શ્રી૧ા

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા મોજે વડોદરા કસ્બા ના વિભાગ "બી" ટીકા નંબર ૮/૧ સીટીસર્વે નંબર ૧૦૫, ૧૦૮ થી ૧૧૧ વાળી જમીનમા બાંધવામાં આવેલ "શ્રીબાલાજી આઈકોન" ના ...... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર .... નો વેચાણ દસ્તાવેજ રુા.................અંકે રુપીયા .... પુરા)

આજરોજ તા. / /૧૭ ના રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ <u>લખીલેનાર/પહેલાપક્ષવાળા</u>

.... ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો- નોકરી, રહે...............

....

PAN No.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનાર એ રીતે સંબોધવામા આવશે જે દરેક શબ્દના અર્થમાં વેચાણ લેનાર પોતે, જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એકઝીકયુટર્સ, એટર્નીઓ, ઈત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.)

જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ <u>લખીઆપનાર/બીજાપક્ષવાળા</u> :-

૧) આશિષ જયંતિલાલ ઠકકર ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો- વેપાર, રહે. સી/૪૦૨, સામ્રાજય કો.ઓ.હા.સો.લી. વાસણારોડ, વડોદરા.

PAN No.AIYPT 6648 R

૨) પ્રિયેશ બિમલકાન્ત ચૌધરી ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો- વેપાર, રહે.પાગેદારવાડા, સરદાર ભુવનનો ખાંચો, રાવપુરા,વડોદરા.

PAN No.ADHPC 8009 H

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામા આવશે તે દરેક શબ્દના અર્થમા વેચાણ આપનાર પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એકઝીકયુટર્સ, એટર્નીઓ, ઈત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.)

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો તમોને લખી આપીએ છીએ કે :-

નીચે જણાવેલ પરીશીષ્ટ વાળી મિલકત (એટલેકે સીટીસર્વે નંબર ૧૦૫ તથા ૧૦૯ થી ૧૧૧ વાળી મિલકત અમો લખીઆપનાર/ બીજીતરફવાળાએ તેના અગાઉના માલીકો પાસેથી ખરીદ કરેલ છે આ રીતે અમો લખીઆપનારાઓ પરીશીષ્ટ વાળી મિલકતના કાયદેસર ના સંયુકત રીતે માલીક, કબજે, ભોગવટેદાર થયેલા છીએ. જેની નોંધ સીટીસર્વે રેકર્ડે પ્રમાણીત થયેલી છે. અને સદર સીટીસર્વે નંબર ૧૦૫ તથા ૧૦૮ થી ૧૧૧ વાળી જમીન એકત્ર કરી સદર જમીન ઉપર **"શ્રી બાલાજી આઈકોન"** નું આયોજન કરેલ છે. સદર સ્કીમમાં રહેણાંક ફલેટો, તથા દુકાનો, નું આયોજન કરેલ છે તે પૈકી **.....ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર ....** વાળી મિલકત તમો લખીલેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપીએ છીએ.

અમો લખીઆપનારા બીજા પક્ષવાળાની સંપુર્ણ માલીકી અને કબજા ભોગવટાની સ્થાવર મિલકત **રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા મોજે વડોદરા કસ્બા ના વિભાગ "બી" ટીકા નંબર ૮/૧ સીટીસર્વે નંબર ૧૦૫, ૧૦૮ થી ૧૧૧ જેનું કુલ માપ ૪૧૦.૦૭ ચો.મી.** જમીનમા બાંધકામ કરવા માટે વડોદરા મહાનગર સેવાસદન ટાઉન ડેવલોપમેન્ટ વિભાગ તરફથી બાંધકામ પરવાનગી/ રજાચિઠ્ઠી નંબર વોર્ડ/- ૧૫૪/૨૦૧૫-૧૬, તા.૨૪.૯.૨૦૧૫ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. તે મુજબ સદરહું જમીન પર **"શ્રી બાલાજી આઈકોન** એ નામે ફલેટસ સીસ્ટમ વાળા એપાર્ટમેન્ટનું આયોજન કરેલ છે તે પૈકી **.....ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર-.....** વાળી મિલકત તમો લખીલેનારા/ પહેલા પક્ષવાળાને આજરોજના સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી કાયમને માટે માલિકી હકકે વેચાણ આપેલ છે.

અમો લખીઆપનારા/ બીજા પક્ષવાળાએ સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમો લખીલેનારા/ પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે તે મુજબ અમો વેચાણ આપનારાએ તમો વેચાણ રાખનારને **રુ............../- (અંકે રુપીયા ....** માં નીચેની પરીશીષ્ટ વાળી મિલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે તે મુજબ આપણા બંન્ને પક્ષવાળા વચ્ચે નકકી કરેલ વેચાણ કિંમતની સંપુર્ણ રકમ અમો વેચાણ આપનારાને તમો વેચાણ રાખનારા પાસેથી આજદીન સુધીમાં નીચે જણાવેલ વિગતે મળી ગયેલ છે. જેથી નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલમિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારા/ બીજા પક્ષવાળાએ તમો વેચાણ રાખનારા/ પહેલા પક્ષવાળાની તરફેણમાં આજરોજ કરી આપીએ છીએ.

અમોએ તમારી પાસેથી **રુ................. (અંકે રુપીયા ....
પુરા)** મેન્ટેનન્સ સહીત નીચેની વિગતે મળેલ છે.

અવેજની વિગત :-

....
....

આમ, ઉપર જણાવ્યા મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે અમો બીજા પક્ષવાળાને મળી ગઈ છે અને તેના બદલામાં નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત આજરોજ ના વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો વેચાણ રાખનારને કાયમ ને માટે વેચાણ આપી કાયમ ને માટે સંપુર્ણ માલીકી હકકે પરીશીષ્ટ વાળી મિલકત તમો લખીલેનારાને નીચે જણાવેલ મિલકતનો કબજો સોંપેલ છે. વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન નીચે મુજબછે.

// વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ) //

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા મોજે વડોદરા કસ્બા ના **વિભાગ "બી" ટીકા નંબર ૮/૧ સીટીસર્વે નંબર ૧૦૫, ૧૦૮ થી ૧૧૧ જેનું કુલ માપ ૪૧૦.૦૭ ચો.મી. થાય છે.** સદરહું જમીન પર **"શ્રીબાલાજી આઈકોન"** એ નામે ઓર્નશીપ ફલેટસ સીસ્ટમવાળા એપાર્ટમેન્ટની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે તે પૈકી **......ફલોરપર આવેલ ફલેટનં......**વાળી મિલકત જેનુ **ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. નું** બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે **ફલેટ નં......** ની ચતુ:સીમા નીચે મુજબછે

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

સદર એપાર્ટમેન્ટ/ આખી મિલકતનું નામ **"શ્રીબાલાજી આઈકોન"** આપેલુછે અને જે કાયમ રાખવાનું છે.

ઉપરોકત પરીશીષ્ટ વાળી મિલકત તેને લાગતા, વળગતા તમામ પ્રકારના હકકો, અધિકારો સાથે તથા તેમા જવા આવવાના રસ્તાના તથા પાણીના નિકાલના સર્વે પ્રકારના હકકો સાથે તથા તેમાંની રિધ્ધી સિધ્ધી સાથે ની અસલ હદ્દ મુજબ તેમા આવેલ બાંધકામ સહીતની ઉપરોકત પરીશીષ્ટ વાળી મિલકત ઉપર લખેલા અવેજના પુરેપુરા રુપીયા સ્વીકારીને તમોને યાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ ન દાવે મિલકત તમો વેચાણ રાખનારને અઘાટવેચાણ આપેલ છે. જેથી સદર મિલકતના આજથી તમો વેચાણ રાખનારા તથા વંશ, વાલી, વારસો સર્વે, સંપુર્ણ માલિક થયા છો. અને તેનો સંપુર્ણ માલિકી હકકે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા તથા તે ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ આપવા મનચાહે

ઉપયોગ કરવા તમો વેચાણ રાખનારા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો હકકદાર છો અનેતે અંગે અમો વેચાણ આપનારા કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કોઈનો કોઈ પણ પ્રકારનો હકક કે દાવો કે લાગ, ભાગ, હકક, હીત, સબંધ રહેતો નથી તેવી પાકી ખાત્રી અને બાહેંધરી આપી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળાએ આજરોજ તમો પહેલા પક્ષવાળાની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

સદર મિલકત અમારી પોતાની સંપુર્ણ માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે. તેમા અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈ પણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, સબંધ નથી. તથા કોઈની જપ્તીમાં નથી તથા કોઈને વેચવી, વેચાવવી નહી તેવો કોઈ મનાઈ હુકમ નીકળેલો નથી તથા ઉપરોકત પરીશીષ્ટવાળી મિલકત ઉપર કોઈનો ભરણ પોષણનો બોજો નથી તથા કોઈ દિવાની કોર્ટની જપ્તીમાં કે અવ્વલ જપ્તીમાં નથી તથા કોઈને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસથી આપેલ નથી તથા કોઈએ વળતરમા લીધી નથી તથા કોઈને બાનાખતથી કે અન્ય બીજી કોઈ પણ રીતે લખી આપી નથી જેથી સદર મિલકતના ટાઈટલ સંપુર્ણ કલીયર અને ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલો છે. તેમ છતા જો કોઈ હકક દાવો કરતુ આવશે તો તેવી તમામ હરકતો અમો વેચાણ આપનારા તમો વેચાણ રાખનારને અમારા ખર્ચે અને જોખમે દુર કરાવી આપીશું અને તે ના કરાવી આપીએ અને તે તમારે કરાવવાનો પ્રસંગ આવે તો તેની સર્વે જવાબદારી અમારી છે અને રહેશે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ ઉપરોકત પરીશીષ્ટ વાળી મિલકત તમો પહેલા પક્ષવાળા રેવન્યુ રેકર્ડ, સીટીસર્વે રેકર્ડ તથા વડોદરા મહાનગર સેવા સદનના રેકર્ડ, મધ્ય ગુજરાત વિજ કંપની તેમજ તમામ સરકારી અને અર્ધસરકારી કચેરીના રેકર્ડમાં તમો વેચાણ રાખનારના નામે કરાવી લેવા હકકદાર અને અધિકારી છો તે અંગે જરુરી સહી, સંમતિ, સોગંદનામા વિગેરે અમો વેચાણ આપનારા કરી આપીશું અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ ફકત તમો વેચાણ રાખનારાએ ચુકવવાનો રહેશે ઉપરોકત પરીશીષ્ટ વાળી મિલકતના વેરા, તથા રેવન્યુ ચાર્જીસ વિગેરે જે કાંઈ ભરવા પાત્ર રકમ આજદિન સુધીની હતી તે તમામ રકમ અમો વેચાણ આપનારાએ ભરપાઈ કરેલ છે અને આજરોજના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીની જે કાંઈ ભરવા પાત્ર રકમ આવશેતે તમો વેચાણ રાખનારાઓએ ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

ઉપરોકત પરીશીષ્ટ વાળી મિલકત આજરોજ તમો લખીલેનારા/ વેચાણ રાખનારા/ પહેલા પક્ષવાળાને નીચે મુજબની શરતો/ વિગતોને આધિન રહીને અમો લખીઆપનારા / વેચાણ આપનારાએ વેચાણ આપેલછે.

૧: સદર દસ્તાવેજના પરીશીષ્ટ જણાવેલી મિલકત ફલેટસ પધ્ધતીથી બાંધકામ થયેલ હોઈ તેની જે જે કોમન સર્વિસ એટલેકે સીકયોરીટી વિગેરે હશે તે તમો પહેલા પક્ષવાળાને મળશે અને તે અંગે જે કોમન ચાર્જીસ હશે તો તે તમો વેચાણ રાખનારાએ આપવાના રહેશે અને સદર **"શ્રીબાલાજી આઈકોન"** ના તમામ ફલેટસ/દુકાન માલિકોનું જે સોસાયટી/ એસોસીએશન બનાવે તેમા તમારે ફરજીયાત દાખલ થવાનું રહેશે અને તેના તમામ નિતિ- નિયમોનું તમો વેચાણ રાખનારાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સોસાયટી/ એસોસીએશનની જે કાંઈ ફી હશે તોતે તમો વેચાણ રાખનારાએ આપવાની રહેશે.

૨: સદર મિલકતના બહારના એલીવેશનમાં કોઈ પણ પ્રકારનો સુધારો કરવાનો નથી.

૩: **"શ્રીબાલાજી આઈકોન"** માં આવેલ પાર્કીગની જગ્યાનો ઉપયોગ સદર દરેક ફલેટસ/દુકાન માલીકે પોતાને સોસાયટી/ એસોસીએશન ધ્વારા ફાળવવામાં આવેલ જગ્યા મુજબ કરવાનો રહેશે.

૪: અમો વેચાણ આપનારા જે પ્રમાણે ફલેટસના વેચાણ કરીએતે પ્રમાણે તેનો વાપર, ઉપયોગ કરવનો છે તેમા બીજા કોઈ સભ્ય/ ફલેટસ/દુકાન માલીકે વાંધો વિરોધ કરવાનો રહેશે નથી કે તકરાર કરવાની નથી.

૫: તમો પહેલા પક્ષવાળાને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના પરીશીષ્ટ વાળી મિલકત વેચાણ આપીછે તેની નીચેની જમીન બીલ્ડીગના બધા ફલેટસ માલીકોની સહીયારી રહેશે તેમાં કોઈ પણ સભ્ય / ફલેટસ માલીક જુદા ભાગ પડાવી શકશે નહી પરંતુ સદર **"શ્રીબાલાજી આઈકોન"** વાળી આખી ઈમારત કોઈ કારણસર ભવિષ્યમાં પડી જાય અથવા તો તેને કોઈ પણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો **"શ્રીબાલાજી આઈકોન"** ના દરેક ફલેટસ માલીકોએ પોતાના ભાગમાં પોતાના ખર્ચે બાંધકામ અથવા સમારકામ કરી લેવાનું રહેશે.

૬: તમો પહેલા પક્ષવાળાને સદર વેચાણ દસ્તાવજના પરીશીષ્ટ વાળી મિલકત વેચાણ આપેલી છે તે સિવાયની મિલકતમા કોઈ સભ્યને કોઈ અંતરાય, રુકાવટ કે માલ સામાન વિગેરેની જવા આવવા લઈ જવામાં કોઈ રુકાવટ કરવાની નથી.

૭: સદર **"શ્રીબાલાજી આઈકોન"** ઉપરની ટેરેસનો માલીકી તથા એફ.એસ.આઈ.નો હકક અમો લખી આપનારા/ વેચાણ આપનારા/ બીજા પક્ષવાળા/ મિલકત માલીકની રહેશે તથા સદર ટેરેસ થકી કોઈ પણ પ્રકારની જે આવક - ઉપજ થશે તો તેનો ફકત હકક અમો લખીઆપનારા/ વેચાણ આપનારા/ બીજા પક્ષવાળા/ મિલકત માલીકનોજ રહેશે તે અંગે તમો લખીલેનાર / પહેલા પક્ષવાળા / વેચાણ રાખનારા ધ્વારા ભવિષ્યમાં કોઈ પણ પ્રકારનો હકક દાવો કરવાનો રહેશે નહી.તથા સદર

એપાર્ટમેન્ટની ઉપરની ટેરેસ/ અગાસીમાં ભવિષ્યમાં વધુ એફ.એસ.આઈ. મળે બાંધકામ કરવાનો હકક કાયમ રાખેલ છે. તથા સદર ટેરેસ ઉપર હોર્ડીંગસ, જાહેરાત વિગેરે લગાવવાનો હકક પણ લખીઆપનારનો રહેશે તે અંગે ભવિષ્યમા કોઈ પણ ફલેટ/ દુકાન માલીકોએ વાંધો, વિરોધ અડચણ ઉભા કરી કાયદાકીય ગુંચવણ ઉભી કરવાની રહેશે નહી.

૮: તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતની આજુ બાજુના પેસેજ દાદર વિગેરેમાં ગંદકી થાય કે કોઈને અડચણરુપ થાય તેવો કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ પણ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી.

૯: તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતમા અવર જવર માટેના દાદર, લીફટ,પેસેજ તથા રસ્તા અંગે તથા બીલ્ડીગના મેન્ટેનન્સ અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે **"શ્રીબાલાજી આઈકોન"** ના તમામ ફલેટસ માલિકોએ વરાડે પડતો સહિયારો આપવાનો રહેશે અનેતે પ્રમાણે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ પણ આપવાનો રહેશે.

૧૦: સદર બિલ્ડીગમા રહેણાંક વપરાશ માટે ઉપર નીચે પાણીની ટાંકીછે તેમજ બોરીગ છે તેમાંથી તમામ ફલેટસ માલિકોને પાણી મળશે અનેતે અંગે જે મોટર પંપ તેની લાઈનો જે કંઈ મુકાવવામાંઆવે તેનો નીભાવણી ખર્ચ તથા લાઈટ બીલ વિગેરે ખર્ચ તથા નવીન નાંખવાનો ખર્ચ **"શ્રીબાલાજી આઈકોન"** ના તમામ ફલેટસ માલિકોએ વરાડે પડતો આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ પણ વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો છે.

૧૧: સદર **"શ્રીબાલાજી આઈકોન"** એપાર્ટમેન્ટમાં સીકયુરીટી ગાર્ડ રાખવામાં આવે તો તેના પગાર વિગરેનો ખર્ચ **"શ્રીબાલાજી આઈકોન"** ના તમામ ફલેટ/દુકાનસ માલિકોએ વરાડે પડતો આપવાનો છે. તે પ્રમાણે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ પણ વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે.

૧૨: તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકત અંગે કેન્દ્ર સરકાર કે રાજય સરકાર તરફથી કોઈ પણ પ્રકારનો સર્વિસ ટેક્ષ ભરવાનો થશે તોતે તમામ ટેક્ષની રકમ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

૧૩: સદર વેચાણ આપેલ મિલકતની બહારના ભાગે કોઈ પણ સુધારા વધારા કે ઓપનીગમા (બારી દરવાજા) માં ફેરફાર કરવાનો નથી કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવાનું નથી કે પ્રોજેકટ કરેલ ગ્રીલ લગાડવાની નથી તેમજ વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાન જન દિવાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતીમાં ફરેફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહી તથા સ્લેબની ઉપર- નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને

દિવાલોની આજુ બાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો નીભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે જે તે દુકાન/ ફલેટ માલીકોએ જરુર પડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. સદર યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈ પણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી સ્ટ્રકચર ને કોઈ પણ જાતનું નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનું નથી કે પેસેજમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ- સામાન કે અન્ય કોઈ પણ વસ્તુઓ મુકવાની રહેશે નહી કે સરકારી કાયદા વિરુધ્ધ કોઈ માલ- સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ગુનાહીત કૃત્ય / ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી કે તેવુ કૃત્ય કોઈ પણ ફલેટ/દુકાન વેચાણ લેનારે કરવાનું નથી તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૪) સદર યોજનાના બાંધકામ બાબતે તમો એક તરફવાળાને અમો એકતરફવાળાઓ એ સંપુર્ણ માહીતી અને જાણકારી આપેલ હોઈ તે બાબતે તમો એક તરફવાળાએ કે સદર યોજનાના અન્ય ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરોએ એકજુથ થઈ કોર્ટ/ સંસ્થા ધ્વારા કોઈ તકરારી કરવાની રહેશે નહી.

૧૫) સદર યોજનાને ભવિષ્યમા કુદરતી આફત, ધરતી કંપ, વિગેરેને કારણે કોઈ નુકશાન થાય, જાનહાની થાય તો તે અંગે અમો બીજીતરફવાળાની કે સદર યોજનામા કામ કરતા આર્કિટેકટ, એન્જીનીયરો, ડેવલોપર્સ વિગેરેની કોઈ પણ જાતની જવાબદારી ગણાશે નહી તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો એકતરફવાળાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજી તરફવાળાઓ એ તમો એક તરફવાળાને કરી આપેલો છે.

૧૬) સદર યોજનાના ટાઈટલ અંગેના તમામ કાગળો તથા સદર યોજનાની રજાચિઠ્ઠી વિગેરે તમામ સદર બાબતના જાણકાર પાસે તમો એક તરફવાળાએ ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતનો તમો એક તરફવાળાને સંપુર્ણ સંતોષ હોઈ તમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ/ લીધેલ છે.

ઉપરોકત પરીશીષ્ટ વાળી મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે થનાર તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ચાર્જીસ, વકીલ ફી, ઈતર તમામ ખર્ચની જવાબદારી માત્ર તમો વેચાણ રાખનારાએ ભોગવવાની છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજના પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ આજરોજ અમો લખીઆપનારા/ વેચાણ આપનરા/ બીજા પક્ષવાળાએ સંપુર્ણ સમજપુર્વક, બીનકેફ હાલતમાં, અકકલ હોશીયારીથી કોઈ પણ જાતના દાબ, દબાણ , શેહ શરમ વગર

કરેલ છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી સદર મિલકતમાં અમો વેચાણ આપનારાનો કોઈ પણ પ્રકારનો હકક, હીત, લાગ, ભાગ, સબંધ રહેશે નહી જે અમો લખીઆપનારા/ વેચાણ આપનારા/ બીજા પક્ષવાળા / મિલકત માલીકને તેમજ અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તાછે અને રહેશે.

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

"શ્રીબાલાજી આઈકોન" .....ફલોરના ફલેટનં.....

નો દસ્તાવેજ લખીઆપનાર :-

.... 1)......................

આશિષ જયંતિલાલ ઠકકર

2)......................

....

પ્રિયેશ બિમલકાન્ત ચૌધરી

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨(એ) મુજબ શીડ્યુલ

<u>દસ્તાવેજ લખીઆપનાર</u> :-

....

આશિષ જયંતિલાલ ઠક્કર

....

પ્રિયેશ બિમલકાન્ત ચૌધરી

દસ્તાવેજ <u>લખીલેનાર</u>

....

બાંધકામનો કરાર

આજરોજ તા. /૧૦/૧૭ ના રોજ બાંધકામનો કરાર લખીઆપનાર :-

.... ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો- વેપાર/નોકરી, રહે.

....

(પાનનં.)

(જેમને હવે પછીથી આ કરારમાં કરાર લખીઆપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તેઓ પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે.) તે એકતરફવાળા ..

-: તથા :-

બાંધકામનો કરાર લખીલેનાર :-

શ્રી સાંઈ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના ભાગીદારો..

૧) આશિષ જયંતિલાલ ઠકકર ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો- વેપાર, રહે. સી/૪૦૨, સામ્રાજય કો.ઓ.હા.સો.લી. વાસણારોડ, વડોદરા.

PAN No.AIYPT 6648 R

૨) પ્રિયેશ બિમલકાન્ત ચૌધરી ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો- વેપાર, રહે.પાગેદારવાડા, સરદાર ભુવનનો ખાંચો, રાવપુરા,વડોદરા.

PAN No.ADHPC 8009 H

(જેમને હવે પછીથી આ કરારમાં કરાર લખીલેનાર, એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તેઓ પોતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે.) તે બીજીતરફવાળા વચ્ચે આ બાંધકામ કરવા અંગેનો કરાર કરવામાં આવે છે જેની વિગતો તથા શરતો નીચે મુજબ છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા મોજે વડોદરા કસ્બા ના વિભાગ "બી" ટીકા નંબર ૮/૧ સીટીસર્વે નંબર ૧૦૫, ૧૦૮ થી ૧૧૧ જેનું કુલ માપ ૪૧૦-૦૭ ચો.મી. વાળી જમીન વડોદરા મહાનગર સેવા સદન ધ્વારા બાંધકામની પરવાનગી એટલેકે રજાચીઠ્ઠી નંબર વોર્ડ/-૧૫૪/૨૦૧૫-૧૬, તા.૨૪.૯.૨૦૧૫ ના રોજ મેળવેલ છે. તે મુજબ સદરહું જમીન પર **"શ્રીબાલાજી આઈકોન"** એ નામે ફલેટસ સીસ્ટમ વાળા એપાર્ટમેન્ટની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે તે પૈકી નીચેની પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલી મિલકત એટલેક ....ફલોર ઉપર આવેલ **ફલેટ/દુકાન નંબર** .... જેનું માપ .... **ચો.ફુટ (સુપર બીલ્ટઅપ)** છે. તેનું બાંધકામ તમો બીજી તરફવાળાએજ કરવાનું હોઈ આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

સદર ઉપરોક્ત યુનીટમાં બાંધકામ કરવા માટે આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈનને આધીન રહી તથા માન્ય શરતો/ સ્પેશીફીકેશન મુજબનું બાંધકામ તમો બીજી તરફવાળા ધ્વારાજ કરવાનું છે. અને સદર યુનીટમાં વધારાના સહનું બાંધકામ કરવાનું હોવાથી અને તે અંગે બાંધકામનો ખર્ચનો અવેજ અલગથી ચુકવવાનો હોઈ તે અંગે આ કરાર લખી આપેલ છે. સદર કરાર હેઠળના યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો બાંધકામ પુરુ ન થાય અને થનાર બાંધકામની રકમ અમો એકતરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને સંપુર્ણપણે ચુકતે ન આપીએ ત્યા સુંધી તમો બીજી તરફવાળા પાસેજ રહેશે અને અમો એકતરફવાળા કબજો માંગવા- મંગાવવા હકકદાર અને અધિકારી રહીશું નહી.

૧) સદર ફલેટનું બાકીનું બાંધકામ નકકી થયેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ અને બાંધકામની રૂપરેખા મુજબ બીજી તરફવાળા બાંધકામ કરનારે એકતરફવાળાને આપેલ એસ્ટીમેટ મુજબની કિંમત **રુ.................. (અંકે રુપીયા .... પુરા)** નકકી કરવામાં આવેલ છે. સદર રકમમાં ફકત બાંધકામની કિંમતનો સમાવેશ થયેલો છે. પરંતુ મેન્ટેનન્સ ફીની રકમ નકકી થયા મુજબ અલગથી ચુકવવાની રહેશે. અને એકતરફવાળાએ બીજી તરફવાળાની માંગણી થયેથી અથવા મૌખીક જાણ કરેથી દિન-૭ માં ચુકવી આપવાના છે. અને તે મુજબનું પેમેન્ટ થયા બાદ બાંધકામ ચાલુ કરવાનું રહેશે. અમો લખીઆપનારા ધ્વારા પઝેશન લેટર લખી આપ્યા બાદ કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે. સદરહું બાંધકામની રકમ નકકી થયા મુજબ **રુ............... (અંકે રુપીયા .... પુરા)** પુરા નીચેની વિગતે ચુકવેલ છે.

<u>અવેજની વિગતઃ-</u>

....

....

૨) સદર બાંધકામની કિંમતમા મ્યુ. કોર્પો. કે બીજા કોઈ પણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી સંસ્થા/ કચેરીઓના વખતો વખતના ટેક્ષ , લાગત, ચાર્જીસ, સરકારી કાયદા હેઠળના સર્વિસ ટેક્ષ નો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી જે એકતરફવાળાએ જે તે વખતે અલગથી ચુકવવાનો છે તથા મેઈન લાઈન માંથી મિલકતમાં પાણી, ગટર તથા વિદ્યુત કચેરીમાં જે કાંઈ અલગથી રકમ ભરવાની થાય તો તે એકતરફવાળાએ ભરવાની છે. તથા તે કામો માટે એકતરફવાળા એ બીજી તરફવાળા પાસેથી લેખીત મંજુરી તથા નો ઓબજેકશન સર્ટીફીકેટ લેવાનુ રહેશે.

૩) સદર મિલકતના બાંધકામમા કોઈ પણ જાતનો વાંધો કે તકરાર, હરકત હોય તો ચાલુ કમે એકતરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને જણાવવાની રહેશે. પાછળથી કોઈ પણ જાતની

તકરારો કે વાંધાઓ ચાલશે નહી કે કરી શકશે નહી. વધુમાં એકતરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચે મિલકતના બાંધકામ અગર તો મિલકતની કિંમત બાબત અથવા તો આ કરારના અર્થઘટન બાબત કોઈ પણ પ્રકારનો ઝઘડો ઉત્પન્ન થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ રાહે ન કરતા લવાદ રાહે કરવાનો રહેશે. એટલેકે તે અંગેના ઝઘડાની પતાવટ આરબીટ્રેશન એકટની જોગવાઈઓ મુજબ કરવાની રહેશે અને તે અંગે લવાદનો નિર્ણય બંન્નેવ તરફવાળાઓએ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

૪) એકતરફવાળા સદર મિલકતના બાંધકામમા શકય હોય તેવા જ ફેરફાર કરવા માંગે તો તે અંગે થતો વધારાનો ખર્ચ આપવા એકતરફવાળા બંધાયેલા છે. જે વધારાના કામ અંગેનો જે ખર્ચ નકકી થાય તે એકતરફવાળાએ બીજી તરફવાળા ને એડવાન્સ જ આપવાનો રહેશે. પરંતુ જે તે સ્ટેજ નું બાંધકમ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરી શકાશે નહી કે કરાવીશું નહી કે થઈ શકશે નહી. તથા સદરહું યોજનાના નકકી થયેલ બાહ્ય એલીવેશન/ કલર કામમાં પાછળથી કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી.

૫) અમો એકતરફવાળા ચાલુ બાંધકામ દરમ્યાન અધુરા બાંધકામે સદર જગ્યાનો અધુરા બાંધકામનો કબજો માંગી શકીશું નહી. તથા બીજી તરફવાળા ની લેખીત પરવાનગી સિવાય એકતરફવાળા સદર જગ્યા અગર અધુરા બાંધકામ વાળી જગ્યાનો કબજો લઈ શકીશું નહી અને બાંધકામ નો કરાર અન્ય કોઈને લખી/ કરી- કરાવી આપીશું નહી આ અંગે કરાર ભંગ થવાથી જે કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો એકતરફવાળા જવાબદાર રહીશું અને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો એકતરફવાળા જવાબદાર રહીશું અને એકતરફવાળા સદર યુનીટનો કબજો લેખીત મંજુરીથી જ લેવા હકકદાર રહીશું.

૬) અમો એકતરફવાળા તરફથી બીજી તરફવાળા ને સંપુર્ણ કિંમત ચુકવ્યા બાદ તમો અબીજી તરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને લેખીત પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપવાનો છે. અને રહેશે સદરહું યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો , ભોગવટો સોંપ્યા બાદ બીજી તરફવાળા ની સદરહું યુનીટ અંગે કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી તથા કોલમ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ તમો બીજી તરફવાળા ધ્વારા જાણ / માંગણી કર્યા તારીખ થી દિન-૭ માં બાકી પડતો અવેજ ચુકવવામાં અમો એકતરફવાળા કસુર કરીએ તો અમારે તમો બીજી તરફવાળા ને જે તે હપ્તા દીઠ, હપ્તો તેમજ તેના ઉપર થતુ દર વર્ષે અને સેકન્ડે ૧૮% વ્યાજની નુકશાની સહની રકમ હપ્તાની રકમ ઉપરાંત ચુકવવાની રહેશે જો તેમ કરવામાં અમો એકતરફવાળા કસુર કરીએ તો તેવા સંજોગોમાં હાલનો કરાર રદ ગણાશે તથા બીજી તરફવાળા તેમજ જમીન માલીક સાથે પરીશીષ્ટ વાળી મિલકત બાબત કરેલ તમામ વ્યવહારોનો અંત આવેલો ગણાશે અને અમો એકતરફવાળાનો સદરહું મિલકત બાબત કોઈ પણ લાગ, ભાગ, હકક, હીત, સબંધ અધિકાર બોજો કે વાંધો રહેશે નતહી અને તેઓ તેમની મરજી મુજબ સદરહું મિલકતનો અન્ય ઈસમો સાથે વ્યવહારો કરી શકશે.

૭) એકતરફવાળા સદર બાંધકામ અંગે બેંક, સરકારી સંસથા, અર્ધ સરકારી સંસ્થા અગર તો કોઈ પણ નાણાં ધીરનાર બેંક, પેઢી ફાયનાન્સ કંપની માંથી લોન લેવાની હશે તો સદર યુનીટને લાગતા તમામ કાગળો બીજી તરફવાળા તૈયાર કરી આપી જરુરી યોગ્ય સહી-

સંમતીઓ કરી આપશે તથા તે નાણાં ધીરનારને જરુરીયાત પ્રમાણેની સહી સંમતીઓ એકતરફવાળાએ કરી આપવાની રહેશે અને તે અંગે જરુરી કાગળો તથા લખાણો પણ એકતરફવાળા લખી આપવા બંધાયેલા છે અને તે અંગે થનારા ખર્ચ પણ એકતરફવાળા એ ભોગવવાનો છે.

૮) બીજી તરફવાળા ઉપરોકત શરતોને અને આપેલ સ્પેશીફકેશન મુજબ બાંધકામની રુપરેખા મુજબ યુનીટનું બાંધકામ પુર્ણ કરવા બંધાયેલા છીએ. અને તેવીજ રીતે એકતરફવાળા પણ આ કરારની શરતો અને આપેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરાવવા બંધાયેલા છે. અને બીજી તરફવાળા (ડેવલોપર્સ) ધ્વારા થયેલ કામની કિંમત બીજી તરફવાળાની માંગણી મુજબ અમો એકતરફવાળા સમયસર ચુકવવા બંધાયેલા છીએ તે બંન્નેવ તરફવાળાઓના વંશ, વાલી, વારસો એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકતૃ છે અને રહેશે.

૯) બીજી તરફવાળાને યોગ્ય લાગે તોપ્લાન, સ્પેશીફીકેશત, એલીવેશન વગેરેમાં ફેરફાર કરવાનો અધિકાર છે અને રહેશે જે માટે બીજી તરફવાળાને એકતરફવાળાની સંમતી લેવાની જરુર નથી કે જાણ કરવૃાની જરુર નથી.

૧૦) એકતરફવાળા જો નિયત કરેલ મુદતમાં નાણાં આપવામાં વિલંબ કરે અને તે કારણે બાંધકામમા વિલંબ થાય તો તેવા પ્રસંગે એકતરફવાળાએ બાંધકામ મટીરીયલનો ભાવ વધારો આપવાનો રહેશે.

સદર ઉપર મુજબનો કરાર અમોએ આજરોજ અમારી રાજી ખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી વાકેફ થઈ બીનકેફ હાલતમાં લખેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે જેના સાક્ષી પુરાવા રુપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

બાંધકામનો કરાર <u>લખીઆપનાર</u> :-

....

બાંધકામનો કરાર <u>લખીલેનાર</u> :-

શ્રી સાંઈ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના ભાગીદારો

....

આશિષ જયંતિલાલ ઠકકર

....

પ્રિયેશ બિમલકાન્ત ચૌધરી