

: રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ કપુરાઈ,
તા.જી.વડોદરા, “દ્વારકેશ રેસીડેન્સી” નામની યોજનામાંફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ
નં....., વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા...../-

અંકે રૂપિયા પુરાનો :

આજ રોજ વિક્રમ સંવત ૨૦૭૫ ના આસો વદ ને વાર, તારીખ : . .૨૦૧૯

ના રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / એકતરફવાળા:

શ્રી, ઉ.વ.આ....., ધંધો :, રહેવાસી,
..... I.T.P.A. No.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “તમો” અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ “લખાવી લેનાર,
વેચાણ રાખનાર, એકતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ
દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ,
નોમીનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર / વેચાણ આપનાર / બીજીતરફવાળા :

દ્વારકેશ એન્ટરપ્રાઇઝ (I.T.P.A. No.AALFD8692E) એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને
તર્ફ વહીવટકર્તા ભાગીદાર - સુમિત નારાયણભાઈ પટેલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો - વેપાર, રહેવાસી,
ઠે.એ/૧૮, સાંનિધ્ય ડુપ્લેક્ષ, માંજલપુર, વડોદરા, ગુજરાત.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “અમો” અને અથવા “લખી આપનાર, વેચાણ
આપનાર, બીજીતરફવાળાઓ” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ દસ્તાવેજ
લખી આપનાર, વેચાણ આપનાર પોતે જાતે જમીન માલીકો તથા બીજીતરફવાળી ભાગીદારી પેઢી
ના ભાગીદારો તથા તેના વખતોવખતના ભાગીદારો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો,
એસાઈનીઓ, નોમીનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળા તમો એકતરફવાળાને અમારી
રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :-

અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા ભોગવટાની મિલકત - શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ કપુરાઈ, તા.જી.વડોદરાની સીમના બ્લોક નં.૩૫૫/૧ પૈકી, રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૪૦૯ ચો.મી. તથા બ્લોક નં.૩૫૪ પૈકી, રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૪૮ ચો.મી. તથા બ્લોક નં.૩૫૫/૧, રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૩ જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૪૮ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૭૭૦૫ ચો.મી. વાળી જમીન આવેલ છે, જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૦ માં થતા તેને ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૫/૨, ૪૬/૧ તથા ૪૬/૨ ફાળવેલ છે, સદર રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૧ વાળી આખી જમીન તથા રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૨ વાળી જમીનની દક્ષિણ દિશા તરફની ૨૫૮૯.૬૬ ચો.મી. જમીનમાં “સન કલાસીક” નામની યોજના આવેલ છે, તે પૈકી રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૧ વાળી જમીન એટલે કે ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૬/૨ વાળી જમીનમાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં.એ-૧/૨૫, એ-૧/૨૬, બી-૧/૨૭ તથા બી-૧/૨૮, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૫૨૩.૯૯ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન/મિલકત આવેલ છે, જેને હવે પછી અહીં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ જમીન” તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ જમીન અમો બીજીતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.૫૬૦૩, તા.૨૦.૦૪.૨૦૧૮ થી (૧) શ્રી કનૈયાલાલ કેશુભાઈ પટેલ (૨) શ્રી કરમશીભાઈ ડાહ્યાભાઈ પ્રજાપતિ (૩) શ્રીમતિ હેમાક્ષીબેન કરમશીભાઈ પ્રજાપતિ (૪) શ્રી લવજીભાઈ પ્રાગજીભાઈ કટુડીયા પાસેથી સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવીને માલિકી દરજ્જે વેચાણ રાખેલ છે, અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે અમો બીજીતરફવાળાનું નામ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૯૦૨, તા.૧૫.૧૨.૨૦૧૮ થી દાખલ થયેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાઓ “સદરહુ જમીન” ના કાયદેસરના માલિક, કબજેદાર બનેલા છે.

“સદરહુ જમીન” માં બાંધકામ કરવા માટે અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાએ ધારા-ધોરણસર જરૂરી લે-આઉટ અને બિલ્ડીંગ પ્લાન નકશા તૈયાર કરી વડોદરા મહાનગર પાલીકામાં જરૂરી બાંધકામની પરવાનગી મેળવવા રજુ કરતા, વડોદરા મહાનગર પાલીકાની વિકાસ પરવાનગી / રજાચિકી નં.વોર્ડ-૩/એલ/૨૦૮/૨૦૧૦-૨૦૧૧, તા.૨૭.૦૧.૨૦૧૧ થી આપેલ છે. તથા રિવાઈઝડ રજાચિકી નં.વોર્ડ-૩/એલ-૨૧/૨૦૧૫-૨૦૧૬, તા.૦૩.૦૬.૨૦૧૫ થી આપેલ છે, તથા રિવાઈઝડ રજાચિકી નં.વોર્ડ-૩/એલ-૧૭૮/૨૦૧૬-૨૦૧૭, તા.૦૬.૦૨.૨૦૧૭ થી

: ૩ :

મંજુર કરી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે, જે યોજનાનું નામ “દ્વારકેશ રેસીડેન્સી” રાખવામાં આવેલ છે,

સદરહુ જમીનનો બિનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે.ક્લેક્ટરશ્રી વડોદરાનાઓએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. એન.એ./એસ.આર./૩૨/૨૦૦૩-૨૦૦૪ નં.જમીન/ડી/૧૨/૩૦૧/૨૦૦૪ તા.૨૫.૦૨.૨૦૦૪ થી આપેલ છે.

સદરહુ ઉપરોક્ત મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ “દ્વારકેશ રેસીડેન્સી” નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, તે યોજનામાં ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં....., વાળી મિલકત (જેની વિશેષ વિગત હવે પછી અહીં મિલકતના પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે) તમો એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખવા માંગણી કરતા અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાઓએ વેચાણ આપવા ઈચ્છા, રાજી-ખુશી દર્શાવતા તમો એકતરફવાળાને રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપેલ છે, જેને હવે પછી અહીં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ મિલકત” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના વેચાણ અવેજની રકમ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા તમો એકતરફવાળા તરફથી અમો લખી આપનારાઓને નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે, જે વેચાણ અવેજની રકમ મળ્યાની અમો લખી આપનારાઓ આ સ્વીકૃતિ પહોંચ તમો એકતરફવાળાને લખી આપીએ છીએ.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત

સદરહુ વિગતે “સદરહુ મિલકત” ના વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ તમો એકતરફવાળા તરફથી અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાને મળ્યાની અમો આ સ્વીકૃતિ પહોંચ લખી આપીએ છીએ અને બદલામાં અમારી માલિકીની “સદરહુ મિલકત” (વિશેષ વિગત મિલકતના વર્ણન પરિશિષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબ) તેના તમામ પ્રકારના હક્ક, અધિકાર, શરતો સાથે તમો

એકતરફવાળાને વેચાણ લખી આપી તમો એકતરફવાળાને “સદરહું મિલકત” ના સ્વતંત્ર માલિક, હકકદાર, કબજેદાર બનાવેલ છે, અને “સદરહું મિલકત” નો ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો તમો એકતરફવાળાને અમો બીજીતરફવાળાએ સુપ્રત કરી આપેલ છે, જે ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો, સ્થળે તમો એકતરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે.

તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ “સદરહું મિલકત” આ વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે તમો એકતરફવાળાએ તમારા ખર્ચે સરકારી, અર્ધ-સરકારી કચેરી, વડોદરા મહાનગર સેવા સદનમાં વેરા દફતરે, સીટી-સર્વે કચેરી, રેવન્યુ રેકર્ડમાં, એમ.જી.વી.સી.એલ. કચેરીના વિદ્યુત જોડાણમાં તમારા નામે તમારા ખર્ચે દાખલ કરી લેવાની છે. આ માટે જ્યાં જ્યાં અમો બીજીતરફવાળાની સહી, કબુલાતની જરૂર હોય તે અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાએ કરી આપવાની છે.

સદરહું “દ્વારકેશ રેસીડેન્સી” બિલ્ડીંગ આર.સી.સી., ફ્રેમ-સ્ટ્રક્ચર સીસ્ટમથી બાંધેલ હોય સદર બિલ્ડીંગના આર.સી.સી. ફ્રેમ-સ્ટ્રક્ચર, બીમ, કોલમ, દરેક ફ્લોરની ઉપરની તથા નીચેની છતો (સીલીંગ), કોમન દાદરો, કોમન દીવાલો, વણ-વહેંચાયેલી જમીન, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, બોરવેલ, લીફ્ટ તથા અન્ય સામુહિક વપરાશની ચીજ વસ્તુઓ તમો એકતરફવાળાએ તથા બિલ્ડીંગના અન્ય ફ્લેટ માલિકીનો સામુહિક અને વણવહેંચાયેલી રહેશે અને સદર તમામ સામુહિક સુવિધાનો ઉપયોગ, ઉપભોગ તમામ ફ્લેટ માલિકોએ સંપ-સહકારથી મજબૂરો ભેગા મળીને કરવાનો છે તથા તેનો રીપેરીંગ સમારકામ, મેઇનટેન્સ વિગેરે ખર્ચ આવે તે તમો એકતરફવાળાએ તમારી મિલકતના ક્ષેત્રફળના હિસાબે વરાડે પડતા ભોગવવાના રહેશે.

તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ સદરહું મિલકતના બહારના ભાગે કોમન પેસેજમાં કોઈપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ કે અડચણો રાખવાના નથી કે ઉભા કરવાના નથી અને બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકરનો ફેરફાર કરવાનો નથી. તેમજ બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું નથી કે ફેરફાર કરવાનો નથી, જેની તમો એકતરફવાળા કબુલાત લખી આપો છો.

સદરહું આખી યોજનાનું નામ “દ્વારકેશ રેસીડેન્સી” રાખેલ છે તે કાયમ માટે રહેશે, તે નામમાં તમો એકતરફવાળા તથા અન્ય કોઈપણ સભાસદોએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર બીજીતરફવાળાની પૂર્વ મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય કરી શકશે નહીં.

સદરહુ મિલકત બાબતના તમામ ટાઈટલ અમો એકતરફવાળાએ ચકાસી લીધેલ છે, અને ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ સંબંધે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કરવાના રહેશે નહિ.

તમો એકતરફવાળા તથા અન્ય ફ્લેટોના મેમ્બરોએ ભેગા મળી સદરહુ “દ્વારકેશ રેસીડેન્સી” બિલ્ડીંગના વહીવટ તથા વ્યવસ્થા-મેઈન્ટેનન્સ માટે જે કોઈ એશોસીએશન/ સોસાયટી અથવા મંડળ વિગેરેનું આયોજન કરી સ્થાપના કરો તેમાં તમો એકતરફવાળાએ ફરજિયાત સભાસદ થવાનું છે જે અંગેની પ્રવેશ ફી, સભ્ય ફી, વાર્ષિક ફી કે લાગત, ડીપોઝીટ ભરવાની જે રકમ નક્કી થાય તે તમો એકતરફવાળાએ ભરવાની છે, તેમાં તમો એકતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર કરવા કરાવવાના નથી.

તમો લખાવી લેનાર એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકત અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની સ્વપાર્જીત કમાણીની છે, જેમા અમારા સિવાય બીજા કોઈપણ ત્રાહીત વ્યક્તિ કે અન્ય કોઈપણનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો, સંબંધ કે દર-દાવો નથી તેમજ અમોએ અન્ય કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, બાનાખત, વેચાણ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી તેમજ કોઈપણ બેંકનું, સંસ્થાનું, સહકારી મંડળીનું, સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીનું વ્યક્તિગત વિગેરે કોઈપણ જાતના કર, બોજ કે લીયન નથી કે મોર્ગેજ કરેલ નથી અને સદરહુ મિલકત સંપૂર્ણ બોજા મુક્ત તથા કલીયર માર્કેટેબલ ટાઈટલ વાળી છે, તેમજ સદર મિલકત અંગે કોઈપણ કોર્ટમાં કોઈપણ પ્રકારની કાનુની કાર્યવાહી ચાલતી નથી, કે જપ્તીમાં નથી તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ લખી આપી તમો લખી લેનાર એકતરફવાળાને હંમેશ માટે વેચાણ આપી માલિકી દરજ્જે ટ્રાન્સફર કરી આપેલ છે જે તમો લખી લેનાર એકતરફવાળા, તમારા વંશ, વાલી, વારસો, વિગેરે યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો તથા ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો નિકાલ, ગીરો, બક્ષીસ વેચાણ કે મન ચાહે તે રીતે ટ્રાન્સફર કરવા / કરાવવા માલિક થયા છો. જેથી સદરહુ તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં અમો બીજીતરફવાળાનો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એટર્નીઓનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો માલિકી રહ્યા નથી.

: ૬ :

: વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન - પરિશિષ્ટ :

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ કપુરાઈ, તા.જી.વડોદરાની સીમના બ્લોક નં.૩૫૫/૧ પૈકી, રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૪૦૮ ચો.મી. તથા બ્લોક નં.૩૫૪ પૈકી, રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૪૮ ચો.મી. તથા બ્લોક નં.૩૫૫/૧, રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૩ જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૪૮ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૭૭૦૫ ચો.મી. વાળી જમીન આવેલ છે, જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૦ માં થતા તેને ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૫/૨, ૪૬/૧ તથા ૪૬/૨ ફાળવેલ છે, સદર રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૧ વાળી આખી જમીન તથા રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૨ વાળી જમીનની દક્ષિણ દિશા તરફની ૨૫૮૯.૬૬ ચો.મી. જમીનમાં “સન ક્લાસીક” નામની યોજના આવેલ છે, તે પૈકી રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૧ વાળી જમીન એટલે કે ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૬/૨ વાળી જમીનમાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં.એ-૧/૨૫, એ-૧/૨૬, બી-૧/૨૭ તથા બી-૧/૨૮, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૫૨૩.૮૮ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન/મિલકતમાં મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ “દ્વારકેશ રેસીડેન્સી” નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, તે યોજનામાં ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં....., જેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. કાર્પેટ તથા તથા એટેચ બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા તેમાં આવેલ તથા પાર્કીંગ/ગેરેજનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. અને એફ.એસ.આઈ. નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા વરાડે પડતી વણ-વહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. વાળી મિલકત આ દસ્તાવેજ થી વેચાણ આપેલ છે. સદરહું મિલકત ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપરોક્ત ચર્તુ:સીમા, ખુંટ વચ્ચે આવેલ સદરહું મિલકત તેમાં આવેલ તમામ પ્રકારના જોડાણો સાથે, અસલ માપ, હદ, દીશા, હક્ક મુજબ તેને લગતા વળગતા જવા, આવવાના ચાલ નીકાલના હવા, અજવાળા, ઈજમેન્ટ તથા તમામ વ્યવસ્થા, હક્ક, હીત સંબંધ સાથે તથા ભવિષ્યમાં રિધ્ધિ-સિધ્ધિ સાથે, અષ્ટમ સિધ્ધ નવ-નિધિ જે પ્રગટ થાય તે સાથે યાવતચંદ્ર દિવાકરો તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

સદરહું મિલકત તમો એકતરફવાળાએ જાતે સ્થળ તપાસ કરીને બાંધકામ ચકાસેલું છે અને તેનાથી તમોને સંતોષ થયેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં બાંધકામ બાબતે કોઈ તકરાર તમો લખી લેનાર એકતરફવાળા ઉભી કરશો નહી તેવી બાંહેધરી તમો એકતરફવાળાએ અમો લખી આપનારાઓને આપેલ છે.

આ એપાર્ટમેન્ટના યુનિટ ધારકો જો કોઈ એસોસીએશન કે મંડળની રચના કરે તો તેમાં તમારે ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે. અને તેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે તથા એસોસીએશનના નિયમોનો પણ તમારે અમલ કરવાનો છે. ઉપરાંત દરેક સભાસદ સાથે સહકારની ભાવનાથી રહેવાનું છે. આ એપાર્ટમેન્ટમાં મુકેલ પાણી ઉપર ચઢાવવાની ઇલેક્ટ્રીક મોટર, લીફ્ટથી થતાં વપરાશનું બીલ તથા વીજળી ઉપકરણોના મેઈન્ટેનન્સ તથા બીલ્ડીંગના કોમન પેસેજની સાફ-સુફી વિગેરેનો કોમન જે ખર્ચ તથા જે કાંઈ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તેમજ સભાસદ તરીકેની ફી તેમજ એસોસીએશન નક્કી કરે તે લાગતો તમામ સભાસદોએ સહીયારો કરવાનો છે અથવા સૌ ભેગા મળીને બનાવેલ એસોસીએશન જે નક્કી કરે તે રીતે કરવાનો છે.

આ મિલકતની બોરીંગ, લીફ્ટ વિગેરે સુવિધાઓ સહીયારી રહેશે તથા આ મિલકતમાં ઉપર જે પાણીની ટાંકી બનાવવામાં આવે તે પણ ઉપર નીચેવાળા બધાની સહીયારી રહેશે અને તેનો તમામ પ્રકારનો મેઈન્ટેનન્સનો ખર્ચ બધાને વરાડે પડતો પોત- પોતાના હિસ્સે આવતો ભોગવવાનો છે.

સદર મિલકતનો જે નકશો મંજૂર કરેલો છે તેના એલીવેશનમાં કોઈપણ સુધારો વધારો કે ફેરફાર કરવાનો નથી તથા સદરહું બીલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચર સેફ્ટીને અસર કરે તેવી રીતે પણ કોઈ ફેરફાર સ્ટ્રક્ચર એન્જનીયરની લેખીત પરવાનગી સિવાય કરવો નહી. અમો વેચાણ આપનાર જે તે પ્રમાણે વેચાણ કરીએ તે રીતે તેનો વાપર, ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમાં બીજા કોઈ સભ્યોએ વાંધો લેવાનો નથી કે તકરાર કરવાની નથી.

સદર બીલ્ડીંગ ભવિષ્યમાં કુદરતી આફતથી પડી જાય તેવા સંજોગોમાં દરેક સભાસદે ભેગા મળી સહીયારા ખર્ચે સદરહું બીલ્ડીંગનું ફરીથી બાંધકામ કરી શકશે.

તમોએ વેચાણ આપેલી મિલકતની આજુબાજુના પેસેજ, દાદર અને પાર્કીંગ વિગેરેમાં ગંદકી થાય કે કોઈને અડચણરૂપ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં સરકારી

કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈ માલસામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી.

તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતના દાદર, પેસેજ, પાર્કીંગ તથા રસ્તા બીલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે બધાંયે સહીયારો આપવાનો રહેશે. સદર બિલ્ડીંગમાં સિક્યુરીટી અંગે કોઈ સિક્યુરીટી ગાર્ડ રાખવામાં આવે તેનો પગાર વિગેરેનો ખર્ચ બધાંએ વરાડે પડતો આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમારે પણ વરાડે પડતો આપવાનો રહેશે.

સદર બિલ્ડીંગના પાર્કીંગની તથા અન્ય કોઈ જગ્યામાં માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરી શકશો નહીં કે ગંદકી કરી શકશો નહીં તેમજ કોઈને અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કીંગ કરવાનું નથી તેમજ પાર્કીંગ પ્લેસનો જે કાંઈપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઈ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઈપણ ઇલેક્ટ્રીક બીલ આવે તેમાં તમો લખી લેનારે સદર બિલ્ડીંગના મંડળ કે એસોશીએશનમાં નક્કી કરેલા નિતિ-નિયમો પ્રમાણે તમો લખી લેનારના હીસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે.

આ મિલકતનું નામ “દ્વારકેશ રેસીડેન્સી” રાખેલ છે તે કાયમ રાખવાનું છે તેમાં કોઈ ફેરબદલ કરવાનો નથી. સદરહું મિલકતના વડોદરા મહાનગર સેવાસદનના જે કાંઈપણ ટેક્ષ, વેરોઓ ભરવાના આવશે તે તમો વેચાણ રાખનાર એકતરફવાળાએ ભરવાની છે અને તેમાં અમો લખી આપનારની કોઈપણ જવાબદારી રહેતી નથી.

સદરહું મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે તમો એકતરફવાળા તમારા નામ જોગ સરકારી, અર્ધ-સરકારી કચેરી, વડોદરા મહાનગર સેવા સદન, એમ.જી.વી.સી.એલ. કચેરી, સીટી સર્વે કચેરી વિગેરેમાં તમારા નામ જોગ ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તે અમોને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. આ કામે જ્યાં જ્યાં સહી, કબુલાતની જરૂર હોય તે અમોએ રૂબરૂ જાતે હાજર રહી કરી આપવાની છે, તેની અમો લખી આપનારાઓ ખાત્રી, ભરોસો, વિશ્વાસ લખી આપીએ છીએ અને તે માટે જે કાંઈ ખર્ચ આવે તે તમો એકતરફવાળા ભોગવવાનાં રહેશે.

જત, ખરીદનાર/રાઓને એ બાબતની જાણ કરેલ છે અને તેઓ સ્પષ્ટ રીતે કબુલ થાય છે કે ફ્લેટના અવારનવાર તુટફુટના ખર્ચામાં અંદરની અને બહારની દિવાલો તેમજ RCC સ્ટ્રક્ચર પર

: ૯ :

તાપમાનમાં ૨૦° થી વધુ ફેરફાર, નજીકના રોડ તેમજ ભારે ટ્રાફિકને કારણે ભારી વાહનોના લીધે ઉદભવતા ભુકંપનો ને લીધે પડતી તિરાડોને સ્ટ્રક્ચરલ ખામીઓ ગણી શકાશે નહીં અને ખરાબ કામગીરી કે સ્ટ્રક્ચરલ ખામીઓને કારણે નથી.

ખરીદનાર કબજો મેળવ્યાની તારીખથી ફ્લેટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ ફ્લેટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ ફ્લેટ કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં ફ્લેટ આવેલ છે, તે ફ્લેટમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહીં.

સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટ એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોઈ ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિ પૂર્તિ માટે પ્રમોટરે જવાબદાર રહેશે નહીં.

વિવાદનું નિરાકરણ કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

સદર એપાર્ટમેન્ટની અગાસી / ટેરેસનો વાપર, કોમન જમીન, કોમન પ્લોટ તથા અન્ય તમામ વરાડે પડતી જગ્યા નો વાપર ઉપયોગ કરવાનો હકક “દ્વારકેશ રેસીડેન્સી” ના તમામ સભાસદો અથવા સર્વિસ સોસાયટીનો સહિયારો રહેશે.

અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના અગાસી (ટેરેસ) ના માલિકી હકકો સાથે મિલકત વેચાણ આપેલ છે. સદર ટાવરની અગાસી (ટેરેસ) ની જગ્યાના તમામ હકકો સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ સભ્યોના

રહેશે. ભવિષ્યમાં સદર ટાવરના અગાસી (ટેરેસ) માં વધારાનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી (એફ.એસ.આઈ.) મળે તો તે બાંધકામ કરવાના તમામ હકકો એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોના રહેશે તથા તે કરેલ મિલકતમાં લીફ્ટ, ગટર લાઈન, ઓવર હેડ તથા અંડર ગ્રાઉન્ડના ભાગે આવેલ પાણીની ટાંકીઓ, પાણી તથા લાઈટ તથા ગેસ કનેક્શનની લાઈન અંગે જોડાણ કરવા તથા અન્ય કોઈ કામ અંગેના હકકો તમામ સભ્યોના રહેશે. અને ટેરેસની માલીકી એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોની રહેશે.

સંચાલક કાયદો :

સદર કરારની રૂએ ઉદ્ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

સદરહું મિલકતના બાનાખતની તારીખ..... ના રોજ થયેલ રજીસ્ટર્ડ નં..... ના બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ / કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત/જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમ જેઆ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહિ અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

કરાર રદ કરવા બાબત : (Severability)

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (B.U.C.) આવ્યા પછી એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ. તથા ધાબા (અગાસી) ઉપર પ્રમોટરનો કોઈ હકક હિસ્સો રહેશે નહિ. અગર હકક આવે તો એસોસીએશન ઓફ એલોટીને મળી જશે.

સદર યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં....., તા. ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે એનેક્સર-એ માં જોડવામાં આવેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજની ડ્રાફ્ટીંગની વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે તમો લખી લેનાર એકતરફવાળાએ ચુકવવાના છે.

ઉપરોક્ત પરીશિષ્ટ વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાઓએ - તમો લખી લેનાર એકતરફવાળા પાસેથી ઉપર મુજબનો વેચાણ અવેજ સ્વીકારીને, અમારી રાજીખુશીથી, સ્વેચ્છાએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઈને અકકલ હોંશીયારીથી બિનકેફ હાલતમાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી વગર સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં લખી આપેલો છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

તા.

સ્થળ : વડોદરા.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ

વેચાણ આપનાર/ લખી આપનાર/ બીજીતરફવાળા:

દ્વારકેશ એન્ટરપ્રાઈઝ એ નામની ભાગીદારી

પેઢી વતી અને તર્ફ વહીવટકર્તા ભાગીદાર

સુમિત નારાયણભાઈ પટેલ

૧.

૨.

.....

(સુમિત નારાયણભાઈ પટેલ)

વેચાણ રાખનાર/લખાવી લેનાર/ એકતરફવાળા:

.....

: ૧૨ :

: વેચાણ આપેલ મિલકતનો ફોટોગ્રાફસ :

વેચાણ આપેલ મિલકતનું પોષ્ટલ સરનામું :	ફ્લેટ નં.....,, ફ્લોર, દ્વારકેશ રેસીડેન્સી, સબ-પ્લોટ નં.એ-૧/૨૫, એ-૧/૨૬, બી-૧/૨૭ તથા બી-૧/૨૮, સન કલાસીક, કપુરાઈ, તા.જી.વડોદરા,ગુજરાત.	વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર ની સહી
વેચાણ આપનાર - બીજી તરફવાળા નું નામ :	દ્વારકેશ એન્ટરપ્રાઇઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફ વહીવટકર્તા ભાગીદાર સુમિત નારાયણભાઈ પટેલ	
વેચાણલેનાર/એકતરફવાળા નું નામ :		

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું શીડયુલ

નામ તથા સહી

ફોટો

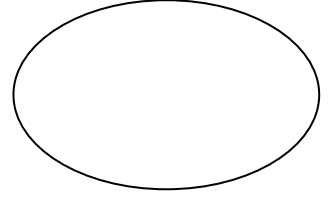
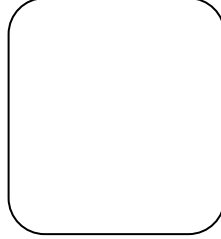
ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

વેચાણ આપનાર / લખી આપનાર / બીજીતરફવાળા:

દ્વારકેશ એન્ટરપ્રાઇઝ એ નામની ભાગીદારી

પેઢી વતી અને તર્ફ વહીવટકર્તા ભાગીદાર

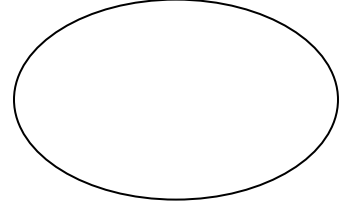
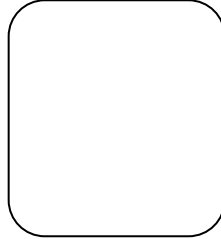
સુમિત નારાયણભાઈ પટેલ



.....

(સુમિત નારાયણભાઈ પટેલ)

વેચાણ રાખનાર/લખાવી લેનાર/ એકતરફવાળા:



.....

: ૧૩ :

: પરીશીષ્ટ :

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

અનુ. નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
૧.	તબદીલ લેખમાં જણાવેલ વિગતેનું વર્ણન મુજબ મોજે ગામ કપુરાઈ, તા.જી.વડોદરાની સીમના બ્લોક નં.૩૫૫/૧ પૈકી, રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૪૦૮ ચો.મી. તથા બ્લોક નં.૩૫૪ પૈકી, રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૪૮ ચો.મી. તથા બ્લોક નં.૩૫૫/૧, રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૩ જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૪૮ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૭૭૦૫ ચો.મી. વાળી જમીન આવેલ છે, જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૦ માં થતા તેને ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૫/૨, ૪૬/૧ તથા ૪૬/૨ ફાળવેલ છે, સદર રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૧ વાળી આખી જમીન તથા રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૨ વાળી જમીનની દક્ષિણ દિશા તરફની ૨૫૮૯.૬૬ ચો.મી. જમીનમાં “સન ક્લાસીક” નામની યોજના આવેલ છે, તે પૈકી રેવન્યુ સર્વે નં.૫૩૧ વાળી જમીન એટલે કે ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૬/૨ વાળી જમીનમાં આવેલ સબ-પ્લોટ નં.એ-૧/૨૫, એ-૧/૨૬, બી-૧/૨૭ તથા બી-૧/૨૮, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૫૨૩.૮૮ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન/મિલકતમાં મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ “દ્વારકેશ રેસીડેન્સી” નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, તે યોજનામાં ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં....., વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.?	હા
૨.	વેચાણ લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. કાર્પેટ તથા તથા એટેચ્ડ બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા તેમાં આવેલ તથા પાર્કીંગ/ગેરેજનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. અને એફ.એસ.આઈ. નું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા વરાડે પડતી વણ-વહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. વાળી મિલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે.?	હા
૩.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ તમોને મળેલ છે?	હા
૪.	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વીચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે.તે તમે કબુલ રાખો છો.?	હા
૫.	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે.?	લાગુ નથી
૬.	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિઓ એ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે.?	લાગુ નથી
૭.	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે.?	લાગુ નથી
૮.	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવીયા છો.?	હા
ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો:		
૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો.?	હા
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિઓ એક જ છે.?	હા
૩.	કોઈ વ્યક્તિએ એ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથીને એવી તમે ખાતરી આપો છો.?	હા

વેચાણ આપનાર / લખી આપનાર / બીજીતરફવાળાઓ :

સાક્ષીઓ

દ્વારકેશ એન્ટરપ્રાઇઝ એ નામની ભાગીદારી

પેઢી વતી અને તર્ફ વહીવટકર્તા ભાગીદાર

સુમિત નારાયણભાઈ પટેલ

૧.

૨.

.....
(સુમિત નારાયણભાઈ પટેલ)

: ૧૪ :

સબ-રજીસ્ટ્રાર.