<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા **અને** સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૩ (અકોટા) ના મોજે ગામ **તાંદલજાના બ્લોક/રે.સર્વે નં.**૪૮૩,૪૮૪,૪૮૫,૪૮૬ ,૪૮૭, ૪૮૮/૧ તથા **૪૮૮/૨, સીટીસર્વે નં.** ૪૬૮,૪૬૯,૪૭૧,૪૭૨,૪૭૩,૪૭૪ તથા ૪૭૫ જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩** માં થતા **ફાયનલ પ્લોટ નં.૬૪,૬૫ અને** ૬૬ ફાળવવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ **૧૯૩૦૦-૦૦ ચો.મી.જમીન** માં મિના બંગ્લોઝ નામની આવાસ યોજના પૈકી **ટાવર-ડી ની ૫૩૨.૦૦ ચો.મી.** તથા **ટાવર-એચ** ની ૨૩૫.૬૨ ચો.મી **અને ૧૪.૯ ચો.મી.** જમીન કોમન રોડ રસ્તામાં કપાત (જેમાં પ્લોટ એ/૨/૧૩૧પૈકી, **એ/૨/૧૩૦, એ/૨/૧૨૦,એ/૨/૧૦૪,એ/૧/૧૧૨,**એ/૧/૧૧૩ તથા એ/૧૦૫) મળી કુલ્લે **૭૮૨.૫૨ ચો.મી. છે તે પૈકી ટાવર-ડી ની ૫૩૨.૦૦** ચો.મી બીનખેતી થયેલી જમીનમાં **"મીના હાઇટસ "** નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલ છે તે પૈકી...........**ફ્લોર**પર આવેલ ફ્લેટ નં..............વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ...................................**/પુરાનો.**

આજરોજ તારીખ : / /૨૦૨૩ ને............ વાર નારોજ સદર વેચાણનો દસ્તાવેજ લખી લેનાર/વેચાણ રાખનાર/એક તરફવાળા :-

૧. ....ઉ.વ.આ:......................ધંધો:-...............

રહેવાસી : ....

(PAN NO : ....). (Aadhar No.............................)

૨. ....ઉ.વ.આ:......................ધંધો:- ....

રહેવાસી : ....

(PAN NO : ....). (Aadhar No.............................)

જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનાર(એલોટી) એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર એક તરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ , વાલી, વારસો સકસેસરો, એસાઇનીઓ,એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

S H ENTERPRISE

Proprietor

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર/જમીન માલિક/બીજી તરફવાળા ::-

સાહીલ હનીફ પટેલ, ઉં.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો ખેતી/વેપાર, રહેવાસી : **મીના બંગ્લોઝ,** દારૂલ ઉલૂમ પાસે, તાંદલજા, વડોદરા.

આધાર નં- 6703 8168 9480 PAN No. ESPPP8404Q

જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં પ્રમોટર અથવા લખી આપનાર બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના છેલ્લા યથાવત ભાગીદારો પોતે જાતે તથા તેમના વશ ,વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર બીજી તર ફવાળા તમો લખી લેનાર એક તરફવાળાને અમો અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે

૧. અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર બીજી તરફવાળા (પ્રયો જક) તથા અન્ય સહ માલીક ઉપરાન **ઈસ્માઈલભાઈ પટેલ** ની સ્વપાર્જીત સંયુકત માલીકીની મિલકત અમોએ **રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૭૦૩૦ તા. ૧૬/૦૫/૨૦૧૫** નારોજથી ઇસ્માઇલભાઇ દાદાભાઈ પટેલ પાસેથી વેચાણ રાખેલી છે સદર મિલકત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૩ (અકોટા)ના મોજે ગામ તાંદલજા ના.રે.સર્વે.નં.૪૮૩,૪૮૪,૪૮૫,૪૮૬,૪૮૭,૪૮૮/૧ તથા ૪૮૮/૨, સીટી સર્વે નં. ૪૬૮,૪૬૯,૪૭૧,૪૭૨,૪૭૩,૪૭૪ તથા ૪૭૫, ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૩ , ફાયનલ પ્લોટ નં .૬૪,૬૫ અને ૬૬ વાળી ૧૯૩૦૦-૦૦ ચો.મી. **જમીનમાં મિના બૅંગ્લોઝ** નામની આવાસ યોજના પૈકી **ટાવર-ડી ની ૫૩૨.૦૦ ચો.મી અને ટાવર-એચ ની** ૨૩૫.૬૨ ચો.મી.તથા ૧૪.૯ ચો.મી. જમીન કોમન રોડ રસ્તામાં કપાત (જેમાં પ્લોટ એ/૨/૧૩૧પૈકી, એ/૨/૧૩૦, એ/૨/૧૨૦,એ/૨/૧૦૪,એ/૧/૧૧૨,એ/૧/૧૧૩ તથા એ/૧૦૫) મળી કુલ્લે **૭૮૨.૫૨ ચો.મી. બીનખેતી થયેલી જમીન આવેલ છે** જેની નોંધ સીટી સર્વેના **પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં માં નોંધ નં .૧૬૦૮૫ તારીખ.૦૪/૦૭/૨૦૧૫ થી** પડેલ અને તે તા. ૨૭/૦૮/૨૦૧૫ ના રોજ સર્કલ ઓફીસરે પ્રમાણીત કરેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળા સદર મીલકતના માલીક , મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા છે.

S H ENTERPRISE

Proprietor

૨. ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર બીજા તરફવાળા તથા અન્ય સહમાલીક ઇમરાન **ઈસ્માઈલભાઈ પટેલ** વચ્ચે તારીખ : ૦૨/૦૨/૨૦૨૩ નારોજ રજી.નં.૨૨૮૦ થી અંદરો અંદર વહેચણી કરાર કરેલ છે જે વહેચણી કરારમા ટાવર-ડી ની ૫૩૨ ચો.મી. જમીન ઇમરાન ઇસ્માઇલભાઇ પટેલ તથા ટાવર-એચ ની ૨૩૫.૬૨ ચો.મી. જમીન **સાહિલ હનીફ પટેલ અને યાસ્મીન હનીફ** પટેલ નામે વહેચણી કરેલ છે તથા ૧૪.૯ ચો.મી. જમીન કોમન રોડ રસ્તામાં કપાત ગયેલ છે જે અંગેની સીટી સર્વેના પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નોંધ નં. .... તારીખ : ....થી દાખલ થયેલ છે.

૩. ઉપરોક્ત વર્ણનવાળી મીલક્તનો બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવા અંગે મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી વડોદરા નાએ તેમના હુકમ ક્રમાક નં.બી-૫/એન.એ./એસ.આર/ ૧૦/૨૦૦૭-૨૦૦૮ નં.જમીન/ડી/વશી/૨૯૦૯/૨૦૦૭ તા.૦૫-૦૧-૨૦૦૮થી બીનખેતી (એન.એ) ની પરવાનગી આપેલ છે

૪. ઉપરોક્ત વર્ણનવાળી મિલ્કત અંગે વડોદરા મ્યુનસિપલ કોર્પોરેશનની રજાચીઠ્ઠી નં. નં.:વોર્ડ-૬/એલ-૨૬/૨૦૦૮-૨૦૦૯,તા.૦૯/૦૬/૨૦૦૮ થી તથા રીવાઈઝડ રજાચીઠી નં.:વોર્ડ-૧૧/એલ-૫૧/૨૦૧૪-૨૦૧૫, તા.૧૪/૧૧/૨૦૧૪ તથા રીવાઈઝડ રજાચીઠી નં.:વોર્ડ-૧૧/એપાર્ટ-૧૦૪/ ૨૦૨૦ – ૨૦૨૧, તા. ૦૪/૧૧/૨૦૨૦ તથા રીવાઈઝડ રજાચીઠી નં. વોર્ડ-૧૧ / એલ-૮/૨૦૨૧ -૨૦૨૨, તા.૨૪/૦૮/૨૦૨૧ તથા રીવાઈઝડ રજાચીઠી નં.વોર્ડ-૧૦/એલ–૧૩/૨૦૨૨–૨૦૨૩, તા.૧૩/૦૯/૨૦૨૨ નારોજ આપવામાં આવેલ છે. તથા રીવાઈઝડ રજાચીઠી નં. વોર્ડ-૧૦/એસ.એચ.બી-૭૯ /૨૦૨૨-૨૦૨૩ તા.૧૦/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

૫. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર-૭૦૩૦ તારીખ-૧૬/૦૫/૨૦૧૫ વેચાણ રાખ્યા સમયે અમો માલિક સાહિલ હનીફ પટેલ નાઓ સગીર હોવાથી દસ્તાવેજ નં-૭૦૩૦ માં સાહિલ હનીફ પટેલ ના વાલી તથા ઈષ્ટમિત્ર તરીકે ઐયુબ અલીભાઈ પટેલ નાઓનું નામ હતું જે સીટીસર્વે સુપ્રીટેન્ડન્ટ-૧ ની કચેરીના વોર્ડ નં.૬(તાંદલજા) માં નોધ નં.૨૯૩૩૪ થી સગીર મુક્તિની નોધ તા.૩૧/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ પડેલ છે જે તા.૧૪/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ મંજુર થયેલ છે

૬. સદર મિલકતના અમો સાહિલ હનીફ પટેલ તેમજ અમારા માતા યાસ્મીન હનીફ પટેલ સયુક્ત માલિક હતા જે અમારા માતાએ અમારા લાભમાં બિન અવેજી હક્ક છોડવા બદલનો લેખ/બિન અવેજી ફારગતી લેખ નં-૩૯૯૮ ને તારીખ-

S H ENTERPRISE

S H ENTERPRISE

Proprietor

૦૧/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજ કરી આપતા **સદર મિલકત ના અમો સાહિલ હનીફ પટેલ** એક માત્ર માલિક છે.

૭. સદરહુ મંજુર થયેલા બાંધકામના નકશા મુજબ **ટાવર એચ માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં** પાર્કીંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરથી **સીકસ્થ ફ્લોર (દરેક ફ્લોર પર ૪ ફ્લેટ) મળી કુલ્લે** ૨૪ ફ્લેટોનુ રહેણાંકના ફ્લેટનું બાંધકામ માટેનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર બીજી તફવાળાએ **સાહિલ હનીફ પટેલ** નાએ "મીના **હાઇટસ**" નામની રહેણાંક **યોજનાનું** આયોજન કરેલ છે

૬. જત પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ **કાયદેસર રીતે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી ની** જોગવાઇઓને આધીન ....ખાતે ....થી નોંધણી કરાવેલ છે.

૭. ઉપરના વર્ણનવાળી મિલ્કત પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ .... પર આવેલ .... ના પુર્ણ બાંધકામવાળી મિલકત વેચાણ આપવા અંગે તમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખીલેનાર **એક** તરફવાળાને **રૂ**.........................માં વેચાણ આપેલ છે જેમા અગાઉ અમોએ **રજી.બાનાખત નં** .... તારીખ ....થી કરેલ છે. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ ત મામ શરતોને આધીન આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે.સદર **વેચાણ** અવેજની રકમ અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાઓને તમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર એકતરફવાળા પાસેથી આજદિન સુધીમાં નીચેની વિગેતેથી ચુકતે મળી ગયેલ છે.

<u>વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત</u>

તારીખ	ચેક /ડ્રાફ્ટ ન.	રૂપીયા	બેન્ક

ઉપરોકત અવેજની વિગતમાં જણાવેલ **ચેક** બેન્કમાં પાસ **થયેથી** તેના બદલામાં પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમોને **વેચાણ** આપેલ છે અને તેનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને બાંધકામ પુર્ણ **થયેથી** આપવાનો રહેશે

S H ENTERPRISE

Proprietor

અને તમો લખી લેનારે તે સમયે સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કતનો રૂબરૂ અને પ્રત્યક્ષ કબજો માલિકી હકકે સંભાળવાનો રહેશે.

૮. સદર જમીન મિલકત ઉપર કોઇપણ વ્યકતિ ,બેન્ક,શ્રોફ યા નાણાંકીય સંસ્થાનો ચાર્જ, ગીરો, બોજો કે લીયન કે સુખાધીકાર અગર કોઈપણ પ્રકારનો કોઇપણ હકક કે અધિકાર અમો લખીઆપનારે ઉભો કરેલ નથી તેમજ સદર જમીન મિલ્કત અમોએ અન્ય કોઇને જામીનગીરીમાં લખીઆપેલ નથી કે તેના ઉપર કોર્ટનો મનાઇ હુકમ કે એટેચમેન્ટ નથી.સદર જમીન મિલ્કત અંગે અમોએ કોઇપણ પ્રકારના વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેનો કરાર બાનાખતથી કે ભેટ કરારથી કે લેખીત યા મૌખીક અન્ય કોઈપણ વ્ય કિટ ,સંસ્થા કે વ્ય કિટના સમુહની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી. અમો લખી આપનારે તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

૯. સદર "જમીન તથા મિલ્કત અંગેના આજદીન સુધીના તમામ સરકારી તેમજ અર્ધસરકારી વેરા, ટેક્ષ તથા રેવન્યુ ટેક્ષ અમોએ ભરેલા છે અને સદર બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી મળ્યા પછીના તમામ વેરા તથા ટેક્ષ તમો વેચાણ લેનારે ભરવાના રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી,નોંધણી ફી,લખાઇ ફી, વિગેરે જેવો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારે ભોગવેલ છે અને ભવીષ્યની જે કાંઇ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ભરવાની આવે તો તે તમામ રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની છે.

૯. સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલકત તમો વેચાણ રાખનારને હવા ઉજાસ તથા સુખાધીકારના હકકો સાથેની તથા તમામ પ્રકારના કોમન હ ક્કો સાથેની તથા **"મીના હાઇટસ"** ના સભાસદ તરીકેના તમામ હકકો યા વતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામના દાવે સુરજ ચંદ્ર તપે ત્યાં સુધીના હકકો તથા અધિકાર સાથે આજરોજ વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકતના તમો પ્રથમ પક્ષવાળા આજથી માલિક થયા છો અને આ મીલકતનો માલિકી હકકે કોમ્પ્લેક્ષના નિયમોને આધીન રહીને તમારે ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવા તથા કરાવવાનો છે.સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કત ઉપર તમો આજથી સંપુર્ણ હકક ધરાવો છો અને તેમાં અમો તથા અમારા વંશ ,વાલી,વારસદારોનો કોઇ પણ જાતનો ભાગ, લાગ, હકક,હીસ્સાનો સંબંધ રહેતો નથી.

S H ENTERPRISE

Proprietor

૧૦. સદર "મીના હાઇટસ" નામની યોજના પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલક્ત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેથી " મીના હાઇટસ" મા આવેલ કોમન પાર્કીંગની જગ્યા તમામ સભાસદો/ મેમ્બરોને કોઇને આવવા જવામાં અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે પાર્કીંગ કરી કરાવવાનું છે. કોઇપણ સભાસદ અમુક ચોકકસ જગ્યામાં પાર્કીંગ કરવા કરાવવા હકક અને અધીકાર કરી શકશે નહીં. તમામ સભાસદોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કીંગ માટે જે જગ્યા મળે તેજ જગ્યા માંજ પાર્કીંગ કરવુ કરાવવાનું છે અને તમામ સભાસદોએ/ મેમ્બરોએ પાર્કીંગની જગ્યામાં કોઇપણ જાતનું પાર્કીંગ અર્થે અથવા અન્ય કોઇપણ અર્થે બાંધકામ કરવુ કરાવવાનું નથી.

૧૧. અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના તમો સ્વતંત્ર માલિક છો અને સ દર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહુ મીલકત સીટી સર્વે કચેરી,વડોદરા મ્યુનશિપલ કોર્પોરેશન કચેરી,ગેસ કચેરી, મધ્ય ગુજરાત વીજ કંપની લી,રેવન્યુ દફતરે તથા સરકારી તેમજ અર્ધ સરકારી તથા અન્ય સંસ્થા વિગેરેમાં તમો વેચાણ રાખનારના નામે કરાવી શકશો.આ માટે અમો લખી આપનારની "જયાં જયાં"અને જયારે જયારે સહી સંમતીની જરુર પડે ત્યાં અને ત્યારે તે તમામ તમો લખી લેનારને કરી આપવા માટે કાયદેસર બંધાયેલા છીએ.

૧૨. સદર વેચાણ આપેલ મિલક્ત "મીના હાઇટસ" નામની યોજનામાં આવેલ છે તેથી તમામ સભાસદો/મેમ્બરો ભેગા મળીને જાળવણી ,સાચવણી, સફાઇ, નીભાવણી, કોમન મેન્ટેનન્સ, ચાર્જીસ માટે વિકાસ મંડળ કે એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવે તો તેમાં તમો લખી લેનારે ફરજી યાત સભાસદ/મેમ્બર થવાનું રહેશે અને તેના નિતિ નિયમોનું ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું રહેશે તેથી સદર કોમ્પ્લેક્ષના તમામ સભા સદોએ જે કાંઇ સહીયારા હકક અને અધિકાર મળવા પાત્ર છે તે તમામ તમો મેળવવાને હકકદાર છો અને વહીવટ ખર્ચ , કોમન સુવીધા માટે વરાડે/સરખા ભાગે આવતો ખર્ચ પણ તમારે આપવાનો રહેશે. કોમન પેસેજ તથા લી ફટમાં અન્ય કોઇને પણ કોઇ અડચણ રૂપ થાય તેવો માલ સામાન મુકવાનો નથી તથા તમામ સભાસદોને સહકાર આપવાનો રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી અને શરતથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને લખી આપવામાં આવેલ છે.

૧૩. સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ "મીના હાઈટસ" ના તમામ સભ્યો માટે ઓવર હેડ તથા અંડરગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી છે તેમાંથી બધાને પાણી મળશે અને તે અંગે જે મોટર પંપ,તે માટે લ'ઇટ વિગેરે જે કાંઇ મુકવામાં આવે તેનો નીભાવણી ખર્ચ ,લાઇટ

S H ENTERPRISE

Proprietor

બીલ તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજ વસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ ,મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે જેવા તમામ ખર્ચ તથા નવીન નાખવાનો ખર્ચ ટાવરના તમામ સભાસદોએ વરાડે/સરખા હીસ્સે આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમોએ પણ આપવાનો રહેશે.

૧૪. સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ **"મીના હાઈટસ"** ની બહાર બાલ્કની ,ગ્રીલ,કલર તથા એલીવેશનમાં કોઈપણ મેમ્બર/સભાસદોએ કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી. સદર **"મીના હાઇટસ"** ના સ્ટ્રકચરમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર જેવો કે બીમ કે કોલમમાં સુધારો વધારો કોઇપણ સંજોગોમાં હાલમા કે ભવિષ્યમાં થઇ શકશે નહી તેમજ સદર સમગ્ર **"મીના હાઇટસ"** નામની યોજનાના વુડામાં બાંધકામ અર્થે રજુ કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ખુલ્લી જમીનમાં કોઇપણ પ્રકારે કોઈપણ સભાસદ/મેમ્બર હાલમા કે ભવીષ્યમાં અંગત માલીકી માગી શકશે નહી તે જમીન કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા વેચાણ રાખનાર તથા સમગ્ર યોજનાના અન્ય સભાસદો બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૫. સદરહુ બીલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ માટે કાયમી ફંડની ઉચ્ચક રકમ ૨૫,૦૦૦/- અંકે **પચ્ચીસ હજાર પુરા** તમો એક તરફવાળાએ અમો બીજી તરફવાળાને ઇલા યદી આપવાની ફરજીયાત છે અને તેનો વેચાણ કીંમતમાં સમાવેશ થતો નથી. સદરહું મેઇન્ટેનન્સ ફંડમા ભવીષ્યમા જરુર પડે વધારે ફાળો ઉઘરાવવાનો હકક બીજી તરફવાળાનો રહેશે અને જો સદરહુ બીલ્ડીંગમા જો કોઇ સોસાયટી એસોસીએશન કે કોર્પોરેશન કે મંડળ બનાવવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનાર એક તરફવાળાએ ફરજીયાત પણે સભ્ય થવાનુ રહેશે અને તેમાં તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારે સંપુર્ણ સાથ સહકાર અને જરુરી ફી આપવાની રહેશે તથા જાહેર કોમન સુવિધાઓ માટે જે કાંઇ ફાળો થાય તે તમામ રકમ તમો લખી લેનારે આપવાની રહેશે. જો તેમ કરવામાં ના આવે તો સોસાયટી એસોસીએશન તમો લખી લેનારને જાહેર સુવીધાઓથી વંચીત રાખી શકશે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૬. સદર બીલ્ડીગનું કમ્પ્લીશન આવ્યા પછીનો તમામ ખર્ચ જેવોકે વોચમેન પગાર, પાણીનો બોર,મોટર રીપેરીગ ખર્ચ,લીફ્ટ રીપેરીંગ તથા લીફ્ટ રીન્યુઅલ ચાર્જ તમામ મેન્ટેનન્સ ની લીધેલ રકમ માંથી બાદ કરી બાદ નીકળતી રકમ ફ્લેટના તમામ માલિકોની સંમતી થી ખજાનચી ને આપી દેવાની રહેશે.

S H ENTERPRISE

Proprietor

૧૭. પ્રમુખ,ઉપપ્રમુખ તથા ખજાનચી ની નિમણુક કરવાની તમામ જવાબદારી ડેવેલોપેર્સ ની રહીશે.

૧૮. સદર કોમ્પ્લેક્ષમાં ડેવલોપર્સ નક્કી કરેલી જગ્યામાં એસીના આઉટ ડોર લગાડવાના રહેશે જેની સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

૧૯. સદર મીલકતમાં કોઇપણ જગ્યાએ પાલતુ જાનવર બાંધવુ નહી કે લીફ્ટમાં પોતાના ધરે જાનવર લઇ જવુ નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

૨૦ . તમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર એક તરફવાળાને અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર બીજી તરફવાળાએ વેચાણ આપેલ પરીશીષ્ટ વાળી મિલ્કતના મ્યુનીસીપલ કોર્પો. ની બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી મળ્યા પછીના વેરા જેવા કે પાણી વેરો,મકાન વેરો તથા અન્ય મ્યુની , કોપોરેશનના જે કાંઇ વેરા ભરવાના આવે તે તમો લખી લેનાર એક તરફવાળા એ ભરવાના રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે

૨૧. સદર સોસાયટીમાં કોઇપણ જાતનો સામાજીક કે ધાર્મીક પ્રસંગ કરવો નહી કે સોસાયટીના રહીશોએ ખાવાનુ પકાવવાનું કે ખડાવવાનો કોઇપણ પ્રસંગ કરવો નહી તથા સોસાયટીના રોડ વચ્ચે કોઇને અડચણ રુપ થાય તેવું સ્ટેજ કે મંડપ બાંધવાનો નથી.

૨૨. સદર ફલેટના ખુલ્લા પેસેજવાળી જગ્યામાં તથા સભાસદોને વપરાશ કરવાની કોમન ખુલ્લી જગ્યામાં લાકડાના કબાટ ,લોખંડના ઘોડા ,સ્ટીલ કબાટ તથા બુટ ચંપલ મુકવાના સ્ટેન્ડ મુકી દબાણ કરી શકશો નહી જો ભવીષ્યમાં આ શરતનો ભંગ કરશો તો તમો લખી લેનારની સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.

૨૩. નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલ્કતની જે દિવાલો બાજુની મીલકત સાથે લાગીને આવેલ છે તે તથા સ્લેબની ઉપર નીચે તમામ દિવાલો તે બન્નેની સહીયારી ગણાશે અને તેનુ માપ દિવાલના મધ્ય બિંદુથી ગણવાનુ છે.

૨૪. સદરહુ પ્રોજેકટનું બી.યુ.પરમીશન મેળવ્યા બાદ તમામ ટેરેસ તથા ભવીષ્યમાં મળનારી એફ.એસ.આઇના હકકો એસોસીએશનના રહેશે.

૨૫. ભવિષ્યમાં તમો વેચાણ રાખનારનીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત વેચાણ અથવા તબદીલ અથવા ગીરો કરો ત્યારે સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને જે જે હકકો અને અધીકારો મળેલ છે ફકત તેજ મળેલ હકકો અને અધીકારો તથા સદર વેચાણ

S H ENTERPRISE

Proprietor

દસ્તાવેજમાં જણાવેલ ઉપરના નિયમો તથા શરતોને તથા વખતો વખત બનાવવામાં આવેલ નિયમોને આધીન હકકો અને અધીકારો સહ વેચાણ અથવા તબદીલ અથવા ગીરો કરી શકશો તેવી સ્પષ્ટ શરત સહ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૨૬. **કબજો લેવાની કાર્યવાહી** :

કબજો લેવાની કાર્યવાહી પ્રમોટર ,સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી ધ્વારા સદર નાંણાની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહીનાની અંદર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપશે. એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઇ ઔપચારીકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાનાં દીન-૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને ફલેટનો કબજો સોપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૨૭. પ્રમોટર દ્વારા લેખીતમાં સદર ફલેટના રહેણાંકના ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દીન-૧૫ માં ફલેટનો કબજો લેશે.

૨૮. એલોટી દ્વારા ફલેટનો કબજો લેવામાં ચુક થતા ઉપરોકત મુદા નં. ૨૭ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખીત સુચના મળેથી એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિ પુર્તિઓ,બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલ્કતનો કબજો સોપશે. જો એલોટી મુદા નં.૨ ૭ મા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નીષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલા છે.

૨૯. સદર ફલેટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ અથવા ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા તારીખ જે વહેલુ હોય તે તારીખથી પાંચ વર્ષના સમય ગાળાની અંદર એલોટી મિલ્કતની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં ફલેટ સ્થિત છે તેમાં કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમા શકય હોય ત્યા પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતીએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી,ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

S H ENTERPRISE

Proprietor

૩૦. સદર લેખમા દર્શાવેલ ફ્લેટ અથવા બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો ગેરકાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહીં.સદર લેખની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ ફ્લેટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા ,પાર્કીંગ સ્પેશ , લોબી, દાદર, ટેરેસ,મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જયા સુધી તે સદર લેખમા દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામા ન આવેલ હોય.

૩૧. કરાર રદ કરવા બાબત(વિવાદનું નિરાકરણ) ::

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ ,ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો , આવી જોગવાઇઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અથવા લા ગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે ત્યા કોઇપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો રીયલ એસ્ટે ટ (રેગ્યુલેશન એકટ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦ ૧૬ ના નિયમો અને શસ્તોની જોગવાઇઓને આધીન RERA સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૩૨.સંચાલક કાયદો

સદર લેખની રૂઇએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું ર હેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૩ (અકોટા) ના મોજે ગામ તાંદલજાના બ્લોક/રે.સર્વે નં.૪૮૩,૪૮૪,૪૮૫,૪૮૬ ,૪૮૭, ૪૮૮/૧ તથા ૪૮૮/૨, સીટીસર્વે નં. ૪૬૮,૪૬૯,૪૭૧,૪૭૨,૪૭૩,૪૭૪ તથા ૪૭૫ જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩ માં થતા ફાયનલ પ્લોટ નં.૬૪,૬૫ અને ૬૬ ફાળવવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૯૩૦૦-૦૦ ચો.મી.જમીન માં મિના બંગ્લોઝ નામની આવાસ યોજના પૈકી ટાવર-ડી ની ૫૩૨.૦૦ ચો.મી. તથા ટાવર-એચ ની ૨૩૫.૬૨ ચો.મી.તથા

S H ENTERPRISE

Proprietor

૧૪.૯ ચો.મી. જમીન કોમન રોડ રસ્તામાં કપાત (**જેમાં** પ્લોટ એ/૨/૧૩૧**પૈકી**, **એ/૨/૧૩૦, એ/૨/૧૨૦,એ/૨/૧૦૪,એ/૧/૧૧૨,એ/૧/૧૧૩ તથા** એ/૧૦૫) મળી કુલ્લે **૭૮૨.૫૨ ચો.મી. છે તે** પૈકી **ટાવર**-એચ ની ૨૩૫.૬૨ ચો.મી બીનખેતી થયેલી જમીન માં **"મીના હાઇટસ" નામની** રહેણાંક યોજનામાં નીચે જણાવેલ મિલકત તમોને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

ફ્લોર	ફ્લેટનં.	કારપેટ એરીયા ચો.મી.	બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.	વરાડે પડતી જમીન ચો.મી

<u>ઉપર જણાવેલ મીલ્કતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.</u>

પુર્વે :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષીણ :

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ **અમો** લખી આપનાર બીજી તરફવાળાએ અમારી સ્વતંત્ર ઇચ્છા અને તમો લખી લેનાર એક તરફવાળાની મરજીથી આજરોજ વાંચી,વંચાવી,સમજી,વિચારી દીલના સાવધપણામાં અકકલ હોશીયારીથી ,બીનકેફ અવસ્થામા તેમજ કોઇપણ ધાક ધમકી રજુઆત અને ગેર સમજુતી સિવાય સભાન અવસ્થામાં અમારી રાજીખુશીથી કરેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ ,વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બદલ અમો અમારી સહી નીચે સાક્ષીઓની રુબરુમા કરી આપેલ છે.

સ્થળ: વડોદરા

તારીખ: / /૨૦૨

અત્રે.......................................મતુ અત્રે...સાખ

S H ENTERPRISE

Proprietor

<u>લખી આપનાર બીજી તરફવાળા જમીન માલિક :-</u>

....

સાહીલ હનીફ પટેલ

....

S H ENTERPRISE

Proprietor

S H ENTERPRISE