

વેચાણ દસ્તાવેજ

ગજાનંન રેસીડન્સી નામની રહેણાંક યોજનામાં આવેલ (યુનીટ) સ્થાવર મિલકતનો રૂા..... પુરાનો વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ તારીખ : ને વારના રોજ,

લખી લેનાર / એકતરફવાળા :

(૧) શ્રી.....,

ઉ.વ.આ....., ધંધો:,

[PAN :]

(૨) શ્રી.....,

ઉ.વ.આ....., ધંધો:,

[PAN :]

રહેવાસી :

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

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

અષ્ટવિનાયક ડેવલોપર્સ (Pan No. ABLFA 4926 D) ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફ વહીવટકર્તા ભાગીદાર ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી :

Aadhaar No.

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો લખી આપનાર/બીજી તરફવાળા/પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના ભાગીદાર પોતે જાતે તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત, અમો લખી આપનાર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનારને લખી આપીએ છીએ. 1

રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડી. વડોદરાના શહેર વિભાગમાં, દાંડીયાબજાર વિસ્તારના બાબાજીપુરા વોર્ડના સીટી સર્વે વિભાગ-બી, ટીકા નં. ૩/૨, સી.સ.નં. ૪૯ સત્તા પ્રકાર 'એ' વાળી દિધેના વાડામાં આવેલ 'આનંદ ભુવન' નામની સ્થાવર મિલકત જેનું સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ માપ ૬૧૮.૬૪૩૩ ચો.મી., તેમાં આવેલ બાંધકામ સહીતની મિલકતના માલીક રાજીવ ગણેશચંદ્ર કારખાનીશ પાસેથી સદર મિલકત અમો આ લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનાએ તારીખ : ૦૪/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૫૫૨૦ થી વેચાણ રાખેલી હતી, જેની ફેરફાર નોંધ નં. ૨૬૮૫ સીટી સર્વે દફતરે તારીખ : ૦૩/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સદર મિલકતના સ્વતંત્ર માલીક મુખત્યાર કબજેદાર બનેલા છે અને તેમાં અમો લખી આપનાર 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 લેમ લખાણોથી લખી આપી નથી. વધુમાં સદરહું મિલકતમાં સગીરનો લાગભાગ યા કોઈનો

ASHTAVINAYAK DEVELOPERS


PARTNER

પણ ખોરાકી પોશાકીનો હકક લાગતો નથી. સદર મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે.

સદર મિલકતમાં બાંધકામ કરવા માટેના લે આઉટ પ્લાન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં રજુ કરતાં, સદર લે આઉટ પ્લાન તારીખ : ૦૫/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ વડોદરા મહાનગરપાલીકાએ રજાચીટ્ટી નં. (એપાર્ટમેન્ટ) વોર્ડ-૫/૧૩૪/૨૦૧૮-૨૦૨૦ થી મંજૂર કરેલા છે અને સદર મંજૂર થયેલા લે આઉટ પ્લાન મુજબ સદર મિલકતમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ ગજાનંન રેસીડન્સી નામ રાખીને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (પાર્કિંગ/દાદર/લીફ્ટ), ફર્સ્ટ ફ્લોરથી થર્ડ ફ્લોરમાં (૬×૩) ૧૮ ફ્લેટ, ફોર્થ ફ્લોર (લો.લે. ૬ ફ્લેટસ), ફોર્થ ફ્લોર (અ.લે. ૬ રહેણાંક ફ્લેટસ) રહેણાંક ફ્લેટસ નુ બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે.

ઉપરોક્ત મિલકત અંગે અષ્ટવિનાયક ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પૈકી ભાગીદારને ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી/વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ છે, જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે તે કોઈપણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી જેની સ્પષ્ટતાં કરીએ છીએ.

સદર ગજાનંન રેસીડન્સી યોજનાની નોંધણી નં. _____ થી રીયલ એસ્ટેટ નિયંત્રક પ્રાધિકરણ સમક્ષ કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ કરેલ છે અને જે મિલકત અન્વયે લખી આપનાર ધ્વારા બાંધવામાં આવનાર યુનીટો વેચાણ કરવાનો હકક લખી આપનારને છે અને લખી લેનાર પાસેથી સદર મિલકત અન્વયેની નક્કી થયેલ વેચાણ કીમત વસુલ કરવાનો તથા કરાર કરવાનો લખી આપનારને હકક છે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજના પરીશીષ્ટ-૨માં જણાવેલ મિલકત તમો લખી લેનારને, અમો લખી આપનાર સાથે નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે અને સદર વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનારને નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ તમો લખી લેનાર તરફથી ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંક

આમ, સદર વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી, તેના બદલામાં, સદર લેખના પરીશીષ્ટ-૨માં વર્ણવેલ મિલકત, તમો લખી લેનારને આજરોજ કાયમ માટે સંપુર્ણ માલિકી હક્કેથી વેચાણ આપી, અમો લખી આપનારે, તમો લખી લેનારને ખાલી, શાંત અને પ્રત્યેક્ષ કબજો ભોગવટો સુપ્રત કરેલો છે જે તમો લખી લેનારે સંપુર્ણ માલિકી હક્કેથી સંભાળી લીધેલ છે.

સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ મિલકતને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા તથા ટેલીફોન, ગેસ, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેક્શનો લાવવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધીકાર હક્કો સાથેની મિલકત યાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલઅભરામના દાવે, અઘાટ કાયમને માટે તમો લખી લેનારને વેચાણ આપેલ છે અને તેથી સદરહું મિલકતના આજથી તમો લખી લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વે સ્વતંત્ર માલીક થયા છો અને તેનો માલીકી હક્કે વાપર ઉપયોગ ઉપભોગ કરવા તથા તે ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ કરવા તથા તમો લખી લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વે સ્વતંત્ર માલીક થયા છો અને તેથી હવે આ મિલકત સાથે અમો લખી આપનાર કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કોઈનો કોઈપણ જાતનો ભાગ, લાગ, હકક, હીત, સંબંધ રહ્યો નથી.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતના માલીક તરીકે જરૂરી સીટી સર્વે કચેરીમાં, વડોદરા મહાનગર સેવાસદન, ઈલેક્ટ્રીકસીટી બોર્ડમાં યા અન્ય સરકારી કચેરી વિગેરેમાં તમો લખી લેનારએ તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હકકદાર છો તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહી-સંમતી,

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 લખી લેનારે 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 ટેક્સ, સરકારી-અર્ધસરકારી રેકર્ડ નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પોરેશન ટેક્સ, મહેસુલ વિગેરે નીયત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના છે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારી તમો લખી લેનારની રહેશે. આજરોજ બાદ ભવિષ્યમાં વખતો વખતના સરકારશ્રી તરફથી જીએસટી અથવા અન્ય કોઈ નવા ટેક્સ આવશે અથવા પ્રવર્તમાન ટેક્સમાં જે કોઈ સુધારો વધારો કરવામાં આવશે તે તમો લખી લેનારાએ માન્ય રાખવાનો રહેશે અને તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી તમો લખી લેનારની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારે ભોગવવાનો 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) સદર ગજાનંન રેસીડન્સી 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 નીભાવની, કોમન લાઈટબીલ, પાણીની મોટર પંપનો રીપેરીંગ ખર્ચ જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમો અંગે યુનિટ હોલ્ડરો/સભ્યો ધ્વારા એસોસીએશન બનાવવામાં આવે તેમાં તમારે ફરજીયાત દાખલ થવાનું છે અને તેના નીતિ-નિયમોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે તથા તે અંગે જે કાંઈ ફી હશે તો તે તમારે આપવાની રહેશે.

(૨) સદર ગજાનંન રેસીડન્સી યોજનાનો જે નકશો મંજૂર કરેલો છે તેના એલીવેશનમાં કોઈપણ સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે વેચાણ આપેલ યુનિટની દીવાલ, છત, બારી, દરવાજા વિગેરે સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી તથા સ્લેબ દીવાલોની માલિકી જે તે સભાસદોની સહીયારી રહેશે તેમજ વેચાણ આપેલ યુનિટની 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 ગજાનંન રેસીડન્સી ના બધા યુનિટ ધારકોની સહીયારી રહેશે 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.

(૫) ઓક્યુપેશન સર્ટી. મેળવ્યા પછી FSI, વધારાની FSI તથા ટેરેસના અધિકારો પ્રમોટરના રહેશે નહીં. આવા બધા અધિકારો સોસાયટીના સભાસદો તથા સોસાયટીના રહેશે.

(૬) સદર એપાર્ટમેન્ટનો કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળામાં, લખી લેનારને વેચાણ કરેલ ફ્લેટમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ, પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતીએ વળતર મેળવી શકે છે.

(૭) જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૮) સદર ગજાનંન રેસીડન્સી યોજનાના મંજૂર કરેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરેલ છે, તેમાં તમો લખી લેનારે સદર યોજનાના બીજા ફ્લેટ ધારકો સાથે, સહીયારી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનો હક્ક છે તેમજ સદર પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યામાં, તમોએ સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો સદર યોજનાના બીજા માલિકો સાથે ભેગા મળીને કોઈપણ પ્રકારનું કાયુ કે પાર્કિંગ બાંધકામ કરી શકશો નહીં કે ગંદકી કરી શકશો નહીં તેમજ કોઈને અડચણ થાય તેવી રીતે, વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનું

નથી તેમજ સદર પાર્કિંગ પ્લેસનો જે કાંઈપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઈપણ સરકારી વેરા કે ઈલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ આવે તેમાં તમો લખી લેનારે સદર યોજનાના મંડળ કે એસોસીએશનના નક્કી કરેલા નિતી નિયમો પ્રમાણે, તમો લખી લેનારના હીસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે.

(૯) તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતની આજુબાજુના પેસેજ, દાદર વિગેરેમાં ગંદકી થાય કે કોઈને અડચણરૂપ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ઘંઘો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી.

(૧૦) સદર ગજાનંન રેસીડન્સી યોજનામાં આવેલ પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર, પેસેજ અંગે તથા બિલ્ડીંગના મેન્ટેનન્સ અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે બધાંયે સહીયારો આપવાનો રહેશે અને તે પ્રમાણે તમારે આપવાનો રહેશે.

(૧૧) સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશવાના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નીરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૨) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નીયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં તેવા ભંગ માટે તે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(૧૩) મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટો) નું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારા માલિકીના ગજાનંન રેસીડન્સીમાં વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટો) નો ખાલી કબજો અમો માલિક પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધીકારી રહેશે નહીં.

(૧૪) સદર ગજાનંન રેસીડન્સીમાં ઉપર નીચે પાણીની ટાંકી છે તેમાથી બધાને પાણી મળશે અને તે અંગે જે મોટર પંપ તેની લાઈનો જે કંઈ મુકવામાં આવે તેના નિભાવણી ખર્ચ તથા લાઈટ બીલ વિગેરેનો જે ખર્ચ તથા નવીન નાંખવાનો ખર્ચ બધાએ વરાડે પડતો આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમારે પણ વરાડે પડતો આપવાનો છે.

(૧૫) ઉપરોક્ત જણાવેલ બધીજ શરતો કે લખાણ વેચાણ રાખનાર, તબદીલ કરાવનાર કે કરનાર, લખાવી લેનાર, ભાડે પેટે રાખનાર સૌને સરખી લાગુ પડશે.

(૧૬) સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (મિલકત) અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુ. કોર્પો. ના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમોએ કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરે ને કોઈપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહીં અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારો ઉપર થઈ શકશે.

(૧૭) વેચાણ રાખનાર કે મજકુર મિલકતનો કોઈપણ અર્થમાં કબજો ધરાવનાર વ્યક્તિ ઘરગથ્થુ વપરાશ સિવાયનો કોઈપણ જલદ જવલનશીલ પદાર્થ રાખી શકશે નહીં તેમજ કોમન પેસેજ કે ખુલ્લી જગ્યા કે પાર્કિંગનો જગ્યામાં વધારાની વસ્તુઓ મુકી શકશે નહીં અને તે રીતે બીજાને અડચણરૂપ બને નહીં તેવું સ્પષ્ટપણે નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૧૮) સદર ગજાનંન રેસીડન્સી યોજનાના તમામ યુનીટ હોલ્ડરો/સભાસદો મળીને **GAJANAN RESIDENCY OWNERS ASSOCIATION** નામની મંડળી/એસોસીએશન બનાવવામાં આવશે જેમાં તમામ યુનીટ/ફ્લેટ ધાકરોએ સભ્ય/મેમ્બર બનવાનું ફરજીયાત છે. સદર એસોસીએશનની કોમન ફેસિલીટી, સીક્યુરીટી વીગેરેની દેખરેખ કરશે અને સદર એસોસીએશનના તમો લખી લેનાર આપોઆપ સભ્ય બન્યા છો અને સદર એસોસીએશનની તમામ શરતો નીચમોનું તમો ફ્લેટના સભ્યને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) સદર કરારમાં દર્શાવેલ યુનીટ/એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ યુનીટ/એપાર્ટમેન્ટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગ સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરીક કરવામાં ન આવેલ હોય.

(૨૦) સદર મીલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે, મંજૂર થયેલા બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે. ફ્લેટ હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવી છે કે, સંકુલના એક બિલ્ડીંગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડીંગના એકમની સાથે સરખામણી કરતાં એક એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે, એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે અને અમો બિલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપે છે કે, ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહીં.

(૨૧) લીફ્ટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી.તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનું જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાનાં રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલુ કંડીશનમાં છે જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરીએ છીએ.

(૨૨) સદર દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ ફ્લેટમાં તમારી ઈચ્છા મુજબની ફેરફાર સાથેના તથા નક્કી થયેલ સ્પેશીફિકેશન ગુણવત્તા વિગેરેની તમો લખી લેનારાઓ પુરેપુરી ચકાસણી કરી કરાવી લઈને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેથી તમો આ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે જેનો એકરાર તમો આ સાથે કર્યો છે.

(૨૩) અમો લખી લેનારે પણ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમામ શરતોની સ્વીકૃતિ અને કબુલાતસ્વરૂપે અમારી સહી કરેલી છે કારણકે સદરહું ફ્લેટ જે અમોએ વેચાણ રાખેલ છે તેમાં સંપૂર્ણપણે તમામ સુખસગવડો અને સુવીધાઓ, કનેક્શનો સાથેનું કંપલીટ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. બાંધકામ કે ઈતર કોઈપણ સુવીધાઓ, ડ્રેનેજ, પાણી, લીફ્ટ વિગેરેની સગવડો રોડ રસ્તાની વિગેરે સગવડો બાકી રહેલ નથી.

(૨૪) એટલુંજ નહીં પણ સદરહું યોજનાને લાગતા વળગતા તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ, પરમીશનો, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડ વિગેરે તમામ અમો લખી લેનારે જોયેલા છે, ચકાસેલા અને તપાસેલા છે અને તેનો અભ્યાસ અમોએ કરેલો કરાવેલો છે તથા આ લાઈનના તજજ્ઞ અને અનુભવી એવા લીગલ એડવાઈઝરની અમોએ સંપૂર્ણપણે સલાહ લીધેલ છે તથા સદરહું ફ્લેટ અમોએ જોઈ તપાસી તથા તમામ સુવીધાઓ, સગવડો, બાંધકામ તથા તેમાં વપરાયેલ મટીરીયલ્સની અને તમામ ચીજવસ્તુઓની ઉત્તમ ક્વોલિટી વીગેરેને જોઈ તપાસી તેમાં અમોને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલો હોઈ તમામ ખાત્રીકરી લીધા બાદ જ અમોએ સદરહું ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે.

(૨૫) વિવાદનું નિકારકણ : કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આથી વડોદરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

(૨૬) સદરહું મિલકતના બાનાખતની તારીખ : ના રોજ થયેલ રજી. બાનાખત 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 નીયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નીયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૨૭) સમાંતરતા:

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલા નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિનઅસરકારક જણાઈ આવે તો કરારની તેવી જોગવાઈઓને કરારના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા, જે લાગુ પડતું હોય તેને અનુકૂળ રહે કેટલી હદે સુધારેલ અથવા રદ કરેલ ગણવાની રહેશે અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ કરાર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

(૨૮) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ મિલકતનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તાર કે વરાડે પડતો વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસિએશનને સોંપી આપશે.

(૨૯) સામાન્ય વિસ્તારનું સંચાલન તથા ઓક્યુપેશન ના અધિકારો રજી.કો.ઓ.પ. સોસાયટીને સુપ્રત કરવામાં આવશે.

સંચાલક કાયદો :-

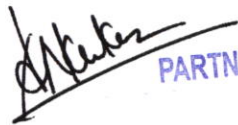
સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગૂ કાયદા-કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

સદર કરાર પક્ષકારોએ વાંચી-વંચાવી, સમજી-વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

પ્રથમ શેડ્યુલ : ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં દર્શાવેલ ફ્રીહોલ્ડ જમીનનું વર્ણન અને માહિતીઓ :-

ધ્વીતીય શેડ્યુલ : ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં દર્શાવેલ યુનીટ નંબર, માપ, હદ અને વર્ણન:-

ASHTAVINAYAK DEVELOPERS


PARTNER

જમીનનું વર્ણન

શિલ્પ-૧

રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડી. વડોદરાના શહેર વિભાગમાં, દાંડીયાબજાર વિસ્તારના બાબાજીપુરા વોર્ડના સીટી સર્વે વિભાગ-બી, ટીકા નં. ૩/૨, સી.સ.નં. ૪૯ સત્તા પ્રકાર 'એ' વાળી દિધેના વાડામાં આવેલ 'આનંદ ભુવન' નામની સ્થાવર મિલકત જેનું સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ માપ ૬૧૮.૬૪૩૩ ચો.મી. વાળી મિલકત અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની છે જે મિલકત તોડી પાડી, નવીન રહેણાંક યોજનાના લે આઉટ વડોદરા મહાનગરપાલીકાને મંજૂર કરેલ છે, જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : રસ્તો છોડી સી.સ.નં. ૫૦ વાળી સ્થાવર મિલકત આવેલ છે.
પશ્ચિમે : રસ્તો છોડીને સી.સ.નં. ૪૭ વાળી સ્થાવર મિલકત આવેલ છે.
ઉત્તરે : રસ્તો છોડીને સી.સ.નં. ૭૬ વાળી સ્થાવર મિલકત આવેલ છે.
દક્ષિણે : રસ્તો છોડીને સી.સ.નં. ૭૫ વાળી સ્થાવર મિલકત આવેલ છે.

વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન

શિલ્પ-૨

સદર ઉપરોક્ત જણાવેલ મિલકતમાં વડોદરા મહાનગરપાલીકાએ મંજૂર કરેલા લે-આઉટ પ્લાન તથા નકશા મુજબ ગજાનંન રેસીડનસી નામથી રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી નીચેના માપ અને વર્ણનવાળી મિલકત (ફ્લેટ) તમો લખી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

ફ્લોર	(યુનિટ) ફ્લેટ નં.	કારપેટ એરીયા ચો.મી.	બાલ્કનીનું કારપેટ એરીયા ચો.મી.	વરાડે પડતી જગ્યા (કોમન એરીયા) ચો.મી.

મિલકતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :
પશ્ચિમે:
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

જત, સદર દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ અક્કલ હોશીયારીથી લખી આપેલ છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

2

અત્રે..... મતુ

અત્રે..... શાખ

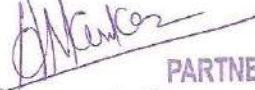
લખી આપનાર / બીજી તરફવાળા :

અષ્ટવિનાયક ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગી દાર

સાક્ષી :

ASHTAVINAYAK DEVELOPERS


PARTNER