"Virat Harmony" એ નામની યોજનામાં આવેલ Tower No. __ _____ માં _______ માળે આવેલ Flat/Shop No. _____ વાળી મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. ____________/- અંકે રૂપીયા પુરાનો.

આજરોજ તા. – –૨૦૧૮ ના રોજઃ–

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર/વિચાણ રાખનાર :–

____________________, (PAN No. __________) ઉ.વ. ___ વર્ષ, ધંધો–_____, રહે. ___________________________. (જેમને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર, મિલ્કત વેચાણ રાખનાર, એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તેઓ પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે. તે એકતરફવાળા.

–: તથા :–

અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર/જમીન માલિક :–

(૧) **રાકેશભાઈ મંગળભાઈ પટેલ,** (૧૫ % હિસ્સો) (PAN No. ACSPP2110J) ઉ.વ. ૪૮ વર્ષ, ધંધો–વેપાર, રહે. માંગલ્ય, ૨૨, પાર્વતી નગર સોસાયટી વિભાગ–૧ ની બાજુમાં, વર્ધમાન કોમ્પ્લેક્ષની સામે, સુભાનપુરા, વડોદરા.

(૨) **નયનાબેન બાબુભાઈ પટેલ,** (૧૦ % હિસ્સો) (PAN No. ACPPP2557C) ઉ.વ. ૬૩ વર્ષ, ધંધો–ઘરકામ/વેપાર, રહે. સી/૧, રવિ કોમ્પ્લેક્ષ, સુભાનપુરા, વડોદરા.

(૩) **પાર્થ હર્ષદભાઈ પટેલ,** (૩૦ % હિસ્સો) (PAN No. BXJPP3781Q) ઉ.વ. ૨૪ વર્ષ, ધંધો–વેપાર, રહે. ૩, પટેલ સ્કવેર, ઉમા કોમ્પ્લેક્ષ પાસે, અરૂણાચલ રોડ, સુભાનપુરા, વડોદરા.

(૪) **હિમાંશુ ભરતકુમાર પટેલ,** (૧૫ % હિસ્સો) (PAN No. BXIPP9532Q) ઉ.વ. ૨૮ વર્ષ, ધંધો–વેપાર, રહે. એ/૪, સનસાઈન બંગ્લોઝ, સમતા ફ્લેટની પાછળ, સમતા ગંગોત્રી રોડ, વડોદરા.

(૫) **ભગવતીબેન ભરતકુમાર પટેલ,** (૧૫ % હિસ્સો) (PAN No. APCPP2202G) ઉ.વ. ૪૭ વર્ષ, ધંધો–ઘરકામ, રહે. એ/૪, સનસાઈન બંગ્લોઝ, સમતા ફ્લેટની પાછળ, સમતા ગંગોત્રી રોડ, વડોદરા.

(૬) **અસ્મિતાબેન વિષ્ણુભાઈ પટેલ,** (૧૫ % હિસ્સો) (PAN No. ACTPP8866A) ઉ.વ. ૪૭ વર્ષ, ધંધો–ઘરકામ, રહે. ૩૦, શીરોમણી બંગ્લોઝ, સી.ટી.એમ. ની બાજુમાં, બરોડા એક્ષપ્રેસ હાઈવેની સામે, અમરાઈવાડી, અમદાવાદ.

નં. ૧ પોતેજાતે તથા નં. ૨ થી ૬ તર્ફે અને વતી નોંધણી માટે રજુઆત કરનાર/કબુલાત આપનાર તરીકે. (જેમને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર, એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તેઓ પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજીતરફવાળા.

–: તથા :–

<u>સંમતી આપનાર/ડેવલોપર્સ :-</u>

મે. વિરાટ એન્ટરપ્રાઇઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતી તેના ભાગીદાર **શ્રી અશોકભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ,** ઉ.વ. પર વર્ષ, ધંધો-વેપાર/ખેતી. ભાગીદારી પેઢીનુ સરનામુ- વિરાટ હાર્મની, બ્લોક નં. ૪૧૯, ફા. પ્લોટ નં. ૩, ટી.પી. નં. ૧, મોજે-બીલ, વડોદરા. ભાગીદારી પેઢીનું PAN No. AAQFV3728A છે.(જેમને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **સંમતી આપનાર/કન્ફરમીંગ પાર્ટી** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તેઓ પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે) તે ત્રીજીતરફવાળા વચ્ચે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે છે જેની વિગતો તથા શરતો નીચે મુજબ છે.

૧. અમો બીજીતરફવાળાની સંયુક્ત માલિકી, કબજા-ભોગવટાની જમીન કે જેરજી. ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે બીલ ની સીમનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૪૧૯, જુનો રે. સ. નં. ૫૩૨/૨ વાળી આવેલી છે. જેનું ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦-૫૪-૬૩ હે-આરે-ચો.મી. છે. જેનો વુડા ટી. પી. સ્કિમ નં. ૧ માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૩ ફાળવવામાં આવેલ છે. તે ફા. પ્લોટ નં. ૩ મુજબ સદર જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૪૦૯૨ ચો.મી. છે. તેનો અમો બીજીતરફવાળાને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, વહીવટ કરવા સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. તે હક્ક અને અધિકારની રૂઈએ સદર જમીન બાબત અમો બીજીતરફવાળાઓએ ત્રીજીતરફવાળાને રજી. ડેવલોપમેન્ટ કરાર કરી આપેલ છે. જે ડેવલોપમેન્ટ કરાર મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર, વડોદરા-૩ (અકોટા) ની કચેરીમાં તા. ૨૦-૦૭-૨૦૧૮ ના રોજ રજી. નં. ૧૧૮૫૪ થી નોંધાયેલ છે. આમ, અમો બીજીતરફવાળાઓએ ત્રીજીતરફવાળાના લાભમાં સદરહું જમીનનો વિકાસ કરી વેચાણ કરી-કરાવી આપવાના હક્કો સાથેનો ડેવલોપમેન્ટ કરાર કરી આપેલો હોઈ તેઓને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતી આપનાર/ત્રીજીતરફવાળા તરીકે જોડેલાં છે. તેમજ તે કરાર મુજબ અમો બીજીતરફવાળાને ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી અમારી માલિકીની જમીન પેટેનો અવેજ મળી ગયેલો છે.

૨. સદરહું જમીન મુળ જુની શરતની ખેતીની જમીન હતી. તે જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા માટે મે. વડોદરાના કલેકટરશ્રીએ તેઓના હુકમ નં. એન.એ./એસ.આર/૬૩૪/૨૦૧૪-૧૫ નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૧૦૧૫૮ થી ૧૦૧૬૫ થી તા. ૧૫-૧૨-૨૦૧૪ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી પરવાનગી તા. ૨૦-૦૭-૨૦૧૮ ના રોજ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી રીવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન-૪/ પરવાનગી/૨૨/૨૦૧૮ થી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેનો તમામ ખર્ચ ત્રીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે. અને તે આધારે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી જમીનમાં ત્રીજીતરફવાળાએ "Virat Harmony" એ નામની રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ યોજનાનું આયોજન કરેલું છે. અને તે નામ કાયમ માટે રાખવાના છે.

સદર યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો રજી. નં. ______________________________ તા. __________ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

સદર યોજના પૈકી "Virat Harmony" નામની યોજનામાં **Tower No.** _________ માં _______ માળે આવેલ **Flat/Shop No.** ______ વાળી મિલ્કત અમો બીજીતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલી છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશીષ્ટમાં સામેલ છે.

૩. સદરહું આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલ્કત એટલે કે **Flat/Shop No.** ________ વાળી મિલ્કત અમો બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને રૂા. __________/– અંકે રૂપીયા ___ ____________________ પુરામાં અમો બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ આપેલ છે અને તે સંપુર્ણ અવેજની રકમ તમો એકતરફવાળાએ સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતી આપનાર તરીકે જોડેલાં ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવેલી છે. કારણ કે અમો બીજીતરફવાળાઓને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતી આપનાર તરીકે જોડેલાં ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી તેઓના લાભમાં અમો બીજીતરફવાળાઓએ અમારી સંયુક્ત માલિકી, કબજા–ભોગવટાની જમીન બાબત કરી આપેલ કરાર મુજબ અમારી માલિકીની જમીનની અવેજની રકમ મળી ગયેલ છે. તેથી સદરહું મિલ્કતની સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ અમો બીજીતરફવાળાની સંમતીથી ત્રીજીતરફવાળાને તમો એકતરફવાળા પાસેથી નીચેની વિગતે મળેલ છે.

રૂા. /– તા. __________ ના રોજ ____________ બેંકના ચેક નં. _________ થી મળી ગયેલાં છે.

રૂા. /– તા. __________ ના રોજ ____________ બેંકના ચેક નં. _________ થી મળી ગયેલાં છે.

રૂા. /– અંકે રૂપિયા ____________________ પુરા.

આમ, અમો સંમતી આપનાર ત્રીજીતરફવાળાને તમો એકતરફવાળા પાસેથી ઉપર પ્રમાણે વેચાણનો સંપુર્ણ અવેજ મળી ગયેલો છે. અને સદરહું મિલ્કતના વેચાણ અવેજ પેટે બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ હવે પછી બીજી કોઈ રકમ તમો એકતરફવાળા પાસેથી લેવાની રહેતી નથી. ઉપર પ્રમાણે ચુકવેલ અવેજના બદલામાં ઉપરોકત મિલ્કતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો એકતરફવાળાને આજરોજ સોંપેલ છે. જે તમો એકતરફવાળાએ સંભાળી પણ લીધેલો છે. તેમજ સદરહું અમો બીજીતરફવાળાઓની જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી વિકાસ પરવાનગી ત્રીજીતરફવાળા તેઓના ખર્ચે લાવેલ છે અને તે મુજબ ત્રીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું બાંધકામ કરેલું છે. તેથી તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના બાંધકામની ગુણવત્તાની જવાબદારી તથા તેમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ અને સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન અંગેની જવાબદારી અમો બીજીતરફવાળાઓની રહેશે નહિં એટલે કે તે અંગેની સઘળી જવાબદારી ત્રીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

૪. સદર આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલ્કત તથા તેને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથે તથા તેને લાગતા વળગતા સર્વે પ્રકારના

Antony

હક્કો સાથે તેમજ તેમાં જવા-આવવાના, પાણીના નિકાલ સહના તમામ પ્રકારના હક્કો સાથે તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલી છે. અને તેથી સદરહું મિલ્કતના આજથી તમો એકતરફવાળા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર થયેલાં છો. તેમજ તે મિલ્કતનો માલીકી હક્કે વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા તથા તે મિલ્કત વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા ઈતર બીજી કોઈ રીતે તબદીલ કરવા તેમજ તે મિલ્કતનો વહીવટ/વ્યવસ્થા કરવા તમો એકતરફવાળા હક્કદાર અને અધિકારી થયા છો. અને હવે પછીથી સદરહું મિલ્કત કે તેના કોઈ ભાગ પર અમો લખી આપનારાઓનો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદીનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સબંધ કે અધિકાર રહેશે નહી.

૫. સદરહું તમો એકતરફવાળા આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલી મિલ્કતના માલીક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકોર્ડમાં/સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીના રેકોર્ડમાં તમો વેચાણ લેનાર/એકતરફવાળા તમારા સ્વતંત્ર નામે દાખલ કરવા હક્કદાર અને અધિકારી થયેલા છો અને તે અંગેનો ખર્ચ અમો ત્રીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. અને તે અંગે જરૂરી સહી, સંમતી અમો લખી આપનારાઓ કરી આપવા બંધાયેલા છે. સદરહું મિલ્કત અંગે વિકાસ ચાર્જીસ, કોર્પો. ટેક્ષ, મહેસુલ વિગેરે જે કાંઈ લાગત ભરવાની આવે તે ઈલાયદી ભરવાની જવાબદારી તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ, જેવો કે સ્ટેમ્પ ફી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી વિગેરે ભરવાની તમો એકતરફવાળાની જવાબદારી છે.

૬. સદરહું જમીન પર જે યોજના મુકવામાં આવેલી છે તે **"Virat Harmony"** ના નામથી ઓળખાશે અને સદરહું યોજનાના નામમાં ફેરફાર કરવા-કરાવવા અંગે કોઈપણ યુનીટ વેચાણ રાખનાર/સભ્ય/મેમ્બર્સને કોઈ હક્ક કે અધિકાર નથી તથા સદર યોજનાના તમામ સભાસદો ભેગા મળી કોઈ વિકાસ મંડળ કે એસોશીએશનની રચના કરે તો તેમાં વેચાણ લેનાર/રાખનારે ફરજીયાત પણે સભાસદ થવાનું છે. અને તે અંગે જરૂરી દાખલ ફી તથા વરાડે પડતા ખર્ચની રકમ જરૂર પડે ત્યારે તે ફરજીયાત આપવાની રહેશે. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગે વડોદરા મહાનગરપાલિકામાંથી મંજુર કરેલા નકશા મુજબ દર્શાવેલ કોમન પ્લોટ, કોમન રસ્તા વિગેરે તેમજ સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજ વસ્તુઓનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ સદરહું યોજનાના તમામ માલીકોએ વ્યવસ્થિત રીતે સહીયારો કરવાનો છે. તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત નવીન લાવવા અંગેનો તમામ ખર્ચ વિગેરે સદરહું યોજનાના તમામ માલીકોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો છે. તેવી સ્પષ્ટ શરતથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલો છે.

૭. સદરહું યોજના માટેના વડોદરા મહાનગરપાલિકામાં મંજુર કરાવેલ નકશા મુજબ આયોજન કરવામાં આવેલ યોજનામાં જવા-આવવાના આંતરીક રસ્તામાંથી કે બીજાના માર્જીનમાંથી પસાર થતી ઈન્ટરનલ સહીયારી ડ્રેનેજ લાઈન, સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈનો લાવવા-લઈ જવા તેનો વાપર, ઉપયોગ સહીયારી રીતે કોઈને અડચણ કે અંતરાય ન પડે તે રીતે કરવાનો છે અને ભવિષ્યમાં તેનો જરૂરી રીપેરીંગ, મરામત ખર્ચ ખામીયુક્ત લાઈનવાળા જે તે સભ્યએ જ કરવાનો છે અને તે અંગે આજુબાજુના તમામ સભાસદોએ જરૂરી

તમામ સાથ અને સહકાર કોઈપણ જાતનો વાંધો લીધા સિવાય આપવાનો છે. સદર યોજના માટે તથા રોડ–રસ્તા સાથેની તમામ સુવિધા માટે ડેવલોપર્સે કરેલા આંતરીક ફેરફારો તથા યોજનાની તમામ શરતો યોજનાના તમામ સભ્યોએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે બાબત કોઈપણ સભ્યોએ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાની નથી કે તકરાર કરવાની નથી. તેવી સ્પષ્ટ શરત આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે છે.

૮. વધુમાં, સદર યોજનામાં આવેલ ટેરેશ/અગાશી સાથેના ફ્લેટ જે તે સભ્ય/મિમ્બર્સને વેચાણ આપવામાં આવ્યા હોય તે ફ્લેટ સાથે આવેલ ટેરેશ/અગાશીમાં તે ફ્લેટ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મિમ્બર્સ કોઈપણ જાતનું પાકુ બાંધકામ કરી શકશે નહિં કે બાંધકામ કરી–કરાવી શકશે નહિં. એટલે કે તે ટેરેશ/અગાશી જે તે સભ્ય/મિમ્બર્સે કાયમી ધોરણે ખુલ્લી રાખવાની છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને કરી આપેલો છે.

૯. તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન મિલ્કત અથવા "Virat Harmony" માં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો એકતરફવાળા અમો ત્રીજીતરફવાળાની ધ્યાને લાવો અને તે ખામી એકતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો ત્રીજીતરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને તેવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો તમો એકતરફવાળા તેવી ખામી માટે અધિનિયમની જાગવાઈઓ તથા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશો. પરંતુ, તેવી ખામીઓ માટે ત્રીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તેવી ખામીઓ માટેનું કારણ ત્રીજીતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા તેવી ખામી એકતરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ સ્ટ્રકચરલ ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા તમો એકતરફવાળા કે તમારા થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો ત્રીજીતરફવાળા તમો એકતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવાપાત્ર બનશું નહિં કે તેવી ખામી અમો ત્રીજીતરફવાળાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો ત્રીજીતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિં. ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમેનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી એકતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા–કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વરસો–વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટિનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૧૦. સદર "Virat Harmony" નામની યોજનાની અવિભાજ્ય કોમન એરીયાનો ઉપયોગ કરવાની સત્તા સદર યોજનામાં બનાવવામાં આવેલ જે તે એસોસીએશનને રહેશે તથા કાયદાકીય જોગવાઈ અનુસાર જે તે એસોસીએશનના નામે જે કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા કરવા પાત્ર હશે તે અમો ત્રીજીતરફવાળા કરી આપીશું.

૧૧. સદરહું તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલ્કત અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો બીજીતરફવાળા/જમીન માલિક તથા સંમતી આપનાર/ત્રીજીતરફવાળા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સબંધ કે અધિકાર નથી. તેમજ તે અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, બાનાખત કે તેવા કોઈપણ પ્રકારના લેખથી લખી આપેલી નથી. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો અમોને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલ્કત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો લખી લેનાર/ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે. તેમજ સદર મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. તેમજ તમો એકતરફવાળાએ સદરહું યોજનાના ટાઈટલ તમારા વકીલ મારફતે જોવડાવી ચકાસી લીધેલ છે. તેવીજ રીતે તમો એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ પરિશીષ્ટ વાળી મિલ્કત અંગે તેમજ અમો બીજીતરફવાળાની માલિકીની જમીન અંગે તથા તેમાં થયેલ બાંધકામ તથા અન્ય સવલતો–સગવડો અંગે ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા સંપુર્ણ માહિતી આપવામાં આવેલ છે. તેમજ સદર યોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજી કાગળો તમો એકતરફવાળાએ તમારા વકીલ પાસે જોવડાવી, ચકાસી લીધેલ છે અને તે બાબત સંપુર્ણ સંતોષ મળયેથી તથા સદરહું મિલ્કતની સ્થળ સ્થિતી તથા બાંધકામની ગુણવતા બાબતનો સંપુર્ણ સંતોષ મળયેથી તમો એકતરફવાળાએ સદર પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે. આમ, હવેપછીથી સદરહું પરિશીષ્ટવાળી મિલ્કતની બાંધકામની ગુણવત્તાની તથા તેમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ અને સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન, તેમજ સ્થળ–સ્થિતી મુજબની માપણી વિગેરે બાબત તમો એકતરફવાળાની કોઈ તકરાર રહેતી ન હોઈ તેવી તમો એકતરફવાળાએ બાંહેધરી આપતા અમો બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલો છે.

૧૨. સદર તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલ્કત તમો એકતરફવાળાને કાયમના માટે વેચાણ આપેલી છે.

૧૩. **દસ્તાવેજ/કરાર રદ્દ કરવા બાબત (Severability) :–** આ અગાઉ કરવામાં આવેલ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ જોગવાઈ The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ના અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર નક્કિ કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ સદર વેચાણ દસ્તાવેજના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂર હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજની તથા અગાઉ કરવામાં આવેલ બાનાખતની બાકીની જોગવાઈઓ આ વેચાણ

દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૧૪. વધુમાં, સદર "Virat Harmony" નામની યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવવા અંગે રજુ કરેલ બાનાખતમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા નિયમો સદર યોજનામાં યુનીટ વેચાણ રાખનાર તમામ સભ્યો/મિમ્બર્સોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

<u>પરીશીષ્ટ</u>

<u>વેચાણ આપેલ મિલ્કતનુ વર્ણન</u>

રજી. ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે બીલ ની સીમનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૪૧૯, જુનો રે. સ. નં. ૫૩૨/૨ વાળી બીનખેતીની જમીન આવેલી છે. જેનું ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦-૫૪-૬૩ હે-આરે-ચો.મી. છે. જેનો વુડા ટી. પી. સ્કિમ નં. ૧ માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૩ ફાળવવામાં આવેલ છે. તે ફા. પ્લોટ નં. ૩ મુજબ સદર જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૪૦૯૨ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં **"Virat Harmony"** નામની કોમર્શીયલ તથા રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર યોજનામાં **Tower No. _______** માં _______ માળે આવેલ **Flat/Shop No. _______ વાળી મિલ્કત,** જેના **કાર્પેટ એરીયાનું માપ _______ ચો.મી. છે, તેની બાલ્કનીનું માપ ____ ચો.મી. તથા તેના વોશ એરીયાનું માપ _____ _____ ચો.મી. છે અને તેની સાથેની ટેરેશનું માપ ____ ચો.મી. છે. તેને વશેડ પડતા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટનું માપ _______ ચો.મી. છે.** તે **Flat/Shop No.** વાળી મિલ્કત અમો બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલી છે. જેની ચતુ: સીમાં નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

<u>મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ</u>

મિલ્કતનું પોષ્ટલ સરનામું : Flat/Shop No. ____, Tower No. ____, "Virat Harmony", બીલ, વડોદરા.

____
મિલ્કત વેચાણ આપનાર

____
સંમતી આપનારની સહી

____
મિલ્કત વેચાણ લેનારની સહી

ઉપરના જણાવેલ **Flat/Shop No. ____** વાળી મિલ્કત અમો બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને અમારી રાજી–ખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, બીનકેફ અવસ્થામાં, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, કોઈપણ જાતની ધાક, ધમકી કે દબાણ વગર કરી આપેલો હોઈ, તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદીને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા રહેશે.

____

(૧) રાકેશભાઈ મંગળભાઈ પટેલ

____

(૨) નયનાબેન બાબુભાઈ પટેલ

____

(૩) પાર્થ હર્ષદભાઈ પટેલ

____

(૪) હિમાંશુ ભરતકુમાર પટેલ

____

(૫) ભગવતીબેન ભરતકુમાર પટેલ

____

(૬) અસ્મિતાબેન વિષ્ણુભાઈ પટેલ
જમીન માલિકની સહી
બીજીતરફવાળા/વેચાણ આપનાર

મે. વિરાટ એન્ટરપ્રાઈઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
તર્ફે અને વતી તેના ભાગીદાર

____

શ્રી અશોકભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ
ત્રીજીતરફવાળા/સંમતી આપનાર

સાક્ષીઓની સહી

૧________________

૨________________

રજીસ્ટ્રેશન એકટ-૧૯૦૮ મુજબ સેકશન ૩૨-એ પ્રમાણે શીડ્યુલ

____

એકતરફવાળા/વિચાણ લેનાર

બીજીતરફવાળા/વિચાણ આપનાર

____

(૧) રાકેશભાઈ મંગળભાઈ પટેલ

____

(૨) નયનાબેન બાબુભાઈ પટેલ

____

(૩) પાર્થ હર્ષદભાઈ પટેલ

____

(૪) હિમાંશુ ભરતકુમાર પટેલ

____

(૫) ભગવતીબેન ભરતકુમાર પટેલ

____

(૬) અસ્મિતાબેન વિષ્ણુભાઈ પટેલ
જમીન માલિકની સહી
બીજીતરફવાળા/વિચાણ આપનાર

મે. વિરાટ એન્ટરપ્રાઈઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
તર્ફે અને વતી તેના ભાગીદાર

____

શ્રી અશોકભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ
સંમતી આપનાર/ત્રીજીતરફવાળા

દસ્તાવેજ નં. __________, તા.   –   –૨૦૧૮

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

અ. નં.	**લખી આપનાર કે તેઓના કુ.મુ. તથા સંમતિ આપનારને પુછવાના પ્રશ્ન**	**જવાબ (હા કે ના)**
૧	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ રજી. ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે બીલ ની સીમનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૪૧૯, જુનો રે. સ. નં. ૫૩૨/૨ વાળી જમીનનો વુડા ટી. પી. સ્કિમ નં. ૧ માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૩ પડેલો છે. તે જમીનમાં આવેલ **"Virat Harmony"** નામની યોજનમાં **Tower No.** ______ માં આવેલ ______ માળે આવેલ **Flat/Shop No.** _________ વાળી મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે ?	**હા**
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ સદર **Flat/Shop No.** ____ વાળી મિલ્કત કે જેના **કાર્પેટ એરીયાનું માપ ______ ચો.મી. છે, તેની બાલ્કનીનું માપ ______ ચો.મી. તથા તેના વોશ એરીયાનું માપ ______ ચો.મી. છે અને તેની સાથેની ટેરેશનું માપ _____ ચો.મી. છે. તેને વરાડે પડતા રોડ–રસ્તા અને કોમન પ્લોટનું માપ _____ ચો.મી. છે.** તે મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે ?	**હા**
૩	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે ?	**હા**
૪	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો ?	**હા**
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	**હા**
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિ/ઓએ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે ?	**હા**
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	**હા**
૮	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો ?	**હા**

ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્ન

૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિ/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી છે તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	**હા**
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એક જ છે?	**હા**
૩	કોઈ વ્યક્તિએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	**હા**

લખી આપનાર કે તેઓના કુ.મુ. ની સહી

ઓળખાણ આપનારની સહી

સંમતી આપનારની સહી

સહી__________________

સબ–રજીસ્ટ્રાર (અકોટા), વડોદરા–૩