

વેચાણ દસ્તાવેજ

AARYA'S FOUR SQUARE નામની યોજનામાં આવેલ (યુનીટ) સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા..... પુરાનો.

આજરોજ તારીખ : ને વારના રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ,

લખી લેનાર / એક તરફવાળા :

(૧) શ્રી.....,

ઉ.વ.આ....., ધંધો:,

[PAN :]

(૨) શ્રી.....,

ઉ.વ.આ....., ધંધો:,

[PAN :]

રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનારા / એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો / લખી લેનારા / એક તરફવાળાઓનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ, વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર / બીજી તરફવાળા / જમીન માલીકો :

૧. ઈન્દ્રસેન દેવેન્દ્ર પસાલે, (Pan No. AKVPP 5118 R) ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર,

૨. રણજીત દેવેન્દ્ર પસાલે, (Pan No. AZNPP 1122 C) ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર,

બંને રહેવાસી : સાધના નગર સોસાયટી, કારેલીબાગ, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા / અમો બીજી તરફવાળા / જમીન માલિક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારાઓ પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સંમતિ આપનાર / ત્રીજી તરફવાળા / ડેવલોપર્સ (પ્રમોટર):

શ્રીજી એન્ટરપ્રાઈઝ (Pan No. ACSFS 0359 Q) ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસ : પ્રણામ કોમ્પ્લેક્સ, ઉર્મી ચાર રસ્તા, બી.પી.સી. રોડ, વડોદરા વતી પેઢીના ભાગીદારો ૧. તારક ગુણવંતલાલ ઠક્કર અને/અથવા ૨. પરમ તારક ઠક્કર, બંને ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૪૦૧, લાકાબાના ફ્લેટ, ૧૭, જયભારત વીઆઈપી સોસાયટી, દીવાળીપુરા, વડોદરા-૩૯૦૦૧૫.

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતિ આપનારા/ડેવલોપર્સ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં અમો સંમતિ આપનારા / ડેવલોપર્સ / ત્રીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના હાલના ભાગીદારો પોતે જાતે તથા વખતો વખતના હયાત ભાગીદારોનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત, અમો લખી આપનાર / જમીન માલિકો બીજી તરફવાળા તથા સંમતી આપનાર ભાગીદારી પેઢી / ડેવલોપર્સ ત્રીજીતરફવાળા ભેગા મળીને સર્વ સંમતીથી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ.

૨જી. ડી. વડોદરા, સબ ડી. વડોદરાના મોજે ગામ વડસર ની સીમના રે.સ.નં. ૨૨૪ વાળી ૩૯૪૬ ચો.મી. જમીન જેનો સી.સ.નં. ૨૫૮ છે તે જમીન મુળ મોતીભાઈ મથુરભાઈ પટેલ ને ફેમીલી પાર્ટીશન ડીડ આધારે પ્રાપ્ત થયેલી હતી જેની નોંધ નં. ૨૩૧ રેવન્યુ દફતરે પ્રમાણીત થયેલ છે, ત્યારબાદ મોતીભાઈ મથુરભાઈ નુ તારીખ : ૨૨/૦૨/૭૨ ના રોજ અવસાન થતાં, રેવન્યુ દફતરે પહેલ વારસાઈ નોંધ નં. ૧૨૫૬ મુજબ વારસદારો ૧) જશુભાઈ મોતીભાઈ ૨) નરોત્તમભાઈ મોતીભાઈ ૩) ગોધરાભાઈ મોતીભાઈ ૪) હીરાબેન મોતીભાઈ ૫) શાંતાબેન મોતીભાઈ ૬) લીલાબેન મોતીભાઈ અને ૭) કાંતાબેન મોતીભાઈના નામો દાખલ થયેલ હતાં, ત્યારબાદ કૌટુંબીક વહેંચણ આધારે સદર જમીન પરસોતમભાઈ મોતીભાઈ પટેલના સ્વતંત્ર નામે રેવન્યુ રકર્ડ નોંધ નં. ૧૮૫૭ થી દાખલ થયેલ હતી.

સદર પરસોતમભાઈ મોતીભાઈ પટેલનાએ સદર જમીન તારીખ : ૨૨/૦૧/૨૦૧૧ ના રોજ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજથી ૧) નગીનભાઈ અમથાભાઈ વાઘેલા ૨) કાંતીભાઈ પ્રેમજીભાઈ પટેલ અને ૩) પરસોતમભાઈ અમથાભાઈ વાઘેલા અને ૪) રમણીકલાલ મગનલાલ શાહને વેચાણ આપેલ હતી જેની ફેરફાર નોંધ નં. ૨૮૬૪, તારીખ : ૨૬/૦૨/૦૧ ના રોજ રેવન્યુ દફતરે પ્રમાણીત થયેલ છે અને સદર જમીન માલીકીએ તારીખ : ૦૩/૦૬/૨૦૦૫ ના રોજ નોટરી રૂબરૂ નોંધણી નં. ૨૩૨૩ થી સદર જમીન ડેવલોપ કરવા માટેનો ડેવલોપમેન્ટ કરાર મે. ધી નર્થર્સ ઈન્કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢીને કરી આપેલ છે જે આધારે સદર ભાગીદારી પેઢીએ સદર જમીનના મંજૂર થયેલા નકશા વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને તારીખ : ૨૩/૦૫/૨૦૦૫ ના રોજ મંજૂર કરેલ રજાચીટ્ટી નં.વોર્ડ-૪/એલ/૫૦/૨૦૦૫-૨૦૦૬ મુજબ સદર જમીનમાં વુડસ વિલે યોજનાનુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

સદર જમીનનો બીનખેતીનો હુકમની પરવાનગી જુદીજુદી મળેલ છે જે મે. વડોદરાના કલેક્ટરશ્રીએ તેમના હુકમ નં. (૧) એન.એ.એસ.આર./૭/૨૦૦૨-૨૦૦૩, જમીન/ડી/વશી/૨૭૦૦/૨૦૦૨, તારીખ : ૧૪/૧૧/૨૦૦૨ તથા (૨) એન.એ.એસ.આર./૮/૨૦૦૨-૨૦૦૩ જમીન/ડી/વશી/૨૭૦૧/૨૦૦૨, તારીખ : ૨૧/૧૧/૨૦૦૨ તથા (૩) એન. એ.એસ.આર./૧૫૬/૨૦૦૩-૨૦૦૪, જમીન ડી. વશી/૧૭૬૬/૨૦૦૪, તારીખ : ૦૨/૦૮/૨૦૦૪ થી પરવાનગી આપેલ છે.

સદર વુડસ વિલે યોજનામાં આવેલ મિલકત/પ્લોટ નં. ૨૬૩ ક્ષેત્રફળ ૭૧૧.૮૬ ચો.મી. / પ્લોટ નં. ૨૬૫, ક્ષેત્રફળ ૧૪૪૧.૬૮ ચો.મી. અને પ્લોટ નં. ૨૬૪ ક્ષેત્રફળ ૧૬૫૫.૫૧ ચો.મી. વીળ મીલકત અમો લખી આપનારાએ તારીખ : ૨૫/૦૩/૧૩ ના રોજ જી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૩૫૭૧, ૩૫૭૨ અને ૩૫૭૩ થી જમીન માલીકો નગીનભાઈ અમથાભાઈ વાઘેલા વિગેરે તમામના કુલમુખત્યાર તથા પોતે જાતે પુરખોતમભાઈ અમથાભાઈ વાઘેલા તથા ધી નર્થર્સ ઈન્કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર ઈન્દ્રસેન દેવેન્દ્ર પસાલે પાસેથી વેચાણ રાખેલ હતી, ત્યારબાદ સદર પ્લોટોમાં સંયુક્ત રીતે સુચિત ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૧ માં ફા.પ્લોટ નં. ૫૫/૨ ફાળવેલ છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ આપેલ પરિશિષ્ટ-૧માં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત અમો લખી આપનારાની સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે, તેમાં સંમતી આપનાર/ત્રીજીતરફવાળા સીવાય બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાઈનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખતયા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ લખાણોથી લખી આપી નથી. વધુમાં સદરહું મિલકતના સગીરના લાગભાગ યા કોઈનો પણ ખોરાકી પોશાકીનો હકક લાગતો નથી. સદર મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટબલ છે તેમજ તે વેચાણ આપવાનો અમોને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

સદર વુડસ વિલે યોજનામાં આવેલ મિલકત/પ્લોટ નં. ૨૬૩ ક્ષેત્રફળ ૭૧૧.૮૬ ચો.મી. / પ્લોટ નં. ૨૬૫, ક્ષેત્રફળ ૧૪૪૧.૬૮ ચો.મી. અને પ્લોટ નં. ૨૬૪ ક્ષેત્રફળ ૧૬૫૫.૫૧ ચો.મી. મળી કુલ ૩૮૦૮.૧૫ ચો.મી. નો સંયુક્ત રીતે સુચિત ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૧, ફા.પ્લોટ નં. ૫૫/૨ માં તારીખ : ૨૭/૦૫/૨૦૧૫ ના રોજ વડોદરા મહાનગર સેવાસદને મંજૂર કરેલ રજાચીટ્ટી નં. વોર્ડ-૪/૪૯/૨૦૧૫-૨૦૧૬ મુજબ રહેણાંક કમ કોર્મશીયલ કોમ્પલેક્ષનો ડેવલોપમેન્ટ કરાર અમો લખી આપનાર- બીજીતરફવાળાએ તમો ડેવલપર્સ-સંમતી આપનારાને તારીખ : ૧૫/૦૬/૨૦૧૮ રોજ મે. વડોદરાના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં નોંધણી નં. ૯૯૩૫ થી કરી આપેલ છે. સદર ડેવલોપમેન્ટ કરાર અન્વયે ડેવલપર્સના ઉપસ્થિત થયેલા હકકો, અમો જમીન માલિકીના નામે મંજૂર થયેલ નકશાને આધીન રહી, સંમતિઆપનાર ડેવલોપર્સ એ યોજનાનું આયોજન કરી, એલોટી સાથે યુનિટનો વેચાણ વ્યવહારો કરી, એલોટી પાસેથી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારતાં હોઈ, સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતિ આપનાર ડેવલોપર્સ તરીકે સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

સદર વુડસ વિલે યોજનામાં આવેલ મિલકત/પ્લોટ નં. ૨૬૩ ક્ષેત્રફળ ૭૧૧.૮૬ ચો.મી. / પ્લોટ નં. ૨૬૫, ક્ષેત્રફળ ૧૪૪૧.૬૮ ચો.મી. અને પ્લોટ નં. ૨૬૪ ક્ષેત્રફળ ૧૬૫૫.૫૧ ચો.મી. મળી કુલ ૩૮૦૮.૧૫ ચો.મી. નો સંયુક્ત રીતે સુચિત ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૧, ફા.પ્લોટ નં. ૫૫/૨ માં તારીખ : ૨૭/૦૫/૨૦૧૫ ના રોજ વડોદરા મહાનગર સેવાસદને મંજૂર કરેલ રજાચીટ્ટી નં. વોર્ડ-૪/૪૯/૨૦૧૫-૨૦૧૬ થી મંજૂર કરેલ છે, તે મુજબ **AARYA'S FOUR SQUARE** નામથી ટાવર-એ, બી, સી અને ડી જેમાં કોર્મશીયલ તથા રહેણાંક યુનિટ આવેલ છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજના પરીશીષ્ટ-૨માં જણાવેલ મિલકત તમો લખી લેનારાને, અમો લખી આપનારાઓ સાથે નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે અને સદર વેચાણ અવેજની રકમ અમો ત્રીજી તરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ તમો લખી લેનારા તરફથી ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંક

આમ, સદર વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી અને બદલામાં નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ મીલકત, તમો લખી લેનારાને આજરોજ કાયમ માટે સંપૂર્ણ માલિકી હક્કથી વેચાણ આપી, અમો લખી આપનારાએ તમો લખી લેનારાને ખાલી, શાંત અને પ્રત્યેક કબજો ભોગવટો સંપૂર્ણ માલિકી હક્કથી સંભાળી લીધેલ છે.

પ્રમોટર રીયલ એસ્ટેટ (રેલુગેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી પાસે સદર પ્રોજેક્ટ નોંધણી અર્થે રજુ કરેલ છે જેનો એકનોલેજમેન્ટ નં. _____ છે.

સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત યોજના જે **AARYA'S FOUR SQUARE** નામથી ઓળખાશે, જે નામમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા, કરાવવા, કોઈને હક્ક અને અધીકાર નથી. સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ મિલકતને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન કે ગેસ લાઈટ, ડ્રેનેઝ વિગેરેના કનેક્શનો લાવવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધીકાર હક્કો સાથેની મિલકત

યાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલઅભરામના દાવે, અઘાટ કાયમને માટે વેચાણ આપેલ છે. સદર યોજનામાં મંજૂર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન જવા આવવાના રોડ-રસ્તા વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ, તેનો નીભાવણી મરામત નવીન લાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે વરાડે પડતા હીસ્સા મુજબ ભોગવી યોજનાના તમામ વેચાણ લેનારાઓએ કોઈને અળગણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો કરવાનો છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતના માલિક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ, સીટી સર્વે ક્ષેત્રીમાં, નગરપાલિકામાં, મહાનગરપાલિકામાં, ઈલેક્ટ્રીકસીટી બોર્ડમાં યા અન્ય સરકારી ક્ષેત્રીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારાએ તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હકકદાર છે તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહીઓ-સંમતીઓ, કબુલાતો કરી આપીશું. વધુમાં સંજોગોવસાત અમો વેચાણ આપનારાઓ જો સરકારી યા અર્ધસરકારી સંસ્થામાં કબુલાત આપવા માટે હાજર ન રહી શકીએ તેવા સંજોગોમાં સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજને અમારી કબુલાત સમજી, તમો વેચાણ લેનાર પોતાના નામ જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં દાખલ કરાવી શકો છો, જેમાં ૧૩૫ ડી ની લેન્ડ રેવન્યુ કોડ મુજબ નોટીસની આવશ્યકતા રહેશે નહીં. વધુમાં તમો લખી લેનારાએ વિકાસ ચાર્જીસ, જીએસટી, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પોરેશન ટેક્સ, મહેસુલ વિગેરે નીયત દરો મુજબ જે કોઈ ભરવાના છે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારની રહેશે અને આજરોજ બાદ ભવિષ્યમાં વખતો વખતનો સરકારથી તરફથી જીએસટી અથવા અન્ય કોઈ નવા ટેક્સ આવશે અથવા પ્રવર્તમાન ટેક્સમાં જે કોઈ સુધારો વધારો કરવાનો આવશે તે તમો લખી લેનારાએ માન્ય રાખવાનો રહેશે અને તે ભરપાઈ તમો લખી લેનારાએ કરવાનો રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારે ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ જે કોઈ પણ પ્રકારે વધારાની સ્ટેમ્પ હયુટી ભરવાની આવે તો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.

સદર મિલકતનું બાંધકામ ફ્લેટ સીસ્ટમથી કરવામાં આવેલ હોઈ તેની કેટલીક શરતો છે તે નીચે મુજબ છે, જેનું પાલન તમો લખી લેનારે કરવાનું રહેશે.

(૧) આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી મિલકત **AARYA'S FOUR SQUARE** ફ્લેટ પદ્ધતીથી બાંધેલ હોઈ તેની જે જે કોમન સર્વિસ હશે તે તમોને મળશે અને તેના અંગે જે જે કોમન ચાર્જ હશે તો તે તમારે આપવાના રહેશે અને સદર યોજનાનો વહીવટીખર્ચ, જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી, કોમન લાઈટબીલ, પાણીની મોટર પંપનો રીપેરીંગ ખર્ચ જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમો અંગે સભ્યો ધ્વારા એસોસીએશન બનાવવામાં આવે તેમાં તમારે ફરજીયાત દાખલ થવાનું છે અને તેના નીતિ નિયમોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે તથા તે અંગે જે કોઈ ફી હશે તો તે તમારે આપવાની રહેશે.

(૨) સદર **AARYA'S FOUR SQUARE** યોજનાનો નકશો મંજૂર કરેલો છે તેના એલીવેશનમાં કોઈપણ સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે વેચાણ આપેલ યુનીટની દીવાલ, છત, બારી, દરવાજા વિગેરે સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી તથા સ્લેબ દીવાલોની માલિકી જે તે સભાસદોની સહીયારી રહેશે તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા વધારા કે ઓપનીંગમાં (બારી દરવાજા) માં ફેરફાર કરવા કે ડીપ શેડમાં કોઈ દબાણ કરવું કે પ્રોજેક્ટ કરેલ ગ્રીલ લગાડવાની રહેશે નહીં.

(૩) તમોને જે મિલકત વેચાણ આપી છે તે તેની નીચેની જમીન **AARYA'S FOUR SQUARE** ના તમામ યુનીટ ધારકોની સહીયારી રહેશે, તે કાયમ માટે ખુલ્લી રાખવા તમો એકતરફવાળા તથા અન્ય સહ હીસ્સેદારો અવિભાજ્ય બંધાયેલા છે અને તેમાં કોઈ જુદો ભાગ પડાવી શકશે નહીં.

(૪) તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતનાં માપ સિવાય બાકીની મિલકતમાં તમારો કોઈ હક્ક નથી એટલે ચાર દિવાલો વચ્ચેની મિલકતની માલિકી તમારી રહેશે.