

Mitabh
Mukherjee

શ્રી
વેચાણ દસ્તાવેજ

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ / / ૨૦૧૮ના રોજ બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

લખાવી લેનાર :

...

રહે.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજાપક્ષકાર (એલોટી) તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત વંશ, વાલી, વારસો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

લખી આપનાર :

“પ્રભુજી રીયલ્ટી”ના વ.ક. ભાગીદાર..(PAN-AARFP 4116 D)

૧. હિતેશ ઈન્દ્રકુમાર માખીજાની, ઉ.વ.આ. ૩૯, ધંધો વેપાર, રહે. એ/૨, સુગમપાર્ક-૨, વાઘોડીયા-ડભોઈ રીંગ રોડ, વડોદરા.

૨. કમલેશભાઈ સુરેશભાઈ ટેલર, ઉ.વ.આ. ૩૭, ધંધો વેપાર, રહે. સી-૨૨, પ્રણવ પાર્ક, કલાદર્શન પાસે, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમપક્ષકાર (પ્રમોટર્સ) અથવા વિકાસ કર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

જત, તમો મીલકત ખરીદનાર/એલોટી જોગ અમો મીલકત વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર આ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

૧. ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા (વિભાગ-૫)માં શહેર વડોદરામાં આવેલ ગામ મોજે સવાદની સીમની જમીન જેનો રેવન્યુ સર્વે નંબર ૨૦૯/૧ વાળી આવેલ છે. ટી.પી. નંબર ૬ માં આવેલ છે. તેનો ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૪૧/૨ પડેલો છે. તેનું માપ ૪૭૯૬ .૦૦ ચોરસ મીટર છે, જે જમીન લખી આપનાર જમીન માલિકી પાસેથી ખરીદ કરેલ અને તેનો સંયુક્ત માલિકી કબજો ભોગવટો જમીન માલિકોનો છે.

સદર જમીન લખી આપનાર પ્રમોટર્સ/ડેવલોપર્સના ભાગીદારી પેઢી “પ્રભુજી રીયલ્ટી”નામની તા.ના રોજ પાર્ટનરશીપ ડીડ (ભાગીદારી લેખ) બનાવેલ છે.

સદર મિલકતની જમીન મે. વડોદરા જીલ્લા કલેક્ટરસાહેબે તેમના હુકમ નં. બી-૫/એસ/ આર/૧૮/૨૦૦૦-૨૦૦૧ નં. જમીન/ક-૬૬/૬૭૫/૨૦૦૨ તા. ૧૬.૦૫.૨૦૦૨થી બિનખેતીની

થયેલી છે.

સદર જમીન અંગે વડોદરા મહાનગર સેવા સદનની રજાચીઠી નંબર એલ-૭૭/૨૦૧૫-૨૦૧૬, તા. ૨૯.૦૯.૨૦૧૫થી મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ રહેણાંક હેતુ માટે 'વલ્લભ બંગ્લોઝ' નામથી પ્લોટ/પ્રોજેક્ટ પાડી બાંધકામ કરેલ છે.

ઉપરોક્ત મિલકત અંગે તારીખના રોજ અમોને "પ્રભુજી રીયલ્ટી"ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ અમો (૧) હિતેશ ઇન્દ્રકુમાર માખીજાની, (૨) કમલેશભાઈ સુરેશભાઈ ટેલર વિભક્તપણે કોઈપણ એકની હાજરી અને સહિથી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેશરની કાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારોએ અમો લખી આપનાર વહીવટકર્તા ભાગીદારને વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ છે. જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે, તે કોઈપણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાહેધરી આપીને જ ઉપરોક્ત સત્તાના આધારે અમો આજરોજ ઉપરોક્ત બાંધકામ કરેલ ઇમારત માંહેના પ્લોટ/મકાનનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

૨. ઉપરોક્ત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની પ્લોટ/મકાનનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું 'વલ્લભ બંગ્લોઝ' ના નામથી ઓળખાતી યોજનાની જમીન જેની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ-૧માં આપવામાં આવેલ છે, તે યોજનામાં પ્લોટ/મકાન નંબર, જેના પ્લોટનું માપ ચોરસ મીટર તેની વરાડે પડતી કોમન રોડ કોમન પ્લોટનું માપ ચોરસ મીટર તથા પ્લીનથનું માપ ચોરસ મીટર તથા બાંધકામનું માપ ચોરસ મીટર તથા મીલ્કતની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ-૨માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું મીલ્કત તમો લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ કિંમત ₹/- શબ્દમાં રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. સદરહું મીલ્કતને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ-૩માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું મીલ્કત તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.

૩. સદરહું મીલ્કતના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

	<u>અવેજની વિગત</u>	
₹	ચેક નં.	તા.
	બેંક	

₹

૪. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મીલ્કત અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હક્કનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો, હીત-ભાગ, દર-દાવો, લાગ-ભાગ નથી કે સદરહું મીલ્કત ઉપર કોઈનો વારસાઈ હક્ક નથી કે તેના ઉપર

કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૫. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મીલકત અંગેનો અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે, તે તમો તથા તમારા વંશ-વાલી, વારસો ચાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો ચા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમો જમીન માલીક કે પ્રમોટર્સની ભાગીદારો પેઢી કે અમો ભાગીદારો ચા અમારા વંશ, વાલી, વારસો કે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હક્ક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૬. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મીલકત અંગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે, વેરાબીલ, ઇલે. મીટર બીલ, વડોદરા મહાનગર સેવાસદનના હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ મીલકત તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ મીલકત તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે. તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી-વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે. તેમજ આ મીલકત અંગેના આજ તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

૭. સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મીલકત અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઇટલ ડીડની ફક્ત ઝેરોક્ષ ફાઇલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

૮. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મીલકત જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૯. સદરહું 'વલ્લભ બંજ્લોઝ' યોજનાના બાંધકામ કિટેલ્સ સ્પેશીફિકેશન વાળા વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, પ્લોટ/મકાનનું પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઇન્સ્પેક્શન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનો મીલકતની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ, દિશા, બાંધકામ વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકચર, સ્ટ્રક્ચર કિઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઇન્સ્પેક્શન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી મીલકતની માપ સાઈઝ કિઝાઈન હદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૧૦. સદરહું વેચાણ રાખેલી મીલકતના એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર યોજનાના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો યોજનાના અન્ય મીલકતના ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહિયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ/કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહિયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ)નો તમો ભાગ પાડી

શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર/સંયુક્ત માલીકી હક્ક રહેશે નહીં. સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજ પરીશીષ્ટ-૪માં આપવામાં આવેલ છે.

૧૧. સદરહું 'વલ્લભ બંડોલ'ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના મીલ્કત માલીકોનું એક એસોસીએશન રચેલું છે, જે ગુજરાત ઓનરશીપ પ્લોટ એક્ટ/ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એક્ટ/ નોન ટ્રેડીંગ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના તમારે ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે. અને એસોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડો આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. 'વલ્લભ બંડોલ'ની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે યોજનાની દેખરેખ રાખવા કલબ હાઉસ મેઈન્ટેન કરવા, યોજનાની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઇલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહિયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો મીલ્કત ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેક્સીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેક્ટ્રીક ખર્ચ માટેની ડિપોઝીટ તરીકે સદરહું મીલ્કતના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડિપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે. અને 'વલ્લભ બંડોલ' યોજનાના એસોસીએશનને સદરહું ડિપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે મીલ્કત હોલ્ડર્સે વરાડે તથો ખર્ચ કે ડિપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ પ્લોટ/મિલ્કત મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું મીલ્કતનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલીકીના 'વલ્લભ બંડોલ' યોજનામાં વેચાણ ન થયેલ પ્લોટ/મકાનનો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોસીએશનને અમારી પાસેથી યોજનાનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડો પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

૧૨. સદરહું એસોસીએશનમાં એક વ્યક્તિ મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી યોજનાને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહિયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતોવખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૩. વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ યોજનામાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર અમો અમો જમીન માલીક તથા પ્રમોટર્સ/ડેવલોપર્સની કોઈ હક્ક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં, તે સાથે જણાવવાનું કે યોજનાની તમામ એમીનીટીઝ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહિયારી સુવિધાઓ મીલ્કત હોલ્ડર્સોએ સહિયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર યોજનાનું તમામ મીલ્કતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો જમીન માલીક/પ્રમોટર્સ જે તે યોજનાના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું યોજનાના તમામ પ્રકારના કર-વેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ પાણી તથા તેમા રહેલા સાધનો મેઈન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની

જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે. જેમાં અમો જમીનમાલીક/પ્રમોટર્સ કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૪. સદરહું મીલકતના સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઈ નીચમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેફ્ટી ગ્રીલોની કિઝાઈન/માપ જે એસોસીએશન નક્કી કરે તેજ પ્રમાણે દરેક પ્લોટ/મકાન હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે.

૧૫. તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી.

૧૬. સમગ્ર યોજનાની ખુદ્દી જગ્યા, રોડ, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન-ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આકર્ષ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

૧૭. તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે. તેટલા પુરતો જ તમારો હક્ક તમો માલીક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

૧૮. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ યોજનામાં અમારા નામનું એમ.જી.વી.સી.એલ.નું ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ મીલકત વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ કચુઝ, લાઈટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું. જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડ્સ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, વડોદરા મહાનગર સેવા સદનના વેરાબીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતાં તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે. અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૯. સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ મીલકત સંબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય તેમજ ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનો જે કાંઈ ચાર્જ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઈ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાના છે. તેમજ સદરહું મીલકત સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાથી તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે. અને તે માટે જરૂર પડ્યે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકત સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ (કેન્ડ્ર કે રાજ્ય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી.ટેક્ષ વિગેરે વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતાં જે કઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૦. સદરહું મીલકત વાળી મિલકતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે. અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે. અને કલીયર અને માર્કેટબલ હોવા

અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું મીલકતના કલીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈટ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૧. સદરહું મીલકતના વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવા કે માલીકી કબજાઓ સહિત ખરીદનારને આ મિલકત વેચાણ આપેલ છે. આ મીલકતના બાંધકામ માલસામાન તથા મિલકત મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે, તે ખરીદનારે જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે. અને ખરીદેલ મીલકતનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

૨૨. સદરહું મીલકતમાં તમો ખરીદનારાએ સદરહું મીલકતમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી. તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર મીલકત હોલ્ડર દ્વારા કરી શકશો નહીં. તમોએ વેચાણ રાખેલ મીલકતમાં ખાસ સેફ્ટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

૨૩. આ યોજનાના મીલકત હોલ્ડરોએ આ મિલકતનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમાં કોઈપણ મીલકતમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઈપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ માટે આ મીલકતનો ઉપયોગ કરી શકશો નહીં. તેમજ આ યોજનામાં રહેતા અન્ય મીલકત હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે મીલકત હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ આ યોજનાની દિવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર યોજનામાં રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક મીલકત હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં મીલકત હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એશોસીએશનને મળતા તમામ હક્કો અમો વેચનારના ગણાશે અને તેવા કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઈ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર યોજના વાળી મિલકત પર ઘરતી કંપ કુદરતી આફત આવેથી મિલકત પડી જાય તો ખરીદનાર આ મિલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમા આ દસ્તાવેજથી જે મીલકત ખરીદ કરેલ છે,

૨૪. આ યોજનાના પ્લોટ/મકાન હોલ્ડરોએ પોતાના પ્લોટ/મકાનનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ રોડ રસ્તા પર પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય પ્લોટ/મિલકત હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે થયા ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાંખવાનો નથી.

આ યોજનાના પ્લોટ/મિલકત હોલ્ડરોએ પોતાના મીલકતમાં કે આખી ઈમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

સદરહું ‘વલ્લભ બંજોઝ’માં સહિયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ યોજનાના તમામ પ્લોટ/મિલકત ખરીદનાર ધારકોએ સહિયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ મીલકત/પ્લોટ અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રીને ભરવાનાં થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્સ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારાવામાં આવે તો તે ટેક્સો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૨૫. સદરહું યોજનાનું નામ અમોએ ‘વલ્લભ બંજોઝ’ રાખેલ છે, તે નામમાં તમો ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે બદલી શકશો નહીં.

૨૬. આ આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીન્સ માટેનું જયુરીડીકશન વડોદરા શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો મીલકત હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

૨૭. સદરહું યોજનાની યોજનાની ફ્રેન્ચ, પાણીની લાઈન, કોમન એમીનટીઝમાં તમો મીલકત હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એસોસીએસનની મંજૂરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે. જેથી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૮. સદરહું મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે. એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

૨૯. ઉપરોક્ત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન સંકુલ યોજનાનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમિયાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધિન છે.

૩૦. સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ મીલકતમાં વાહન પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે વધુમાં એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે પ્રમાણે અથવા અંદરો અંદર સમજીને વાહનોનું પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

૩૧. સદરહું યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ મીલકત કે પ્રશંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નક્કી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરોક્ત તમોએ ખરીદ કરેલ મીલકત ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે મીલકત ખરીદનારના નામ જોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરી કરેલ મીલકત બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકાર વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. મીલકત ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો મીલકત ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

૩૨. સદરહું રહેણાંક હેતુની યોજનાનું સંકુલ કે જે ‘વલ્લભ બંજોઝ’ના નામથી ઓળખાય છે. તેની યોજનામાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય મીલકત હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી.

જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

૩૩. મીલકત ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ-૧૯૭૩ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

૩૪. સદરહું યોજનામાં આવેલ તેના નિતિ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે. આ યોજના અંગે ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ યોજનાનો ઉપયોગ તેના નિતિ-નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

૩૫. સદર મીલકતનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી મકાનની અંદર અથવા તો જ્યાં મકાન સ્થિત છે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાગે તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારને માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

૩૬. સદર યોજનામાં આવેલ પ્લોટ/મકાન અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રિયુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજુ. તા. થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું બાનાખત કરાર અમોએ “રેરા” કાયદાની કમલ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં., તા. થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ “રેરા” ના કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૭. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત ‘વલ્લભ બંસોઝ’ યોજનામાં આવેલ છે. એલટે સદરહું યોજનાના એસોશીએશમાં તમોએ સભ્ય ફરજિયાત થવાનું રહેશે.

૩૮. આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા મિલકત અંગેના ટાઈટલના ડીડ્ઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોંપેલ છે, તે તમોને જોઈ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો નથી. તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છે.

૩૯. સદર મિલકતનું કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટનો આવક નં. ૨૭/૨૩-૬-૧૭, તારીખ ૧૮.૦૭.૨૦૧૭થી મેળવેલ છે.

૪૦. મિલકતના માલિકી પુરાવા ૭/૧૨, ૮-અ, ૬ની નકલ.

~~૪૧. સદર મિલકતનો પ્લોટ કાર્ટની નકલ.~~

૪૨. સદર જમીન બીનખેતીમાં ફેરવી આપવા કરેલ હુકમની નકલ.

૪૩. અમોએ વેચાણ રાખેલ જમીનના વેચાણ દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ.

૪૪. પાર્ટનરશીપ ડીડની ઝેરોક્ષ

૪૫. ઉત્તરોત્તરના માલિકી હક્ક પત્ર, રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની (પ્રમોગેશન નોંધ)ની નકલ.

૪૬. વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળથી મેળવેલ બાંધકામ અંગે વિકાસ પરવાનગી/ રજાચીટ્ટીની નકલ. તથા બીલ્ડીંગ પ્લાન/નકશાની નકલ.

૪૭. વકીલશ્રીના ટાઇટલ કલીચરન્સ સર્ટીફિકેટની ઝેરોક્ષ

૪૭. “રેરા”નું નોંધણીનું પ્રમાણપત્રની ઝેરોક્ષ.

પરિશિષ્ટ - ૧

જમીનનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા (વિભાગ-૫)માં શહેર વડોદરામાં આવેલ ગામ મોજે સવાદની સીમની જમીન જેનો રેવન્યુ સર્વે નંબર ૨૦૯/૧ વાળી આવેલ છે. ટી.પી. નંબર ૬ માં આવેલ છે. તેનો ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૪૧/૨ પડેલો છે. તેનું માપ ૪૭૯૬.૦૦ ચોરસ મીટર છે. સદર આખી મિલકતની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ - ૨

વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન

ઉપરોક્ત પરીશિષ્ટ-૧ વાળી જમીનમાં વડોદરા મહાનગર સેવા સદનની રજાચીટ્ટી નંબર એલ- ૭૭/૨૦૧૫-૨૦૧૬, તા. ૨૯.૦૯.૨૦૧૫થી મેળવીને લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર કરવોલ છે તેમાં “વલ્લભ બંગ્લોઝ” નામની સ્કીમ આવેલ છે. તે પૈકી નીચે જણાવેલ મિલકત..

સબ પ્લોટ નંબર	પ્લોટનું માપ ચોરસ મીટર	કોમન પ્લોટનું માપ ચોરસ મીટર	કોમન રોડનું માપ ચોરસ મીટર	કુલ માપ ચોરસ મીટર
---------------	------------------------	-----------------------------	---------------------------	-------------------

તેમાં બાંધકામ ચોરસ મીટર છે. સદર મિલકતની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ - ૩

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, તથા ખુદ્દી જગ્યા, સમગ્ર સમગ્ર યોજનાના પાયા, પ્લીનથ, બીમ, કોલમ, સર્પોર્ટિંગ વોલ, ગટર કનેક્શન, પ્લમ્બિંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઇનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય, આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજૂર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં યોજનાના ધારકો વચ્ચે સહિયારી

તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. તેમજ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઈપણ મિલકત હોલ્ડરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલીકી હક્કનો દાવો નહીં કરી શકે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઈને લખી આપવામાં આવે છે, તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી આપી છે.

સહી

સાક્ષી

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર

(પ્રમોટર)

“પ્રભુજી રીયલ્ટી”ના વ.ક. ભાગીદાર

૧.

૧.-----

હિતેશ ઈન્દ્રકુમાર માખીજાની

૨.

૨.-----

કમલેશભાઈ સુરેશભાઈ ટેલર