BAHVI-BUN/REAR-D/2
MEW-141G172

શ્રી

વેચાણ દસ્તાવેજ

₹ .... પુરાનો

રેરા રજી. નં.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ / /૨૦૨૨ના રોજ બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

લખાવી લેનાર :

...

આધાર કાર્ડ નં. મો. નં.

રહે.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ એલોટી તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત વંશ, વાલી, વારસો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

લખી આપનાર :જમીન માલિક/પ્રમોટર :

શ્રી દ્વારકેશભાઇ વિનોદચંદ્ર ઠક્કર, ઉ.વ.આ. ૪૭, ધંધો વેપાર,_ PAN-AAVPT 5750 B

આધાર કાર્ડ નં. ૮૩૪૫ ૦૧૮૪ ૪૯૨૪ મો. નં.

રહે. ૩૮, શ્યામ બંગ્લોઝ, ગુરૂકુળ ચોકડીની પાસે, ડભોઇ–વાઘોડીયા રીંગ રોડ, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી અહી ઉલ્લેખ જમીન માલિક તરીકે જેમનો ઉલ્લેખ પ્રમોટર્સ અથવા વિકાસ કર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે.)

જત, તમો મીલ્કત ખરીદનાર/એલોટી જોગ અમો મીલ્કત વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર આ મીલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

૧. ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા (વિભાગ–૫) માં શહેર વડોદરાના મોજે ગામ કપુરાઇ, તા. વડોદરા શહેર (પૂર્વ)ની સીમની બીનખતેનીની ખુલ્લી જમીન આવેલ છે જેનો જુનો સર્વે નંબર ૫૪, બ્લોક નં. ૩૭, ક્ષેત્રફળ ૦–૨૮–૩૩ હે.આરે.ચો.મી., ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૨, એફ.પી. નં. ૨૨૫, ફાઇનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૦–૧૭–૦૦ હે.આરે.ચો.મી. જમીન જે જમીન લખી આપનાર જમીન માલીકે **જયાબેન વિઠ્ઠલદાસ પટેલ તે જયંતિલાલ પટેલની પત્ની વિગેરે** પાસેથી તા. **૧૩.૦૨.૨૦૨૦** ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.**૧૯૭૯** થી ખરીદ કરેલ અને તેનો માલીકી કબજો ભોગવટો જમીન માલીકોનો છે.

સદર જમીનનો બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા બદલ વડોદરા જીલ્લા વિકાસ અધિકારશ્રી વડોદરાનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. ૭૧૯/૧૯/૧૭/૦૪૫/૨૦૧૯, તા. ૨૭.૦૮.૨૦૧૯થી બીનખેતીની પરવાનગી મળેલ છે.

સદર જમીન અંગે વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની રજાચીઠ્ઠી નંબર **.003બીડીપી ૨૨૨૩૦૪૫૯, તારીખ ૧૦.૦૫.૨૦૨૨**ના રોજથી મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ રહેણાંક હેતુ માટે **''ભાવિ બંગ્લોઝ''** નામથી પ્લોટ/પ્રોજેકટ પાડી બાંધકામ કરેલ છે.

૨. ઉપરોકત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંક હેતુ માટેની પ્લોટ/મકાનનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું **''ભાવિ બંગ્લોઝ''** ના નામથી ઓળખાતી યોજના જેની વિગત તથા ચર્તુઃસીમા આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ–૧માં આપવામાં આવેલ છે, તે યોજનામાં **પ્લોટ/મકાન** નંબર ...., જેનો પ્લોટ એરીયા .... ચોરસ મીટર, સામુહીક વપરાશના કોમન પ્લોટ તથા કોમન રોડનું વરાડે પડતું માપ .... ચોરસ મીટર, મળી કુલ માપ ..... ચોરસ મીટર, કુલ બાંધકામનું કારપેટ માપ .... ચોરસ મીટર છે. સદરહું મીલ્કતની વિગત તથા ચર્તુઃસીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ–૨માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું મીલ્કત તમો લખાવી લેનારને કુલ વેચાણ કિંમત ₹ ..../– શબ્દમાં રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. સદરહું મીલ્કતને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ–૩માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું મીલ્કત તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.

૩. સદરહું મીલ્કતના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

અવેજની વિગત

₹ ચેક નં. તા.
બેંક

₹
----

૪. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મીલ્કત અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો, હીત–ભાગ, દર–દાવો, લાગ–ભાગ નથી કે સદરહું મીલ્કત ઉપર કોઇનો વારસાઇ હક્ક નથી કે તેના ઉપર કોઇપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઇની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઇ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૫. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મીલ્કત અંગેનો અવેજ સંપુર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે, તે તમો તથા તમારા વંશ–વાલી, વારસો યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે

પછી અમો ભાગીદારો પેઢી કે અમો ભાગીદારો યા અમારા વંશ, વાલી, વારસો કે કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હક્ક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૬. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મીલ્કત અંગેના જે જે કોઇ ટેક્ષ જેવા કે, વેરાબીલ, ઇલે. મીટર બીલ, વડોદરા મહાનગર સેવાસદનના હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ મીલ્કત તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ મીલ્કત તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે. તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી–વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે. તેમજ તેમ ન થતાં અમો તે પ્રકારના તમામ કનેકશન રદ્દ કરવાની અરજીઓ આપી રદ્દ કરાવી નાંખીશું. તેમજ આ મીલ્કત અંગેના આજ તારીખ સુધીના કોઇ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

૭. સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મીલ્કત અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઇટલ ડીડની ફક્ત ઝેરોક્ષ ફાઇલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

૮. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મીલ્કત જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ્દ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૯. સદરહું **''ભાવિ બંગ્લોઝ''** યોજનાના બાંધકામ ડિટેલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા વડોદરા મહાનગરપાલિકાએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઇન્સ્પેકશન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબનો મીલ્કતની સીચ્યુએશન લંબાઇ, પહોળાઇ, માપ સાઇઝ, દિશા, બાંધકામ વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડિઝાઇન અંગે કોઇ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઇન્સપેકશન કરી જોઇ તપાસી ચોકસાઇ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી મીલ્કતની માપ સાઇઝ ડિઝાઇન હદહુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૧૦. સદરહું મીલ્કતના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર યોજનાના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો યોજનાના અન્ય મીલ્કતના ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહિયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ/કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહિયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ)નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહી. સહિયારી સુવીધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજ પરીશીષ્ટ–૪માં આપવામાં આવેલ છે.

૧૧. સદરહું **''ભાવિ બંગ્લોઝ''** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના મીલ્કત માલીકોનું એક એશોસીએશન રચેલું છે, જે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ/ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એકટ/નોન ટ્રેડીગ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે. અને એશોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઇ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. **''ભાવિ બંગ્લોઝ''** ની સલામતી, રક્ષણ, મેઇન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની

સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા કલબ હાઉસ મેઈન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગ મેઇન્ટેન કરવા, યોજનાની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઇ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઇલેકટ્રીટ મોટર ચલાવવી વિગેરે સહિયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો મીલ્કત ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેકટ્રીક ખર્ચ માટેની ડિપોઝીટ તરીકે સદરહું મીલ્કતના મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડિપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે. અને **''ભાવિ બંગ્લોઝ''** યોજનાના એસોશીએશનને સદરહું ડિપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે મીલ્કત હોલ્ડર્સે વરાડે તથો ખર્ચ કે ડિપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ પ્લોટ મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહું મીલ્કતનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની થની. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલીકીના **''ભાવિ બંગ્લોઝ''** યોજનામાં વેચાણ ન થયેલ પ્લોટ/મકાનનો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોશીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચે કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહી.

૧૨. સદરહું એસોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેજેનર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઇપણ બાબતમાં કે સહિયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઇપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતોવખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૩. વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ યોજનામાં આવેલ કોઇપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઇ હક્ક તેમજ કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. આ ઉપરાંત સમગ્ર મકાનનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે યોજનાના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું યોજનાના તમામ પ્રકારના કર–વેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઇન્ટેનન્સ તથા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી તથા તેમા રહેલા સાધનો મેઇન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એશસોશીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૪. તમો સદરહું મીલ્કત માટેનું પોતાનું સાઇન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઇઝનું રાખવાનું છે. યોજનાના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઇન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કંઇ ફેરફાર કરી શકાશે નહી. તેમજ મેઇન ડોરની ડીઝાઇનમાં પણ કયારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી. આ ઉપરાંત ઇમારતની અન્ય કોઇ જગ્યા ઉપર કોઇ લખાણ બોર્ડ ચીત્રો રાખી શકાશે નહી. તે બાબત એશોસીએશન જે સાઇઝ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઇઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું મીલ્કતના સાઇન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એશોસીએસન જે કાંઇ નીયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેઇફટી ગ્રીલોની ડિઝાઇન જે એશોસીએશન નક્કી કરે તેજ પ્રમાણે દરેક મકાન હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે.

૧૫. તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઇ ચીજવસ્તુઓ કોઇને અડચણ કે

નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી, કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

૧૬. સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન-ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પવુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઇ માલ-સામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઇ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

૧૭. ભવિષ્યમાં ઇમારત અકસ્માતે પડી જાય તે નુકશાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે. તેટલા પુરતો જ તમો માલીક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

૧૮. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ યોજનામાં અમારા નામનું એમ.જી.વી.સી.એલ.નું ઇલેકટ્રીક કનેકશન આપેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ મીલ્કત વેચાણ રાખેલ છ. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુઝ, લાઇટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું. જેનું તમો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડ, વડોદરા મહાનગર સેવા સદનના વેરાબીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતાં તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે. અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૯. સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ મીલ્કત સંબંધે કોઇપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય તેમજ ઇલેકટ્રીક કનેકશનો જે કાંઇ ચાર્જ મીલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઇ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઇ કરવાના છે. તેમજ સદરહું મીલ્કત સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાથી તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે. અને તે માટે જરૂર પડયે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ મીલ્કત સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઇપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઇપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી.ટેક્ષ વિગેરે વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતાં જે કઇ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઇ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૦. સદરહું મિલકતના ટાઇટલ ડીડ ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. અને જે તમોએ જોઇ તપાસીને ખરાઇ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે. અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું મીલ્કતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઇટ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૧. સદરહું મીલ્કતના વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવા કે માલીકી કબજાઓ સહિત ખરીદનારને આ મકાન વેચાણ આપેલ છે. આ મીલ્કતના બાંધકામ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે, તે ખરીદનારે જોઇ તપાસી તેની ખરાઇ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે. અને ખરીદેલ મીલ્કતનો

કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

૨૨. સદરહું મીલ્કતમાં તમો ખરીદનારાએ નીચેના કે અન્ય કોઇપણ મેમ્બર્સ આર.સી.સી. (સ્ટ્રકચર)ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું મીલ્કત તમોએ રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહું મીલ્કતમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી. તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઇનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર મીલ્કત હોલ્ડર દ્વારા કરી શકશો નહી. તમોએ વેચાણ રાખેલ મીલ્કતમાં ખાસ સેફ્ટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

૨૩. આ મિલકતના હોલ્ડરોએ આ મિલકતનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટેજ કરવાનો છે. તેમાં કોઇપણ હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઇપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ધંધા માટે કે રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઇપણ હેતુ માટે આ મીલ્કતનો ઉપયોગ કરી શકશો નહી. તેમજ આ યોજનામાં રહેતા અન્ય મીલ્કત હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે મીલ્કત હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઇની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ આ યોજનાની દિવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

૨૪. આ યોજનાના મકાન હોલ્ડરોએ પોતાના મકાનનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઇ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે થયા ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઇ જગ્યાએ નાંખવાનો નથી.

આ યોજનાના પ્લોટ/મકાન હોલ્ડરોએ પોતાના મીલ્કતમાં કે આખી ઇમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્ર કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઇપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

સદરહું **''ભાવિ બંગ્લોઝ''** માં સહિયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઇ વેરો, લીઝ, વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ યોજનાના તમામ પ્લોટ/મકાન ખરીદનાર ધારકોએ સહિયારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ મીલ્કત અંગેના જે કાંઇ વેરાઓ વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્ષ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારાવામાં આવે તો તે ટેક્ષો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૨૫. સદરહું મીલ્કતમાં તે તમારે મ્યુની.કોર્પો.ના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઇમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની

લેખીત મંજુર મેળવવાની રહેશે.

૨૬. સદરહું યોજનાનું નામ અમોએ **''ભાવિ બંગ્લોઝ''** રાખેલ છે, તે નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

૨૭. આ આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીડીકશન વડોદરા શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો મીલ્કત હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

૨૮. સદરહું ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો મીલ્કત હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી જેથી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૯. સદરહું મીલ્કતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે. એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

૩૦. ઉપરોકત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપરબિલ્અપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરદનાર કબુલ રાખે છે. અને અમો બિલ્ડરને કબુલાત સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપે છે કે ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહી.

૩૨. સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ મીલ્કતવાળા યોજનામાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ–વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે પ્રમાણે અથવા અંદરો અંદર સમજીને વાહનોનું પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

૩૩. સદરહું ઈમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ મીલ્કત કે પ્રશંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નક્કી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરોકત તમોએ ખરીદ કરેલ મીલ્કત ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે મીલ્કત ખરીદનારના નામ જોગ એશોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ મીલ્કત બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બન્ને પક્ષકાર વચ્ચે સ્ટષ્ટતા કરવામાં આવે છે. મીલ્કત ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એશોસીએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો મીલ્કત ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

૩૪. સદરહું રહેણાંક હેતુની યોજનાનું સંકુલ કે જે **''ભાવિ બંગ્લોઝ''** ના નામથી ઓળખાય છે. તેની યોજનામાં અંદર કે બહાર કે પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ–પક્ષી, ઢોર–ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય મીલ્કત હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

૩૫. મીલ્કત ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

૩૬. ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનું જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાના રહેશે. એશોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. પાણીના પંપો વિગેરે ચાલું કન્ડીશનમાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૭. સદરહું યોજનામાં આવેલ હોઈને તેના નિતિ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી

લેનારની રહેશે. આ યોજના અંગે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ યોજનાનો ઉપયોગ તેના નિતિ–નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

૩૮. સદર યોજનાનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી મકાનની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જયાં મકાન સ્થિત છે. તેમાં કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ઘ્યાને લાગે તેવા સંજોગોમાં શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારને માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

૩૯. સદર યોજનામાં આવેલ પ્લોટ/મકાન અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું બાનાખત કરાર અમોએ ‘‘રેરા’’ કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં. ...., તા. ....થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ ‘‘રેરા’’ ના કાયદાની જુદી–જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૪૦. રદ્દ કરવા બાબત (Severability)

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ યુકત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વીનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અનય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બીન અમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (B.U.) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, વધારાની એફએસઆઇ મળવા પાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઇઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ અન્વયે રીવાઇઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (B.U.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફએસઆઇ એસોસિએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

The Promoter shall not have any claim of F.S.I., additional F.S.I. and terrace rights after Building Use Permission has been obtained, such rights if any will be owned by the "Association of Allottee"

૪૧. વિવાદનું નિરાકરણ

પક્ષો વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી(નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં

આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને .... સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

૪૨. સદરહું તમોને લખી આપવામાં આવતો પ્લોટ/મકાનના યોજનામાં આવેલ હોઇને સદરહું યોજનાના સોસાયટીના તમોએ સભ્ય ફરજીયાત થવાનું રહેશે.

૪૩. આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા પ્લોટ/મકાન અંગેના ટાઇટલના ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોંપેલ છે, તે તમોને જોઇ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઇ વાંધો નથી. તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છો.

૪૪. સદર જમીન બીનખેતીમાં ફેરવી આપવા કરેલ હુકમની નકલ.

૪૫. અમોએ વેચાણ રાખેલ જમીનના વેચાણ દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ.

૪૬. ઉત્તરોત્તરના માલિકી હક્ક પત્ર, રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની (પ્રમોગેશન નોંધ)ની નકલ.

૪૭. વડોદરા મહાનગર સેવા સદનમાંથી મેળવેલ બાંધકામ અંગે વિકાસ પરવાનગી/રજાચીઠ્ઠીની નકલ. તથા બીલ્ડીંગ પ્લાન/નકશાની નકલ.

૪૯. વકીલશ્રીના ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટની ઝેરોક્ષ

૫૦. ‘‘રેરા’’નું નોંધણીનું પ્રમાણપત્રની ઝેરોક્ષ.

(સુચી)પરિશિષ્ટ –૧

જમીનનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા (વિભાગ–૫) માં શહેર વડોદરાના મોજે ગામ કપુરાઇ, તા. વડોદરા શહેર (પૂર્વ)ની સીમની બીનખતેનીની ખુલ્લી જમીન આવેલ છે જેનો જુનો સર્વે નંબર ૫૪, બ્લોક નં. ૩૭, ક્ષેત્રફળ ૦–૨૮–૩૩ હે.આરે.ચો.મી., ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૨, એફ.પી. નં. ૨૨૫, ફાઇનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૦–૧૭–૦૦ હે.આરે.ચો.મી. છે. સદર મિલકતની ચર્તૂઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : બ્લોક નં. ૪૧ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : બ્લોક નં. ૩૮ આવેલ છે.

ઉત્તરે : ૧૮.૦૦ મીટરનો રોડ તથા બ્લોક નં. ૩૮ આવેલ છે.

દક્ષિણે : ૧૨.૦૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

સુચી–૨

વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–૧માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ **‘‘ભાવિ બંગ્લોઝ’’** નામની સ્કીમ મુકવામાં આવેલ છે. જેમાં આવેલ

પ્લોટ/મકાન નંબર	પ્લોટનું માપ ચોરસ મીટર	વરાડે કોમન રોડનું માપ	કુલ માપ ચોરસ મીટર	બાંધકામનું/કારપેટ માપ ચોરસ મીટર

સદર મિલકતની ચર્તૂઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ – ૩

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં ઇમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર સમગ્ર યોજનાના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સર્પોર્ટીંગો વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઇનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય, અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધાજ મીલ્કત ધારકો વચ્ચે સહિયારી તથા મુજબ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મુજબ સુવિધાનો કોઇપણ મીલ્કત હોલ્ડરો કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલીકી હક્કનો દાવો નહી કરી શકે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઇપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઇને લખી આપવામાં આવે છે, તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી આપી છે.

સહી

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર/ (પ્રમોટર)

સાક્ષી

૧. ....

શ્રી દ્વારકેશભાઇ વિનોદચંદ્ર ઠક્કર

૨. ....