"Aarya Ellis 1" નામની રહેણાંક યોજનામાં આવેલ Duplex/Villa No. ______ વાળી મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ. __________/– અંકે રૂપીયા _______ __________ પુરાનો.

આજરોજ તા. – – ના રોજ:–

<u>**વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર/જમીન માલિક/એકતરફવાળા:–**</u>

સુધાપતી ડેવલોપર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ એ નામની પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કાં. કે જે કંપનીઝ એકટ, ૧૯૫૬ હેઠળ નોંધાયેલ રજીસ્ટર્ડ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની છે. જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ: શોપ નં. ૧, ૫–૬, જય ભારત વી.આઈ.પી સોસાયટી, ઉત્કર્ષ સ્કુલ પાછળ, દિવાળી પુરા, રેસકોર્સ, વડોદરા–૩૯૦૦૦૭ ખાતે આવેલ છે. તેના તર્ફે અને વતી તેના ડાયરેકટર **શ્રી વાલજીભાઈ લક્ષ્મણભાઈ ભરવાડ,** ઉ.વ. ૪૫ વર્ષ, ધંધો–વેપાર. કંપનીનું PAN No. AAZCS9309L છે. (જેમને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર, એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના અર્થમાં લખી આપનાર પોતેજાતે તથા અમારી હયાતી કે ગેરહયાતી બાદ અમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે અમો એકતરફવાળા.

<u>**–: તથા :–**</u>

<u>**વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર/મિલ્કત વેચાણ રાખનાર/બીજીતરફવાળા:–**</u>

____________________, (PAN No. __________) ઉ.વ. ____ વર્ષ, ધંધો–_ _____, બંન્ને રહે. __________________________, વડોદરા. (જેમને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર, મિલ્કત વેચાણ રાખનાર, એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તેઓ પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે) તે તમો બીજીતરફવાળા વચ્ચે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવે છે. જેની વિગતો તથા શરતો નીચે મુજબ છે.

૧. રજી. ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે ગામ–બીલ ની સીમના (૧) બ્લોક/સરવે નં. ૫૧૫ (જુનો સરવે નં. ૭૦૭), જેનુ ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦–૨૪–૨૮ હે–આરે–ચો.મી. છે. જેનો વુડાના મુસદ્દારૂપ ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨૭/એ (બીલ) માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૧ ફાળવવામાં આવેલ છે અને તે ફા. પ્લોટ નં. ૧૧ મુજબ સદર જમીનનું માપ ૧૪૫૭ ચો.મી. છે, (૨) બ્લોક નં. ૫૧૬ (જુનો સરવે નં. ૭૦૬), જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦–૦૮–૦૯ હે–આરે–ચો.મી. છે. જેનો વુડાના મુસદ્દારૂપ ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨૭/એ (બીલ) માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૨ ફાળવવામાં આવેલ છે અને તે ફા. પ્લોટ નં. ૧૨ મુજબ સદર જમીનનું માપ ૪૮૫ ચો.મી. છે અને (૩) બ્લોક નં. ૫૧૭ (જુનો સરવે નં. ૭૦૫–૨), જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦–૧૬–૧૯ હે–આરે–ચો.મી. છે. જેનો વુડાના મુસદ્દારૂપ ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨૭/એ (બીલ) માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૩ ફાળવવામાં આવેલ છે અને તે ફા. પ્લોટ નં. ૧૩ મુજબ સદર જમીનનું માપ ૯૭૧ ચો.મી. છે. તે મળી કુલ ૨૯૧૩ ચો.મી. જમીન છે. તે બીનખેતીની જમીનો છે. તે જમીનો અમો એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા–ભોગવટાની છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં સામેલ છે. જેનો અમો એકતરફવાળાને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, વહીવટ કરવા અમોને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.
DIRECTOR

સદરહું જમીનો પૈકી બ્લોક નં. ૫૧૫ વાળી જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા મે. કલેકટરશ્રી, વડોદરાએ તેઓના હુકમ નં. 186/19/02/043/2020 થી તા. ૨૯–૦૧–૨૦૨૦ ના રોજ પરવાનગી આપેલી છે, બ્લોક નં. ૫૧૬ વાળી જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા મે. કલેકટરશ્રી વડોદરાએ તેઓના હુકમ નં. 74/19/02/043/2019 થી તા. ૩૦–૦૪–૨૦૧૯ ના રોજ પરવાનગી આપેલી છે, બ્લોક નં. ૫૧૭ વાળી જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા મે. કલેકટરશ્રી વડોદરાએ તેઓના હુકમ નં. 1695/19/02/043/2019 થી તા. ૧૯–૧૨–૨૦૧૯ ના રોજ પરવાનગી આપેલી છે. આમ, સદરહુ જમીનો બીનખેતીની જમીનો છે.

૨. સદરહું જમીનોમાં બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી પરવાનગી તા. ૧૨–૧૦–૨૦૨૧ ના રોજ વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી વિકાસ પરવાનગી નં. VMC/04-08-2021/1986260/01/034071 થી આપવામાં આવેલ છે. તે આધારે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી જમીનમાં અમો એકતરફવાળાએ **"Aarya Ellis 1"** એ નામથી રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. અને તે નામ કાયમ માટે રાખવાનું છે.

૩. સદરહું આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલ્કત એટલે કે **"Aarya Ellis 1"** એ નામની રહેણાંક યોજનામાં આવેલ **Duplex/Villa No.** _____ વાળી મિલ્કત તમો બીજીતરફવાળાને રૂા. _________/– અંકે રૂપીયા _________________ પુરામાં અમો એકતરફવાળાએ વેચાણ આપેલ છે અને તે સંપુર્ણ અવેજની રકમ અમો એકતરફવાળાને તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી નીચેની વિગતે મળી ગયેલી છે.

રકમ રૂા.	તારીખ	ચેક નં.	બેંકનું નામ
રૂા. /–	કુલ રૂપિયા		પુરા.

આમ, અમો એકતરફવાળાને તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી ઉપર પ્રમાણે વેચાણનો સંપુર્ણ અવેજ મળી ગયેલો છે. અને સદરહું મિલ્કતના વેચાણ અવેજ પેટે અમો એકતરફવાળાએ હવે પછી બીજી કોઈ રકમ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી લેવાની રહેતી નથી. ઉપર પ્રમાણે ચુકવેલ અવેજના બદલામાં ઉપરોક્ત મિલ્કતનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ સોંપેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી પણ લીધેલો છે. પરંતુ, ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજ પૈકી કોઈપણ ચેક સ્વિકારાયા વગર પરત ફરે તો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આપોઆપ રદ બાતલ ગણાશે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો કોઈપણ જાતનો અમલ તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળા પાસેથી કરાવી શકશો નહિં. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલો છે.

૪. સદરહું જમીન ઉપર આયોજીત યોજના કે જે **"Aarya Ellis 1"** ના નામથી ઓળખાશે અને તે નામમાં કોઈ પણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા–કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી. અને સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ મિલકતને લાગતા વળગતા તમામ

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.
DIRECTOR

પ્રકારના હક્કો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા-પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેકશનો લાવવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધિકારી હક્કો સાથેની મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી કાયમને માટે વેચાણ આપેલ છે. જેથી સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો માલીકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા તથા તે અન્યને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ કરવા-કરાવવા તમો લખી લેનાર/બીજીતરફવાળા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વે માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તથા હક્કદાર અને અધિકારી થયા છો.

૫. સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતના માલીક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ, સરકારી-અર્ધ સરકારી કચેરીઓ, મધ્ય ગુજરાત વીજ કં. લિ. વિગેરેમાં તમો લખી લેનારા સદર વેચાણ આપેલ મિલ્કત તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છો. તે અંગે અમો એકતરફવાળા અમારી જરૂરી તમામ સહી-સંમતીઓ કરી આપીશું. વધુમાં તમો લખી લેનારાએ વીજળી બીલ, જી.એસ.ટી, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પો. ટેક્ષ વિગેરે નીયત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના છે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોધણી ફી, લખાઈ ફી વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાએ ભોગવેલો છે.

૬. સદર યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ ભેગા મળી વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનની રચના કરે તો તેમાં તમો વેચાણ લેનાર/બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સભાસદ થઈ તેના નીતી નીયમોનુ ફરજીયાત પાલન કરવાનું છે અને વહીવટી ખર્ચ જેવો કે જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી, કોમન લાઈટ બીલ, પાણીની મોટર પંપનો તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજ વસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ જરૂર પડે ત્યારે તે વરાડે પડતી આપવાની છે તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ તમો લખી લેનાર/બીજીતરફવાળાને લખી આપેલ છે.

૭. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલા નકશા કે જે વુડાએ મંજુર કરેલા છે તે મુજબ જ સદર મિલ્કતનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ ચકાસેલ છે. તેમાં દર્શાવ્યા મુજબ ખુલ્લી જમીન કોઈ પણ પ્રકારે અંગત માલીકી હક્કે માંગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનાર/બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર તરીકે બંધાયેલાં રહેશે. અને સદર લેખથી સ્થળ સ્થિતી માપ પ્રમાણેની **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજના પૈકીની મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ હોઈ યોજનાની ખુલ્લી જમીનમાં કે અન્ય કોઈ પણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહી કે માલીકી માંગી શકશે નહી. અને તમો લખી લેનારા જો તમોને આથી વેચાણ આપેલ મિલ્કત અન્ય કોઈને વેચાણ આપો તો સદર આ લેખની તમામ શરતો માન્ય રખાવી તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે. સદર યોજનાના આયોજકો દ્વારા જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે કરેલાં/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈ પણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં. સદર યોજનાના કોમન પ્લોટ ઉપર કોઈ પણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની અંગત માલીકી રહેશે નહી કે માંગી શકશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.
DIRECTOR

દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. પરંતુ, સદર યોજનાનું બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા વિગેરેનો હક્ક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહિં. તેનો સંપુર્ણ હક્ક હિસ્સો સોસાયટીનો કે એસોશીયેશનનો રહેશે.

૮. સદર વેચાણ આપેલ મિલકતની બહારના ભાગે કોઈ પણ સુધારા–વધારા કે ઓપનીંગમાં (બારી–દરવાજા) માં ફેરફાર કરવાનો નથી કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવાનુ નથી કે પ્રોજેક્ટ કરેલ ગ્રીલ લગાડવાની નથી. તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની દિવાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતીમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહી તથા સ્લેબની ઉપર–નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વીગેરે જે તે યુનીટ માલીકોએ જરૂર પડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. સદર યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈ પણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરને કોઈ પણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનું નથી કે પેસેજમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ–સામાન કે અન્ય કોઈ પણ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહીં. અને યુનીટ માલીકોએ ભારે માલ–સામાન કે વાઈબ્રેશન કે અવાજનુ પ્રદુષણ થાય તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહી અને યોજનામાં કોમન પાર્કીગ, પેસેજમાં ગંદકી કરવી નહી કે કોઈને અડચણ થાય તેવુ કૃત્ય કોઈએ કરવાનુ નથી કે સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈ માલ–સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ગુનાહીત કૃત્ય/ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી કે તેવું કૃત્ય કોઈ પણ યુનીટ વેચાણ લેનારે કરવાનું નથી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૯. તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાણ હેતુ માટે જ કરી શકશે. સદર **"Aarya Ellis 1"** એ નામની યોજનાનુ આયોજન વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી તા. ૧૨–૧૦–૨૦૨૧ ના રોજ આપવામાં આવેલ વિકાસ પરવાનગી નં. VMC/04-08-2021/1986260/01/034071 મુજબ કરવામાં આવેલ છે અને તે રજાચીઠ્ઠી લગત મંજુર થયેલ નકશામાં બતાવ્યા મુજબ સદરહું **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજનામાં યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ તેઓના વાહનો તેઓએ વેચાણ રાખેલ જે તે યુનીટમાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં જ પોતાના વાહનો અન્ય કોઈને અડચણ ન પડે તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલો છે. જે અંગે તમો બીજીતરફવાળા સંમત થયેલાં છે.

૧૦. સદરહું તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલ્કત અમો એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા–ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો એકતરફવાળા 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 અમો એકતરફવાળાને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલ્કત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે. તેમજ સદર મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહું યોજનાના ટાઈટલ તમારા વકીલ

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.
DIRECTOR

મારફતે જોવડાવી ચકાસી લીધેલ છે. તેવીજ રીતે તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ પરિશીષ્ટવાળી મિલ્કત અંગે તેમજ અમો એકતરફવાળાની માલિકીની જમીન અંગે તથા તેમાં થયેલ બાંધકામ તથા અન્ય સવલતો–સગવડો અંગે અમો એકતરફવાળા દ્વારા તમો બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણ માહિતી આપવામાં આવેલ છે. તેમજ સદર યોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજી કાગળો તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા વકીલ પાસે જોવડાવી, ચકાસી લીધેલ છે અને તે બાબત સંપુર્ણ સંતોષ મળયેથી તથા સદરહું મિલ્કતની સ્થળ સ્થિતી તથા બાંધકામની ગુણવતા બાબતનો સંપુર્ણ સંતોષ મળયેથી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે. આમ, હવેપછીથી સદરહું પરિશીષ્ટવાળી મિલ્કતની બાંધકામની ગુણવત્તાની તથા તેમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ અને સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન, તેમજ સ્થળ–સ્થિતી મુજબની માપણી વિગેરે બાબત તમો બીજીતરફવાળાની કોઈ તકરાર રહેતી ન હોઈ તેવી તમો બીજીતરફવાળાએ બાંહેધરી તથા વિશ્વાસ આપતા અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલો છે.

૧૧. તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન એપાર્ટમેન્ટ અથવા **"Aarya Ellis 1"** માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળાની ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો બીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો એકતરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને તેવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો તમો બીજીતરફવાળા તેવી ખામી માટે અધિનિયમની જાગવાઈઓ તથા વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશો. પરંતુ, તેવી ખામીઓ માટે અમો એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તેવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા તેવી ખામી તમો બીજીતરફવાળાને 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 તમો બીજીતરફવાળા કે તમારા થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવાપાત્ર બનશું નહિં કે તેવી ખામી અમો એકતરફવાળાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિં. અમો એકતરફવાળા દ્વારા તમો બીજીતરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમેનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી તમો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા–કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વરસો–વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૧૨. સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ આપેલી મિલ્કત એટલે કે આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવિલ મિલકત અમો લખી આપનારાઓની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો લખી આપનારાઓ સીવાય બીજા અન્ય કોઈનો કોઈ પણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હીત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યકિત, પેઢી કે નાણાં ધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈ પણ પ્રકારના લેખ–લખાણોથી લખી આપી નથી. સદર મિલકતના આપેલ

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટબલ છે. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો અમોને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલ્કત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો લખી લેનાર/બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

૧૩. સદર યોજનાના અવિભાજ્ય કોમન એરીયાનો ઉપયોગ કરવાની સત્તા સદર યોજનામાં બનાવવામાં આવેલ જે તે એસોસીએશનને રહેશે તથા કાયદાકીય જોગવાઈ અનુસાર જે તે એસોસીએશનના નામે જે કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા કરવા પાત્ર હશે તે અમો એકતરફવાળા કરી આપીશું.

૧૪. **દસ્તાવેજ/કરાર રદ્દ કરવા બાબત (Severability) :–** આ અગાઉ કરવામાં આવેલ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ જોગવાઈ The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ના અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર નક્કિ 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 રદ્દ થયેલી ગણાશે અને આ વેચાણ દસ્તાવેજની તથા અગાઉ કરવામાં આવેલ બાનાખતની બાકીની જોગવાઈઓ આ વેચાણ દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૧૫. વધુમાં, સદર "Aarya Ellis 1" 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/મિમ્બર્સોને તથા પ્રમોટર્સને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૧૬. **વિવાદનું નિરાકણ (Dispute Resolution) :** બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો 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. જેનો રજી. નં. થી **તા.** ________ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

પરીશીષ્ટ
વેચાણ આપેલ મિલ્કતનુ વર્ણન

રજી. ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે ગામ–બીલ ની સીમના (૧) બ્લોક/સરવે નં. ૫૧૫ (જુનો સરવે નં. ૭૦૭), જેનુ ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦–૨૪–૨૮ હે–આરે–ચો.મી. છે. જેનો વુડાના મુસદ્દારૂપ ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨૭/એ (બીલ) માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૧ ફાળવવામાં આવેલ છે અને તે ફા. પ્લોટ નં. ૧૧ મુજબ સદર જમીનનું માપ ૧૪૫૭ ચો.મી. છે, (૨) બ્લોક નં. ૫૧૬ (જુનો સરવે નં. ૭૦૬), જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦–૦૮–૦૯ હે–આરે–ચો.મી. છે. જેનો વુડાના મુસદ્દારૂપ ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨૭/એ (બીલ) માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૨ ફાળવવામાં આવેલ છે અને તે ફા. પ્લોટ નં. ૧૨

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

મુજબ સદર જમીનનું માપ ૪૮૫ ચો.મી. છે અને (૩) બ્લોક નં. ૫૧૭ (જુનો સરવે નં. ૭૦૫–૨), જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦–૧૬–૧૯ હે–આરે–ચો.મી. છે. જેનો વુડાના મુસદ્દારૂપ ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨૭/એ (બીલ) માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૩ ફાળવવામાં આવેલ છે અને તે ફા. પ્લોટ નં. ૧૩ મુજબ સદર જમીનનું માપ ૯૭૧ ચો.મી. છે. તે મળી કુલ ૨૯૧૩ ચો.મી. જમીન છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં અમો એકતરફવાળાએ **"Aarya Ellis 1"** નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલું છે. સદર **"Aarya Ellis 1"** નામની રહેણાંક યોજનામાં આવેલ **Duplex/Villa No.** ____ **વાળી મિલ્કત,** જેના **પ્લોટનું માપ** ________ **ચો.મી. છે તથા તેને વશેડે પડતા રોડ–રસ્તા કોમન પ્લોટનું માપ** _________ **ચો.મી. મળી કુલ માપ** ________ **ચો.મી. છે. તેમાં થયેલ બાંધકામનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ** _________ **ચો.મી. છે અને તેનું બીલ્ટ અપ એરીયાનું માપ** ______ **ચો.મી. છે.** તે **Duplex/Villa No.** વાળી મિલ્કત વાળી મિલ્કત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જેની ચતુ: સીમાં નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

<u>મિલ્કતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ</u>

મિલ્કતનું પોષ્ટલ સરનામું : **Duplex/Villa No. ____, "Aarya Ellis 1"**, બીલ, વડોદરા.

મિલ્કત વેચાણ આપનાર

મિલ્કત વેચાણ લેનારની સહી

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને અમારી રાજી–ખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, બીનકેફ અવસ્થામાં, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, કોઈપણ જાતની ધાક, ધમકી કે દબાણ વગર કરી આપેલો હોઈ, તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદીને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સુધાપતી ડેવલોપર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ એ નામની
પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કાં. તર્ફે અને વતી તેના ડાયરેકટર

____

શ્રી વાલજીભાઈ લક્ષ્મણભાઈ ભરવાડ
વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર
જમીન માલિક/એકતરફવાળા

____

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર
મિલ્કત વેચાણ રાખનાર/બીજીતરફવાળા

સાક્ષીઓની સહી

૧_______________

૨_______________

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

રજીસ્ટ્રેશન એકટ-૧૯૦૮ મુજબ સેકશન ૩૨-એ પ્રમાણે શીડ્યુલ

સુધાપતી ડેવલોપર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ એ નામની
પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કું. તર્ફે અને વતી તેના ડાયરેકટર

શ્રી વાલજીભાઈ લક્ષ્મણભાઈ ભરવાડ
વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર
જમીન માલિક/એકતરફવાળા

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર
મિલ્કત વેચાણ રાખનાર/બીજીતરફવાળા

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

દસ્તાવેજ નં.____________ તા.   –   –

::પરિશિષ્ટ::

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

અ.નં.	લખી આપનારને પુછવાના પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
૧	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ રજી. ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે ગામ–બીલ ની સીમના (૧) બ્લોક/સરવે નં. ૫૧૫ (જુનો સરવે નં. ૭૦૭), જેનો વુડાના મુસદ્દારૂપ ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨૭/એ (બીલ) માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૧ છે, (૨) બ્લોક નં. ૫૧૬ (જુનો સરવે નં. ૭૦૬), જેનો વુડાના મુસદ્દારૂપ ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨૭/એ (બીલ) માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૨ છે અને (૩) બ્લોક નં. ૫૧૭ (જુનો સરવે નં. ૭૦૫–૨), જેનો વુડાના મુસદ્દારૂપ ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨૭/એ (બીલ) માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૩ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **"Aarya Ellis 1"** નામની રહેણાંક યોજનામાં આવેલ **Duplex/Villa No.** _______ વાળી મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે ?	હા
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ **Duplex/Villa No.** ____ વાળી મિલ્કત કે જેના **પ્લોટનું માપ ______ ચો.મી. છે તથા તેને વરાડે પડતા રોડ–રસ્તા કોમન પ્લોટનું માપ ______ ચો.મી. મળી કુલ માપ ______ ચો.મી. છે. તેમાં થયેલ બાંધકામનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ ____ ચો.મી. છે અને તેનું બીલ્ટ અપ એરીયાનું માપ ______ ચો.મી. છે.** તે મિલ્કતનો 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	ઓળખાણ આપવા સારૂ 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 ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	હા

લખી આપનારની સહી **ઓળખાણ આપનારની સહી**

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR