

વેચાણ દસ્તાવેજ

આજરોજ તારીખ :/...../૨૦૨૨ ના રોજ **“PUSHPAM HEIGHTS – 2 : Phase - II”** નામની યોજના પૈકી ટાવર / વીંગ : માં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ / દુકાન નંબર : નો રૂા...../- માં વેચાણ દસ્તાવેજ... ..

લખી આપનાર / જમીન માલિક / એક તરફવાળા :

MANGALAM BUILDTECH [PAN : ABJFM 8423 D] નામની ભાગીદારી પેઢી વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર વિનોદકુમાર બાબુલાલ અગ્રવાલ, [AADHAAR NO. 6347-1948-0880] ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ઇંધો : વેપાર, સરનામું : ૧૩/બી, પટેલ કોલોની, દિનેશ મીલ પાછળ, અકોટા, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં “એક તરફવાળા” અથવા “વેચાણ આપનાર” અથવા “અમો” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળી કંપની ના હાલના તથા વખતો વખતના ડાયરેક્ટરો પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સહસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / બીજી તરફવાળા :

.....,

ઉ.વ.આ....., ઇંધો :, [PAN –]

રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં “બીજી તરફવાળા” અથવા “વેચાણ રાખનાર” અથવા “તમો” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજી તરફવાળા અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સહસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત, અમો લખી આપનાર / એક તરફવાળા આજરોજ વેચાણ લેનાર / બીજી તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ જેની વિગત નીચે મુજબ છે :

૧(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ તરસાલી ની સીમમાં સર્વે નંબર : ૫૬૨ વાળી બીન - ખેતીની જમીન આવેલ છે. સદરહું જમીનનો સમાવેશ મુસદ્દા૩૫ નગર રચના યોજના નંબર : ૩૯ (તરસાલી) માં થતા તેનો અંતિમ ખંડ (એફ. પી.) નંબર : ૧૩૧ ફાળવવામાં આવેલ છે, અને અંતિમ ખંડ (એફ. પી.) મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૭૬૪૯-૦૦ ચો. મીટર વાળી નગર રચના આયોજન (વુડા) ના ફોર્મ – એફ મુજબ વાળી મિલકત અમો / લખી આપનારાએ અગાઉના જમીન માલિક ચૌહાણ મહંમદભાઈ હુસેનભાઈ વિગેરે તથા સંમતી આપનાર : કામીનીબેન ઉમેશભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી તારીખ : ૦૮/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર : ૧૭૧૬ થી વેચાણ દસ્તાવેજ વડોદરા સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી વિભાગ - ૨ માં નોંધાવી માલીક બન્યા છીએ. સદરહું જમીનના આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૭/૧૨, ૮-અ, ૬) માં અમો / લખી આપનારનું નામની વેચાણની ફેરફાર નોંધ નંબર : ૮૬૨૮, તારીખ : ૧૬/૦૫/૨૦૧૯ (પ્રમાણિત તારીખ : ૨૨/૦૭/૨૦૧૯) થી દાખલ થયેલ છે.

(બી) જત, સદરહું મોજે તરસાલી ની સીમમાં સર્વે નંબર : ૫૬૨ (૧૨૭૪૮-૦૦ ચો. મીટર), ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૩૯, એફ. પી. નંબર : ૧૩૧ વાળી ૭૬૪૯-૦૦ ચો. મીટર

જમીનનો બિન-ખેતીનો મલ્ટીપરપઝ / બહુ હેતુક હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો હુકમ સક્ષમ અધિકારી મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબશ્રી, વડોદરાના હુકમ નંબર : CB / NA / VADODARA / TARSAL / 562 / 1000543/2019, તારીખ : ૨૧/૦૧/૨૦૧૯ થી આપવામાં આવેલ છે. સદરહું હુકમની નોંધ ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૭/૧૨, ૮-અ, ૬) માં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૮૫૭૫, તારીખ : ૨૦/૦૨/૨૦૧૯ (પ્રમાણિત તારીખ : ૨૦/૦૩/૨૦૧૯) થી દાખલ થયેલ છે.

(સી) જત, વડોદરા ના મોજે ગામ તરસાલી ની સીમમાં સર્વે નંબર : ૫૬૨ (૧૨૭૪૮-૦૦ ચો. મીટર), ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૩૯, એફ. પી. નંબર : ૧૩૧ વાળી જમીન બિન-ખેતી વિષયક જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ની રજાચીઠી નંબર : 003BP19200006, તારીખ : ૦૪/૦૨/૨૦૨૦ થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ **“PUSHPAM HEIGHTS - 2”** નામની હાઉસીંગ યોજનામાં વીગ : A માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (પાર્કીંગ + દુકાનો - ૪) + ફ્લેટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (રહેણાંક ફ્લેટ : ૭ x ૪ = ૨૮) તથા વીગ : B, C, D, E માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (પાર્કીંગ) + ફ્લેટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (રહેણાંક ફ્લેટ : ૭ x ૧૬ = ૧૧૨) તથા વીગ : F, G, H માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (પાર્કીંગ) + ફ્લેટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (રહેણાંક ફ્લેટ : ૭ x ૧૨ = ૮૪) તથા લીફ્ટ મશીન રૂમ નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે અને રીવાઈઝ રજાચીઠી નંબર : 003BDP21221383, તારીખ : ૨૦/૦૪/૨૦૨૨ થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ **“PUSHPAM HEIGHTS – 2 : Phase - II”** નામની હાઉસીંગ યોજનામાં વીગ / ટાવર : I માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર કુલ ૮ - કોર્મશીયલ / નોન-રેસીડન્સ યુનિટ તથા ફ્લેટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર (૭ x ૬ = ૪૨) યુનિટનું બાંધકામની પરવાનગી મેળવેલ છે.

(ડી) જત, વિકાસકર્તા / ડેવલોપર તરફથી સદરહું યોજનાનું રજીસ્ટ્રેશન રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) RERA Certificate No. PR / GJ / VADODARA / VADODARA / Others / MAA07077 / 010620 [Pushpam Heights – 2] and RERA Certificate No....., Date : [Pushpam Heights – 2 : Phase – II] થી કરાવેલ છે અને સદરહું કાયદાના મોડલ એગ્રીમેન્ટ (કરાર) મુજબ જમીન માલિક અને ડેવલોપર તરફથી સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ વેચાણ લેનાર / ખરીદનારનાની તર્ફે નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનું બાનાખત કરાર સબ – રજીસ્ટ્રાર કચેરી, વડોદરામાં અનુક્રમ નંબર :, તારીખ :/...../..... અથવા નોટરી પબ્લીકના નોટરી રજીસ્ટર નંબર :, તારીખ :/...../..... થી નોંધાવવામાં આવેલ છે. આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ પક્ષવાળાઓને રેરાના કાયદાની તમામ કલમો/નિયમોથી સંમત અને બંધનકર્તા છે અને આમ સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે. અને તમો / લખી લેનારાએ યોજનાને લગતા તમામ ડોક્યુમેન્ટ જેવાકે જમીન માલિકના માલિક હક્ક તથા કબજા હક્કના પુરાવા, મંજૂર થયેલ નકશા, સ્થળ ઉપર થઈ રહેલ/થનાર બાંધકામના વર્કિંગ ડ્રોઈંગ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટ, વિકાસ પરવાનગી વિગેરે અન્ય જોઈ તપાસી ખાતરી કરી સદરહું યોજનામાં આવેલ પીરશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે..

૨. જત, સદર તમો / લખી લેનારને નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અમો / એક તરફવાળા / લખી આપનારની રાજીખુશીથી આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ

૩૧...../- અંકે રૂપીયા પુરા માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ હોઈ, નક્કી થયા મુજબનો વેચાણ અવેજ ચુકતે મળતાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. સદર કુલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખી લેનારા તરફથી અમોને નીચેની વિગત મુજબ ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત:-

રકમ (રૂ.)	તારીખ	ચેક નંબર	બેંક / અન્ય

સદર ઉપરોક્ત વિગત મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ તમો આ લેખના લખી લેનારા તરફથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ચુકતે મળ્યાની આથી પહોંચ પાવતી આપી તે વેચાણ અવેજ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી અને તેના બદલામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. અને વધુમાં સરકારશ્રીના કાયદાઓ હેઠળ નાયબ નોંધણી નિરીક્ષકશ્રી, ગાંધીનગરનાએ કરેલ પરિપત્રમાં જણાવ્યા મુજબ ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ - ૧૯૦૮ ની કલમ – ૨૧ અન્વયે નોંધણી અર્થે રજુ થતાં લેખોમાં મિલકતની સ્પષ્ટ ઓળખ માટે મિલકતનો ફોટો લગાવવો જરૂરી હોઈ, આ લેખ અન્વયે હાલ સ્થળસ્થિતી મુજબની મિલકતનો ફોટો લગાવી આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, અમો લખી આપનારનાએ નક્કી થયા મુજબની મિલકત વેચાણ આપી, તમો / લખી લેનારાને ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજે માલીકી હક્કે સોંપેલ છે. જેનો ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજે ભોગવટો સંપૂર્ણ માલીકી હક્કેથી તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે. અને સદરહું યોજનાનું કંમ્પલીશન/ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ આવ્યા તારીખથી પાચ વર્ષ સુધી વેચાણ આપેલ મિલકતને લગતી કોઈ ખામીઓ ઉપસ્થિત થાય તો તેનું રીપેરીંગ / મરમ્મત / સમારકામ કરી આપવાની તમામ જવાબદારી લખી આપનાર ની છે અને રહેશે, અને જે તે ખામીઓ નું રીપેરીંગ / મરમ્મત / સમારકામ તમો લખાવી લેનારે કરવાનું થાય તો તે અંગે લખાવી લેનારે કરેલ તમામ ખર્ચ લખી આપનાર આપવા બંધાયેલ છે. પરંતુ લખી આપનારના કાબુ બહારના સંજોગો અથવા અન્ય કોઈ ચોક્કસ કારણે કે જે લખી આપનારને લગતુ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં થયેલ નુકશાનની જવાબદારી લખી આપનારની રહેશે નહીં. તેમજ તે સીવાયની એટલેકે જોઈ તપાસી ચોક્કસાઈ પૂર્વક ખાતરી કરી કબજે સંભાળી લીધા બાદ જે વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં અન્ય કોઈ ખામી વેચાણ રાખનાર દ્વારા ઉપસ્થિત થશે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી અને તેને લગતો તમામ ખર્ચની પણ જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારની છે અને રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સહ સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે.

- સદરહું પરિશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ જમીન ઉપર આયોજીત યોજના કે જે **“PUSHPAM HEIGHTS – 2 : Phase - II”** ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી. અને સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ મિલકત ને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા-પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેક્શનો લાવવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધીકારી હક્કો સાથેની મિલકત ચાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ 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 લેનારા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વે માલીક મુખત્યાર અને કબજેદાર તથા હક્કદાર અને અધિકારી થયા છો.

૪. સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતના માલીક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ, સરકારી, અર્ધ-સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારા તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છો. તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહી સંમતીઓ કરી આપીશું. વધુમાં તમો લખી લેનારાએ વીજ કનેક્શન તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ, વીજ ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્સ, કોર્પોરેશનનો વેરો, પ્રોપર્ટીકાર્ડ જેવા રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, વન ટાઈમ કોમન મેઈન્ટેનન્સની ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ વિગેરે જે કાંઈ ભરવાના છે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાએ ભોગવેલ છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો તે તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.
૫. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ સમગ્ર જમીનમાં ની ખુલ્લી જમીન કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવાની તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર લેખથી નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ સ્થળસ્થિતી માપ પ્રમાણેની મિલકત **“PUSHPAM HEIGHTS – 2”** તથા **“PUSHPAM HEIGHTS – 2 : Phase - II”** નામની યોજનામાં તમોને વેચાણ આપેલ હોઈ, જેના સ્થળસ્થિતી માપ પ્રમાણેની તમારી માલીકી રહેશે. જેથી સદર યોજનાની ખુલ્લી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો જુદો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલીકી માંગી શકશે નહીં. અને સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ ધ્રોચર (પેમ્પલેટ) ફક્ત એલીવેશન ટેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ, તે મુજબના બાંધકામ કે ટેખાવ અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહીં. અને યોજનાના આયોજકો દ્વારા જરૂરીયાત મુજબની સુવિધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/ થનાર ફરફારો યોજનાના વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
૬. સદર **“PUSHPAM HEIGHTS – 2”** તથા **“PUSHPAM HEIGHTS – 2 : Phase - II”** નામની યોજના સંયુક્ત યોજના છે અને આથી સદરહું **“PUSHPAM HEIGHTS – 2”** તથા **“PUSHPAM HEIGHTS – 2 : Phase - II”** નું મંડળ / એસોસીએશન સંયુક્ત બનાવવાનું છે (ટાવર – વીંગ : **“એ”** થી **“આઈ”**) અને સદરહું સંયુક્ત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે થનાર વિકાસ મંડળ યા ઓશોસીએશનમાં તમો વેચાણ લેનારાએ ફરજિયાત સભાસદ થઈ, તેના નીતી, નીયમોનું ફરજિયાત પાલન કરી અને વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી, જે તે બિલ્ડીંગ (ટાવર – વીંગ : **“એ”** થી **“આઈ”**) માં કોમન લાઈટનીલ-લીફ્ટ મેન્ટેનન્સ-પાણીની મોટર પંપનો તથા સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ વરાડે પડતો ભાગ આપવાનો છે. અને નક્કી થયા મુજબ મેઈન્ટેનન્સ / ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજિયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. સદર યોજના (**“PUSHPAM HEIGHTS – 2”** તથા **“PUSHPAM HEIGHTS – 2 : Phase - II”** નામની યોજના સંયુક્ત યોજના) ના કોમન ગાર્ડન, કોમન પ્લોટ,

કોમન દાદર, કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, પાણીની મોટર પંપ, કોમન પાર્કિંગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે તેમજ સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ તમામ યોજના (“**PUSHPAM HEIGHTS – 2**” તથા “**PUSHPAM HEIGHTS – 2 : Phase - II**” નામની યોજના સંયુક્ત યોજના) ના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ સહીચારો-સહીચારી જવાબદારીથી કરવાનો છે અને રહેશે. અને યોજનામાં યુનીટ વેચાણ લેનારા-માલીકોનાએ સંયુક્ત ભેગા મળી રોડ, રસ્તા, પેસેજ વિગેરેનો વાપર, ઉપયોગ ફરજિયાતપણે જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વરાડે પડતા હિસ્સા મુજબનો આપી કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપે છે.

૭. સદર “**PUSHPAM HEIGHTS – 2 : Phase - II**” નામની યોજનાના પ્રત્યેક ટાવર ની ઉપર આવેલ અગાસીનો સહીચારો વાપર, ઉપયોગ યોજનાના જે તે બિલ્ડીંગ/ટાવરના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય સહીચારો કરવાનો રહેશે. જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો, હરકત, તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે સદર યોજનાના જે તે બિલ્ડીંગ /ટાવરની અગાસી પર કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની અંગત માલીકી રહેશે નહીં કે માંગી શકશે નહીં તેનો ઉપયોગ જે તે બિલ્ડીંગ/ટાવર ના તમામ સભાસદોએ સહીચારી રીતે કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૮. સદરહું જમીનમાં “**PUSHPAM HEIGHTS – 2**” તથા “**PUSHPAM HEIGHTS – 2 : Phase - II**” નામની યોજના સંયુક્ત યોજનાના બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહિક/કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં જ યોજનાના જે તે ટાવર/બિલ્ડીંગના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ ભેગા મળી અનુક્રુણતા મુજબ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ, અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ પાર્કિંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે અને તો વેચાણ લેનારા અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં જ પાર્કિંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહીં. તેમજ સદરહું યોજના (“**PUSHPAM HEIGHTS – 2**” તથા “**PUSHPAM HEIGHTS – 2 : Phase - II**” નામની યોજના સંયુક્ત યોજના) ની જે તે ટાવર માં બહારની બાજુએ આવેલ દુકાનવાળા સભ્યોનું પાર્કિંગ જે તે ટાવરના આગળના ભાગમાં આવેલ છે. અને તેનો જ ઉપયોગ ફ્લેટના માલીકોને કોઈપણ પ્રકારે માનસીક ત્રાસ કે ઘોઘાટ કે વધુ પડતો અવાજ ન થાય તે રીતે કરવાનો છે. અને તેવું કૃત્ય દુકાનવાળા સભ્યો દ્વારા થશે તો તેઓને તેમ કરતા અટકાવવાની પુરેપુરી સત્તા જે તે બિલ્ડીંગ/ટાવર ના બીજા સભાસદોને છે, અને રહેશે. તેમજ દુકાનની પાછળના ભાગમાં આવેલ પાર્કિંગ બિલ્ડીંગ /ટાવરના ફ્લેટ વાળા સભાસદો એ કરવાનો છે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૯. સદર વેચાણ આપેલ મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે બારી-દરવાજામાં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું કે ગ્રીલ લગાડવાની નથી. તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની દિવાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહીં તથા સ્લેબની ઉપર નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીચારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે જે તે યુનીટ માલીકોએ જરૂર પડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. તથા સદર યોજનાના એલીવેશનના દેખાવમાં

કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનું નથી. કે રસ્તાઓમાં-લીફ્ટમાં-પેસેજમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહીં. ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારત અન્વયે યોજનાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે વેચાણ આપેલ મિલકતના માપ/મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. પ્રમાણે તે મુજબ યોજનાના અન્ય યુનિટ માલીકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કરવા-કરાવવા તમો લખી લેનારા હક્કદાર અને અધિકારી રહેશે. વધુમાં આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે તમો લખી લેનારા જો તમોને આથી વેચાણ આપેલ મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપો તો સદર આ લેખની તથા આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ તમામ શરતો માન્ય રખાવી, તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૦. સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ આપેલી નીચે પરિશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત અમો એક તરફવાળાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો લખી આપનારા સીવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી. સદર મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે તવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર નીચેના વર્ણનવાળી મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.
૧૧. સદર યોજનામાં સભાસદોએ જે તે ટાવર માટે આપેલ મેન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમના વ્યાજ માંથી જરૂરી ખર્ચાઓ પહોંચી ન શકાય તો જે તે ટાવર ના તમામ સભાસદો પાસેથી વધારાના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ઉઘરાવવાની રહેશે અને તે વધારાના ખર્ચની નક્કી કરેલ રકમ દરેક સભાસદે સરખા હિસ્સે ફરજિયાત આપવાની રહેશે.
૧૨. **વિવાદનું નિરાકરણ :** કોઈ પણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.
૧૩. **એલોટી/લખી લેનાર/અનુગામી એલોટી/લખી લેનાર માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :** સદર કરારની કોઈ પણ જોગવાઈઓ કોઈ પણ કાયદો કે નિયમનો ભંગ થતો હોય તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધારા કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમિયાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.
૧૪. **એલોટી / અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ:** સદર કરારની કોઈ પણ જોગવાઈઓ કોઈ પણ કાયદો કે નિયમનો ભંગ થતો હોય તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધારા કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમિયાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૧૫. જત, સદરહું યોજનાવાળી જમીનના જમીન માલિક / પ્રમોટર / ડેવલોપર તરફથી જાહેર કરવામાં આવેલ છે કે સદરહું યોજનાનું કંમ્પ્લીશન / બી. યુ. સર્ટીફિકેટ આવી ગયા બાદ પ્રમોટર / ડેવલોપર તરફથી સદરહું યોજનાની સંપૂર્ણ જમીન અંગે વધુ એફ.એસ. આઈ. ની માંગણી કરે - કરાવશે નહીં અને એફ.એસ.આઈ. માં તેઓનો કોઈ અધિકાર કહેશે નહીં મતલબ કે તેઓની સદરહું યોજનાની સંપૂર્ણ જમીન ઉપર કોઈ લાગ - ભાગ - હકક - અધિકાર રહેશે નહીં અને માંગશે - મંગાવશે નહીં.

પરિશિષ્ટ
વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ તરસાલી ની સીમમાં સર્વે નંબર : ૫૬૨ (૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૭૪૮-૦૦ ચો. મીટર) વાળી જમીન આવેલ છે. સદરહું જમીનનો સમાવેશ મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના નંબર : ૩૯ (તરસાલી) માં થતા તેનો અંતિમ ખંડ (એફ.પી.) નંબર : ૧૩૧ ફાળવવામાં આવેલ હતો અને તેનું અંતિમ ખંડ (એફ. પી.) નંબર : ૧૩૧ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૭૬૪૯-૦૦ ચો. મીટર વાળી બિન - ખેતી ના મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક હેતુ વાળી જમીન પૈકી ૫૦૮૨-૦૦ ચો. મીટર વાળી જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજૂરી મુજબ આયોજીત “PUSHPAM HEIGHTS – 2 : Phase - II” નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી નીચે દર્શાવેલ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવામાં આવેલ છે.

ટાપર / વીંગ	ફ્લેટ / દુકાન નંબર	માળ / ફ્લોર	બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ વોશ અને બાલ્કની એરીયા સહીત કુલ કારપેટ એરીયા (ચો. મીટર)	વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો. મીટર)

જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / લખી આપનારાઓએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઈ, અકકલ હોંશીયારીથી, બીનકેફ અવસ્થામાં લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશેજેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

સ્થળ : વડોદરા

તારીખ :/...../૨૦૨૨

લખી આપનાર / જમીન માલિક / એક તરફવાળા ડેવલોપર / પ્રમોટર :

MANGALAM BUILDTECH, નામની ભાગીદારી પેઢી વતી

વહીવટકર્તા ભાગીદાર

વિનોદકુમાર બાબુલાલ અગ્રવાલ

સાક્ષી :

.....

.....

મિલકતની ઓળખ માટે ફોટો

“PUSHPAM HEIGHTS - 2”, તરસાલી, વડોદરા.

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨ (અ) મુજબ શિડયુલ

લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / બીજી તરફવાળા :



લખી આપનાર / જમીન માલિક / એક તરફવાળા / ડેવલોપર / પ્રમોટર :

MANGALAM BUILDTECH, નામની ભાગીદારી પેઢી વતી
વહીવટકર્તા ભાગીદાર

વિનોદકુમાર બાબુલાલ અગ્રવાલ