

રજી.નંબર :

તારીખ :

॥ વેચાણ દસ્તાવેજ ॥

ESHANTI

ELEGANCE

નીલામ્બર બેલીસીમો, વાસણા-ભાયલી રોડ, વડોદરા

'Eshanti Elegance' નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ ફ્લેટ નં. ની સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.=00 પુરાનો :-

આજરોજ તારીખ : /0૮/૨૦૧૮ ના રોજ અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારા-એક તરફવાળા(જમીન માલીક/આયોજક/પ્રમોટર) :-

Shivam Infratech (P.No. ADMFS0813Q) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ ઈશાંતિ એલીગન્સ,નીલાબર બેલીસીમો,વાસણા-ભાયલી રોડ, વડોદરાના વતી ભાગીદાર તરીકે :-

૧) ભાવેશ પ્રકાશભાઈ પટેલ ઉ.વ.આ.૩૨, ધંધો-વેપાર,
Aadhaar No. 8485 9701 9221

૨) બ્રિજેશ રજનીકાન્ત પટેલ ઉ.વ.આ.૩૩, ધંધો-વેપાર,
Aadhaar No. 7103 5352 6786

(જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળા અગર જમીન માલીક/આયોજક/પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારા-એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ,વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા(વેચાણ લેનારા/એલોટી) :-

_____ Age, P.No._____, Aadhaar No. _____

હેકાણું :

(જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનારા અગર વેચાણ રાખનારા અગર બીજી તરફવાળા અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારા, તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :-

૧) તા.જી.વડોદરાના મોજે ગામ ભાયલીના જુના સર્વે નં. ૧૩૫ ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૧૮ વાળી, પુડા ટી.પી.સ્કીમ નં.૧(ભાયલી) ના જુના ફા.પ્લોટ નં. ૨૩/૨ ના નવા ફા.પ્લોટ નં.૧૯ વાળી કે જેનું માપ ૧૪૯૧૭.૦૦ ચો.મી. છે.સદર જમીન અંગે બિનખેતીનો વાપર,ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવાની જરૂરી પરવાનગી જીલ્લા કારોબારી સમિતિ અને વિકાસ અધિકારીશ્રી, જીલ્લા પંચાયતની કચેરી, વડોદરાનાએ તા. ૧૭/૦૫/૨૦૦૭ ના રોજ/તા.૧૫/૦૪/૨૦૦૭ ના રોજ કરેલ અલગ અલગ હુકમો અન્વયે મેળવ્યા મુજબની જમીનના વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(પુડા) માંથી તા.૨૦/૦૯/૨૦૦૭ ના રોજ પરવાનગી નં. પુડા/પરવાનગી/પ્લાન-૪/૧૮/૨૦૦૭ અન્વયે મેળવી મંજૂર થયેલ નકશા મુજબની પાર્ટ-૧ ની પુર્વ દિશા તરફના ભાગ ૨૭૯૩.૧૬ ચો.મી. જમીન કે જે કમલેશ મહેન્દ્રભાઈ ગાંધી તથા વિગેરે નાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી.

આમ, સદર પાર્ટ-૧ ની પુર્વ દિશા તરફના ભાગ ૨૭૯૩.૧૬ ચો.મી. બિનખેતીની જમીન-મિલકતના ઉપરોક્ત માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર પાસેથી, સદરહું જમીન વેચાણ રાખવા અંગે અમો લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સંયુક્ત ભેગા મળી, પાર્ટનરશીપ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ મુકી રોકાણ કરી, ભાગીદારી પેઢીના નામે તા. ૦૩/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ લખેલ ૨જી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૧૦૯૩૩ અન્વયે વેચાણ રાખેલ હતી. જે આધારે સદરહું જમીનના અમો ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા. અને જેના રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો ભાગીદારી પેઢીના નામે નામફેરની કાર્યવાહીઓ કરેલ છે.

સદર જમીનના વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(વુડા) માંથી તા.૦૧/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજ, પરવાનગી નં. ચુડીએ/પ્લાન-૬/પરવાનગી/૦૧/૨૦૧૮ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ “Eshanti Elegance” નામની એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીંગ પદ્ધતિ મુજબ યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

સદર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન એકલોઝમેન્ટ નં. થી નોંધણી અર્થે રજુ કરેલ છે.

૨) સદર નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત અમો આ લેખ લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારનાએ તમો લખી લેનારાને આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ શરતો-સ્પષ્ટતાઓ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ ઓને આધીન રહીને સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખી, તે અન્વયે આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ યોગ્ય અને વ્યાજબિ બજારકિંમત પ્રમાણેની વેચાણ કિંમત રૂા.=૦૦ પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, નકકી થયેલ કિંમત મુજબ/પ્રમાણેમાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.સદર વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રૂપિયા વિગત/બેંકનુનામ/ચેક નં.

-૦૦ બેંકના ચેક નં. થી

=૦૦

સદર ઉપરોક્ત વિગત મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ અમો આ લેખ લખી આપનાર-ભાગીદારી પેઢીના નામે તમો આ લેખ લખી લેનારા તરફથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ચુકતે મળ્યાની આથી પહોંચ,પાવતી આપી તે વેચાણ અવેજ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી અને તેના બદલામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. અને વધુમાં સરકારશ્રીના કાયદાઓ હેઠળ નાયબ નોંધણી સરનિરીક્ષકશ્રીની, ગાંધીનગરનાએ કરેલ પરીપત્રમાં જણાવ્યા મુજબ ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૨૧ અન્વયે નોંધણી અર્થે રજુ થતાં લેખોમાં મિલકતની સ્પષ્ટ ઓળખ માટે મિલકતનો ફોટો લગાવવો જરૂરી હોઈ, આ લેખ અન્વયે હાલ સ્થળસ્થિતિ મુજબની યોજનાની મિલકતનો ફોટો લગાવી આપણી વચ્ચે નકકી થયા મુજબની મિલકત વેચાણ આપી,તેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, તમો લખી લેનારાને બિન તકરારી ખાલી,શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોપેલ છે.જેનો બિન તકરારી ખાલી,શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સંપૂર્ણ માલીકી હક્કેથી તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે.

- ૩) સદરહું નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજિત રહેણાંક યોજના કે જે 'Eshanti Elegance' ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી. અને સદર લેખ અન્વયે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) માં વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મિલકતના લાગતાં વળગતાં તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા-પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેક્શનો લાવવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધિકારી હક્કો સાથેની મિલકત ચાપતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ ન દાવે કાયમને માટે વેચાણ આપેલ છે. જેથી સદર વેચાણ આપેલ મિલકત નો માલિકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા તથા તે અન્યને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ કરવા-કરાવવા તમો લખી લેનારા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વે માલિક, મુજત્યાર અને કબજેદાર થયા છો.
- ૪) સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) વાળી મિલકતના માલિક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ, સરકારી-અર્ધ સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારા તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છો. તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહી-સંમતીઓ કરી આપીશું. વધુમાં તમો લખી લેનારાએ વીજ કનેક્શન તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ, વીજ ચાર્જીસ, સરકારી કાયદાઓના પ્રવર્તમાન દરો મુજબ જીએસટી, સર્વિસ ટેક્સ, સેસ તથા અન્ય કર-વેરા વિગેરે તથા તમામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, લાઈફ ટાઈમ કોમન મેઈન્ટેનન્સની ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ વિગેરે જે કાંઈ ભરવાના છે તે ભરવાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારાની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી વીગેરે નો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાએ ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.
- ૫) સદરહું જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીનમાંની ખુદ્દી જમીન કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલિકી માગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુદ્દી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનિટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિ માપ પ્રમાણેની ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિવાળી યોજના પૈકીની નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) વાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ હોઈ, જે યોજનાની તથા વેચાણ આપેલ મિલકતના માપ વિગેરેની તમામ માહિતી મેળવી વેચાણ લીધેલ હોઈ, જેના સ્થળસ્થિતિ માપ પ્રમાણેની તમારી માલિકી રહેશે. જેથી સદર નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વિગતે વર્ણવેલ યોજનાની ખુદ્દી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલિકી માંગી શકશે નહીં. અને સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/ આપેલ બ્રોચર (પેમ્પ્લેટ) ફક્ત એલીવેશન દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ, તે મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ અંગે યુનિટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહીં. અને યોજનાના આયોજકો દ્વારા યોજનાના યુનિટ વેચાણ લેનારાની જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે કરેલા/ કરેલ/ થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

ક) સદરહું નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧) વાળી જમીનમાં આયોજીત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે યોજનાના યુનીટો વેચાણ લેનારાઓ માટે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન માં ફરજીયાત સભાસદ થઈ, તેના નીતી નિયમોનું ફરજીયાત પાલન કરવાનું રહેશે એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનીટ ધારક થતાં હોઈ અને આપોઆપ યોજનાના એશોસીએશનના સભ્ય થતાં હોઈ, યોજનાના નીચમોનું ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. અને યોજનાના એશોસીએશનના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજીયાતપણે તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે અને વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી, જે તે બિલ્ડીંગમાં કોમન લાઈટ બીલ-લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ-પાણીની મોટર પંપનો તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનાં રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ્સ અંગેની રકમ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ વરાડે પડતા ભાગ આપવાની છે. અને નકકી થયા મુજબ મેઈન્ટેનન્સ/ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજીયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિવાળા બિલ્ડીંગના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ ચિલ્ડ્રન પાર્ક, ગાર્ડન/કોમન પ્લોટ/કલબ હાઉસ, કોમન રસ્તા, કોમન દાદર-પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, પાણીની મોટર-પંપ, અંદરના ભાગે આવેલ કોમન પાર્કીંગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઈલેક્ટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ યોજનાના તમામ યુનીટ વાપરનારાઓએ જ સહીયારો સહીયારી જવાબદારીથી કરવાનો રહેશે. અને તેના મરામત રીપેરીંગ, સુધારા કરવા-કરાવવા અંગે યોજના ના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ ફરજીયાતપણે સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

ઘ) સદર નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વિગતે વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજીત નામની યોજનામાં જે તે બિલ્ડીંગમાં આવેલ જે તે ફ્લેટને અડીને આવેલ ખુફી બાલ્કની/અગાસીનો ફરજીયાતપણે ખુફો રાખી, કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ/દબાણ કર્યા સીવાય, જે તે ફ્લેટ માલિકોએ પ્રાપ્ત થયેલા માલિકી હકકો મુજબ કાયમી વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી છે. અને તેમાં અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારા ઓની માલિકી રહેશે નહીં કે માંગી-મંગાવી શકશે નહીં. તથા ત્યારબાદ યોજનાના જે તે બિલ્ડીંગમાં ઉપર આવેલ અગાસીનો ફક્ત વાપર, ઉપયોગ યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલિકી માંગ્યા સીવાય સહીયારો કરવાનો રહેશે. પરંતુ સદર યોજનાની અગાસીના તથા ખુફી જમીનના તથા રોડ-રસ્તા સહ અન્વયે/અંગે વધારાની એક્ઝેસઆઈ મળે તો તેનો કોઈપણ રીતે પ્રકારે/જગ્યાએ વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા સહના તમામ પ્રકારે માલિકી હકકો અને અધિકારો કાયમી ધોરણે અમો માલિક/આયોજક/ભાગીદારી પેઢીના કે પેઢીના એસાઈનીઓ પાસેજ અબાધિત હોઈ, તેનો વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા સહના પ્રાપ્ત થયેલા અધિકારોની તમો લખી લેનારાની જાણમાં, તમોએ અમોને બાંહેધરી આપેલ હોઈ, તે પ્રાપ્ત થયેલા હકકો અને અધિકારો મુજબ અમો તેનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપયોગ સરકારી નીચમો અનુસાર કરી-કરાવી શકીશું. જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો-હરકત, તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે સદર યોજનાના જે તે બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસી પર કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ અંગત માલિકી માંગી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદરહું યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર કે દીવાલોને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનિટ વેચાણ રાખનારાઓએ કરવા-કરાવવાનું રહેશે નહીં કે લીફ્ટ-પેસેજ, રસ્તાઓ, કોમન એરીયામાં કોઈપણને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન વિગેરે મુકવાનો રહેશે નહીં. અને યુનિટમાં ભારે માલસામાન કે વાઈબ્રેશન કે અવાજનું પ્રદુષણ થાય તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહીં કે પ્રદુષણ થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની રહેશે નહીં અને યોજનાના કોમન પાર્કિંગ, પેસેજમાં ગંદકી કરવી નહીં કે કોઈને અડચણ થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ કરવાનું નથી કે સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ગુનાહીત કૃત્ય/ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી કે તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૮) સદર વેચાણ આપેલ મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપનીંગમાં (બારી દરવાજા)માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું નહીં કે પ્રોજેક્ટ કરેલ ગ્રીલ લગાડવા ની નથી. તેમજ વેચાણ આપેલ યુનિટની દિવાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિ કે કલરમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહીં તથા નકકી થયેલ દેખાવ મુજબની સેફ્ટી ગ્રીલ બનાવડાવાની રહેશે. તથા સ્લેબની ઉપર-નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વીગેરે જે તે યુનિટ માલીકોએ જરૂર પડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. અને સદરહું યોજનાના એલીવેશનમાં કે કલરમાં ફેરફાર થાય તે રીતે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ બાહ્ય દેખાવમાં એરકન્ડીશનર આઉટ ડોર યુનિટ મુકવાનું રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદરહું યોજના ફ્લેટ ઓર્નશીપ એક્ટની જોગવાઈઓને આધીન ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિ વાળી હોઈ, યોજનાની જમીનમાં પણ વહેચાયેલા હીસ્સાની જમીન સહના તમો લખી લેનારા આથી માલીક થતાં હોઈ, ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારત અન્વયે યોજનાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે નીચે પરીશીષ્ટ નં. ૨) માં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મિલકતના માપ/મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ પ્રમાણે, તે મુજબ યોજનાના અન્ય યુનિટ માલીકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કરવા તમો લખી લેનારા હક્કદાર અને અધિકારી રહેશે. વધુમાં આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે તમો લખી લેનારા જો તમોને આથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટ નં. ૨) વાળી મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપો તો સદર આ લેખની તથા આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ તમામ શરતો માન્ય રખાવી, તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા, આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા બાદ ઈન્ટરલ ઓલ્ટરેશન/ફીનીચર સહના કામ દરમિયાન સ્ટ્રક્ચર કે પેસીટી ધ્યાનમાં રાખી, સ્ટ્રક્ચર કે પેસીટી ઉપરાંતનું કામ કરી શકાશે નહીં. તેમજ જરૂરી સ્ટ્રક્ચર કન્સ્ટલેટન્ટ પાસેથી જરૂરી સ્ટેબીલીટી સર્ટીફિકેટ તેમજ એશોસિએશન/આકીટેક્ટનું એનઓસી મેળવવીને જ ઈન્ટરનલ ફેરફાર કરી-કરાવી શકશો. અને તે દરમિયાન કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થયા તો તેવા પ્રસંગે નુકશાન કરનાર યુનિટ માલીકોએ તેનો તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વી. ભોગવવાનો રહેશે, તે અંગે આજુબાજુના, ઉપર-નીચેના યુનિટ માલીકોએ ફરજિયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદરહું યોજનાનું બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી તેમાં આવેલ કોમન લીફ્ટ/લાઈટ અને બિલ્ડીંગમાં લગાડેલ ઇલેક્ટ્રીકલ/ઇલેક્ટ્રીકલ સાધનો/ઇન્ડુમેન્ટના કેબલીંગ(વાયરીંગ)વિગેરેમાં ફોલ્ટ કે ઇલેક્ટ્રીકલ શોર્ટસર્કીટ કે અન્ય કોઈ કારણોસર કોઈપણ પ્રકારે અકસ્માત થાય તો તેવા પ્રસંગે તે અંગે જરૂરી રીપેરીંગ મરામત,નુકશાની,વળતર ખર્ચાઓ યોજનાના એશોસીએશનમાં જમાં થનાર/કરાવેલ મેન્ટેનસની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાના રહેશે. વધુમાં સદરહું યુનીટની ઉપરોક્ત નકકી થયેલ કિંમત/ફાયનાન્સને લગતી તમામ કાર્યવાહી/જવાબદારીઓ પરીપુર્ણ કર્યા બાદ અને ઉપરોક્ત નકકી થયેલ રકમ પુરેપુરી ચુકવાઈ ગયા બાદ જ કબજો ભોગવટો માંગવા-મંગાવવા કે ફર્નિચર વિગેરેના ફામો કરવા-કરાવવા હકકદાર હોઈ, ફરજિયાતપણે લેખીત કબજો (પજેશન લેટર) મેળવવ્યા બાદ જ યુનીટનો વાપર,ઉપયોગ કરી શકશો. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૯) સદરહું યોજના હેઠળની સમગ્ર જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહિક પાર્કીંગની જગ્યામાં એટલે કે પાછળના/યોજનાની અંદરના ભાગે આવેલ કવર્ડ પાર્કીંગમાં યોજનાના જેતે બિલ્ડીંગના યુનીટ વેચાણ રાખનારા માલીકોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કીંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ,અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારા ને જવા-આવવામાં કે પાર્કીંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે અને અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કીંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહીં.અને પાર્કીંગમાં માલ-સામાન કે કાર્ટીંગના ઉપયોગના વાહનો મુકી શકાશે જ નહીં અને અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કીંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહીં. અને અમુક ચોક્કસ જગ્યાએ પાર્ક કરવા માંગતાં હોય તો તેવા પ્રસંગે એશોસીએશનમાંથી પરવાનગી લઈ તે મુજબ વર્તવાનું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આવેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજકનાએ યોજના અંગે કમ્લીશન/ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને તમો લખી લેનારા/એલોટી દ્વારા નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ સંપુર્ણ ચુકવણી થયા બાદ માસ-૩ (ત્રણ) સુધીમાં વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોંપવાનો હોઈ, અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજકનાએ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે અમારી તરફથી પુર્ણ કરવાની આવતી તમામ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની ઉપલબ્ધ એવી તમામ પુર્તતા કરી આપીશું. અને કમ્લીશન/ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવેથી અને નકકી થયા મુજબનો સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરીશું. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આવેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો આ માલીકીફેરના દસ્તાવેજ અન્વયે ફાયદાઓની જોગવાઈઓ મુજબ કબજો સુપ્રત કરેલ હોઈ, પરંતુ લેખિતમાં ઉપયોગ તેમજ તેના કામ પુર્ણ રીતે તૈયાર હોવાની નોટીસ/જાણ કરેથી,તમો લખી લેનારા/એલોટીએ લેખિત કબજો સંભાળ્યા બદલનો કરાર લખી આપેથી દિન-૧૫ માં આથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સંભાળવાનો રહેશે. અને આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો લેવા અંગે ઉપરોક્ત મુદ્દા મુજબ પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લખી લેનાર/એલોટીને લેખિત સુચના મળેથી,લેનાર/એલોટી દ્વારા ચુક થાય કે કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી લાંગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ્સ ચુકવવા બંધાયેલા રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આવેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે તમો લખી લેનારાને સદરહું યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપેલ યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરેથી/કમ્પલીશન મળેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયગાળાની અંદર વેચાણ આપેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન લખી આપનારાના દયાનમાં લાવે,તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં અમારા પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપીશું અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો, તમો લખી લેનારા, અમો લખી આપનારા પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતિએ વડતર મેળવી શકે છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી/કમ્પલીશન મળેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન અમો લખી આપનારાના નિયંત્રણ બહારની હોય, તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી,ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે અમો લખી આપનારા/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર વેચાણ લેખમાં જણાવ્યા મુજબની યોજનામાં આવેલ તેનો કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુમાટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. અને સદર વેચાણ લેખની રૂએ લખી લેનારા/એલોટીને વેચાણ આપેલ જમીન-મિલકત, (ખુદ્દી જગ્યા, પાર્કિંગ સ્પેશ,લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વિગેરે જે લાગુ પડતુ હોઈ) પર જ્યાં સુધી તે એલોટીના નામે હસ્તાંતરિત કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

અમો આથી લખીએ છીએ કે આ વેચાણ લેખની અગાઉ નક્કી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સમજુતી-સંમતીથી ઉકેલ લાવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમન ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે આ વેચાણ લેખ હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હક્ક, ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે. અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૦) સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વિગતે વર્ણવેલ યોજના હેઠળની જમીન અમો એક તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને અને જે યોજનાની જમીન અંગે આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે.અને આથી વેચાણ આપેલ મિલકતમાં બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ,ભાગ,હક્ક, હીત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ,પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની,સંસ્થાને ગીરો,વેચાણ, બક્ષીસ,બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપેલ હોઈ અને તમો લખી લેનારાએ સદરહું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ, હાલ સ્થળ સ્થિતિની જાત-માહિતી મેળવી, જોઈ ચકાસી વેચાણ રાખેલ હોઈ, જે તમો લખી લેનારાએ વેચાણ રાખેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણનવાળી મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.

-: યોજના હેઠળની જમીનનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ નં.૧) :-

રજી.ડીસ્ટ્રી.અને રજી.સબ ડીસ્ટ્રી.વડોદરા વિભાગ-૩ ના મોજે ગામ ભાયલીના જુના સર્વે નં. ૧૩૫ ના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૧૮ વાળી જમીન કે જેનો વુડા ટી.પી.સ્કીમ નં.૧ (ભાયલી) માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૯ મળેલ છે.તે સમગ્ર બિનખેતીની જમીન પૈકી પાર્ટ-૧ વાળી કે જે પુર્વ દિશા તરફના ભાગ ૨૭૯૩.૧૬ ચો.મી.વાળી બિનખેતીની જમીન કે જેમાં 'Eshanti Elegance' નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. જે યોજના જમીનની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

- પુર્વ : ફા.પ્લોટ નં.૨૦ (જુના ફા.પ્લોટ નં.૨૪) વાળી જમીન આવેલ છે.
 પશ્ચિમે : ફા.પ્લોટ નં.૧૯ પૈકી (પાર્ટ-૧) પશ્ચિમ દિશા તરફના ભાગની જમીન આવેલ છે.
 ઉત્તરે : ફા.પ્લોટ નં.૧૯ પૈકી (પાર્ટ-૨) વાળી જમીન આવેલ છે.
 દક્ષિણે : ૧૫.૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

-: વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન(પરીશીષ્ટ નં.૨) :-

સદર ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજૂરીઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિથી આયોજીત યોજના પૈકી મજલે આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી ચો.મી. કારપેટ એરીયા કે જે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ ચો.મી.મિલ્ટઅપ એરીયાના સ્થળસ્થિતિ મુજબ સંપુર્ણ બાંધકામવાળી મિલકત તથા એપાર્ટમેન્ટની જમીનમાંથી તેને વરાકે પડતી વણ વહેચાયેલી ચો.મી.જમીન સહની જમીન-મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

- | | | | |
|--------|--------------|---------|--------------|
| પુર્વ | : લાગુ | પશ્ચિમે | : લાગુ |
| ઉત્તરે | : લાગુ | દક્ષિણે | : લાગુ |

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાઓએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ અક્કલ હોશીયારીથી લખી આપેલ છે.જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી,વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ

લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-

Shivam Infratech એ નામની

ભાગીદારી પેઢીના વતી ભાગીદાર તરીકે

=====

=====

ભાવેશ પ્રકાશભાઈ પટેલ

બિજેશ રજનીકાન્ત પટેલ

-: મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ :-

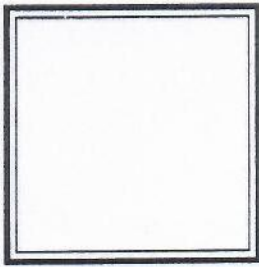
સરનામું :- નં. 'Eshanti Elegance' નીલામ્બર બેલીસીમો,વાસણા-ભાચલી રોડ,
વડોદરા

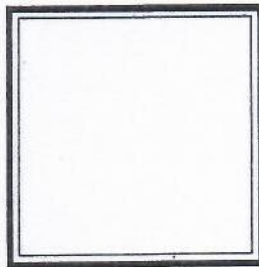
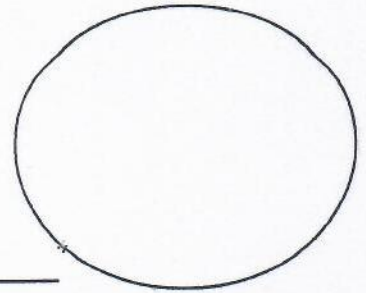
લખી આપનારા :-

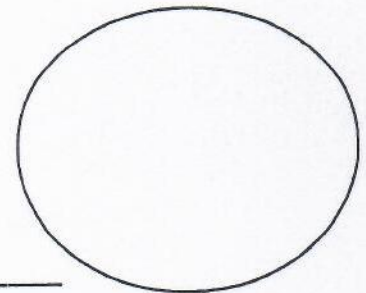
લખી લેનારા :-

૨જી.એક્ટ ૧૯૦૮ ના કલમ ૩૨-એ મુજબ શીડ્યુલ

લખી આપનારા :-







લખી લેનારા :-

