<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

ગુજરાત રાજય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ડભોઇના સીમમાં આવેલ મોજે: ડભોઇ, તા.ડભોઇ, જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક/સર્વે નંબર ૧૨૫૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૩૨ ચો.મી. છે અને તે જમીનનો ટી.પી.નં.ડભોઇ-૧ નવો ફા.પ્લોટ નં.૩૭ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૩૨ ચો.મીટર વાળી બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ <u>"કુબેર રેસીડેન્સી" "KUBER RESIDENCY"</u> નામના યોજના કુલ ૧૬ ડુપ્લેક્ષ બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે.જે યોજનામાં આ લખી લેનાર.............................ડુપ્લેક્ષ નંબર.......... બાંધકામનું કુલ ક્ષેત્રફળ આશરે.............ચો.મી. તથા બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ.......... ચો.મી કારપેટ એરીયાનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ...................અંકે રૂપિયા.................પુરા

આજરોજ તા. / /૨૦૧૯નારોજ ડભોઇ મુકામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારઃ એકપક્ષવાળા

.....................................ઉ.વ.આ......ધંધો................

રહે.................................

જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એકતરફવાળા અથવા લખી લેનાર અથવા વેચાણ લેનાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં પ્રથમ પક્ષવાળા જાતે પોતે તથા તેઓના વંશ,વાલી,વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. અને

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર તમો ::-

<u>બીજા પક્ષવાળા/ વેચાણ આપનારઃ-</u>

પટેલ ભીખાભાઇ પરસોતમભાઇ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધોઃ ખેતી/વેપાર

રહે.૧૧/એ કૌમુદી સોસાયટી, ડભોઇ, તા.ડભોઇ, જી.વડોદરા.

જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજા પક્ષવાળા તથા લખી આપનાર અથવા વેચાણ આપનાર તરીકે ઓળખવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં બીજાપક્ષવાળા જાતે પોતે તથા તેઓના વંશ,વાલી,વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત તમો ડુપ્લેક્ષ ખરીદનાર જોગ અમો ડુપ્લેક્ષ વેચાણ આપનાર આ ડુપ્લેક્ષનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરીએ છીએ.

(૧) મોજે: ડભોઇ, તા.ડભોઇ, જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૫૬ પૈકી ૧ જે જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ડભોઇ-૧, ઓ.પી.નં.૧૭, ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૭, જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૩૨ ચો.મી.વાળી બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારે રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૪૬૫ થી તા.૭-૧૨-૨૦૧૬ નારોજ વેચાણ રાખેલ છે જેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૧૩૩૧૪ થી દાખલ થયેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકારઃ- વેચાણ દસ્તાવેજ મોજે:ડભોઇ, તા.ડભોઇ, જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૫૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૩૨ ચો.મી. છે અને તે જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ડભોઇ-૧, ઓ.પી.નં.૧૭, ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૭, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૩૩૨ ચો.મી.વાળી બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ<u>"કુબેર રેસીડેન્સી"</u>"KUBER RESIDENCY" નામની યોજના આવેલ છે તે પૈકી ડુપ્લેક્ષ નંબર.......આવેલ છે.

(૨) મોજેઃ ડભોઇ, તા.ડભોઇ, જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૫૬ પૈકી ૧ જે જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ડભોઇ-૧, ઓ.પી.નં.૧૭, ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૭, જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૩૨ ચો.મી.વાળી બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ <u>"કુબેર રેસીડેન્સી"</u> **<u>"KUBER RESIDENCY"</u>** નામની રહેણાક ડુપ્લેક્ષ બાંધવાની સ્કિમનું આયોજન કરેલ છે.સદર જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપભોગ કરવાની પરવાનગી કલેકટરશ્રી, વડોદરાનાએ તેઓના હુકમ તત્કાલ/ એન.એ./એસ.આર./૧૭૦/૨૦૧૬-૧૭ જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૪૪૨૭ થી ૪૪૩૫/૨૦૧૭ તા. ૨૪-૦૮-૨૦૧૭ નારોજ કરેલો છે અને સદર હુકમમાં આધારે સદર જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં સદર જમીન એન.એ.થયા અંગેની એન્ટ્રી નંબર ૧૩૫૨૯ થી તા.૧૨/૦૯/૨૦૧૬ નારોજ રેવન્યુ-રેકર્ડમાં હકકના પત્રકમાં(નમુના નં.૬)માં પડેલી છે અને સદર એન્ટ્રીની જરૂરી સત્તા ધરાવતા અધિકારીશ્રીએ પ્રમાણીત કરેલી છે. સદર સ્કીમનું બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી અને નકશા મંજુર કરેલા છે જેનો (રજાચિઠ્ઠી) વિકાસ પરવાનગી નં.**<u>DBADA/10-12-2018/1012653/ 01/000014</u>** થી તા.૯-૦૧-૨૦૧૯ થી મેળવેલ છે.સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે લે-આઉટ પ્લાન મુજબ કુલ-૧૬ ડુપ્લેક્ષ બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે.

(૩) ઉપરોકત વિગતે બાંધકામ કરેલ <u>"કુબેર રેસીડેન્સી"</u> **<u>"KUBER RESIDENCY"</u>** નામથી ઓળખાતી યોજના પૈકી ડુપ્લેક્ષ નંબર.................... છે.જેના બાંધકામનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ આશરે.................:ચો.મી. છે. તથા તેનું બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. સદરહું મીલકતની વિગત તથા ચર્તુઃસીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે.સદરહું મીલકત તમો લખાવી લેનારને રૂા........................અંકે રૂપિયા...........................પુરામાં વેચાણ આપવા આવે છે સદરહું ડુપ્લેક્ષ ને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ય થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે.સદરહું મીલકત તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.

(૪) સદરહું મીલકત અન્વયે અમો લખી આપનારને તમો લખી લેનાર પાસેથી વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ નીચેની વિગતના ચેકોથી મળી ગઇ છે સદર ચેકો બેંકમાં કલીયર થવાની ગેરંટી યાને બાહેંધરી આપી તમો વેચાણ રાખનારે અમો વેચાણ આપનારને આપેલ છે.અને તે શરતે આ ચેકો અમો વેચાણ આપનારાએ સ્વીકારેલા છે.

નીચે મુજબના ચેકો બેંકમાં રજુ થયે સ્વીકારશે તેવી પાકી ખાતરી અને બાહેંધરી અમો પહેલા પક્ષવાળા વેચાણ રાખનારએ તમો બીજાપક્ષવાળા વેચાણ આપનારને આપીએ છીએ.અમો પહેલા પક્ષવાળા વેચાણ રાખનાર આથી જણાવીએ છીએ કે, સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલા ચેકોના નાંણા તમો બીજા પક્ષવાળા સદરહું મીલકત માલીકોને પ્રાપ્ત ન થાય તેવા સંજોગોમાં અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખનાર સદરહું મીલકતના માલીકો થઇશું નહી તમો બીજા પક્ષવાળા સદરહું મીલકતના માલીકો હોવાનું ગણી સદરહું મીલકતનો દસ્તાવેજ બિનઅમલી રદ્દબાતલ ગણાશે.

વેચાણ અવેજની વિગત

અ.નં.	રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ

કુલ રૂા...................અંકે રૂપિયા....................................પુરા.

દસ્તાવેજનો પ્રકારઃ- વેચાણ દસ્તાવેજ મોજેઃડભોઇ, તા.ડભોઇ, જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૫૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૩૨ ચો.મી. છે અને તે જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ડભોઇ-૧, ઓ.પી.નં.૧૭, ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૭, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૩૩૨ ચો.મી.વાળી બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ<u>"કુબેર રેસીડેન્સી"</u>**<u>"KUBER RESIDENCY"</u>** નામની યોજના આવેલ છે તે પૈકી ડુપ્લેક્ષ નંબર......આવેલ છે.

(૫) સદરહું વેચાણ આપવામાં આવેલ મીલકતમાં અમારો કબજો ભોગવટો તથા માલીકી હકક આપેલ છે.તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો,હિત-ભાગ દર-દાવો લાગ-ભાગ નથી કે સદરહું મીલકત કોઇની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઇ જામીનીગીરી સ્વીકારેલ નથી.તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.

(૬) સદરહું પરિશિષ્ટવાળી 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 યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ,વાલી,વારસોનો કે કોઇપણનો કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છ.

(૭) સદરહું મીલકતના તમામ પ્રકારના સરકારી તથા અર્ધ સરકારી વેરાઓ, ડભોઇ ટાઉન પ્લાનીંગ ઓથોરીટી કે ગ્રામ પંચાયતના મીલકત વેરાઓ, શિક્ષણ ઉપકર, પાણી વેરો, ગુજરાત વિધુત બોર્ડ તથા મધ્ય ગુજરાત વીજ કંપનીના વિજળીના બીલો તેમજ બીજા તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ચાર્જીસ, બીલો વિગેરે આ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના અમોએ ભરપાઇ કરી દીધા છે અને હવે પછીથી તે તમામ તમો એકપક્ષવાળાએ ભરવાના 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 નહી થયે દસ્તાવેજ રદ્દ કરવામાં આવશે.જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૯/૧) સદરહું <u>"કુબેર રેસીડેન્સી"</u> <u>**"KUBER RESIDENCY"**</u> યોજનાના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા ડભોઇ ટાઉન પ્લાનીંગ(ટી.પી)એ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે કાગળોનું તમોએ ઇન્સ્પેકશન કરેલ છે અને જોયા છે તેમજ તે મુજબનું સદર મીલકતની સીચ્યુએશન લંબાઇ,પહોળાઇ, માપ સાઇઝ દિશા, બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઇન અંગે કોઇ વાંધા તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી સદર યોજનામાં ખરીદેલ યુનીટના બાંધકામનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઇન્શપેકશન કરી જોઇ તપાસી ચોકસાઇ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે તેથી સદર મીલકત માપ, સાઇઝ,ડીઝાઇન હદદુહદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી.તેવુ તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

(૯/૨) તમો પહેલા પક્ષવાળા સદર યોજનાની તમામ કોમન મીલકતો તથા કોમન સુવિધાઓ જેવી કે, આવવા જવાના રસ્તાઓ,ગટર પાણીની સુવિધા વિગેરેનો તમામ સહીયારા ધોરણે વાપર, ઉપયોગ કરવા હકકદાર થયા છો અને તેના જે મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ આવશે તે તમોએ ભાગે પડતા ભરવાના રહેશે. વહીવટ કરવા માટે એસોસીએશન/મંડળ/મંડળી કે અન્ય સંસ્થાની રચના કરવાની રહેશે અને તેમાં તમામ ડુપ્લેક્ષ ધારકોએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને તેના મેન્ટેનન્સ માટે વખતોવખત જે રકમ નકકી કરવામાં આવે તે નિયમીત આપવાની રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકારઃ- વેચાણ દસ્તાવેજ મોજેઃડભોઇ, તા.ડભોઇ, જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૫૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૭૭૨ ચો.મી. છે અને તે જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ડભોઇ-૧, ઓ.પી.નં.૧૭, ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૭, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૭૭૨ ચો.મી.વાળી બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ<u>"કુબેર રેસીડેન્સી"</u><u>**"KUBER RESIDENCY"**</u> નામની યોજના આવેલ છે તે પૈકી ડુપ્લેક્ષ નંબર.......આવેલ છે.

(૯/૩) સદરહું એસોસીએશનમાં એક સભ્ય મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે આ મેનેજર/સેક્રેટરી ડુપ્લેક્ષને લગતી કોઇપણ બાબતમાં કે યોજનાની સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઇપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતોવખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૯/૪) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ ડુપ્લેક્ષમાં આવેલ કોઇપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેકટ્રીકટ ચાર્જીસ, ગટર, પાણી વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી ડુપ્લેક્ષ ધારકોના એસોસીએશનની રહેશે.જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૯/૫) તમો સદરહું મીલકત માટે એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કઇ ફેરફાર કરી શકશો નહી આ ઉપરાંત યોજનાની અન્ય કોઇ જગ્યા ઉપર કોઇ લખાણ બોર્ડ, ચીત્રો રાખી શકશે નહી તે બાબત એસોસીએશન જે સાઇઝ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઇઝના અને તેજ સ્થળે તમો સદરહું ડુપ્લેક્ષ ના સાઇન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઇ નીયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે.

(૯/૬) રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે, પ્રોપટીકાર્ડ, ગ્રામ પંચાયત વેરાબીલમાં તમારે મીલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી ૧૫ દિવસમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતા તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા સરકારી લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે અને તેને લગતી થતી પછીથી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૯/૭) સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ મીલકત સંબંધે કોઇપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય તેમજ ઇલેકટ્રીક કનેકશનનો માટે જે કંઇ ચાર્જ થાય તે તમામ ખર્ચ હવે પછી તમારે લખી લેનારે ભરપાઇ કરવાના છે તેમજ સદરહું ડુપ્લેક્ષ સરકારી,અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે અને તે માટે જરૂર પડયે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે તેમજ જરૂર પડયે હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકત સબંધે કે દસ્તાવેજ સબંધે જો કોઇપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ(કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષ) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઇપણ જાતના સેલ્સટેક્ષ, સર્વીસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી.ટેક્ષ વિગેરે વધ..ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કઇ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઇ કરી આપવાનો રહેશે.

(૯/૮) સદરહું મીલકતના ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને ને જે તમોએ જોઇ તપાસીને ખરાઇ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો કે તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારના સંઘને એટલે કે ડુપ્લેક્ષ ધારકોના એસોસીએશનને સોંપવામાં આવશે.ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે.જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૯/૯) સદરહું મીલકત લખી આપનારના તમામ પ્રકરના હકકો જેવા કે માલીકી કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ મીલકત વેચાણ આપેલ છે આ મકાનમાં બાંધકામમાં વપરાયેલ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે જે ખરીદનારે જોઇ તપાસી તેની ખરાઇ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે અને માર્કેટેબલ મીલકતનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

(૯/૧૦) સદરહું મીલકતમાં તમો ખરીદનારાએ કે અન્ય કોઇપણ મેમ્બર્સે ૫ વર્ષ સુધી આર.સી.સી.સ્ટ્રકચર,બીમ તથા કોલમને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાન નથી તેમજ સદરહું મીલકત તમોએ રહેણાકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે આ સિવાય સદરહું ડુપ્લેક્ષમાં અન્ય વેપાર કે 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,એસાઇનીઓને તથા ભાડુઆત,લીઝ હોલ્ડર વિગેરે.... ને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર યુનિટ હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહી.

(૯/૧૧) આ મીલકતમાં ડુપ્લેક્ષ હોલ્ડરોએ આ ડુપ્લેક્ષનો ઉપયોગ ફકત રહેણાકના હેતુ માટે જ કરવાનો છે તેમાં કોઇપણ ડુપ્લેક્ષમાં હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયોપાર્લર કે અન્ય કોઇપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના હેતુ વાળા વેપાર ધંધા માટે આ મીલકતનો ઉપયોગ કરી શકશો નહી. તેમજ આ ડુપ્લેક્ષમાં રહેતા અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે ડુપ્લેક્ષ હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઇની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ આ મીલકતની દીવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી સમગ્ર ઇમારતને વ્હાઇટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક ડુપ્લેક્ષ હોલ્ડરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે.જો તેવા ખર્ચ આપવામાં ડુપ્લેક્ષ હોલ્ડરો કસુર કરશે તો તે સામે એસોસીએશનને મળતા તમામ હકકો અમો વેચનાર ના ગણાશે.

(૯/૧૨) આ યોજનાના ડુપ્લેક્ષ હોલ્ડરોએ પોતાના ડુપ્લેક્ષનો કચરો ડુપ્લેક્ષ હોલ્ડરોના એસોસીએશને નકકી કરેલ નીયત સ્થળ સિવાય કોઇ કોમન પ્લોટમાં કે રોડની જગ્યામાં કે કંપાઉન્ડમાં કે યોજનાના અન્ય ડુપ્લેક્ષ હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકીકે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેંકવાનો નથી તેમજ તેવો કચરો,નીયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઇ જગ્યાએ નાખવાનો નથી.

(૯/૧૩) સદરહું યોજનામાં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગ માટે જે કાંઇ વેરો, લીઝ, વુડા, ડભોઇ નગર સેવા સદન,ગ્રામ પંચાયત અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ યોજનાના તમામ ડુપ્લેક્ષ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે ચુકવી આપવાનો છે પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ ડુપ્લેક્ષ અંગેના જે કાંઇ વેરાઓ, વુડા, ડભોઇ નગર સેવા સદન,ગ્રામ પંચાયત અથવા સરકારશ્રી ને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ આપવાનો રહેશે.

(૯/૧૪) સદરહું ડુપ્લેક્ષમાં અંદરના ભાગમાં કોઇપણ ફેરફાર સમગ્ર ઇમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે સરકારશ્રીના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલો કે ઇમારત ને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનો રહેશે તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશનની રચના સુધી અમારી લેખિત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખિત પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે.આર.સી.સી.ના કોલમ,બીમ,સ્લેબ, વિગેરે ને કોઇપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકશે નહી અને તેમ થતા કાનુની(ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઇ શકશે.જેનાથી તમો વાકેફ છો.

(૯/૧૫) સદરહું યોજનાનું નામ અમોએ <u>"કુબેર રેસીડેન્સી"</u> **<u>"KUBER RESIDENCY"</u>** રાખેલ છે તે નામમાં તમો કયારેય કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

(૯/૧૬) આ આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસ ને લગતા કોઇપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીસડીકશન **ડભોઇ** શહેર રહેશે.જેની જાણ તમો ડુપ્લેક્ષ હોલ્ડરોને કરવામાં આવે છે હાલ સદરહું જમીનમાં ડ્રાફ્ટ, ટી.પી.સ્કીમ છે.ભવિષ્યમાં ફાઇનલ ટી.પી.સ્કીમ આવ્યે તેમાં જે કંઇ સુધારા-વધારા ફેરફાર આવે તે તમો ખરીદનારને બંધનકર્તા છે.

(૯/૧૭) સદરહું યોજનાની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ડુપ્લેક્ષ હોલ્ડર તેમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી.

(૯/૧૮) સદરહું ડુપ્લેક્ષનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, દસ્તાવેજ લખાઇ ફી વિગેરે... તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાના શીરે છે એટલે કે ખરીદનારના શીરે છે.

(૯/૧૯) સદરહું ડુપ્લેક્ષમાં આવેલ કોમન એરીયા સદરહું યોજના પુરી થયેથી લખી આપનારે સદર સ્કીમના મેમ્બરો અથવા એસોસીએશનને સોંપવાનો રહેશે.

(૯/૨૦) ઉપરોકત મીલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફાર ને આધીન છે ડુપ્લેક્ષ હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે સંકુલના એક બિલ્ડીંગના એકમ અન્ય બિલ્ડીંગના એકમની સાથે સરખામણી કરતા એક એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપર બિલ્ટઅપ 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 કોઇ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહી.

તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળા વચ્ચે જો કોઇ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો, તેવી તકરારનું નિરાકરણ આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળાએ, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ [RERA] અંતર્ગત લાવવાનું રહેશે. તેમજ સદર વેચાણ દસ્તાવેજની કોઇપણ શરત કોઇ કારણોસર, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ [RERA] હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ બીનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, તેવે સંજોગે, ફક્ત તેવી શરત જ તે કાયદા હેઠળ રદ્ થયેલી ગણાશે અને તે સીવાયની બાકી રહેતી આ વેચાણ દસ્તાવેજની તમામ શરતો, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ [RERA] હેઠળ અમલપાત્ર રહેશે, જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની એક મુખ્ય શરત છે.

(૯/૨૧) સદરહું યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ ભાડે આપેલ ડુપ્લેક્ષ કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નકકી કરે જે મુજબ ચુકવવાનું રહેશે તેમાં કોઇપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી આ ઉપરાંત તમોએ ખરીદ કરેલ ડુપ્લેક્ષ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે ડુપ્લેક્ષ ખરીદનારના નામ જોગ ડુપ્લેક્ષ હોલ્ડરોના એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે.તેવીજ રીતે એસોસીએશન બોડીએ પણ ડુપ્લેક્ષ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અંગેનું એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે એસોસીએશન નકકી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહી તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે એસોસીએશનએ નકકી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઇ થયે જ એસોસીએશનનું એન.ઓ.સી.આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ મીલકત બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકશે.જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નકકી કરશે તે ફી તમો યુનિટ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.એસોસીએશનના બંધારણનું પાલન કરવામાં નહી આવે તો તેવા ડુપ્લેક્ષ હોલ્ડરને એસોસીએશન દ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ/રદ્દબાતલ કરવામાં આવશે.જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજરોજ તમો આ મીલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો.જે તમો ને બંધનકર્તા રહેશે.

(૯/૨૨) સદરહું યોજના કે જે <u>**"કુબેર રેસીડેન્સી" "KUBER RESIDENCY"**</u> ના નામથી ઓળખાય છે તેની ઇમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કીગમાં પાલતુ પક્ષી, ઢોર-ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય ડુપ્લેક્ષ હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવાનું નથી.

(૯/૨૩) ડુપ્લેક્ષ ધારકો વચ્ચે કોઇપણ જાતની સમસ્યા વાંધો કે તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ ની જાગવાઇ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

(૯/૨૪) કરાર રદ કરવા બાબત ::- આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૯/૨૫) સદરહું જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હકકો લખાવી લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે સદરહું જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ સદરહું સોસાયટીની તરફેણમાં કરવા પાત્ર નથી તેમ છતાં તો સદરહું જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર સદરહું યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમાનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝન સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પડયુટી તેમજ નોંધણી ફીની રકમ જે ભરવા પાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની સદરહું યુનિટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા લખાવી લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૯/૨૬) **<u>સદરહુ યોજનાની બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (B.U.C) આવ્યા પછી એફ.એસ.આઇ, વધારાની એ.એસ.આઇ તથા ધાબા (અગાસી) ઉપર પ્રમોટરનો કોઇ હકક હિસ્સો રહેશે નહી.</u>**

(૯/૨૬) સદરહું મીલકતના બાનાખત તારીખ................નારોજ થયેલ રજી. નંબર...............ના બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારના કોઇ કાયદા અગર કોઇ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલિત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત/જોગવાઇ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ્દ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઇ નવી શરત, જોગવાઇ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો, જોગવાઇ કે નિયમોને કોઇપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૧૧) સદરહું યોજનામાં આવેલ યુનિટ અંગેની અમો પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં......................... થી નોંધણી કરાવેલ છે.

(૧૨) સદરહું યોજના બાબત કે યુનિટ બાબત કોઇપણ પ્રકારની તકરાર થાય તો તેનો નિકાલ રેરા ટ્રીબ્યુનલ, ગાંધીનગર ને આધિન રહેશે.

(૧૩) પ્રોજેકટના કંપ્લીશન ઓકયુપેશન મળી ગયા પછી બિલ્ડરના એફ.એસ.આઇ અને ટેરેસના કોઇ હકક રહેશે નહી.

(૧૪) સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતો ડુપ્લેક્ષ **<u>"કુબેર રેસીડેન્સી"</u> <u>"KUBER RESIDENCY"</u>** માં આવેલ હોઇને સદરહું સોસાયટીના એસોસીએશનમાં તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે.

(૧૫) કોઇપણ સ્ટ્રકચર જેવુ કે બીમ, કોલમ વગેરેને ૫ વર્ષ સુધી કઇપણ નુકશાન થશે તો તેની રીપેરીંગની જવાબદારી બિલ્ડરની રહેશે.

-: પરિશિષ્ટ - ૧:-

ગુજરાત રાજય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ડભોઇના સીમમાં આવેલ મોજે: ડભોઇ, તા.ડભોઇ, જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક/સર્વે નંબર ૧૨૫૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૩૨ ચો.મી. છે અને તે જમીનનો ટી.પી.નં.ડભોઇ-૧ નવો ફા.પ્લોટ નં.૩૭ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૩૨ ચો.મીટર વાળી બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **<u>"કુબેર રેસીડેન્સી"</u> <u>"KUBER RESIDENCY"</u>** નામના યોજના કુલ ૧૬ ડુપ્લેક્ષ બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે. તે પૈકી નીચે દર્શાવેલ ડુપ્લેક્ષ અને માપ વાળી બાંધકામ વાળી મીલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે.

ડુપ્લેક્ષ નંબર	કારપેટ એરીયાના બાધકામનું ક્ષેત્રફળ(ચો.મી.)	બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી	વરાડે પડતી વણવહેચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ(ચો.મી.)	કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી

ઉપર જણાવેલી મીલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વમાં ::

પશ્ચિમ::

ઉત્તર માં::

<u>દક્ષિણમાં::</u>

દસ્તાવેજનો પ્રકાર:- વેચાણ દસ્તાવેજ મોજે:ડભોઇ, તા.ડભોઇ, જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૫૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૩૨ ચો.મી. છે અને તે જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ડભોઇ-૧, ઓ.પી.નં.૧૭, ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૭, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૩૩૨ ચો.મી.વાળા બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ<u>"કુબેર રેસીડેન્સી""KUBER RESIDENCY"</u> <u>નામની યોજના આવેલ છે તે પૈકી ડુપ્લેક્ષ નંબર......આવેલ છે.</u>

આ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી,વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારી વાકેફ થઇ સાફ દીલથી સંપૂર્ણ મનથી તંદુરસ્ત હાલતમાં ઉપર મુજબનો અવેજ ગણી લઇને કોઇપણ જાતની ધાક ધમકી કે ઉશ્કેરાટ વગર લખી આપેલો છે જે અમોને અમારા વંશ,વાલી,વારસો તમામ ને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે જેમાં આજરોજ ડભોઇ મુકામે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં અમોએ સહી કરેલી છે.

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

બીજા પક્ષવાળા/વેચાણ આપનાર/જમીન માલીક

....

પટેલ ભીખાભાઇ પરસોતમભાઇ

દસ્તાવેજનો પ્રકારઃ- વેચાણ દસ્તાવેજ મોજે:ડભોઇ, તા.ડભોઇ, જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૫૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૩૨ ચો.મી. છે અને તે જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ડભોઇ-૧, ઓ.પી.નં.૧૭, ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૭, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૩૩૨ ચો.મી.વાળી બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ"કુબેર રેસીડેન્સી""KUBER RESIDENCY" નામની યોજના આવેલ છે તે પૈકી ડુપ્લેક્ષ નંબર.......આવેલ છે.

મીલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામુ::-

મીલકત રાખનારની સહી. ----------------------------

મીલકત તબદીલ કરનારની સહી ----------------------------

દસ્તાવેજનો પ્રકાર:- વેચાણ દસ્તાવેજ મોજે:ડભોઇ, તા.ડભોઇ, જી.વડોદરા મુકામે બ્લોક/સર્વે નં.૧૨૫૬ જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૩૨ ચો.મી. છે અને તે જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ડભોઇ-૧, ઓ.પી.નં.૧૭, ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૭, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૩૩૨ ચો.મી.વાળી બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ“કુબેર રેસીડેન્સી”“**KUBER RESIDENCY**” નામની યોજના આવેલ છે તે પૈકી ડુપ્લેક્ષ નંબર.......આવેલ છે.