

“Aarya Elite Phase-I” એ નામની યોજનામાં આવેલ મકાન નં. _____
 વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ. _____/- અંકે
 રૂપિયા _____ પુરાનો.

આજરોજ તા. _____ - ૨૦૧૮ ના રોજ:-
વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર/વેચાણ રાખનાર :-
 _____, (PAN No. _____) ઉ.વ. _____ વર્ષ,
 ધંધો-નોકરી/વેપાર/ખેતી, રહે. _____
 (જિમને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર,
 મિલકત વેચાણ રાખનાર, એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તમો પોતે તથા
 તમારા વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે) તે તમો એકતરફવાળા.

-: તથા :-

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર/જમીન માલિક :-

- (૧) કાંતીલાલ પ્રેમજીભાઈ પટેલ, (PAN No. ACQPP7662K) ઉ.વ. ૬૯ વર્ષ,
 ધંધો-વેપાર/ખેતી, ૧, આશીષ પાર્ક વિભાગ-૩, વી.આઈ.પી. રોડ,
 કારેલીબાગ, વડોદરા.
- (૨) છોટાલાલ પ્રેમજીભાઈ પટેલ, (PAN No. AEUPP4183P) ઉ.વ. ૬૬ વર્ષ,
 ધંધો-વેપાર/ખેતી, રહે. ૨૮, અપેક્ષા સોસાયટી, વી.આઈ.પી. રોડ,
 કારેલીબાગ, વડોદરા.
- (૩) રાકેશભાઈ કાંતીલાલ પટેલ, (PAN No. AEKPP5197P) ઉ.વ. ૪૦ વર્ષ,
 ધંધો-વેપાર/ખેતી, રહે. એ-૪૦૧, સ્પ્રિંગ રીટ્રીએટ-૧, વાસણા-ભાયલી રોડ,
 વડોદરા.

નં. ૩ પોતેજતે તથા નં. ૧ અને ૨ ના કુલમુખત્યાર તરીકે. (જિમને હવે પછીથી
 આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર, એ રીતે સંબોધવામાં
 આવશે, જેના અર્થમાં અમો પોતે તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદીનો
 સમાવેશ થાય છે) તે અમો બીજીતરફવાળા.

-: તથા :-

સંમંતી આપનાર/ડેવલોપર્સ :-

Sudhapati Developers Private Limited એ નામની કંપનીઝ એક્ટ, ૧૯૫૬ હેઠળ
 નોંધાયેલ કંપની તરીકે તેના ડાયરેક્ટર શ્રી વાલજીભાઈ લક્ષ્મણભાઈ ભરવાડ, ઉ.વ. ૪૧
 વર્ષ, ધંધો-વેપાર. કંપનીની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ- ૧, વી.આઈ.પી. સોસાયટી, જવાહર
 રોડ, ઉત્કર્ષ વિદ્યાલયની પાછળ, ઇસ્કોન-વાસણા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત. કંપનીનું
 PAN No. AAZCS9309L છે. (જિમને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો
 સંમંતી આપનાર/કન્સ્ટ્રક્ટીંગ પાર્ટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના અર્થમાં અમો
 સંમંતી આપનાર ભાગીદારી પેઢી અને/અથવા તેના હાલના તથા વખતોવખતના
 તમામ ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય
 છે) તે અમો બીજીતરફવાળા વચ્ચે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે છે. જેની
 વિગતો તથા શરતો નીચે મુજબ છે.

૧. રજી. ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે કલાલી ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૨૪૫, જેનો જુનો સ. નં. ૨૭૩ છે. જેનું ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧-૪૨-૬૬ હે-આરે-ચો.મી. એટલે કે ૧૪,૨૬૬ ચો.મી. છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં સામેલ છે. જે અમો લખી આપનારા/બીજીતરફવાળાની સંયુક્ત માલિકી, કબજા-ભોગવટાની છે. અને તે હાલ પંચાયત દફતરે/સરકાર દફતરે અમારા નામ પર ચાલે છે. અને તેનો અમોને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, વહીવટ કરવા અમોને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. તે આખી જમીન પૈકી ૨૪૩૫.૦૬ ચો.મી. જમીન ૨૦ મીટરના રોડમાં તથા ૮૯૭.૭૫ ચો.મી. જમીન નાળીયા રોડના સેટ બેકમાં કપાત જતાં બાકી રહેતી ૧૦૯૩૩.૧૯ ચો.મી. જમીન પૈકી ઉત્તર દિશા તરફની ૪૧૭૦.૩૯ ચો.મી. જમીન બાબત અમો જમીન માલિક એટલે કે બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને રજીસ્ટર્ડ ડેવલોપમેન્ટ કરાર કરી આપેલ છે. તે ડેવલોપમેન્ટ કરાર મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર, વડોદરા-૩ (અકોટા) ની કચેરીમાં તા. ૧૯-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજ અનુ. નં. ૨૦૫૦૮ થી નોંધાયેલ છે. આમ, અમો બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાના લાભમાં સદરહું જમીનનો વિકાસ કરવાના હક્કો સાથેનો ડેવલોપમેન્ટ કરાર કરી આપેલો હોઈ તેઓને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતી આપનાર/ત્રીજીતરફવાળા તરીકે જોડેલાં છે. તેમજ 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 કલેક્ટરશ્રી એ તેઓના હુકમ નં. એન.એ./એસ.આર./૩૫૯/૨૦૧૩-૧૪ નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૨૯૭૬/૧૩ થી તા. ૧૮-૦૯-૨૦૧૩ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી પરવાનગી તા. ૨૭-૧૧-૨૦૧૮ ના રોજ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, વડોદરા તરફથી રીવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન-૪/પરવાનગી/૭૮/૨૦૧૮ થી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેનો તમામ ખર્ચ ત્રીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે. સદર વિકાસ પરવાનગી આધારે ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા અમો બીજીતરફવાળાની સંયુક્ત માલિકી, કબજા-ભોગવટાની જમીનમાં **"Aarya Elite Phase-I"** એ નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલું છે. તેમાં આવેલ મકાન નં. _____ વાળી મિલકત સંપૂર્ણ બાંધકામ સાથે અમો બીજીતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી કાયમના માટે વેચાણ આપેલી છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં સામેલ છે.

૩. સદરહું આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલકત/મકાન નં. _____ વાળી મિલકત અમો બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને રૂ. _____/- અંકે રૂપિયા _____

પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. સદર વેચાણ અવેજની રકમ અમો ત્રીજીતરફવાળા અને તમો એકતરફવાળા વચ્ચે નક્કિ થયેલ શરતો-સ્પષ્ટતાઓ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ

જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખીને નક્કિ કરવામાં આવેલ છે. તે સંપૂર્ણ અવેજની રકમ તમો એકતરફવાળાએ સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમંતી આપનાર તરીકે જોડેલાં ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવેલી છે. કારણ કે અમો બીજીતરફવાળાઓને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમંતી 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 સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ અમો બીજીતરફવાળાની સંમંતીથી ત્રીજીતરફવાળાને તમો એકતરફવાળા પાસેથી નીચેની વિગતે મળેલ છે.

૩. /- તા. _____ ના રોજ _____ બેંકના ચેક
નં. _____ થી મળી ગયેલાં છે.
૩. /- અંકે રૂપિયા _____ પુરા.

આમ, અમો સંમંતી આપનાર ત્રીજીતરફવાળાને તમો એકતરફવાળા પાસેથી ઉપર પ્રમાણે વેચાણનો સંપૂર્ણ 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 ઉપરોક્ત 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 સ્ટ્રક્ચર ડિઝાઇન અંગેની સઘળી જવાબદારી ત્રીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તે અંગે અમો બીજીતરફવાળાઓની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહિં. તેમજ તમો એકતરફવાળા તથા સદરહું યોજનાના નોંધાયેલા તમામ સભાસદો/સભ્યો/ મેમ્બર્સ સાથે થયેલ/થનાર તમામ જાતના વ્યવહારો તથા તમો એકતરફવાળાને તથા સદર યોજનાના તમામ સભાસદો/સભ્યો/મેમ્બર્સ ને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના બાંધકામ અંગેની જવાબદારી પણ સંમંતી આપનાર/ડેવલોપર્સ/ત્રીજીતરફવાળાની જ છે અને રહેશે એટલે કે અમો બીજીતરફવાળાઓની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં. તેમજ તમો એકતરફવાળાને મેમ્બર તરીકે સંમંતી આપનાર/ત્રીજીતરફવાળાએ નોંધેલ છે તથા તમો એકતરફવાળા સાથેના તમામ વ્યવહારો પણ ત્રીજીતરફવાળાએ કરેલ છે. તેમજ તે અંગે અમો બીજીતરફવાળા/વેચાણ આપનારાને તકલીફ થાય તેવી કાર્યવાહીઓ કરવાની રહેશે નહિં કે અમો બીજીતરફવાળાઓ સામે કોઈપણ પ્રકારે હક્ક-દાવો કરી-કરાવી શકાશે નહિં કે કોઈપણ કરી શકશે નહિં અને જો થાય તો તેની નુકશાની સહની તમામ જવાબદારીઓ ત્રીજીતરફવાળા/સંમંતી આપનારની છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજીતરફવાળાએ

- સંમતી આપનાર/ત્રીજીતરફવાળાના કહેવાથી તમો એકતરફવાળાને લખી આપેલ છે.
૪. સદર આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથે તથા તેને લાગતા વળગતા સર્વે પ્રકારના હક્કો સાથે તેમજ તેમાં જવા-આવવાના, પાણીના નિકાલ સહના તમામ પ્રકારના હક્કો સાથે તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલી છે. અને તેથી સદરહું મિલકતના આજથી તમો એકતરફવાળા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર થયેલાં છો. તેમજ તે મિલકતનો માલીકી હક્કે વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા તથા તે મિલકત વેચાણ, ગીરો, ખફીસ થા ઇતર બીજી કોઈ રીતે તબદીલ કરવા તેમજ તે મિલકતનો વહીવટ/વ્યવસ્થા કરવા તમો એકતરફવાળા હક્કદાર અને અધિકારી થયા છો. અને હવે પછીથી સદરહું મિલકત કે તેના કોઈ ભાગ પર અમો બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાનો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદીનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સબંધ કે અધિકાર રહેશે નહીં.
૫. સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતના માલીક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ, સરકારી-અર્ધ સરકારી કચેરીઓ, મધ્ય ગુજરાત વીજ કું. લિ. વિગેરેમાં તમો લખી લેનારા સદર વેચાણ આપેલ મિલકત તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છો. તે અંગેઅમો બીજીતરફવાળા તથા સહી-સંમતીઓ કરી આપીશું અને તેવી તમામ અંધાચેલા છીએ. વધુમાં તમો એકતરફવાળાએ વીજળી બીલ, જી.એસ.ટી. સહીતનો સર્વિસ ટેક્સ, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પો. ટેક્સ વિગેરે નીચત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના છે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો એકતરફવાળાની છે અને રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો એકતરફવાળાએ ભોગવેલો છે.
૬. સદરહું યોજનાના અન્ય સભાસદો/મેમ્બર્સ તથા ત્રીજીતરફવાળા/ડેવલપર્સ ભેગા મળી સદરહું **"Aarya Elite Phase-I"** નામની યોજના કે તેમાં થનાર કે થયેલ બાંધકામના વહીવટ તથા વ્યવસ્થા માટે જો કોઈ એસોસીએશન અથવા મંડળ કે સોસાયટીની રચના કરે તો તેમાં તમો એકતરફવાળા/વેચાણ રાખનારે ફરજિયાતપણે સભાસદ થવાનું છે. અને તે અંગેની પ્રવેશ ફી, સભ્ય ફી તથા વરોડે પડતા મેઈન્ટેનન્સ ફી, ડીપોઝીટ તથા વાર્ષિક લાગત અથવા કોમન મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ભરવાની થાય તે પણ તમો એકતરફવાળાએ ઇલાયદી/અલગથી ભરવાની છે અને રહેશે. સદર યોજનામાં આવેલ કોમન પ્લોટ, રોડ-રસ્તા, પાણીના પંપ, લાઈટ, વિગેરે કોમન સગવડો તમો વેચાણ લેનાર/એકતરફવાળા તથા યોજનાના અન્ય મેમ્બર્સ/માલીકોની સંયુક્ત માલકીની રહેશે અને તેની જાળવણી, મરામત વિગેરેનો ખર્ચ પણ તમો એકતરફવાળાએ તથા અન્ય સભાસદો/મેમ્બર્સ પોતાની માલીકીની જગ્યાના સપ્રમાણમાં ભોગવવાનો રહેશે. તથા તેનો વહીવટ સદર યોજનાના ડેવલોપર્સ અને/અથવા ડેવલોપર્સ દ્વારા માન્ય/આયોજીત એસોસીએશને કરવાનો છે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજીતરફવાળા

તથા ત્રીજી તરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને લખી આપેલ છે. વધુમાં, ઉપર જણાવેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં ડેવલોપર્સ દ્વારા કરવામાં આવનાર આંતરીક સુવિધાઓ પેટેના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જસ તથા તેના જાળવણી-નીભાવણી માટેના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ વિગેરે તેમજ મ્યુ.કોર્પો. કે બીજા કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓ તથા ખાનગી સંસ્થાના વખતો વખતના ટેક્સ, લાગત, ચાર્જસ, આયકર વિભાગ કે અન્ય સરકારી કાયદા હેઠળ ભરવા પડતાં તમામ ટેક્સ જેવાં કે સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી., વેલ્થ ટેક્સ વિગેરેનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી. જે તમો એકતરફવાળાએ જે તે વખતે અમો ત્રીજી તરફવાળાની સુચનાથી સમયસર અલગથી ચુકવવાનો છે તથા મેઈન લાઈનમાંથી મિલકતમાં પાણી, ગટર લાઈન તથા વિદ્યુત કચેરીમાં જે કાંઈ અલગથી રકમ ભરવાની થાય તો તે તમો એકતરફવાળાએ ઇલાયદી ભરવાની છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી અને શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજી તરફવાળાઓએ ત્રીજી તરફવાળાની સંમતીથી તમો એકતરફવાળાને કરી આપેલો છે.

૭. સદરહું જમીન પર જે યોજના મુકવામાં આવેલી છે તે “Aarya Elite Phase-I” ના નામથી ઓળખાશે અને સદરહું યોજનાના નામમાં ફેરફાર કરવા-કરાવવા અંગે પ્લોટ/બ્લોક/બંગ્લો/ડુપ્લેક્સ વેચાણ રાખનારને કોઈ હક્ક કે અધિકાર નથી તથા સદર યોજનાના તમામ સભાસદો ભેગા મળી કોઈ વિકાસ મંડળ કે એસોશીએશનની રચના કરે તો તેમાં વેચાણ લેનાર/રાખનારે ફરજિયાત પણે સભાસદ થવાનું છે. અને તે અંગે જરૂરી દાખલ ફી તથા વરોડે પડતા ખર્ચની રકમ જરૂર પડે ત્યારે તે ફરજિયાત આપવાની રહેશે. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળમાંથી મંજૂર કરેલા નકશા મુજબ દર્શાવેલ કોમન પ્લોટ, કોમન રસ્તા વિગેરે તેમજ સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજ વસ્તુઓનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ સદરહું યોજનાના તમામ સભાસદો/મિમ્બર્સે વ્યવસ્થિત રીતે સહીયારો કરવાનો છે. તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત તથા નવીન બનાવવા અંગેનો તમામ ખર્ચ વિગેરે સદરહું યોજનાના તમામ સભાસદો/મિમ્બર્સે વરોડે પડતો ભોગવવાનો છે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજી તરફવાળા તથા ત્રીજી તરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને કરી આપેલો છે.
૮. સદરહું યોજના માટેના વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળમાં મંજૂર કરાવેલ નકશા મુજબ આયોજન કરવામાં આવેલ યોજનામાં જવા-આવવાના આંતરીક રસ્તામાંથી કે બીજાના માર્ગનમાંથી પસાર થતી ઇન્ટરનલ 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.

૯. સદરહું તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલકત અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવતાની છે અને તેમાં અમો બીજીતરફવાળા/જમીન માલિક તથા સંમંતી 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 સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો લખી લેનાર/એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે. તેમજ સદર મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટબલ છે. તેમજ તમો એકતરફવાળાએ સદરહું ચોજનાના ટાઈટલ તમારા વકીલ મારફતે જોવડાવી ચકાસી લીધેલ છે. તેવીજ રીતે તમો એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ પરિશીષ્ટ વાળી મિલકત અંગે તેમજ અમો બીજીતરફવાળાની માલિકીની જમીન અંગે તથા તેમાં થયેલ બાંધકામ તથા અન્ય સવલતો-સગવડો અંગે ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા સંપૂર્ણ માહિતી આપવામાં આવેલ છે. તેમજ સદર ચોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજ કાગળો તમો એકતરફવાળાએ તમારા વકીલ પાસે જોવડાવી, ચકાસી લીધેલ છે અને તે બાબત સંપૂર્ણ સંતોષ મળ્યેથી તથા સદરહું મિલકતની સ્થળ સ્થિતિ તથા ગુણવત્તા બાબતનો સંપૂર્ણ સંતોષ મળ્યેથી તમો એકતરફવાળાએ સદર પરિશીષ્ટવાળી મિલકત વેચાણ રાખેલ છે. આમ, હવેપછીથી સદરહું પરિશીષ્ટવાળી મિલકતની બાંધકામની ગુણવત્તાની તથા તેમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ અને સ્ટ્રક્ચર ડીઝાઈન, તેમજ સ્થળ-સ્થિતિ 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.

૧૦. તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુત્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન મિલકત અથવા "Aarya Elite Phase-I" માં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો એકતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાની ધ્યાને લાવો અને તે ખામી એકતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો ત્રીજીતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને તેવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો એકતરફવાળા તેવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ, તેવી ખામીઓ માટે ત્રીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તેવી ખામીઓ માટેનું કારણ ત્રીજીતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા તેવી ખામી તમો એકતરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા એકતરફવાળા કે તેઓના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો

- ત્રીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવાપાત્ર બનશે નહિ કે તેવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની ત્રીજીતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ. ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમેનીટીઝ, કોમન ફ્રેસીલીટીઝની જાળવણી એકતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા-કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વરસો-વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.
૧૧. સદર વેચાણ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર નક્કી 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 રદ થયેલી ગણાશે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈઓ આ વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.
૧૨. અમો ત્રીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો કબજો તમો એકતરફવાળાને સુપ્રત કરેલો છે. પરંતુ, લેખીતમાં સદર મિલ્કતનો વાપર, ઉપયોગ તેમજ સદર મિલ્કતનું કામ પૂર્ણ થયેલ હોવા અંગેની નોટીસ/જાણ કર્યેથી તમો એકતરફવાળાએ અમો ત્રીજીતરફવાળાને લેખીત કબજો સંભાળવા બદલનો કરાર લખી આપ્યેથી દિન-૧૫ માં સદર વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો કબજો સંભાળવાનો રહેશે. પરંતુ, સદર વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો કબજો લેવા અંગે ઉપરોક્ત મુદ્દા મુજબ અમો ત્રીજીતરફવાળા તરફથી તમો એકતરફવાળાને લેખીત સૂચના મળ્યેથી તમો એકતરફવાળા દ્વારા કબજો લેવામાં ચુક થાય કે તમો એકતરફવાળા કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જવ તો તેવા સંજોગોમાં તમો એકતરફવાળા લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ અમો ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવા બંધાયેલા છો અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ તમો એકતરફવાળાને લખી આપેલો છે.
૧૩. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલ્કત અંગે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના સમયના તમામ વેરા, મહેસુલ, શિક્ષણ ઉપકર વિગેરે ભરવાની જવાબદારી તમો એકતરફવાળાની જ છે અને રહેશે.
૧૪. વધુમાં, સદર “Aarya Elite Phase-I” નામની યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવવા અંગે રજુ કરેલ _____ રજી. બાનાખત નં. _____ તા. _____ ના રોજ કરેલ છે તેમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા નિયમો સદર યોજનામાં યુનીટ વેચાણ રાખનાર તમામ સભ્યો/મેમ્બર્સોને તથા પ્રમોટર્સને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.
૧૫. સદર યોજનાના અવિભાજ્ય કોમન એરીયાનો ઉપયોગ કરવાની સત્તા સદર યોજનામાં બનાવવામાં આવેલ જે તે એસોસિએશનને રહેશે તથા કાયદાકીય

જોગવાઈ અનુસાર જે તે એસોસિએશનના નામે જે કોઈ દસ્તાવેજ પુરાવા કરવા પાત્ર હશે તે અમો એકતરફવાળા કરી આપીશું.

૧૬. **વિવાદનું નિરાકરણ (Dispute Resolution) :** આપણે પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જે કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેના સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.
૧૭. સદર યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે. જેની રજી. નં. _____ તા. _____ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

પરીશીષ્ટ

વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું વર્ણન

રજી. ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે કલાલી ની સીમનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૨૪૫, જેનો જુનો સ. નં. ૨૭૩ છે. જેનું ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧-૪૨-૬૬ હે-આરે-ચો.મી. એટલે કે ૧૪,૨૬૬ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીની જમીન છે. તે આખી જમીન પૈકી ૨૪૩૫.૦૬ ચો.મી. જમીન ૨૦ મીટરના રોડમાં તથા ૮૯૭.૭૫ ચો.મી. જમીન નાળીયા રોડના સેટ બેકમાં કપાત જતાં બાકી રહેતી ૧૦૯૩૩.૧૯ ચો.મી. જમીન પૈકીની ઉત્તર દિશા તરફની ૪૧૭૦.૩૯ ચો.મી. જમીનમાં “Aarya Elite Phase-I” નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર “Aarya Elite Phase-I” નામની રહેણાંક યોજનામાં આવેલ મકાન નં. _____ વાળી મિલ્કત, જેના પ્લોટનું માપ _____ ચો.મી. છે તથા તેને વરોડે પડતા રોડ-રસ્તા કોમન પ્લોટનું માપ _____ ચો.મી. મળી કુલ માપ _____ ચો.મી. છે. તેમાં થયેલ બાંધકામનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ _____ ચો.મી., બાલ્કનીનું માપ _____ ચો.મી. તથા વોશ એરીયાનું માપ _____ ચો.મી. છે. તે મકાન નં. _____ વાળી મિલ્કત તેમાં થયેલ સંપૂર્ણ બાંધકામ સાથે અમો બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલી છે. જેની ચતુ: સીમાં નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

મિલ્કતનો ફોટોગ્રાફ

મિલ્કતનું પોષ્ટલ સરનામું : પ્લોટ નં. _____, “Aarya Elite Phase-I”,
કલાલી, વડોદરા.

_____ ૧ _____ ૨
મિલ્કત વેચાણ આપનાર સંમતી આપનારની સહી

_____ મિલ્કત વેચાણ લેનારની સહી

ઉપરના વર્ણનવાળો પ્લોટ નં. _____ વાળી મિલકત 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 હોશીયારીથી, બીનકેફ અવસ્થામાં, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, કોઈપણ જાતની ધાક, ધમકી કે દબાણ વગર કરી આપેલો હોઈ, તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદીને કબુલ મંજૂર તથા બંધનકર્તા રહેશે.

એકતરફવાળા/વેચાણ લેનાર

(૧) કાંતીભાઈ પ્રેમજીભાઈ પટેલ
(૨) છોટાલાલ પ્રેમજીભાઈ પટેલ
(૩) રાકેશભાઈ કાંતીભાઈ પટેલ
નં. ૩ પોતેજાતે તથા નં. ૧ અને ૨ ના કુલમુખત્યાર તરીકે.
જમીન માલિકની સહી
વેચાણ આપનાર/બીજીતરફવાળા

Sudhapati Developers Private Limited
એ નામની કંપની તરફ તેના ડાયરેક્ટર

શ્રી વાલજીભાઈ લક્ષ્મણભાઈ ભરવાડ
સંમંતી આપનાર/ત્રીજીતરફવાળા

સાક્ષીઓની સહી

૧. _____

૨. _____

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ-૧૯૦૮ મુજબ સેકશન ૩૨-એ પ્રમાણે શીડ્યુલ

એકતરફવાળા/વેચાણ લેનાર

-
- (૧) કાંતીલાલ પ્રેમજીલાલ પટેલ
(૨) છોટાલાલ પ્રેમજીલાલ પટેલ
(૩) રાકેશલાલ કાંતીલાલ પટેલ
નં. ૩ પોતેજતે તથા નં. ૧ અને ૨ ના કુલમુખત્યાર તરીકે.
જમીન માલિકની સહી
વેચાણ આપનાર/ખીજતરફવાળા

Sudhapati Developers Private Limited
એ નામની કંપની તરફે તેના ડાયરેક્ટર

શ્રી વાલજીલાલ લક્ષ્મણલાલ ભરવાડ
સંમંતી આપનાર/ખીજતરફવાળા

દસ્તાવેજ નં. _____, તા. _____ - ૨૦૧૯

::પરિશિષ્ટ::

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. ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે કલાલી ની સીમનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૨૪૫, જુનો સ. નં. ૨૭૩ વાળી બીનખેતીની જમીનમાં “Aarya Elite Phase-I” નામની રહેણાંક યોજનામાં આવેલ મકાન નં. _____ વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે ?	હા
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ સદર મકાન નં. _____ વાળી મિલકત, જેના પ્લોટનું માપ _____ ચો.મી. છે તથા તેની વરોડે પડતા કોમન પ્લોટ અને કોમન રોડ-રસ્તાની જમીનનું માપ _____ ચો.મી. મળી કુલ માપ _____ ચો.મી. છે. તેમાં થયેલ બાંધકામનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ _____ ચો.મી. છે. તે મિલકતનો 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 સાથે 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 ઘાસ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	હા

લખી આપનાર કે તેઓના કુ.મુ. ની સહી

ઓળખાણ આપનારની સહી

સંમતિ આપનારની સહી

સહી

સબ-રજીસ્ટ્રાર (અકોટા)

વડોદરા-૩