"શુભમ પાર્ક" નામની રેસીડેન્સીયલ કમ કોમર્શીયલ યોજના પૈકી ટાવર "......" ના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબર : .... વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા...................../- અંકે રૂપિયા .... પૂરાનો.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ શહેર વડોદરા મધ્યે તારીખઃ.....માહેઃ....,સને ૨૦૧૮, ના દિને.

એકતરફવાળાઃ વેચાણ લેનારઃ

.... (..),
ઉ.વ........, ધંધોઃ ...., રહેવાસીઃ ....

PAN No. ....

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વેચાણ લેનાર" અગર "એકતરફવાળા" અગર "તમો" તરીકે સંબોધવામાં આવશે, તે શબ્દના અર્થમાં તમો લખી લેનાર પોતે જાતે તથા તમારા વંશવાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટેટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

તથા

જોગ, આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ આપનાર/બીજીતરફવાળા :-

મે. સર્વા પાર્ક રીયલ્ટી (PA NO. ADKFS 5973 P) નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોઃ-

૧. **યુવરાજકુમાર જી. ઝાલા,** ઉ.વ.આ ૪૦, ધંધોઃ વેપાર, રહેવાસીઃ બી-૫, ૧૫૬, સમતા સોસાયટી, અરૂણાચલ સોસાયટી પાસે, સુભાનપુરા, વડોદરા.
૨. **અંકુર સુરેશચંદ્ર અગ્રવાલ,** ઉ.વ.આ ૩૮, ધંધોઃ વેપાર, રહેવાસીઃ બી-૧૦૨, અરાઈઝ પ્રાઈડ, ૨/૩, સરસ્વતી સોસાયટી, તક્ષ કોમ્પલેક્ષ પાછલ, વાસણા રોડ, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "વેચાણ આપનાર" અગર "બીજીતરફવાળા" અગર "અમો" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, તે શબ્દના અર્થમાં અમો પોતે જાતે તથા અમારા વંશવાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર, એડમીનીસ્ટેટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

તથા

જત, આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે,

૧. તા.જી. વડોદરાના મોજે ગામ ગોરવા, રેવન્યુ સર્વે નંબર ૬૯૪, મુળ ખંડ નંબરઃ ૧૧ વાળી કુલ જમીન ૮૦૯૪ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ મુસદદારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૫૫/બી (ગોરવા) માં થતા ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૧/૧ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું કપાત બાદ કરતા કુલ ક્ષેત્રફળ ૩૦૧૬ ચો.મી. છે. (જેને હવે પછી “મજકુર જમીન” તરીકે સંબોધવામાં આવશે) બીજીતરફવાળાની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને તે પ્રમાણે સીટીસર્વે રેકર્ડ ઉપર અમો બીજીતરફવાળાનું નામ કબજેદાર તરીકે ચાલે છે.

૨. મજકુર જમીન રે.સ.નં.૬૯૪ અંગે મે. કલેકટરશ્રી વડોદરા તેમના હુકમ નં. રીવી/એન.એ/ એસ.આર./૨૮૦/૨૦૧૨-૧૩, તા.૨૪/૦૬/૨૦૧૩ નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/ ૧૯૪૮/૧૩ થી સદર જમીનનો બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવા પરવાનગી આપેલી છે. જે બીનખેતી થયા અંગેની નોંધ સીટીસર્વેમાં તાઃ ૩૧/૮/૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવતા સીટીસર્વે નંબરઃ ૪૨૭૨/૨ ફાળવવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જમીન પૈકી સર્વે નંબર-૬૯૪ ના જમીનની વિગતઃ-

રેવન્યુ સર્વે નંબર ૬૯૪ વાળી જમીન મુળ માલીક પટેલ ચંદુભાઈ પરાગભાઈ નામે ચાલતી હતી જેઓનું તાઃ૮/૨/૧૯૯૦ ના રોજ અવસાન થવાથી તેઓના કાયદેસરના વારસદારો ૧.જયાબેન (પત્નિ) ૨.નગીનભાઈ (પુત્ર) ૩.ચંદ્રકાંતભાઈ (પુત્ર) ૪.પ્રફુલભાઈ (પુત્ર) ૫. પ્રવિણાબેન (પુત્રી) ૬.જાગૃતિબેન નગીનભાઈ (પૌત્રી) ૭. પારૂલબેન નગીનભાઈ (પૌત્ર) ૮. સંગીતાબેન નગીનભાઈ (પૌત્રી) ૯. પરમાનંદભાઈ નગીનભાઈ (પૌત્ર) ૧૦. મિતેષભાઈ ચંદ્રકાન્તભાઈ (પૌત્ર) ૧૧. એકતાબેન ચંદ્રકાન્તભાઈ (પૌત્રી) ૧૨. જીજ્ઞેશભાઈ ચંદ્રકાન્તભાઈ (પૌત્ર) ૧૩. હીતેષભાઈ પ્રફુલભાઈ (પૌત્ર) ૧૪. નનિતાબેન પ્રફુલભાઈ (પૌત્રી) ના નામો ગામના નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૫૯૬૦ તાઃ ૨૮/૩/૧૯૯૦ થી દાખલ થયેલ છે. ત્યારબાદ જયાબેન ચંદુભાઈ પટેલનું અવસાન થયેલ છે. જેઓ તમામ પાસેથી અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૧૨૬૭ તા. ૨૦/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજ સદરહું જમીન ખરીદેલ છે. જે અંગેની સીટીસર્વે રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૧૨૩૭૧ તા. ૧૮/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ ફેરફાર થયેલ છે.

૩. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો બીજીતરફવાળાની કબજા ભોગવટાની અને માલીકીની કુલ ૩૦૧૬ ચો.મી. વાળી જમીનમાં અમોએ રેસીડેન્સીયલ કમ કોમર્શીયલ વાળી સ્કીમ મુકેલ છે. જે સ્કીમ નું નામ **" શુભમ પાર્ક "** આપેલ છે.

૪. મજકુર જમીન ઉપર બીજીતરફવાળા પેઢીએ મજકુર જમીન ડેવલોપ કરી તેમાં બાંધકામ માટેના નકશા ઓ તૈયાર કરવા માટેની અરજી કરેલ છે વડોદરા મહાનગર પાલીકા ધ્વારા વિકાસ બાબતની પરવાનગી આપેલ છે જેનો રજાચિઠ્ઠી નંબર વોર્ડ-૧૦/૪૦/૨૦૧૮-૨૦૧૯ તારીખ ૧૪/૦૫/૨૦૧૮ છે.

૫. સદર શુભમ પાર્ક વાળી સ્કીમ અંગે બીજીતરફવાળા ધ્વારા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીને તાઃ .... ના રોજ રીયલ એસ્ટેટ રેલ્ગુલેશન એકટ, ૨૦૧૬ અન્વયે નોંધણી કરવા સારૂ અરજ ગુજારેલ છે અને જે અંગેની પરવાનગી સક્ષમ અધીકારીએ પરવાનગી નંઃ .... તાઃ .... ના રોજ આપેલ છે.

૬. સદર શુભમ પાર્ક વાળી સ્કીમ અંગેની જાણકારી મેળવા માટે વેચાણ લેનાર સ્કીમ ની મુલાકાત લીધેલ અને સદરહું સ્કીમના તમામ પેપર્સ, જમીન ના ટાઈટલ્સ, સ્કીમ માં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ તથા બાંધકામની કવોલીટી વગેરેની પુરેપુરી જાત તપાસ કરી અને તૈયાર દુકાન/ફલેટ ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે જે અમો વેચાણ લેનાર સ્વીકારીએ છીએ અને સંપૂર્ણ બાંધકામથી અમોને સંતોષ છે. જેથી "શુભમ પાર્ક" સ્કીમમાં આવેલ .... ફલોરની દુકાન/ફલેટ નંબરઃ .... ની .... ચો.મી. બાંધકામ સાથેની મિલકત, જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં મજકુર મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે (જેનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ છે.) કુલ ઉચ્ચક કીંમત રૂપીયા ..../- (અંકે રૂપીયા....................................... પુરા)માં વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું બીજીતરફવાળાએ નક્કી કરેલ છે.

૭. વેચાણ લેનારની વિનંતીથી મજકુર દુકાન/ફલેટના બાંધકામ સાથેની મિલકત કે જેનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે તે મિલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ આપનાર નીચે મુજબનો કરી આપે છે. જે વેચાણ લેનાર કબુલ રાખે છે.

"આથી નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપે છે."

એ. ડીસ્ટ્રીકટ સબડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ ગોરવા, તા.જી. વડોદરામાં મોજે ગામ ગોરવાના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૬૯૪, મુળ ખંડ નંબરઃ ૧૧ કુલ ક્ષેત્રફળ ૮૦૯૪ ચો.મી. વાળી જમીન કે જેમા ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ અમલમાં આવતા આ જમીનનો મુસદારૂપ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૫/બી (ગોરવા) માં સમાવેશ થતાં મુળ પ્લોટ નંઃ ૧૧ ના અનુસંધાનમાં ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૧/૧ ફાળવવામાં આવેલ છે જેમાં કપાત બાદ કરતા જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩૦૧૬ ચો.મી. વાળી જમીન ઉપર આવેલ “શુભમ પાર્ક” નામની સ્કીમમાં ટાવર “.......” ના ....ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ ....ની ....ચો.મી. બાંધકામ સાથે ની મિલકત નક્કી કરેલ ઉચ્ચક કુલ કિંમત રૂપીયા ..../-(અંકે રૂપીયા ....પુરા) માં એકતરફવાળા વેચાણ લેનાર ને આ દસ્તાવેજ થી આપેલ છે. જે ચુકવેલ વેચાણ અવેજ ની વિગત નીચે મુજબ છે.

-: **<u>વેચાણ લેનારે ચુકવેલ અવેજ ની વિગત</u>** :-

રકમ રૂા.	**ચેક નંબર/રોકડા**	**તારીખ**	**વિગત**
રૂા............../-	**અંકે રૂપિયા .... પુરા**		

બી. આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લેનાર પાસેથી નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મજકુર મિલકતની નિયત વેચાણ કિંમત ઉપરોકત વિગતે મેળવી લીધેલ છે. જે રકમો પૈકીના ચેકો આપેલ છે તે ચેકો અપાવી કિલયર કરાવી આપવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ વેચાણ અવેજના પેમેન્ટમાં જણાવેલ અવેજની રકમથી વધારાની કોઈપણ રકમ વેચાણ લેનારે ચુકવી આપેલ નથી જો વેચાણ અવેજની વધારાની કોઇ પણ રકમ ચુકવી આપ્યા અંગેનું કોઈ લખાણ મળી આવે તેમાં વેચાણ આપનારને કંઇ જ લેવાદેવા નથી તે વેચાણ લેનાર સ્વીકારે છે.

સી. વેચાણ લેનાર આથી જાહેર કરે છે કે, આ દસ્તાવેજ હેઠળ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત એટલે કે સંપૂર્ણ બાંધકામ સાથેનો દુકાન/ફલેટ વેચાણ રાખેલ છે. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટીની જોગવાઈ હેઠળ વેચાણ લેનારને આ દસ્તાવેજની પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મજકુર દુકાન/ફલેટનું સ્થળ ઉપરનું સંપૂર્ણ બાંધકામ સાથેનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ

આપનારે સોંપેલ છે. જે એલોમેન્ટ લેટર તથા અન્ય કરારોમાં નકકી થયેલ શરતોને આધીન તમો વેચાણ લેનારે સદરહું પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સંભાળેલ છે.

ડી. અમો વેચાણ આપનારે સદરહું પરિશિષ્ટવાળી મિલકતના સંપૂર્ણ માલીક હોવાના નાતે સદરહું દુકાન/ફલેટ અંગે ચુકવેલ પૂરેપૂરા વેચાણ અવેજ ચૂકતે મળ્યેથી કાયમને માટે વેચાણ /તબદીલથી લખી આપેલ છે અને હવેથી પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મજુકર બાંધકામવાળી મિલકત વેચાણ લેનાર તથા વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ તમામ, પ્રવર્તમાન કાયદા કાનુનોને આધીન અને ધારા ધોરણોને આધીન ભોગવે યા આ મિલકત વેચે, સાટે ગીરો મુકે યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા હક્કદાર છે. હવેથી વેચાણ લેનાર તથા વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિના મજકુર દુકાન/ફલેટના બાંધકામના માલીકી કબજા ભોગવટામાં વેચાણ આપનાર પેઢીના વખતો વખતના ભાગીદારો કે તેઓના વંશ, વાલી, વારસો કોઈપણ રીતે વાંધો, તકરાર, હરકત કે હેલો અટકાયત કરશે નહિ.

ઈ. પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થાય અથવા કબજો વેચાણ આપનાર એ વેચાણ લેનારને સોંપે તે તારીખ કે વેચાણ લેનારને કબજો મેળવવા માટેની જાણ કર્યા તારીખથી એટલે કે જે પહેલા હોય તે સુધીના સ્થાનિક સત્તા, રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર હરેક પ્રકારના ટેક્ષ અને વેરાઓ વેચાણ આપનારાએ ભરેલા છે. પરંતુ ત્યારબાદના સ્થાનિક સત્તા, તેમજ કેન્દ્ર સરકાર તથા ગુજરાત સરકાર દ્વારા લાગુ પડતા અન્ય ટેક્ષ ભરવાનાં થાય તેવા તમામ ટેક્ષ ભરવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

એફ.વેચાણ આપનાર પેઢી આથી જાહેર કરે છે કે આ દસ્તાવેજમાં સમાવિષ્ટ મિલકતનું બાંધકામ વડોદરા મહાનગર પાલીકાની ટાઉન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જ કરવામાં આવેલ છે. તે સિવાય અન્ય કોઈ વધારાનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ નથી. આજરોજ આ દસ્તાવેજથી વેચાણ થયેલ મજકુર દુકાન/ફલેટનું બાંધકામ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનું જ છે અને બીજીતરફવાળા પેઢી દ્વારા કોઈ જ વધારાનું ગેરકાયદેસરનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ નથી તે જોઈ-તપાસીને એકતરફવાળાએ મજકુર દુકાન/ફલેટનાં બાંધકામમાં મંજુર થયેલ પ્લાન સિવાયનું કોઈપણ નિયમ વિરૂધ્ધનું વધારાનું બાંધકામ આ દસ્તાવેજ બાદ વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તેની સઘળી જવાબદારી ફકત વેચાણ લેનારની જ રહેશે અને તે અંગે વેચાણ આપનાર કોઈ પણ રીતે જવાબદાર રહેશે નહી.

જી. તમો વેચાણ આપનારને પરિશિષ્ટ વાળી વેચાણ આપેલ મિલકત સીવાય સદરહું પ્રોજેકટની અન્ય જમીન કે હિસ્સામાં પોતાનો સ્વતંત્ર હકક, દાવો, કરી શકશો નહીં. સદરહું બિલ્ડીંગમાંની તમામ ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પાર્કિંગની લોબી, પેસેજ, દાદર, લીફટ વિગેરે એ બિલ્ડીંડ મેઈન્ટેન કરવા હેતુ ઉભુ કરવામાં આવેલ “એસોસીએશન”/મંડળ કે સોસાયટીની મિલકત તરીકે રહેશે.

એચ. મજકુર “શુભમ પાર્ક” નામની સ્કીમના નામમાં કે મિલકતનાં દુકાન તથા ફલેટ નંબરમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવા દેવામાં આવશે નહી તેમજ કરી શકશે પણ નહી. તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર કરેલ બાંધકામમાં ફેરફાર કરી શકશે નહી, અને થયેલ બાંધકામથી પોતાની મરજી મુજબનું વધારાનું ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી શકશે નહી તેમજ બહારના એલીવેશનમાં ફેરફાર કરી શકશે નહી. જે વેચાણ લેનાર કબુલ મંજુર રાખે છે.

આઈ. મજકુર “શુભમ પાર્ક” સ્કીમમાં જણાવ્યા મુજબનાં દુકાન/ફલેટના સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણે કામ કરવામાં આવેલ છે તેમજ સદરહું મિલકત કે સદરહું સ્કીમનાં સ્પેશીફીકેશનમાં કે બાંધકામમાં વેચાણ લેનાર કોઈપણ વખત કોઈપણ ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

જે. તમો વેચાણ લેનાર ધ્વારા સદરહું પ્રોજેકટ બિલડીંગના માળખા (સ્ટ્રકચર) ના બાંધકામમાં ખામી કે સંબંધીત અન્ય કોઈપણ ખામી વેચાણ આપનાર/પ્રવર્તક ધ્યાને બિલ્ડીંગોનું ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મેળવીએથી ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં લાવશે તો તેવા સમયે પ્રવર્તક/વેચાણ આપનારપોતાની જવાબદારી સ્વીકારી ૬૦ દીવસમાં તેની ખામી દુર કે સુધારો કોઈપણ ખર્ચની રકમ લીધા સિવાય કરી આપશે. અને આ પ્રકારની સ્ટ્રકચરલ ખામી વેચાણ આપનાર/પ્રવર્તક નિયત સમયમાં દુર ન કરાવી આપે તો તેવા સમયે વેચાણ લેનાર એ વેચાણ આપનાર/પ્રવર્તક વિરૂધ્ધ કાયદાની જોગવાઈ મુજબ યોગ્ય વળતર મેળવવા હકકદાર બનશે.

કે. સદરહું ખામી અંગેની જવાબદારી પ્રવર્તક/વેચાણ આપનાર ત્યારે જ સ્વીકારશે જયારે વેચાણ લેનાર એ કોઈપણ જાતનું સ્ટ્રકચર (માળખાકીય) પરિવર્તન એ વેચાણ આપનાર/પ્રવર્તકની અગાઉ પરવાનગી મેળવીને કરવામાં આવેલ હોય પરંતુ જો વેચાણ લેનાર આ પ્રકારના બાંધકામમાં બદલાવ અંગે પ્રવર્તક/વેચાણ આપનારની સંમતી મેળવવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો તેવા સમયે વેચાણ આપનાર/પ્રવર્તક એ આવી બાંધકામ સંબંધીત ઉભી થયેલ કસુરનો સુધારો કરવા બંધાયેલ રહેશે નહી.

એલ. સદરહું "શુભમ પાર્ક" અંગે વડોદરા મહાનગર પાલીકા ધ્વારા મંજુર કરેલ નકશા મુજબ મળેલ ૮૧૪૩.૨ ચો.મી. પુરતી FSI મળવાપાત્ર છે અને જે મુજબ વેચાણ આપનાર/પ્રવર્તક ધ્વારા ૮૦૭૫.૦૯ ચો.મી.નો ઉપયોગ કરી યોજના બનાવી છે તે ઉપયોગ કરીને બાંધકામ ચાલુ કરી બિલ્ડીંગો પૈકી ફલેટ/દુકાનો તમો વેચાણ લેનારે રાખવાનું નકકી કરેલ છે. વધુમાં શુભમ પાર્ક વાળી બિલ્ડીંગો પૈકી ભવિષ્યમાં વડોદરા મહાનગર પાલીકા કે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા જો કોઈ વધારાની FSI મળવાપાત્ર થાય તો તે મુજબની FSI માં બાંધકામ અમો વેચાણ આપનાર કરી શકીશું એટલે કે બિલ્ડીંગ ઉપર આવેલ ઓપન ટેરેસ ઉપરના મળવાપાત્ર એફ એસ આઈ ના હકકો, ભાડે કે પેટા ભાડે, બાંધકામ વેચાણ કરવાના તમામ હકકો અમો વેચાણ આપનારના રહેશે. તમો વેચાણ લેનારને આપેલ ફલેટના માત્ર ટેરેસનો વાપર ઉપયોગ કરવાનો હકક સોસાયટી કે મંડળના સત્તાધીશની પૂર્વ મંજૂરી મળ્યેથી કરવાનો રહેશે. તમો વેચાણ લેનારને આપેલ ફલેટ વાળી બિલ્ડીંગના ટોપ ફલોર ઉપર વાળી ટેરેસમાં પોતે સ્વતંત્ર હકક દાવો કરી શકશો નહી, તેમાં બાંધકામ કરી શકશો નહી કે પોતાનો સ્વતંત્ર ભાગ પણ પડાવી શકશો નહી તે શરતે મજકુર મિલકત તમો વેચાણ લેનારને આથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર એ વેચાણ આપનારે આથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મિલકત સિવાયની અન્ય કોઈપણ મિલકતમાં કોઈપણ જાતનો હકક હિસ્સો ઉભો કરી શકશે કે કોઈપણ જાતની માંગણી કે વાંધો તકરાર કરી શકશો નહી.

એમ. વેચાણ આપનાર પેઢી વધુમાં વેચાણ લેનારને બાંહેધરી આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મકજુર મિલકત પોતાના હક્કો આ દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા સિવાયના બીજા કોઈને ભાડે વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે એસાઈન કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી તેમજ મિલકત જમીન કોઈપણ અદાલતના હુકમથી જપતીમાં કે અવલ જપતીમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ જમીન પ્રાપ્તી ધારા કે બીજા કોઈપણ ધારા હેઠળ કોઈપણ નોટીસ નીકળી નથી કે બજી નથી. તેમજ મકજુર જમીન અંગે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાંથી આજદિન સુધી મનાઈ હુકમ થયેલ નથી.

એન. રેવન્યુ રેકર્ડ, ગ્રામપંચાયત, મ્યુ. કોર્પોરેશન, એમ.જી.વી.સી.એલ પાવર, જીઈબી, સીટીસર્વે, ગેસ વગેરે તથા સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીમાં જરૂર પડયે વેચાણ લેનારનું નામ ચઢાવવું પડે તો તે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે તેઓના સ્વખર્ચે કરાવી લેવાની છે. આ

અંગે વેચાણ આપનાર જયાં જયાં અને જ્યારે જ્યારે જરુર પડે ત્યાં ત્યાં અને ત્યારે ત્યારે વેચાણ આપનારે જવાબો, અરજીઓ, લખાણો વગેરેમાં સહીઓ કરી આપવાની છે.

ઓ. સદરહું સ્કીમના તમામ સભ્યો ધ્વારા વહીવટીય કાર્યોની સરળતા માટે કોમર્શીયલ તથા રેસીડેન્સીયલ વિભાગ અંગે અલગ-અલગ સર્વિસ સોસાયટી કે વ્યવસ્થાપક મંડળ ની રચના કરવાની રહેશે અને તેમાં વેચાણ લેનારએ સદરહું સર્વિસ સોસાયટી/વ્યવસ્થાપક મંડળમાં ફરજીઆત સભ્ય થવાનું છે. સદરહું સ્કીમમાં ભાઈચારો અને સંપ જળવાઈ રહે તેમ વેચાણ લેનારે વાપર ઉપયોગ છે. વેચાણ લેનારએ એવું કોઈ કુત્ય કરવાનું નથી કે જેનાથી સ્કીમના અન્ય સભ્ય હોલ્ડરો કે અન્ય સભ્યોને અડચણ થાય કે સુલેહ-શાંતિ ભંગ થાય. ભવિષ્યમાં મેમ્બર્સ-મેમ્બર્સ વચ્ચેની કોઈપણ જાતની તકરાર અંગે વેચાણ આપનારની કોઈપણ જાતની જવાબદારી નથી અને રહેશે નહી. તેમજ વહીવટી ખર્ચ માટે વ્યવસ્થાપક મંડળ /સર્વિસ સોસાયટી ભવિષ્યમાં જે ફાળો ઉઘરાવવામાં આવે તે તમામ સભ્ય હોલ્ડરોએ ફરજીયાત આપવાનો રહેશે, સોસાયટીના દરેક સભ્યએ દુકાન/ફલેટ વેચાતા પહેલા સોસાયટીની પરમીશન લેવી ફરજીયાત છે તથા પરમીશન મેળવતા સમયે લેનાર સભ્યનું નામ પરમીશન માટેની અરજીમાં આપવાનું રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર ચાલશે નહી. તેના માટે કોઈપણ સભ્યએ કોર્ટ-કચેરીનો આશરો લેવાનો નથી. કે વાદ-વિવાદ કરવાનો રહેશે નહી. સર્વિસ સોસાયટીના જે નક્કી કરેલ નિતી-નિયમોનું ચુસ્તપણે ફરજીયાત પાલન કરવાનું રહેશે. તમો વેચાણ લેનારે સદરહું ફલેટના વેચાણ સાથે ચૂકવેલ તમામ ડીપોઝીટની રકમોએ જયારે સોસાયટી કે મંડળની રચના કરવામાં આવે અને બેંકમાં ખાતુ ખોલવામાં આવે તેમાં ટ્રાન્સફર કરી આપવા અમો બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે. પરંતુ તે સોસાયટી કે મંડળ રચી તેને સંભાળવા માટે તમામ ફલેટ હોલ્ડરો કબજો મેળવ્યા બાદ પણ જો વધુ સમય કાઢે કે તો તમોએ ચુકવેલ ડીપોઝીટની રકમમાંથી ભાગે પડતો ખર્ચ મેઈન્ટેસ પેટે કરવામાંનો રહેશે અને બાકી પડતી રકમ તમારી સોસાયટીએ ચુકવવાની રહેશે.

પી. વિશેષમાં આ દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા કબજો મેળવી લીધા બાદ કુદરતી આપતીઓ જેવી કે આગ, અતિવૃષ્ઠિ, સાયકલોન કે ધરતીકંપ અન્યથા તેવા કોઈપણ પ્રકારે કે કારણોસર સદરહું મિલકત કે સ્કીમને નુકશાન થવા પામશે અને અગર કોઈપણ પ્રકારની જાનહાની થશે કે થવા પામશે તો તેની કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહી અને થયેલ નુકશાન વેચાણ લેનારેએ ભોગવાનું રહેશે અને આ બાબતે વેચાણ

લેનારને કોઈપણ પ્રકારનો વાદ કે વિવાદ દાવો કરશે નહી તેની આથી વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને બાંહેધરી આપે છે.

કયુ. વેચાણ લેનારએ સદરહું મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહું સમગ્ર જમીન તથા સદરહું સ્કીમનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેનાં ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે સદરહું મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ તથા આ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારએ પોતાની તરફેણમાં કરાવેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહું સમગ્ર જમીન તથા સદરહું સ્કીમ કે સદરહું મિલકતનાં ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનારને કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનારનાએ સદરહું મિલકતનો આ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનાર પાસેથી કરાવેલ છે.

આર. આ દસ્તાવેજ પેઢીના નિયુકત કરેલા એડવોકેટશ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે જેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ લેનાર કરી શકશે નહી અને આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો ખચે જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચે, સોસાયટી મેઈન્ટેનન્સ સરકારીશ્રીના ધારાધોરણ મુજબ જે ટેક્ષ વગેરે ખર્ચે પેટે થતી અંદાજીત જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે.

એસ. વેચાણ લેનાર મજકુર સ્કીમ હેઠળના રસ્તા તથા કોમન પ્લોટના અન્ય સભ્યો સાથે સહ માલીક થયેલા છે. જેથી રસ્તા તથા કોમન પ્લોટ, બોર, કોમન, લાઈટ તેમજ અન્ય સુવિધાઓની મરામત, ઉપયોગ વગેરે માટે તેમજ વહીવટ માટે જે કોઈ ફાળાની રકમ વખતો વખત વેચાણ લેનાર પાસેથી લેવાની થાય તો તેવા ફાળાની વરાડે આવતી રકમ વેચાણ લેનારે ફરજીયાત આપવાની છે.

ટી. મજકુર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય કરારો, લખાણોનો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, ટાઈપીંગ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ, વગેરે ખર્ચે પેટે થતી અંદાજીત જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે. વેચાણ લેનાર સદરહુ સહીયારી જગ્યાઓ અને સુવિધાઓનો ઉપયોગ યોજનાના અન્ય સભ્યો સાથે સહીયારો કરવાનો રહેશે. અને તેમાં વેચાણ આપનારની કોઈપણ જાતની જવાબદારી નથી અને રહેશે નહી.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

<u>વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન</u>

ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ ગોરવાના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૬૯૪, મુળ ખંડ નંબર: ૧૧ મુસદદારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નંબર: ૫૫/બી

(ગોરવા), ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૧/૧ વાળી કુલ ૩૦૧૯ ચો.મી. જમીન ઉપર આવેલ "શુભમ પાર્ક" નામના રેસીડેન્સીયલ કમ કોર્મશીયલ બિલ્ડીગવાળી યોજનામાં જમીન સહની મિલકત આથી વેચાણ આપેલ છે.

ટાવર	**ફ્લેટ/દુકાન નં.**	**કારપેટ એરીયા**	**લાગુ બાલ્કનીનું માપ**	**વરાડે આવતો વણવહેંચાયેલ જમીનનો હીસ્સો**	**વણવહેંચાયેલ કોમન રોડ/ કોમન પ્લોટ**

સદર વેચાણ આપેલ દુકાન/ફ્લેટની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનારાએ રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, વાંચી, સમજી વિચારી કોઈપણ જાતના દાબદબાણ વગર બીનકેફી હાલતમાં કરેલ છે જે તમામ પક્ષકારોને તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વખતો વખતના ભાગીદારો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચેના સાક્ષીની રુબરુ અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

અત્રે ....મતુ અત્રે...........................શાખ

વેચાણ આપનાર/ બીજીતરફવાળા

મે. સર્વા પાર્ક રીયલ્ટી નામની
ભાગીદારી પેઢી વતી અને થકી
વહીવટકર્તા ભાગીદારો

------------------------ ---------------------

(યુવરાજકુમાર જી. ઝાલા)

-------------------------- ----------------------

(અંકુર સુરેશચંદ્ર અગ્રવાલ)

સાક્ષીઃ-

એનેક્ષ્ચર-૧

-:વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળની મિલકતનો ઓળખ અંગેનો ફોટોગ્રાફ:-

-:દુકાન/ફ્લેટ નંબર: ,શુભમ પાર્ક, લાભ રેસીડેન્સી પાસે, ગોરવા આઇટીઆઇ પાસે, ગોરવા, વડોદરા :-

લખી આપનાર | **લખી લેનાર**

------------------------   ------------------------

<u>રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮- ની કલમ(૩૨-એ) મુજબ શીડયુલ</u>

સહી	*ફોટો*	*ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન*
-:વેચાણ આપનાર/બીજીતરફવાળા :-		
મે. સર્વા પાર્ક રીયલ્ટી નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને થકી વહીવટકર્તા ભાગીદારો -------------------------------- **(યુવરાજકુમાર જી. ઝાલા)** -------------------------------- **(અંકુર સુરેશચંદ્ર અગ્રવાલ)**		
-: વેચાણ લેનાર/એકતરફવાળા :-		
____________________ **(.............................)**		

દસ્તાવેજ નંબર .... તા ....

:: પરિશિષ્ટ ::

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

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ.ને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ગોરવાના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૬૯૪, મુળ ખંડ નંબરઃ ૧૧ મુસદદારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નંબરઃ ૫૫/બી (ગોરવા), ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૧૧/૧ વાળી કુલ ૩૦૧૬ ચો.મી. વાળી જમીનમાં આવેલ શુભામ પાર્કના .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ નંબર .... (સર્વે નં./ બ્લોક નં./ ટી.પી.નં./ એફ.પી.નં. વિગેરે) વાળી મિલકતનો વેચાણ (લેખનો પ્રકાર) લેખ કરી આપેલ છે?	હા
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ .... (ચો.મી./ હે.આ.ચો.મી./ એ.ગું. / વીઘા વિ.) વાળી દુકાન/ફલેટ મિલકતનો માટે લેખ 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 કબૂલ રાખો છો?	હા
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે?	
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિત/ ઓ એ સહી/ અંગુઠાનુ નિશાન કરેલ છે?	
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે?	
૮	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો?	હા
ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિત/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો?	હા
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત/ઓ એક જ છે?	હા
૩	કોઇ વ્યકિતએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?	હા

લખી આપનાર/કુ.મુ.ની સહી | **ઓળખાણ આપનારની સહી**

મે. સર્વા પાર્ક રીયલ્ટી નામની
ભાગીદારી પેઢી વતી અને
થકી વહીવટકર્તા ભાગીદારો

.... | ....
(યુવરાજકુમાર જી. ઝાલા)

.... | ....
(અંકુર સુરેશચંદ્ર અગ્રવાલ)

(સહી)
સબ રજીસ્ટ્રાર: ....