

શ્રી
સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ
ર/- પુરાનો

આજ તારીખ માંહે, સને ૨૦૧૭નેવારના રોજ તમો વેચાણ
દસ્તાવેજ લખી લેનાર : એકપક્ષવાળા :

... PAN-
રહે.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “તમો” અથવા “વેચાણ લેનાર” અથવા
“એકપક્ષવાળા” અથવા “લખી લેનાર” એ રીતે સંજોધવામાં આવેલ છે. સદર સંજોધનનાં
અર્થમાં વેચાણ લેનાર તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો
ગણવામાં આવશે)

જોગ, અમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર : બીજાપક્ષવાળા :

વિનાયક ડેવલોપર્સ (PAN-AADEFV 2152 J) નાં વહીવટકર્તા ભાગીદારો...

૧. ભાવેશ લક્ષ્મીદાસ ત્રાંબડીયા, ઉ.વ.આ. ૩૬, ઘંઘો વેપાર,
રહે. બી/૮, ઘનલક્ષ્મી પાર્ક સોસાયટી, ન્યુ જ્ઞાતનાકા, ડબ્લોઈ રોડ, વડોદરા.
૨. અમીત રોબીનપ્રસાદ દવે, ઉ.વ.આ. ૪૧, ઘંઘો વેપાર,
રહે. સી/૧૮, શ્રીજી બંગ્લોઝ, સુગમપાર્ક-૨, પાછળ, પરીવાર ચાર રસ્તા પાસે, વાઘોડીયા
રોડ, વડોદરા.
૩. અભિષેક અમીત પંડયા, ઉ.વ.આ. ૧૯, ઘંઘો વેપાર,
રહે. ૧, શાંતિનગર-૨, પૂંદાવન બસ સ્ટેન્ડ સામે, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

(જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “અમો” અથવા “વેચાણ આપનાર” અથવા
“બીજાપક્ષવાળા” અથવા “લખી આપનાર” એ રીતે સંજોધવામાં આવેલ છે, સદર
સંજોધનનાં અર્થમાં વેચાણ આપનાર તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના
ભાગીદારોનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો છે.)

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

અમારી નીચે પરીશીષ્ટ રમાં જણાવેલી મીલકત તમોને ર/- પુરા
(શબ્દમાં રૂપિયા પુરા)માં વેચાણ આપી છે. તેનો વેચાણ અવેજ અમોને
તમારી પાસેથી મળી ગયો છે, અને તે પહોંચ્યાનું અમો કબુલ કરીએ છીએ. સદર વેચાણ

અવેજની સર્વે જવાબદારીમાંથી તમોને મુક્ત કરવામાં આવે છે, અને સદર વેચાણ અવેજના બદલામાં અમારી નીચે જણાવેલી જમીન તમોને આજરોજ વેચાણ આપી છે અને તેનો અમોએ આજરોજ પ્રત્યક્ષ કબજો આપી દીધો છે અને તમોએ આજરોજ પ્રત્યક્ષ કબજો સંભાળી લીધો છે.

અવેજની વિગત

ર

ર

પરિશિષ્ટ-૧

જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીરટ્રીકટ વડોદરા, સબડીરટ્રીકટ વડોદરા(વિભાગ-૫)માં શહેર વડોદરામાં આવેલ ગામ મોજે કપુરાઈના જુનો રેવન્યુ સર્વે નંબર ૫૨૫ના બ્લોક નં. ૩૪૮ની ૪૫૫૩ ચોરસ મીટરવાળી બીનખેતીની જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજૂરીઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિથી "Silver Stone" નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે, સદર આખી જમીનની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

- પૂર્વે : લાગુ બ્લોક નં. ૩૪૫ પૈકી વાળી જમીન તથા ૧૮.૦૦ મીટરનો રોડ
પશ્ચિમે : લાગુ બ્લોક નં. ૩૪૮ અને ૩૫૫ પૈકી વાળી જમીન
ઉત્તરે : લાગુ ૧૮.૦૦ મીટર રોડ
દક્ષિણે : લાગુ બ્લોક નં. ૩૪૪/૧ વાળી જમીન

પરિશિષ્ટ-૨

વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન

સદર ઉપરોક્ત યોજનાના ટાવર સી ટાઈપની પ્લોટ નં ૧૧૧૫૦ ચોરસ ફુટ વાળી વરાંડે પડતા સામુહિક વપરાશના રોડ રસ્તા અને કોમન પ્લોટની ૧૯૯૯ ચોરસ ફુટ મળી કુલ ૧૩૧૪૯ ચોરસ ફુટ વાળી હાલ સ્થળપર મળવાપાત્ર માપ મુજબની બીનખેતીની ખુદી જમીન તથા તે કુલ માપ મુજબની જમીનને મળવા પાત્ર તમામ એક.એસ.આઈ.ના હક્કો સાથેની જમીન તથા તેમાં સરકારી રોડ પરથી જવા-આવવાના રોડ રસ્તાનો તથા આંતરિક રોડ, કોમન પ્લોટનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા - કરાવવાના મળેલા અને મળવા પાત્ર તમામ પ્રાપ્તિના પૂર્વેના હક્કો સાથેની બીનખેતીની જમીન આવેલ છે. જેમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર

સેવાસદનની રજાચીઠી નંબર તારીખથી મેળવીને
 “.....” નામની સ્કીમ આવેલ છે. તે પૈકી ફ્લોરનો ફ્લેટ નંબર
 જેનું માપ ચોરસ ફુટ છે. તે ફ્લેટ સ્લેબસહિતનાં બાંધકામ સાથે છે. જેની ચતુર્સીમા નીચે
 મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપરના વર્ણનવાળી મિલકત અમોએ તેના માલિક પાસેથી તારીખના
 રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર-થી વેચાણ લીધેલ છે, તે આધારે તેનો માલિકી
 કબજો ભોગવટો અમારો છે તે પૈકીની મિલકત તમોને વેચાણ આપી છે, અને કબજો આપી છે.

સદર મિલકતની જમીન મે.વડોદરાના કલેક્ટરશ્રીના હુકમ તા. ૦૧.૧૦.૨૦૧૦ ના રોજ
 તેઓના હુકમ નં. એન.એ/એસ.આર./૮૪/૨૦૧૦-૨૦૧૧ નં. જમીન/ડી/કલમ-૬૫/૫૧ી/
 ૬૬૧૮/૨૦૧૦ અન્વયે અને ત્યારબાદ તા. ૦૫.૦૬.૨૦૧૨ના રોજ તેઓના હુકમ નં. એન.એ./
 શરતભંગ/એસ.આર./૮૩/૨૦૧૦-૨૦૧૨ નં. બીનખેતી/૬.૬૬/૫૧ી/૮૬૨/૨૦૧૨ અન્વયે
 આપેલ હતી.

ઉપરના માપ અને વર્ણનવાળી મિલકત તેમાંના સ્લેબસહિતના બાંધકામ સાથે તથા તેના
 લાગતા-વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની તથા તેમાં જવા-આવવાના રસ્તાના તથા
 પાણીના નિકાલના સર્વે પ્રકારના હક્કો સાથેની મિલકત ઉપર લખેલા રૂપિયા તમારી પાસેથી
 લઈને તમોને ચાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ આપી છે. તેથી સદરહુ
 મિલકતના આજથી તમો તથા તમારા વંશ, વાલી વારસો સર્વે સ્વતંત્ર માલિક થયા છો. અને તેનો
 માલિકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા તથા તે ગીરો, વેચાણ, બક્ષિસ કરવા તમો તથા
 તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સર્વે સ્વતંત્ર માલિક થયા છો. અને હવે આ મિલકત સાથે અમો કે
 અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કોઈનો કોઈ પણ જાતનો ભાગ, લાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ રહ્યો
 નથી.

આ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલી મિલકત આ લેખના આધારે સરકારી-અર્ધસરકારી
 રેકર્ડ, રેવન્યુ રેકર્ડ, સીટી સર્વે કચેરીમાં તમો તમારા નામ ઉપર કરાવી લેવાને હક્કદાર છો અને
 તેમાં અમારી સહી, સંમતી જે જે જોઈએ તે અમો તમોને કરી આપીશું. તેમજ આ વેચાણ
 દસ્તાવેજથી સંમતિ ગણવાની છે.

આ મિલકત અંગેના જે કોઈ વેરા, મહેસુલ આવે તે બધા આજથી તમારે ભરવાના છે અને તે પહેલાના જે કાંઈ બાકી હશે તો તે અમો લખી આપનારે ભરવાના છે.

આ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલો છે.

આ મિલકત અમારી પોતાની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે. અને તેમાં અમારા સીવાય બીજા કોઈનો કોઈ પણ જાતનો ભાગ, લાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ નથી. તથા તે કોઈની જમીનમાં નથી તથા કોઈની જમીનગીરીમાં લખી આપી નથી. તથા આ મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે. આ મિલકત ઉપર કોઈનો ભરણપોષણનો બોજો કે હક્ક નથી તથા કોઈ દિવાની કોર્ટની જમીનમાં કે અવલજમીનમાં નથી તથા કોઈને બાનાખતથી કે બીજી કોઈ પણ રીતે લખી આપી નથી, તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેમ છતાં કોઈ હક્ક, દાવો કરતું આવશે તો તેવી તમામ હરકતો અમો તમોને અમારા ખર્ચે દુર કરી આપીશું અગર ના કરાવી આપીએ અને તે તમારે દુર કરાવવાનો પ્રસંગ આવે તો તેની સર્વે જવાબદારી અમારી છે.

સદર મિલકત ફ્લેટ પદ્ધતિથી બાંધેલી હોઈ, તેની કેટલીક શરતો નીચે મુજબ છે.

(૧) આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી મિલકત ફ્લેટ પદ્ધતિથી બાંધેલી હોઈ તેની જે જે કોમન સર્વિસ હશે તે તમોને મળશે, અને તેના અંગે જે જે કોમન ચાર્જ હશે તો તે તમારે આપવાના રહેશે અને સદર મિલકતનું જે એસોસીએશન બનાવવામાં આવે તેમાં તમારે ફરજીયાત દાખલ થવાનું છે અને તેના નિતિ-નિયમોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે કાંઈ ફી હશે તો તે તમારે આપવાની રહેશે. તેના ઉપર આ દસ્તાવેજનો આધાર છે.

(૨) સદર ઇમારતનો જે નક્કશો મંજૂર કરેલો છે તેના એલિવેશનમાં કોઈપણ સુધારો-પદારો કરવાનો નથી કે તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતની બહાર ઝીલ કે એન્ગલ બેસાડવાની નથી.

(૩) અમો વેચાણ આપનાર જે તે પ્રમાણે વેચાણ કરીએ તે રીતે તેનો વપરાશ કરવાનો છે. તેમાં બીજા કોઈ સભ્યોએ વાંધો લેવાનો નથી કે તકરાર કરવાની નથી.

(૪) તમોને જે મિલકત વેચાણ આપી છે, તેની નીચેની જમીન આ બિલ્ડીંગના બધા માલિકોની સહિયારી રહેશે તેમાં કોઈ જુદો ભાગ પડાવી શકશે નહીં. પરંતુ સદર બિલ્ડીંગ ભવિષ્યમાં આકસ્મિક સંજોગોમાં પડી જાય તો દરેક સભ્ય પોત-પોતાના ખર્ચે પીલ્લર ઉપર બાંધકામ કરી શકશે.

(૫) તમોને જે મિલકત વેચાણ આપી છે તે ઇમારતમાં હાલ કેટલુંક બાંધકામ ચાલુ છે. એટલે કામમાં કોઈ અંતરાય રૂકાવટ કે મંજૂર કે માલસામાન વિગેરેની જવાબ-આવવા લઈ જવામાં

કોઈ રૂકાવટ કરવાની નથી.

(૬) તમોને જે મિલકત વેચાણ આપી છે તેની આજુબાજુની દિવાલો તથા ઉપર નીચેના સ્તેબ સહિયારા રહેશે. તમોને જે મિલકત વેચાણ આપી છે તેટલી મિલકતના માપ સિવાય બાકીની મિલકતમાં તમારો કોઈ હક્ક નથી. એટલે ચાર દીવાલો વચ્ચેની મિલકતની માલિકી તમારી રહેશે.

(૭) સદર બિલ્ડીંગ જે બંધાય છે તે તેની ઉપરની ટેરેસમાં તમારો કોઈ હક્ક, હિત, સંબંધ રહેશે નહીં. તેની માલિકી અમારી રહેશે અને તેમાં અમો જાહેરાત માટે બોર્ડ, હોર્ડીંગ્સ તથા ટેલીકોમ્યુનિકેશન ટાવર મુકી શકીશું. અથવા બીજા કોઈને આપી શકીશું.

(૮) સદર મિલકતની ભવિષ્યમાં વધારે એફ.એસ.આઈ. મળે તો તમોને વેચાણ આપેલી મિલકત જે ઈમારતમાં આવેલ છે તે ઈમારતના ફાઉન્ડેશનમાં કોલમ દિવાલો વિગેરેના સહારો લઈ બાકીનું બાંધકામ કરી શકીશું. તથા બાંધકામ માટેનો સામાન ઉતારવા-ચઢાવવા બાબતે દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ વિગેરેનો ઉપયોગ બાબતે વાંધો તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારે લેવાનો નથી. તથા કોમન ટાંકી, નળ, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના જોડાણો મેઈન લાઈનમાંથી લઈ શકીશું. તે અંગે તમારે કોઈ પણ જાતની તકરાર કરવાની નથી તથા કોમન એમીનીટીઝના ઉપયોગમાં નવિન સભ્યોનો તેમાં સહિયારો હક્ક રહેશે.

(૯) તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતની આજુબાજુના પેસેજ, દાદર વિગેરેમાં ગંદકી થાય કે કોઈને અડચણરૂપ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત તથા તેની ઈમારતમાં સરકારી કાયદા વિરુદ્ધ કોઈ માલસામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ઘંઘો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્કોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી.

(૧૦) તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતની ઈમારતના દાદર, પેસેજ તથા રસ્તા અંગે તથા ઈમારતના મેન્ટેનન્સ અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે બધાંયે સહિયારો આપવાનો રહેશે અને તે પ્રમાણે તમારે આપવાનો રહેશે.

(૧૧) સદર ઈમારતમાં રહેણાંક માટે ઉપર-નીચે પાણીની ટાંકી છે. તેમાંથી બધાને પાણી મળશે અને તે અંગે જે મોટર પંપ તેની લાઈનો જે કંઈ મુકવામાં આવે તેનાં નિભાવણી ખર્ચ તથા લાઈટ બીલ વિગેરેનો ખર્ચ તથા નવીન નાંખવાનો ખર્ચ બધાએ વરાડે પડતો આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમારે પણ વરાડે પડતો આપવાનો છે.

(૧૨) સદર ઈમારતમાં સીક્યુરીટી અંગે કોઈ સીક્યુરીટી ગાર્ડ રાખવામાં આવે તો તેનો પગાર વિગેરેનો ખર્ચ બધાએ વરાડે પડતો આપવાનો છે, તે પ્રમાણે તમારે પણ વરાડે પડતો આપવાનો રહેશે.

(૧૩) સદર ઈમારત રહીશો કોઈ એસોસિએશન બનાવે તે એસોસિએશનમાં ફરજિયાત દાખલ થવાનું રહેશે. જે સદર ઈમારતના નિભાવણી ખર્ચ માટે જે કોઈ ભંડોળ ઉઘરાવવાનું નક્કી

થશે તે આપવાનું રહેશે, જે આ દસ્તાવેજની મુખ્ય શરત છે.

(૧૪) સદર તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત જે ઇમારતમાં આવેલ છે તે ઇમારતનું બાંધકામ પુરું થાય ત્યાર બાદ ડેવલોપર્સ પાર્કિંગ વાપરવાની સુચના આપેથી તમો પાર્કિંગનો ઉપયોગ કરી શકશો.

(૧૫) સદર ઇમારતના બાંધકામ બાબતે તમોને સંપૂર્ણ જાણકારી આપેલ હોઈ તે બાબતે તમારે કે અન્ય સભ્યોએ એકજુથ થઈ કોર્ટ દ્વારા/સંસ્થા દ્વારા કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(૧૬) સદર ઇમારતને ભવિષ્યમાં કુદરતી આફત, ઘરતીકંપ વિગેરે કારણે કોઈ નુકશાન થાય, જાનહાની થાય તો તે અંગે અમારી કે સદર ઇમારતમાં કામ કરતાં આર્કિટેક્ટ, એન્જીનીયર વિગેરે કોઈ જવાબદાર ગણાશે નહીં. તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી એકપક્ષવાળાએ સ્વીકારી આ દસ્તાવેજ કરાવેલો છે.

(૧૭) સદર મિલકતના ટાઈટલ અંગેના તમામ કાગળો તથા રજાચીઠ્ઠી વિગેરે તમામ સદર બાબતનાં જાણકાર તજજ્ઞ પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતનો તમોને સંપૂર્ણ સંતોષ હોઈ સદર મિલકત તમોએ વેચાણ લીધેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, મનના સાવધપાણામાં, વાકેફ થઈ, કોઈ પણ જાતની દાબ-દબાણ કે ધાકધમકી વગર, અમારી અક્કલ હોંશીયારીથી, શરીરની સાવધ અવસ્થામાં, બિનકેફ હાલતમાં લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એટર્ની તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકારક છે અને રહેશે, જે બદલ અમારી સહી સાક્ષી રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે.

સહી

સાક્ષી

લખી આપનાર : બીજાપક્ષવાળા

વિનાયક ડેવલોપર્સ નાં વહીવટકર્તા ભાગીદારો...

૧.

૧.

ભાવેશ લક્ષ્મીદાસ ત્રાંબડીયા

૨.

૨.

અમીત રોબીનપ્રસાદ દવે

૩.

અભિષેક અમીત પંડ્યા