

હરીહર હાઈટસમાં આવેલ બાંધકામવાળી સ્થાવર મીલકત (યુનીટ) નો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ. પુરાનો :-

આજરોજ તારીખ : ને વાર ના રોજ,

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારા - એકતરફવાળા :-

રીમ્પલબેન ઈલેશકુમાર શાહ, ઉ.વ.પુખ્ત, (માં એન્ટરપ્રાઈઝના પ્રોપરાયટર), રહેવાસી : ૦૪, સ્નેહકુંજ સોસાયટી, હરીધામ ફ્લેટ રોડ, માંજલપુર, વડોદરા.

PAN NO.

AADHAAR NO.

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા-એકતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર-એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો છે)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારા - બીજીતરફવાળા:-

(૧) શ્રી.....,

ઉ.વ.આ....., ધંધો:,

PAN NO.

(૨) શ્રી.....,

ઉ.વ.આ....., ધંધો:,

PAN NO.

રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનારા-બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર- બીજીતરફવાળાનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો છે)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારા-એકતરફવાળા અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનારા-બીજીતરફવાળાને લખી આપીએ છીએ કે,

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના શહેર વડોદરામાં આવેલ સ્થાવર મિલકત વડોદરા કસબાના સીટી સર્વે દફતરે વિભાગ-એ, ટીકા નં. ૪/૨, સી.સ.નં. ૨૦/૧, ૨૦/૨ અને ૨૦/૩ થી નોંધાયેલ છે જેનું અનુક્રમે માપ ૨૮.૪૨૮૪ ચો.મી., ૮૧.૧૦૪૬ ચો.મી. અને ૧૭.૫૫૮૭ ચો.મી. છે જેનું કુલ માપ ૧૨૭.૦૮૧૭ ચો.મી. થાય છે જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનું બાંધકામ ૪૫૦ ચો.મી., ફર્સ્ટ ફ્લોરનું બાંધકામ ૫૦૦ ચો.મી. અને સેકન્ડ ફ્લોરનું બાંધકામ ૫૦૦ ચો.મી. કરેલું છે, તે મિલકત અમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારે તારીખ : ૦૫/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૮૮૮૪ થી મિલકતના માલીકો મધુસુદન વાડીલાલ શાહ વિગેરે ૬ નાઓને પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપી વેચાણ રાખેલી છે, ત્યારથી સદર વેચાણ રાખેલી મિલકતના અમો લખી આપનાર 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 લેખ લખાણોથી લખી આપી નથી. વધુમાં

સદરહું મિલકતમાં સગીરનો લાગભાગ યા કોઈનો 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 આપનારએ વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં રજુ કરતાં, સદર લે આઉટ પ્લાન તારીખ : ૨૧/૧૨/૧૮ ના રોજ રજાચીટ્ટી નં. વીએમસી/૦૭-૧૨-૨૦૧૮/૧૦૮૩૬૦૦/૦૧/૦૦૧૧૮૨ થી મંજૂર કરેલા છે. સદર મંજૂર થયેલા લે આઉટ પ્લાન મુજબ સદર મિલકતમાં અમો લખી આપનારએ હરીહર હાઈટસ નામ રાખીને, ૨ રૂમ રસોડાના (૧ બીએચકે) કુલ ૧૫ યુનીટ/ફ્લેટસનુ બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે.

સદર યોજના પ્રમોટર રીયલ એસ્ટેટ (રેલ્ગુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી પાસે રજી. નં. _____ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

ઉપરોક્ત વિગતે બાંધકામ કરેલ હરીહર હાઈટસ નામથી ઓળખાતી યોજના પૈકી માળે આવેલ યુનિટ નં. જેના બાંધકામનુ કારપેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે. સદરહું મિલકતની વિગત તથા ચતુ:સીમા આસાથે નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે, સદરહું મિલકત તમો લખી લેનારાને, અમો લખી આપનાર સાથે નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. સદરહું મિલકત તમો ખરીદનારને ઉપરોક્ત કીમત વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. સદર વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનારે નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ તમો લખી લેનારા તરફથી ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રકમ	ચેક નં.	તારીખ	બેંક

સદર વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનારને તમો લખી લેનારા તરફથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ચુકતે મળી ગયેલ છે, તેની આથી પહોંચ અને પાવતી આપી, વેચાણ અવેજ ચુકતે મળ્યાનુ કબુલ કરી, તેના બદલામાં નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત તમો લખી લેનારાને આજરોજ કાયમ માટે માલીકી હકકેથી વેચાણ આપી, તમો લખી લેનારાના શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજામાં સોપેલ છે, જેનો શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધો છે.

સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ ફ્લેટ/પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઈટલ ડીડની ઝેરોક્ષ ફાઈલ તમોને સોંપી આપેલ છે જે તમોએ ચેક કરેલ છે અને ખાત્રી કરી-કરાવીને સંતુષ્ટ થયેલ છીએ.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજના પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણનવાળી મિલકત, લાગતાં વળગતા તમામ પ્રકારના હકકો સાથેની તેમાં જવા-આવવાના રસ્તાના, પાણીના નીકાલના તથા સર્વે પ્રકારના હકકો સાથેની મિલકતનો વાપર ઉપયોગ કરવાના હકકો સાથે તમો લખી લેનારાને

યાવદ્યંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ આપી છે, જેથી સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ મીલકતના આજથી તમો લખી લેનારા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વે સ્વતંત્ર માલિક થયા છો અને માલિકી હકકે તેનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા તથા તે ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ આપવા તેમજ તે મીલકતનો વહીવટ વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર અને અધીકારી થયા છો. હવે પછી અમો લખી આપનારાઓનો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેનો સદર મીલકત પરત્વે કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, સંબંધ રહેતો નથી.

સદર આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલી મીલકતના માલિક તરીકે જરૂરી સીટી સર્વે રેકર્ડ તથા અન્ય તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીમાં તમો વેચાણ લેનારા તમારા નામે નામફેર કરવા હકકદાર અને અધીકારી છો, તે અંગે જરૂરી સહી, સંમતીઓ અમો લખી આપનાર કરી આપીશું. વધુમાં તમો વેચાણ લેનારાએ એમજીવીસીએલ ચાર્જીસ, જીએસટી, સીટી સર્વે રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પો. ટેક્ષ વિગેરે નીયત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે તે તમામ તમો લખી લેનારાએ ભરવાના છે તેની તમામ જવાબદારી તમો લખી લેનારાની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાએ ભોગવેલો છે. ભવિષ્યમાં પ્રવર્તમાન સ્ટામ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ વધારાના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કે દંડની રકમ ભરવાની આવે તો તે તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.

સદરહું આયોજીત યોજના હરીહર હાઈટસ નામથી ઓળખવામાં આવશે અને સદરહું યોજનાના નામમાં કે એલીવેશનમાં ફેરફાર કરવા અંગે વેચાણ લેનારા કે યોજનાના સભાસદોને કોઈ હકક અને અધિકાર નથી. સદર યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે સદર યોજનાના સભાસદો ભેગા મળી વિકાસ મંડળ યા એસોસીએશનની રચના કરે તો તેમાં તમો લખી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ થવાનું છે તેમજ વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતાં જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી, કોમન લાઈટ બીલ, પાણીની મોટર પંપનો-લીફ્ટ રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ જરૂર પડે ત્યારે તે વરાડે પડતી આપવાની છે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર યોજનામાં આવેલ કોમન ફેસીલીટી જેવી કે લાઈટ/પાણી/ડ્રેનેજ/ટિલીફોન/કેબલની લાઈનો પસાર થતી હશે તો તેનું ભવિષ્યમાં રીપેરીંગ ચાલે તો વેચાણ લેનારે કરવા દેવું પડશે અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લઈ શકશે નહીં અથવા તો તેમાં મીલકતના કોઈપણ ભાગમાંથી પણ ઉપર જણાવેલ લાઈનો પસાર થતી હશે તો તેનું રીપેરીંગ કરવાની જરૂર પડશે તો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધા વગર કરવા દેવું પડશે.

સદર વેચાણ આપેલ મીલકતના બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા વધારા કે ઓપનીંગમાં (બારી દરવાજા) માં ફેરફાર કરવા કે ડીપ શેડમાં કોઈ દબાણ કરવું કે પ્રોજેક્ટ કરેલ ગ્રીલ લગાડવાની નથી તેમજ વેચાણ આપેલ યુનિટની દીવાલ, છત, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી. સ્લેબની ઉપર-નીચેના માલિકો સાથે માલિકી તથા દીવાલોની આજુબાજુના માલિકો સાથેની માલિકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત અંગેનો ખર્ચ વિગેરે જે તે સભાસદોએ જરૂર પડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો છે. સદર યોજનામાં એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈપણ સભ્યોએ કરવાનું નથી તેવી સ્પષ્ટ શરતથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર યોજનાના મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહીક પાર્કીંગની જગ્યામાં યોજનાના તમામ સભાસદોએ ભેગા મળી અનુકૂળતા મુજબ પાર્કીંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ અન્ય કોઈ સભાસદોને પાર્કીંગ કરવામાં અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે. તમો વેચાણ લેનારા સભ્ય અમુક ચોકકસ જગ્યામાં પાર્કીંગ કરવા હકક અને અધિકાર ધરાવી શકશો નહીં. સદર યોજનાના કોમન પેસેજ, દાદરો, પાણીની મોટર પંપ, કોમન પાર્કીંગ, લીફ્ટ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજ

વસ્તુઓનો વપરાશ ઉપયોગ તમામ સભાસદોએ સહીયારો કરવાનો છે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદરહું યોજના ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતીવાળી હોઈ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતના માપ પ્રમાણેની માલિકી તમો લખી લેનારની રહેશે, પરંતુ યોજનાની જમીન કે અન્ય બાંધકામમાંથી પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં તે કાયમી સહીયારી રહેશે અને તમો જો તમોને વેચાણ આપેલ મીલકત તમો અન્ય કોઈને વેચાણ આપો તો સદર આ લેખથી તમામ શરતો માન્ય રાખવી તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર હરીહર હાઈટસ વાળી સમગ્ર મિલકત કુદરતી આફતથી અથવા બીજા કારણોસર જમીન દોસ્ત થઈ જાય તો તેવા સમયેહરીહર હાઈટસના દરેક માલિકોએ પોત-પોતાના ભાગમાં પોતાના ખર્ચે બાંધકામ અથવા સમારકામ કરી લેવાનું રહેશે તે અંગે અમો લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેતી નથી.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મીલકત અમો લખી આપનારની સ્વતંત્ર માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો લખી આપનાર સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો ભાગ, લાગ, હક્ક, હીત, સંબંધ નથી તથા તે અન્ય કોઈને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈ પ્રકારના લેખ-લખાણથી લખી આપી નથી. સદર મીલકત ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ચોખ્ખાં અને કલીયર માર્કેટેબલ છે તેમજ તે વેચાણ આપવાનો અમોને પુરતો હક્ક અને અધીકાર છે, તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર નીચેના વર્ણનવાળી મીલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપી લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.

સદર ફ્લેટનો કબજો તમો લખી લેનાર/એલોટીને સોખ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી ફ્લેટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં ફ્લેટ સ્થિત છે તેમાં 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 પધ્ધતીએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

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

સામાન્ય સુવિધામાં તમામ સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કીંગ તે સહીત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે એવું કબુલ કરવામાં આવે છે તે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશવાના મર્યાદીત હક્ક 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/ફ્લેટમાં પ્રવેશ આપશે.

એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક 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.

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

સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે વખતો વખતના કોર્પોરેશનના 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 તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પૂર્વ 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 તમારી ઉપર થઈ શકશે.

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 પાર્કીંગનો જગ્યામાં વધારાની વસ્તુઓ મુકી શકશે નહીં અને તે રીતે બીજાને અડચણરૂપ બને નહીં તેવું સ્પષ્ટપણે નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વાળી મીલકતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે જે હકીકતે સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ/દુકાન) ના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે જે તમો તપાસી લિધા છે અને સંતુષ્ટ થયા છો. ભવિષ્યમાં જરૂર પડે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે જેથી આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.

સદર હરીહર હાઈટસ યોજનાના તમામ ફ્લેટ યુનીટ હોલ્ડરો/સભાસદો મળીને મંડળી/એસોસીએશન બનાવવામાં આવશે જેમાં તમામ ફ્લેટ યુનીટ સભ્યએ 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 નીયમોનું તમો ફ્લેટના સભ્યને બંધનકર્તા રહેશે.

સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા ફ્લેટ અથવા બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ ફ્લેટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકીશું નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરીક કરવામાં ન આવેલ હોય.

મંજુર 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 ઊઠાવશે નહીં.

સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વાળા બિલ્ડીંગમાં પાર્કીંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પરજ પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે.

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.

સદર દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતમાં તમારી ઈચ્છા મુજબની ફેરફાર સાથેના તથા નકકી થયેલ સ્પેશીફિકેશન ગુણવત્તા વિગેરેની તમો લખી લેનારાએ પુરેપુરી ચકાસણી કરી કરાવી લઈને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેથી તમો આ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે જેનો એકરાર તમો આ સાથે કર્યો છે.

અમો લખી લેનારે પણ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમામ શરતોની સ્વીકૃતિ અને કબુલાતસ્વરૂપે 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 વિગેરે સગવડો બાકી રહેલ નથી.

એટલુંજ નહીં પણ સદરહું આખી મીલકતને લાગતા વળગતા તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ 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 મિલકત અમોએ જોઈ તપાસી તથા તમામ સુવીધાઓ, સગવડો, બાંધકામ તથા તેમાં વપરાયેલ મટીરીયલ્સની અને તમામ ચીજવસ્તુઓની ઉત્તમ કવોલીટી વીગેરેને જોઈ તપાસી તેમાં અમોને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલો હોઈ તમામ ખાત્રીકરી લીધા બાદ જ અમોએ સદરહું મિલકત વેચાણ રાખેલ છે.

આમ સદરહું વેચાણ રાખેલ મિલકત અગર બિલ્ડીંગના બાંધકામ તથા તેની સુવીધાઓ વીગેરે બાબતે અમોને કોઈપણ જાતની તકરાર છે નહીં કે ભવિષ્યમાં રહેશે નહીં તેમજ ભવિષ્યમાં ગેરમાર્ગે દોરવાઈ જઈએ તો એ અનઅધીકૃત ગણાશે.

સદર વેચાણ રાખેલ મિલકતનું બાંધકામ, તેમાં આવેલ કનેક્શનો તથા મીલકતના અન્ય પરીબળો તથા વીશેષ રીતે સ્પેશીફિકેશન મુજબનું બાંધકામ વગેરેની ઝીણવટભરી તપાસ તથા નીરીક્ષણ કરેલું હોઈ ત્યારબાદ જ આ ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે તથા તેની કબુલાતરૂપે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમોએ અમારી સંમતીસુચક સહી કરેલી છે.

પ્રમોટર અને એલોટી માટે સમય મર્યાદા અગત્યની રહેશે અને નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટનું કામ પુર્ણ કરી, યુનીટનું પઝેશન એલોટીને સુપ્રત કરવાનું રહેશે તેમજ કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ તથા ઓક્યુશન સર્ટીફિકેટ (બે માંથી જે પહેલા મળે તે મુજબ) મળેથી, સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એરીયાનું પઝેશન એલોટીના એસોસીએશનને સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ બધીજ શરતો કે લખાણ વેચાણ રાખનાર, તબદીલ કરાવનાર કે કરનાર, લખાવી લેનાર, ભાડાપેટે રાખનાર સૌને સરખી લાગુ પડશે.

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.

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

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.

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

વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના શહેર વડોદરામાં આવેલ સ્થાવર મિલકત વડોદરા કસબાના સીટી સર્વે દફતરે વિભાગ-એ, ટીકા નં. ૪/૨, સી.સ.નં. ૨૦/૧, ૨૦/૨ અને ૨૦/૩ થી નોંધાયેલ છે જેનું અનુક્રમે માપ ૨૮.૪૨૮૪ ચો.મી., ૮૧.૧૦૪૬ ચો.મી. અને ૧૭.૫૫૮૭ ચો.મી. છે જેનું કુલ માપ ૧૨૭.૦૯૧૭ ચો.મી. થાય છે. સદર મિલકતમાં વડોદરા મહાનગર સેવાસદને મંજૂર કરેલ રજાચીટ્ટી નં. વીએમસી/૦૭-૧૨-૨૦૧૮/૧૦૮૩૬૦૦/૦૧/૦૦૧૧૨૮ મુજબ હરીહર હાઈટસ નામથી એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી બાંધકામવાળી, નીચે મુજબના માપ અને વર્ણનવાળી મિલકત તમો લખી લેનારને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

ફ્લોર	(યુનીટ) ફ્લેટ નં.	કારપેટ માપ ચો.મી.	બીલ્ટપ માપ ચો.મી.	બાલ્કની કારપેટ માપ ચો.મી.	વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલી જમીનનું માપ ચો.મી.

મિલકતની ચતુ: સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ અકકલ હોશીયારીથી લખી આપેલ છે તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

અત્રેમતુ
લખી આપનાર—બીજીતરફવાળા :—

અત્રેશાખ.

રીમ્પલબેન ઈલેશકુમાર શાહ

સાક્ષી :—

