શ્રી૧

વેચાણ દસ્તાવેજ

આજરોજ તારીખ : ....../....../૨૦૨૨ ને ......વારના રોજ "**MANGALAM HEIGHTS**" નામની યોજનામાં .... ટાવરના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબર : .... નો રૂા. ..../- માં વેચાણ દસ્તાવેજ ....

લખી લેનાર/વેચાણ રાખનાર/પ્રથમ પક્ષવાળા :

(૧) ...., ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મ : હિન્દુ, ધંધો : ....,

રહેવાસી :

PAN NO.

AADHAR CARD NO.

(૨) ...., ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મ : હિન્દુ, ધંધો : ....,

રહેવાસી :

PAN NO.

AADHAR CARD NO.

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં "પ્રથમ પક્ષવાળા" અથવા "વેચાણ રાખનાર" અથવા "એલોટી" તમો તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં પ્રથમ પક્ષવાળા અને/તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખી આપનાર/જમીન માલિક/બીજા પક્ષવાળા :

"MANGALAM DEVELOPERS" (PAN NO. ABPFM5935L) એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ મંગલમ હાઇટસ, નર્મદા પાર્ક સોસાયટી, પંચવટી, ગોરવા, વડોદરા વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

પિનલ મહેન્દ્રભાઈ શાહ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મ : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૩, સૈમી સોસાયટી, વિભાગ-૨, પંચરન્ત બિલ્ડીંગ પાસે, સુભાનપુરા, વડોદરા.

PAN NO. **AGAPS6396K**

AADHAR CARD NO. **6282 1348 4459**

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં "બીજા પક્ષવાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" અથવા "પ્રમોટર" અમો તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળી ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખત ના હયાત ભાગીદાર તથા નવા જોડાયેલ ભાગીદારો/તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો/પ્રથમ પક્ષવાળાને અમો તમામની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે,

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે ગામ : ગોરવા ના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નં. ૪૩૯/૨ – ૪૪૫, ૪૪૬ સીટી સર્વે નં. ૪૦૬૪/અ/૧ સીટ નં. ૮૬ છે. જેનું ફાઈનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૯.૭૭ ચો.મી. ઓર્નસ પ્લોટ તથા સીટી સર્વે નં. ૪૦૬૪/બ શીટ નં. ૮૬ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૬૦ ચો.મી. છે. આમ મળીને કુલ જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ૧૨૫૮૬.૭૨ ચો.ફુટ વાળી બીન ખેતી વાળી જમીન છે. વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર નંબર : ૮૩૦૨ થી સબ-રજીસ્ટાર કચેરી, વડોદરામાં વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધાવી માલિક બન્યા છીએ. તેથી સદર જમીન અમો પ્રથમ પક્ષવાળાની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે.

૨. સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ નં.૮/ એસ.એચ.બી.-૭/૨૦૨૨-૨૦૨૩ તા. ૩૦/૦૪/૨૦૨૨ થી મંજુર થયેલ નકશા મુજબ **"MANGALAM HEIGHTS"** નામનું એપાર્ટમેન્ટનું યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જેમાં રહેણાંક ફલેટ તથા દુકાનો કરવામાં આવેલ છે. જેમાં કુલ ૩૯ ફલેટસ અને ૧૬ દુકાનો આવેલ છે.

૩...

૩. સદર જમીન મૂળ ખેતીની હતી સદર રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નં. ૪૩૯/૨ – ૪૪૫, ૪૪૬ સીટી સર્વે નં. ૪૦૬૪/અ/૧ સીટ નં. ૮૬ છે. જેનું ફાઇનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૯.૭૭ ચો.મી. ઓર્નસ પ્લોટ તથા સીટી સર્વે નં. ૪૦૬૪/બ શીટ નં. ૮૬ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૬૦ ચો.મી. છે. આમ મળીને કુલ જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ૧૨૫૮૬.૭૨ ચો.ફુટ જમીનનો બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા વડોદરાના મે. કલેકટરશ્રી એ તેમના હુકમ નં. બી/૫ એસ.આર./૮ ૨૦૦૧/૨૦૦૨ થી તારીખ : ૦૫/૧૧/૨૦૦૪ નાં રોજ પરવાનગી મેળવેલ છે.

૪. સદરહું જમીનના રેવન્યુ દફતરે પ્રોપર્ટી કાર્ડ માં વેચાણ આપનારનું નામ સીટી સર્વે નં. ૪૦૬૪/અ/૧ જેનું ફાઇનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૯.૭૭ ચો.મી. જેની નોંધ નં. ૧૮૫૪૩ તા. ૦૨.૦૮.૨૦૨૨ તથા સીટી સર્વે નં. ૪૦૬૪/બ જેનું ફાઇનલ પ્લોટનું. ક્ષેત્રફળ ૧૬૦ ચો.મી. જેની નોંધ નં. ૧૮૫૪૪ તા. ૦૨.૦૮.૨૦૨૨ થી નોંધ દાખલ થયેલ છે.

(સી) જત, સદર પ્રોજેકટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઇઓને આધીન .... થી નોંધણી કરાવેલ છે.

૫. જત સદર અમો/બીજા પક્ષવાળા/લખી આપનાર, તમો/લખી લેનારને નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ બાંધકામ વાળી મિલકત રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા/-) માં વેચાણ આપીએ છીએ. જે અવેજની રકમ બીજા પક્ષવાળાને નીચેની વિગતેથી મળી ગયેલ છે. જે બેંકમાં જમાં થયેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માન્ય ગણવાનો રેહેશે. તેના બદલામાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવામાં આવે છે.

અવેજની વિગત :

રકમ રૂા.	તારીખ	ચેક નંબર	બેંકનું નામ

૪...

ઉપરોકત અવેજની વિગતમાં જણાવેલ ચેક બેંકમાં પાસ થયેથી તેના બદલામાં પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે અને તેનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો/લખી આપનારે, તમો/લખી લેનારને બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી આપવાનો રહેશે અને તમો લખી લેનારે તે સમયે સદર પરિશિષ્ટ માં જણાવેલ મિલકતનો રૂબરું અને પ્રત્યક્ષ કબજો માલિકી હક્કે સંભાળવવાનો રહેશે.

૬. સદર જમીન મિલકત ઉપર કોઇપણ વ્યકિત, બેંક, શ્રોફ યા નાણાંકીય સંસ્થાનો ચાર્જ, ગીરો, બોજો કે લીયન કે સુખાધીકાર અગરતો કોઇપણ પ્રકારનો કોઇપણ હક્ક કે અધિકાર અમો/લખી આપનારે ઉભો કરેલ નથી. તેમજ સદર જમીન મિલકત અમોએ અન્ય કોઇને જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી કે તેના ઉપર કોર્ટનો મનાઇ હુકમ કે એટેચમેન્ટ નથી. સદર જમીન મિલકત અંગે અમોએ કોઇપણ પ્રકારના વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેનો કરાર, બાનાખતથી કે ભેટ કરારથી કે લેખિત યા મૌખિક અન્ય કોઇપણ વ્યકિત, સંસ્થા કે વ્યકિતના સમુહની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી. અમો/લખી આપનારે તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતના ટાઇટલ કિલયર અને માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ. તેમ છતાં સદર જમીન મિલકતના ટાઇટલ અંગે કોઇપણ જાતનો વાંધો અગર તકરાર યા અડચણ ઊભી થાય તો તે તમામ હરકતો અમો/લખી આપનાર, તમોને અમારા ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું. જો તે તમારે દુર કરવા યા કરાવવાનો પ્રસંગ આવે તો તે અંગેનો તમામ ખર્ચ અમો/લખી આપનાર તમોને તાત્કાલિક કોઇપણ પ્રકારની તકરાર સિવાય ચુકવી આપવા માટે બંધાયેલા છીએ તેની બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપવામાં આવે છે.

૭. સદર જમીન મિલકત અંગેના આજદિન સુધીના તમામ સરકારી તેમજ અર્ધ સરકારી વેરા, વડોદરા મહાનગર સેવાસદનના ટેક્ષ તથા રેવન્યુ ટેક્ષ અમોએ ભરેલા છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદના તમામ વેરા તથા ટેક્ષ તમો/વેચાણ લેનારે ભરવાના રહેશે. પરંતુ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ભવિષ્યમાં આજદિન સુધીના જો કોઇ વેરા અથવા ટેક્ષ બાકી નીકળી આવશે તો તે તમામ રકમ અમો/લખી આપનારે ભરવાની રહેશે તેવી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપવામાં આવે છે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, લખાઇ ફી વિગેરે જેવો તમામ ખર્ચ તમો/લખી લેનારે ભોગવેલ છે અને ભવિષ્યની જે કાંઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ભરવાની આવે તો તે તમામ રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો/વેચાણ લેનારની છે.

૫...

૮. સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલકત તમો/વેચાણ રાખનારને નળ, ડ્રેનેજ, ગેસ કનેકશન, લાઇટ, ટોઇલેટ, બાથરૂમ, તાર, ટેલીફોન, ડીશ, ઇન્ટરનેટ, કોમન લીફટ, સ્ટ્રીટ લાઇટ વિગેરે તમામ સુવિધાઓને લાગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સહ, હવા ઉજાસ તથા સુખાધિકારના હક્કો સાથેની તથા તેને લાગતા વળગતા સોસાયટીના આંતરીક તથા સહીયારા રસ્તાના તથા પાણી નિકાલના સર્વે પ્રકારના હક્કો સાથેની મિલકતના તમામ પ્રકારના કોમન હક્કો સાથેની તથા **“MANGALAM HEIGHTS”** ના સભાસદ તરીકેના તમામ હક્કો યાવત ચંદ્ર દિવાકરો, કુલ અભરામના દાવે સુરજ ચંદ્ર તપે ત્યાં સુધીના હક્કો તથા અધિકારો સાથે

આજરોજ વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના તમો/પ્રથમ પક્ષવાળા આજથી માલિક થયા છો અને આ મિલકતનો માલિકી હકક ટાવરના નિયમોને આધિન રહીને તમારે ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવા તથા કરાવવાનો છે. સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત ઉપર તમો આજથી સંપૂર્ણ હકક ધરાવો છો અને તેમાં અમો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસદારોનો કોઇપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હિસ્સાનો સંબંધ રહેતો નથી.

બાનાખત તથા દસ્તાવેજ માટેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે વકીલની ફી, અશાંત ધારાની પરવાનગી ફી, સ્ટેમ્પ ડયુટી ખર્ચ તથા બીજો કોઇ પણ વધારાનો ખર્ચ જેવો કે ઇન્ડેક્ષની નકલ, પ્રોપરટી કાર્ડમાં એન્ટ્રી લાઇટ, પાણી, વીજળીના જોડાણ ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રેહેશે.

૯. સદર **“MANGALAM HEIGHTS”** નામની યોજના પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેથી સદર ટાવરના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ કોમન પાર્કિંગની જગ્યા ટાવરના સભાસદો/મેમ્બરોએ કોઇને આવવા-જવામાં અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે પાર્કીંગ કરવાનું છે કોઇપણ સભાસદ અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવા હકક અને અધિકાર કરી શકશે નહી. તમામ સભાસદોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ પાર્કિંગ કરવાનું છે અને તે તમામ સભાસદોએ/મેમ્બરોએ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઇપણ જાતનું પાર્કિંગ અર્થે અથવા અન્ય કોઇપણ અર્થે બાંધકામ કરવાનું નથી.

૬...

૧૦. જમો/લખી આપનારે, તમો/લખી લેનારને વેચાણ આપેલ મિલકતના તમો સ્વતંત્ર માલિક છો અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહું મિલકત સીટી સર્વે 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-સંમતિની જરૂર પડે ત્યાં અને ત્યારે તે તમામ તમો/લખી લેનારને કરી આપવા માટે કાયદેસર બંધાયેલા છીએ, પરંતુ તેની કાર્યવાહી તમોએ તમારા ખર્ચે કરવાની રહેશે.

૧૧. સદર વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાનો **"MANGALAM HEIGHTS"** ના એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભાસદો/મેમ્બરો ભેગા મળીને જાળવણી, સાચવણી, સફાઇ, નિભાવણી, કોમન મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ માટે વિકાસ મંડળ કે એસોસીએશન ની રચના કરવામાં આવે તો તેમાં તમો/લખી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ/મેમ્બર થવાનું રહેશે અને તેના નિતીનિયમોનું ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેથી સદર એપાર્ટમેન્ટ ના તમામ સભાસદોએ જે કાંઇ સહીયારા હક્ક અને અધિકાર મળવાપાત્ર છે તે તમામ તમો મેળવવાને હક્કદાર છો અને વહીવટ ખર્ચ, કોમન સુવિધા માટે વરાડે/સરખા ભાગે

આવતો ખર્ચ પણ તમારે આપવાનો રહેશે. કોમન પેસેજ તથા લીફટમાં અન્ય કોઇને પણ અડચણરૂપ થાય તેવો માલસામાન મુકવાનો નથી તથા તમામ સભાસદોને સહકાર આપવાનો રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી અને શરતથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને લખી આપવામાં આવેલ છે.

૧૨. નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યો માટે ઓવર હેડ તથા અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી છે, તેમાંથી બધાને પાણી મળશે અને તે અંગે જે પંપ, તે માટે લાઇટ જે કાંઇ મુકવામાં આવે તેનો નિભાવણી ખર્ચ, લાઇટબીલ તથા સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજ વસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે જેવા તમામ ખર્ચ તથા નવીન નાખવાનો ખર્ચ ટાવરના તમામ સભાસદોએ વરાડે/સરખા હિસ્સે આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમોએ પણ આપવાનો રહેશે.

૭...

૧૩. સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ એપાર્ટમેન્ટ તથા દુકાનની બહાર બાલ્કની, ગ્રીલ, કલર તથા એલીવેશનમાં કોઈપણ મેમ્બર/સભાસદોએ કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી. સદર એપાર્ટમેન્ટના સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર જેવો કે બીમ કે કોલમમાં સુધારો-વધારો કોઈપણ સંજોગોમાં હાલમાં કે ભવિષ્યમાં થઇ શકશે નહી તેમજ સદર સમગ્ર **"MANGALAM HEIGHTS"** નામની યોજનાના વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા બાંધકામ અર્થે મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે કોઈપણ ટાવરના સભાસદ/મેમ્બર હાલમાં કે ભવિષ્યમાં અંગત માલિકી માંગી શકશે નહી. તે જમીન કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા વેચાણ રાખનાર તથા સમગ્ર યોજનાના અન્ય સભાસદો બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૪. નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલકતની જે દિવાલો બાજુની મિલકત સાથે લાગીને આવેલ છે તે તથા સ્લેબની ઉપર-નીચે તમામ દિવાલો તે બંનેની સહિયારી ગણાશે અને તેનું માપ દિવાલના મધ્ય બિંદુથી ગણવાનું છે.

૧૫. સમગ્ર **"MANGALAM HEIGHTS"** યોજનાની તમામ સામુહિક સુવિધાઓ કે કોમન પ્લોટ, કલબ હાઉસ, સોસાયટીના કોમન રસ્તાઓ એમીનીટીશ, વિગેરે તમામ સામુહિક સુવિધાઓમાં તમો/વેચાણ રાખનાર કોઈપણ પ્રકારે માલિકી હક્ક કરી શકશે નહી કે જુદો ભાગ માંગી શકશે નહી.

૧૬. અમો/લખી આપનારે, તમો/લખી લેનારને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના અગાશી (ટેરેસ) ના માલિકી હક્કો સિવાયની મિલકત વેચાણ આપેલ છે. સદર એપાર્ટમેન્ટની કોઈપણ ટાવરની કોમન અગાશી (ટેરેસ) ની જગ્યાના તમામ હક્કો લખી આપનાર પ્રથમ પક્ષના રહેશે. તથા ડુપ્લેક્ષ પેન્ટહાઉસમાં આવેલ કે ફાળવેલ અગાશી ની માલીકી જે તે પેન્ટહાઉસ માલીકની રહેશે. જેમાં સોસાયટી એસોસીએશનનો કોઇ હક્ક રહેશે નહી.

૮...

૧૭. સદર મિલકત ભવિષ્યમાં તમો/વેચાણ રાખનાર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ ફ્લેટ વેચાણ અથવા ગીરો કરો ત્યારે સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને જે જે હક્કો અને અધિકારો મળેલ છે, ફકત તે જ મળેલ હક્કો અને અધિકારો તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ ઉપરના નિયમો તથા શરતોને તથા વખતોવખત બનાવવામાં આવેલ નિયમોને આધિન હક્કો અને અધિકારો સહ વેચાણ અથવા તબદિલ અથવા ગીરો કરી શકશો તેવી સ્પષ્ટ શરતસહ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૮. કબજો લેવાની કાર્યવાહી : પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષ પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારીકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ માન્યના દિન-૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૧૯. પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ તથા દુકાન ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન-૧૫ માં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે.

૨૦. એલોટી દ્વારા ફ્લેટનો કબજો લેવામાં ચૂક થવી : ઉપરોકત મુદા ૧૭ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સુચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદા નં. ૧૭ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલા છે.

૨૧. સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીગ જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં, કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવે પદ્ધતિએ 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.

૨૨. પ્રમોટર એલોટીને સદર ફ્લેટનો કબજો મોડામાં મોડા તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઇપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજ સહિત ચુકવવા જવાબદાર છે.

૨૩. સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા ફલેટ અથવા બિલ્ડીગ કે તેના કોઇપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી. સદર કરારની રૂઇએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ ફલેટ સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેસ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જયાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરીત કરવામાં ન આવેલ હોય.

૨૪. ટવવાદનું નિરાકરણ : કોઇપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઇઓને આધિન વડોદરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૨૫. સંચાલક કાયદો : સદર કરારની રૂઈએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે – તે વખતના લાગુ કાયદા - કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે. અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

૨૬. સદર યોજના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ સદર યોજનાની ટેરેસ અંગે સદર અલોટી કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેશે નહી. અને એફ.એસ.આઈ અંગે પણ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર વિરોધ કે હક્ક કરવાનો રહેશે નહી. સદર યોજનામાં આવેલ કોમન ટેરેસ તથા એફ.એસ.આઈ તે સિવાઈના અને કોમન એરીયાની માલિકી પ્રમોટરની રહેશે.

૨૭. સદર નીચે પરિશિષ્ટ વાળી મિલકત અંગે તમો લખી લેનારની તરફેણમાં તા. .... ના રોજ રજીસ્ટર બાનાખત કરાર નોંધણી નં. .... થી અમો લખી આપનારે કરી આપેલ છે.

૨૮.સમાંતરતા : આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેવા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અમલપાત્ર રહેશે.

૨૯. લખી લેનારે સદર યોજનાના બાકીના સભ્યોસાથે મળીને રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી, એસોસીએશન તથા સુચીત મંગલમ હાઈટસ તથા લીમીટેડ કંપની વિગેરેનુ નીર્માણ કરવાનુ રેહેશે અને તેના માટે જરૂરી સહીઓ, એપલીકેશનો વિગેરે લખી લેનાર કરવા માટે બંધાયેલ છે. તથા સદર રજીસ્ટર્ડ સોસાયટી, એસોસીએશન તથા લીમીટેડ કંપની વિગેરેનુ નીર્માણ કરી તેના બાય લોઝ, નિયમો વિગેરે નક્કી કરવાનુ રેહેશે અને તે બાય બોઝ, નિયમોનુ પાલન કરવાનુ રેહેશે. અને તેની અરજી લખી આપનારે લખી લેનારને આપવાની રેહેશે અને તે સહી કરીને લખી લેનારે પરત લખી આપનારને આપવાની રેહેશે.

તમો ને વેચાણ આપેલ મીલકતમા આજુબાજુની દિવાલ તુટે તો તે માટે તમારી આજુબાજુના મેમ્બર સાથે સહીયારા ખર્ચ રીપેર કરાવવાના છે સદર મીલકતની ઉપરના ટેરેસના હક્કો જે તે મીલકતના માલીકના રેહેશે અને તે અંગે ભવિટષ્યમાં વુડાના બાંધકામના નિયમો અનુસાર વધારાનું બાંધકામ કરવાના એફ.એસ.આઇ. નો હક્ક લખી લેનારનો રેહેશે. ત્યાર બાદ એફ.એસ.આઇ. પર લખી આપનાર કે પ્રમોટરનો કોઇ પણ હકક રેહેશે નહી. તેમજ સદર યોજનામા જે કઇ કોમન સવલતો આવેલ છે તે તમામ લખી લેનાર દ્વારા બનાવામા આવેલ એસોસીએશન / સોસાયટીની રેહેશે અને જરૂર પરે તેનો અલગ દસ્તાવેજ એસોસીએશન / સોસાયટીના નામે કરી આપવા લખી આપનાર બંધાયેલ છે.

લખી લેનારે સદર યોજનાના સભ્યોની સોસાયટી તથા એસોસીએશનના નીર્માણ તથા તેના નીયમો, બાયલોઝ, વિગેરે માટે થતી લીગલ કોસ્ટ, ચાર્જીસ અને ખર્ચ, તથા વકીલ પી પેટે લખી આપનારેઅલગથી ચુકવવાના રેહેશે.

જત સદરહું જમીન માલિક / પ્રમોટર / ડેવલોપર તરફથી જાહેર કરવામાં આવેલ છે કે સદરહું યોજનાનું કમ્પ્લીશન / બી.યુ. સર્ટીફીકેટ આવી ગયા બાદ તેઓ તરફથી સદરહું યોજનાની સંપૂર્ણ જમીન અંગે વધુ એફ.એસ.આઇ. ની માંગણી કરે - કરાવશે નહી તથા સદરહું યોજનાની અગાશી ઉપર કોઇ હક્ક-અધિકાર રેહેશે નહી મતલબ કે તેઓની સદરહું યોજનાની સંપુર્ણ જમીન તથા અગાશી ઉપર કોઇ લાગ-ભાગ-હકક-અધિકાર રેહેશે નહી.

પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપેલ બાંધકામવાળી મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ : ગોરવા ના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નં. ૪૩૯/૨ – ૪૪૫, ૪૪૬ સીટી સર્વે નં. ૪૦૬૪/અ/૧ સીટ નં. ૮૬ છે. જેનું ફાઇનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૯.૭૭ ચો.મી. ઓર્નસ પ્લોટ તથા સીટી સર્વે નં. ૪૦૬૪/બ શીટ નં. ૮૬ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૬૦ ચો.મી. છે. આમ મળીને કુલ જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ૧૨૫૮૬.૭૨ ચો.ફુટ વાળી બીન ખેતી વાળી જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજુરી મુજબ આયોજીત **"MANGALAM HEIGHTS"** નામનું એપાર્ટમેન્ટ માં રહેણાંક માટેના ફ્લેટો તથા દુકાનોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી નીચે જણાવેલ મિલકત/ફ્લેટ અને માપ વાળી બાંધકામવાળી મિલકત/ફ્લેટ તમોને વેચાણ આપેલ છે.

ટાવર	માળ/ફ્લોર	ફ્લેટ નં.	બાંધકામ માપ કારપેટ એરીયા (ચો.મી.)	કુલ કારપેટ એરીયા (ચો.મી.)	વરાડે પડતો વણવહેંચાયેલો જમીનનો એરીયા (ચો.મી.)

ઉપર જણાવેલ મિલકત/ફ્લેટની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્વિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો/બીજા પક્ષવાળા અમારી સ્વતંત્ર ઈચ્છા અને તમો/પ્રથમ પક્ષવાળાની મરજીથી આજરોજ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, દીલના સાવધપણામાં, અક્કલ હોંશિયારીથી, બિનકેફ અવસ્થામાં તેમજ કોઈપણ ધાક-ધમકી, રજુઆત તે ગેરસમજુતી 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 રૂબરુમાં કરી આપેલ છે.

સ્થળ : વડોદરા.

તારીખ :

લખી આપનાર/જમીન માલિક/બીજા પક્ષવાળા :-

MANGALAM DEVELOPERS

નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા

ભાગીદાર

....

(પિનલ મહેન્દ્રભાઈ શાહ)

સાક્ષીઓ :

સહી : ....

સહી : ....

મિલકતનો ફોટો

ફલેટ તથા દુકાન નંબર : ...., "MANGALAM HEIGHTS", ગોરવા,

તા.જી.વડોદરા.

રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨(એ) મુજબનુ શીડયુલ

પક્ષકારનુ નામ	ફોટોગ્રાફ	ડા.હા. અંગુઠાનુ નિશાન

લખી લેનાર/વેચાણ રાખનાર/પ્રથમ પક્ષવાળા :

....

....

લખી આપનાર/જમીન માલિક/બીજા પક્ષવાળા :-

MANGALAM DEVELOPERS

નામની ભાગીદારી પેટીના ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા

ભાગીદાર

....

(પિનલ મહેન્દ્રભાઈ શાહ)

દસ્તાવેજ નંબર : :: પરીશીષ્ટ :: તારીખ :

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ નીકલમ -૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
	લખીઆપનાર,સંમતિઆપનાર ક તેઓના કુ.મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નો	
૧	વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ મા દર્શાવ્યા મોજે ગામ : ગોરવા ના રેવન્યુ સર્વે/બ્લોક નં. ૪૩૯/૨ – ૪૪૫, ૪૪૬ સીટી સર્વે નં. ૪૦૬૪/અ/૧ સીટ નં. ૮૬ છે. જેનું ફાઇનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૯.૭૭ ચો.મી. ઓર્નસ પ્લોટ તથા સીટી સર્વે નં. ૪૦૬૪/બ શીટ નં. ૮૬ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૬૦ ચો.મી. છે. આમ મળીને કુલ જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ૧૨૫૮૬.૭૨ ચો.ફુટજમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજુરી મુજબ આયોજીત "**MANGALAM HEIGHTS**" નામનું એપાર્ટમેન્ટ માં રહેણાંક માટેના ફલેટ / દુકાનનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી માળ ...., ફલેટ / દુકાન નં. ...... વાળી મિલ્કત નો વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ કરી આપેલ છે ?	હા
૨	વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ માં દર્શાવ્યા મુજબ જેના બાંધકામનું માપ કારપેટ એરીયા .... ચો.મી. છે. તથા વરાડે પડતો વણવહેંચાયેલો જમીનનો એરીયા .... ચો.મી. વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ કરી આપેલ છે?	હા
૩	વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ માં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે.?	હા
૪	વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ માં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે સહી/અંગુઠાનીછાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો.?	હા
૫	પાવર ઓફ એર્ટની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	લાગુ નથી
૬	પાવર ઓફ એર્ટની ના લેખમાં પાવર ઓફ એર્ટની આપનાર વ્યકિતઓ એ સહી/અંગુઠાની નિશાન કરેલ છે.?	લાગુ નથી
૭	પાવર ઓફ એર્ટનીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે.?	લાગુ નથી
૮	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો.?	હા
	ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો	
૧	વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ લખી આપનાર વ્યકિતએ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમો જાતે ઓળખો છો ?	હા
૨	વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ માં લખેલ નામ અને કબુલાત આપાનર વ્યકિત ઓ એક જ છે ?	હા
૩	કોઇ વ્યકિતએ ખોટુ નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	હા

લખી આપનાર/જમીન માલિક/બીજા પક્ષવાળા :- ઓળખાણ આપાનરની સહી

MANGALAM DEVELOPERS નામની ભાગીદારી

પેઢીના ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર ....

....

(પિનલ મહેન્દ્રભાઇ શાહ)

સહી..........................

રજીસ્ટ્રાર – (ગોરવા-૪)

તા.જી.વડોદરા.