

વેચાણ દસ્તાવેજ

“ARANYA ONE44 PHASE-2” એ નામની યોજનામાં આવેલ

યુનિટ નંબર વાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા...../- પુરાનો.

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

... APPLIED FOR REGISTRATION ...

આજરોજ તારીખ : / /૨૦ નેવાર ના રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ

લખી લેનાર / એક તરફવાળા :

૧.....,
ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો:..... PAN:..... AADHAAR:.....
રહેવાસી:.....
૨.....,
ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો:..... PAN:..... AADHAAR:.....
રહેવાસી :

જેમને હવે પછી આ સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનાર એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, અને સદરહું સંબોધનના અર્થમાં લખી લેનાર એક તરફવાળા જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજી તરફવાળા :

જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર :- (મીલકતના માલીકો) :

વિહણ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી (PAN: AAPFV4212Q) જેની ઓફીસ SF-68, બીજો માળ, અર્થ ઈઓન, કારેલીબાગ થી સમા-સાવલી રોડ, વડોદરા ખાતે આવેલ છે જે ભાગીદાર પેઢી તર્ફ અને વતી પેઢીના વહીવટ કર્તા ભાગીદારો ૧. હીરેન ત્રિભોવનભાઈ સવાણી, ઉ.વ. પુખ્ત ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : નિઝામપુરા, વડોદરા, ૨. યોગેશ ત્રિભોવનભાઈ પ્રજાપતી, ઉ.વ. પુખ્ત ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા. ૩. બિપીન નટવરભાઈ મોકાણી, ઉ.વ. પુખ્ત ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા. ૪. ધવલ ગુણવંતભાઈ રાણપુરા, ઉ.વ. પુખ્ત ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળા જમીન / મીલકતના માલીક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળા જાતે તથા તેમના વખતો વખતના ભાગીદારો જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત આ વેચાણનો દસ્તાવેજ અમો બીજી તરફવાળા તમો એક તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે,

અમારી સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની મીલકત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા અને સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ ભાયલી તા. જી. વડોદરાના બ્લોક નં. ૨૭૯, જુનો રે.સ. નં. ૩૩૧-૧૨, ૩૩૫, ખાતા નં. ૧૫૭૮ વાળી જમીનનો બીનખેતી વાપર ઉપયોગ કરવાનો હુકમ એન.એ./એસ.આર./૫૩૬/૨૦૧૭-૧૮, નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૪૦૬ થી ૧૦/૧૭ બીનખેતી શાખા, કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા તારીખ : ૩૧/૦૧/૨૦૧૮ થી થયેલ છે. જે ક્ષેત્રફળ ૧૩,૧૫૨ ચો.મી. વાળી મીલકત અમોએ તેના માલીક અનીલ ભોળાભાઈ પટેલ, બીપીનકુમાર ભોગીલાલ શાહ, બ્રીજેશ

બીપીનકુમાર શાહ, સોનક અક્ષયભાઈ કોઠારી, જૈમીન મહેશભાઈ કોઠારી, સંજય ચીમનભાઈ પટેલ તથા તક્ષ જયંતીભાઈ પટેલ તર્ફ અને વતી કુલમુખત્યાર જયંતીભાઈ જેસંગભાઈ પટેલ પાસેથી તારીખ : ૨૩/૦૩/૨૦૧૮ના રોજ વેચાણ રાખેલી હતી તે મીલકતનો વેચાણ લેખ વડોદરા સબ — રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુ.નં. ૮૫૭૦ થી નોંધણી થયેલી છે. તે લેખના આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો બીજી તરફવાળાના નામે ચાલે છે.

સદર મોજે ગામ ભાયલી તા.જી. વડોદરા ના બ્લોક નં. ૨૭૮, જુનો રે.સ. નં. ૩૩૧-૧+૨, ૩૩૫, ખાતા નં. ૧૫૭૮ વાળી બીનખેતી વિષયક જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૧૫૨.૦૦ ચો.મી. પૈકી ૨૮૬૫.૬૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતી જમીનમાં વડોદરા મહાનગર પાલીકા રજાચિકીનં. 003LD22230004, તારીખ : ૦૭/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલી છે. તે પરવાનગીમાં જણાવ્યા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી સેકન્ડ ફ્લોરનાં કૂલ ૧૬ ટ્રીપલેક્ષ રેસી. યુનિટ તથા કોમન પ્લોટમાં કલબ હાઉસનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. સદરહું જમીનમાં બીજી તરફવાળાએ જમીન ડેવલોપ કરીને તેમાં બાંધકામ કરેલ છે. તે યોજનાનું નામ “ARANYA ONE44 PHASE-2” રાખવામાં આવેલું છે તે યોજનામાં આવેલ યુનિટ નંબર:..... જે ચો.મી. કારપેટ એરીયાવાળી મીલકત રૂા...../- પુરા માં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જે પેટે તમો એક તરફવાળા પાસેથી અમો બીજી તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચેકથી ચુકતે મળેલ છે.

-: વેચાણ અવેજ ચુકવ્યાની વિગત :-

<u>રકમ</u>	<u>ચેક નંબર</u>	<u>તારીખ</u>	<u>બેંકનું નામ</u>
રૂા.			
.....			

કુલ રૂા...../- અંકે રૂપીયાપુરા

એ રીતે ઉપરોક્ત વિગતે વેચાણનો અવેજ ચેક થી મળી ગયા છે જે મળી ગયાનું સ્વીકારીએ છીએ જેની અમોએ તમોને પહોંચ તથા પાવતી લખી આપેલ છે અને તે અવેજ મળ્યાના બદલામાં નીચે પરિશીષ્ટમાં જણાવેલી બાંધકામવાળી સ્થાવર મીલકત તમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલી છે.

-: વેચાણ આપેલ મીલકતનું વર્ણન :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા અને સબ—ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના બ્લોક નં. ૨૭૮, જુનો રે.સ. નં. ૩૩૧-૧+૨, ૩૩૫, ખાતા નં. ૧૫૭૮ વાળી બીનખેતી વિષયક જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૧૫૨.૦૦ ચો.મી. પૈકી ૨૮૬૫.૬૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતી જમીનમાં મંજુર થયેલા લે — આઉટ પ્લાન મુજબ જે યોજનાનું આયોજન કરેલું છે. તે યોજના “ARANYA ONE44 PHASE-2” એ નામથી ઓળખાય છે. તે યોજનામાં યુનિટ નંબર:..... ના કારપેટ એરીયાનું માપ ચો. મી. તથા બાલ્કની, ઓપન ટેરેસ અને વોશ એરીયાનું માપચો. મી. મળી કુલ કારપેટ એરીયાચો.મી. છે તથા તેના બાંધકામને વરાડે પડતી જમીનચો. મી. છે અને કોઈપણ જાતનો પાર્કીંગ એરીયા અલગથી વેચાણ આપવાનો નથી. તે બાંધકામવાળી પ્લાસ્ટર સહિતની મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલી છે, સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મીલકતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : આવેલ છે.
પશ્ચિમે : આવેલ છે.
ઉત્તરે : આવેલ છે.
દક્ષિણે : આવેલ છે.

એ પ્રમાણેના ખુંટ વર્ણનવાળી બાંધકામ સાથે તથા તેમાં બાંધકામ કરાવવાના હકકો સાથે તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપીને સદર બાંધકામ વાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી દીધો છે.

સદર સ્કીમમાં આવેલ મિલકત એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા માટે મિલકત માટેની ખુબ જ જરૂરી વિગતો નીચે પ્રમાણે છે.

- ૧) સદર મિલકતનું કામ પુર્ણ થયેથી સમયસર મિલકતનો કબજો અમો બીજી તરફવાળાએ સોંપવાનો છે. તેમજ કોમન એરીયાનું તથા ઓક્યુપેશન સર્ટી લાવી આપવાનું રહેશે.
- ૨) સદર મિલકતનું નક્કી કરેલ કરાર મુજબ એક તરફવાળાએ સમયસર પેમેંટ ચુકવવાનું રહેશે અને જો તમો એક તરફવાળા સમયસર પેમેંટ ચુકાવવામા નિષ્ફળ કે વિલંબ થાય તો તમો એક તરફવાળાએ અમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવા પાત્ર રકમ પર વાર્ષીક વ્યાજ દર ૭% પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. અને જો અમો બીજી તરફવાળા મિલકતનો કબજો સમયસર તમો એક તરફવાળાને ના સોંપીએ પરંતુ તમો એક તરફવાળા જો જે-તે સમયે પણ ઉપરોક્ત મિલકત વેચાણથી રાખવા માંગતા હોય તો તમોએ જે તે સમયે ચુકવેલ રકમ પ્રમાણે, વિલંબિત દરેક મહિના માટે, વાર્ષીક વ્યાજ દર ૭% પ્રમાણે અમો બીજી તરફવાળાએ તમો એક તરફવાળાને વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.
- ૩) સદર સ્કીમમાં આવેલ મિલકતનું અમો બીજી તરફવાળાએ તૈયાર કરીને ૧૫ દિવસની નોટીસ આપીને એક તરફવાળાને જાણ કરવાની રહેશે. અને સદર મિલકતનું સંપુર્ણ પણે ચકાશણી કરીને આપેલ તમામ એમીનીટીસ યોગ્ય છે કે નહીં તે ચેક કરી ને એક તરફવાળાએ પ્રત્યક્ષ કબજો લેવાનો રહેશે.
- ૪) સદર મિલકતનું પઝેશન લીધા પછી પાંચ વર્ષ સુધી મિલકતના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈ પણ પ્રકારની તકલીફ થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ રીપેરીંગ કરી આપવાનું રહેશે. પરંતુ સદર મિલકત ની અંદર એક તરફવાળાએ કોઈપણ જાતનું તોડફોડ કે સુધારા વધારા કરેલ હશે તો તેની તમામ જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે. તેવી તમામ સ્પષ્ટ શરતો સાથે સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળાઓ એ કરેલ છે.
- ૫) કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ આવે તેમ ન હોય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે. સદર કરારની રૂએ ઉદ્ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.
- ૬) સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ યુનિટ અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજીસ્ટર નં. તારીખ થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું

બાનાખત અમોએ “રેરા” કાયદા ની કલમ ૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં તારીખ થી નોંધાયેલ છે જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ “રેરા” ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની અહિયાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

- ૭) જો આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ રદબાતલ અથવા બહિષ્કૃત અથવા અમલ કરવા માત્ર નિર્ધારિત કરવામાં આવશે. તે પછી અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ એગ્રીમેન્ટસના આવા જોગવાઈઓ ઉદ્દેશ્ય સાથે વાજબી રીતે વિરોધાભાસી હોવાનું માનવામાં અથવા કાઢી નાખવામાં આવે છે. આ કરાર અને એક્ટ અથવા નિયમોને અનુરૂપે થવા માટે જરૂરી હદ સુધી અને તે હેઠળ બનાવેલા નિયમો અથવા લાગુ કાયદાઓ, અને આ કરારની બાકી જોગવાઈ માન્ય રહેશે અને આ કરારના અમલ સમયે લાગુ પડતા અમલપાત્ર રહેશે.
- ૮) સદરહું વેચાણ આપેલ મિલ્કત ફ્લોરીગથી છત સુધીના માપ સાઈઝની મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે. તે મિલ્કતના બહારના ભાગે પેસેજ આવેલ છે. તે પેસેજમાં ફક્ત કોમન વપરાશ પુરતો હક્ક આપેલ છે. પરંતુ, તેમાં કોઈ અડચણરૂપ થાય તેવી કોઈ ચીજવસ્તુઓ કે માલસામાન રાખવાનો નથી કે તમારા માટે બેઠક વ્યવસ્થા કે અન્ય કોઈપણ જાતના દબાણ થાય તેવો કોઈ પ્રોજેક્શન કરવાના નથી કે આગળની ખુલ્લી જગ્યા/પેસેજમાં ઓટો કે નીકાળો થાય તેવું કાંઈ બાંધકામ કરવાનું નથી. તેમજ તમોને જે મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે તેમાં તમારે કોઈ ઘોઘાટ થાય તેવી કોઈ મશીનરી ફીટ કરી ઘુજારી ઉત્પન્ન થાય તેવો કોઈ વેપાર ઘંઘા કરવાના નથી તેમજ આ મિલ્કત તમોને ઉપર નીચેની તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાની શરતે વેચાણ આપેલ છે અને ભવિષ્યમાં પણ તમો આ મિલ્કત ભાડે આપો કે અગર તો વેચાણ કરો કે ટ્રાન્સફર કરો તો તેમાં ઉપરોક્ત તમામ શરતોનો સમાવેશ થઈ જાય અને તેનું ચુસ્તપણે પાલન થાય તે અંગે જરૂરી એવું ડેક્લેરેશન કરાવડાવીને આ મિલ્કતમાં તમો અન્યને વેચાણ કે ભાડે આપી શકશો. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે અને આ શરત આ વેચાણ દસ્તાવેજની એક હાઈ સમાન શરત હોઈ તેનું ચુસ્તપણે પાલન તમો ખરીદનારે કરવાનું રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીને તમો આ મિલ્કતમાં વ્યવસ્થા વહીવટ કરશો તેવી અમો બીજી તરફવાળાને બાંહેધરી આપો છો અને તેનું ચુસ્તપણે પાલન કરશો તેવી ખાત્રી અને વિશ્વાસ અને વચન આપી અમોને દસ્તાવેજ કરી આપવા જણાવેલ છે.
- ૯) આ તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું મીલકત હાઈરાઈઝ બીલ્ડીંગમાં આવેલ હોઈ આ હાઈરાઈઝ બીલ્ડીંગનો મુખ્ય આધાર કોલમ બીમ સ્લેબ હોઈ કોલમ બીમ સ્લેબને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ જાતના ફેરફાર કે ભાંગતોડ કે ટોચાણ આ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતમાં કરી શકશો નહીં તેમજ બીલ્ડીંગની ડી – વેલ્યુએશન થાય તેવા કોઈપણ કૃત્યો કરી શકશો નહીં તેમજ સદરહું મીલકતની લાગુ દિવાલો લાગુ યુનિટ માલીકો સાથે મજમુ રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.
- ૧૦) સદરહું બીલ્ડીંગમાં વોટર સપ્લાય તથા ડ્રેનેજ ફીટીંગ કરવામાં આવેલ છે આવી સુવિધાઓ તે ડ્રેનેજ લાઈન કે વોટર સપ્લાયની લાઈનોમાં તમો મિલ્કત ધારકોએ કોઈપણ જાતનો અવરોધ કે અડચણ કે ચેડા કરવાના નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકત “ARANYA ONE44 PHASE-2” એ નામની બાંધકામ સ્કીમમાં આવેલી છે અને સદરહું બીલ્ડીંગનું નામ હાલ જે રાખવામાં આવેલ છે તે કાયમ માટે રાખવાનું છે. સદરહું કોમ્પ્લેક્સમાં આવેલ મિલ્કતનું મેન્ટેનન્સ મિલ્કતના માલીકોએ એસોસીએશનની રચના કરી સંયુક્ત ખર્ચે કરવાનું રહેશે.

- ૧૧) આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમો એક તરફવાળા સદરહું મીલકત સીટી સર્વે, મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, એમ.જી.વી.સી.એલ વિગેરેમાં તમારા નામે માલીકી હકકે દાખલ કરાવવા હકકદાર છો અને તે અંગે જે કાંઈ સંમંતી લખાણ વિગેરે આપવાના થાય તે અમો વેચાણ આપનારાઓ લખી આપવા બાંહેધરી આપીએ છીએ.
- ૧૨) સદરહું મીલકત અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ અથવા કોર્પોરેશનનું કંમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા સુધીના બંન્નેમાંથી જે વહેલા થાય તે સમય સુધીના તમામ વેરા તથા ચાર્જ વિગેરે અમો બીજી તરફવાળાએ ભરપાઈ કરવાના છે અને ત્યારબાદ તમો એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરવાનો છે.
- ૧૩) આ વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, ઇત્યાદી તમામ ખર્ચ તમો એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરવાના છે અને તે અંગે પાછળથી ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની જે કાંઈપણ રીકવરી આવે તો તે વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે તથા સરકારી ધારા - ધોરણ મુજબ જે કાંઈ સરકારી ટેક્સ આવે તેની ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે.
- ૧૪) આથી પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ સમજ કરવામાં આવે છે તથા એક તરફવાળા વેચાણ લેનાર આથી નીચે મુજબ જાહેર કરે છે અને કબુલાત આપે છે કે, સદરહું મીલકતના ટાઈટલ્સના લગતા તમામ પ્રકારના દસ્તાવેજો પુરાવાઓ એક તરફવાળા વેચાણ લેનાર જોઈ ચકાસી લીધેલ છે અને તેનાથી સંપૂર્ણ રીતે સંતુષ્ટ છે અને ભવિષ્યમાં સદરહું મીલકતના ટાઈટલ્સને લગતો કોઈ વાંધો લેવાનો નથી કે સદરહું મીલકતના ટાઈટલ્સને લગતા દસ્તાવેજો ચકાસવાના નથી.
- ૧૫) અમો બીજી તરફવાળાએ યોજના હેઠળની જમીન પર વાપરવામાં આવનાર કુલ એફએસઆઈ જાહેર કરી છે અને તમો એક તરફવાળાએ અમો બીજી તરફવાળા દ્વારા સુચિત એફએસઆઈનો ઉપયોગ કરીને કરવામાં આવનાર બાધકામના આધાર પર સદર મીલકત ખરીદવા કબુલ મંજૂર રાખેલ છે. સદર બિલ્ડીંગ અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ એફ.એસ.આઈ., વધારાની એફ.એસ.આઈ., અને ટેરેસના અધીકારો અમો બીજી તરફવાળા, પ્રમોટર,ના રહેશે નહીં. અને ભવિષ્યમાં આવા કોઈ હકકો યોજનાના ખરીદદારોની સસાયટીને સંલગ્ન રહેશે.
- ૧૬) સદર “ **ARANYA ONE44 PHASE-2** ” યોજના અન્વયેની જે તે મીલકત ખરીદના પક્ષકારોનું નિર્ધારિત કાનુની માળખા અન્વયે હાઉસીંગ સર્વિસ સહકારી મંડળીની રચના કરવામાં આવનાર છે અને સદરહું હાઉસીંગ સર્વિસ સહકારી મંડળીના મારફતે સદરહું યોજનાની કોમન સર્વિસીસ, કોમન એરીયા તેમજ કોમન એમેનેટીઝનો ઉપયોગ તથા નિભાવ ખર્ચ વિગેરેનું સંચાલન કરવાનું છે અને હાઉસીંગ સર્વિસ સહકારી મંડળીની રચના બાદ સદરહું યોજનાની કોમન સર્વિસીસ, કોમન એરીયા તેમજ કોમન એમેનેટીઝનો સંપૂર્ણ કબજો તથા વહીવટ હાઉસીંગ સર્વિસ સહકારી મંડળીનો રહેશે જેમાં અમો બીજી તરફ વાળા પ્રમોટર કોઈપણ જાતનો કબજો મેળવીશું નહીં કે વહીવટ કરીશું નહીં અને તેથી એક તરફવાળાએ આવી જે તે હાઉસીંગ સર્વિસ સહકારી મંડળીના સભ્ય થવું ફરજિયાત છે અને વધુમાં હાઉસીંગ સર્વિસ સહકારી મંડળીના જે તે નિયમો એક તરફવાળા કાયમી ધોરણે મંજૂર તથા બંધનકર્તા રહેશે તેમજ કોમન સર્વિસીસ અને કોમન એમેનેટીઝના નિભાવ ખર્ચ માટે જે તે ફંડફાળા તથા વરાડે પડતા ખર્ચની રકમ વિગેરે વખતોવખત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને વધુમાં આવા નિભાવ ખર્ચ માટે ડીપોઝીટની રકમ આપવા એક તરફવાળા બંધાયેલા છે અને આવી ડીપોઝીટની રકમમાંથી થયેલ ઉપજમાંથી સમસ્ત યોજનાની કોમન સર્વિસીસ તથા કોમન એમેનેટીઝનો નિભાવ

ખર્ચ કરવામાં આવશે અને તેમજ જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થયે વધુ ડીપોઝીટ મેળવવાનું નિર્ધારિત કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા જે તે વધુ ડીપોઝીટની રકમ ચુકવી આપવાને બંધાયેલા છે આ અંગે એક તરફવાળાએ સ્પષ્ટ કબુલાત આપેલ છે તેથી હાલમાં કે ભવિષ્યમાં આ અંગે વાંધો એક તરફવાળાએ લેવાનો નથી એક તરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે, કબુલાત આપે છે કે સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજથી પ્રાપ્ત થતી મીલકતનો ઉપયોગ એવી રીતે કરવાનો છે કે, જેથી સરકારી કે અર્ધસરકારી કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના તેમજ હાઉસીંગ સર્વિસ સહકારી મંડળીના નિયમો ભંગ ના થાય પરંતુ એક તરફવાળા આવા કોઈ નીતિ – નિયમોને ભંગ કરે તો તે જે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની દિવાની તથા ફોજદારી રાહેની કાનુની જવાબદારી એક તરફવાળા વેચાણ લેનારની રહેશે.

૧૭) સદર મીલકત તમોને (એક તરફવાળાને) વેચાણ આપેલ છે તેની આજુબાજુની દિવાલો તથા ઉપર નીચેના ઘાબા (સ્લેબ) સહીયારા રહેશે તમોને વેચાણ આપેલી મીલકતના માપ સિવાય બાકીની મીલકતમાં એક તરફવાળાનો કોઈ હક્ક નથી તેમજ તમોને આપેલ મિલકત જે સ્થિતિમાં આપવામાં આવેલ છે તે દિવાલોમાં તથા ઉપર નીચેના ઘાબા (સ્લેબ) માં કોઈપણ જાતના ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે કોઈપણ દિવાલમાં બારી દરવાજા કે શર્ટસ કે અન્ય કોઈપણ જાતનું દબાણ કરી શકશો નહીં તેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તે શરતનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૮) તમોને વેચાણ આપેલી મીલકતની આજુબાજુના પેસેજ, દાદર વિગેરેમાં ગંદકી થાય કે કોઈને અડચણરૂપ થાય તેવું મુકવાનું નથી કે તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી તથા સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈ માલ – સામાન રાખવાનો નથી કે કોઈ ઘંઘો કરવાનો નથી સળગી ઉઠે તેવો કે સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાના નથી, એસોસીએશનની મંજૂર વિના ભાડે કે પેટા ભાડે મીલકત આપવાની નથી.

૧૯) આ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકત બીલ્ડીંગનું એલીવેશન એકસરખું જળવાઈ રહે તે હેતુથી કલર કામ એક સરખું એટલે કે એક જ રંગનો કલર કરવાનો રહેશે તેમાં તમારી પસંદગી પ્રમાણે અલગ – અલગ કલર કરી શકશો નહીં તેવી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કાયમી કે હંગામી ફેરફાર ભવિષ્યમાં થઈ શકશે નહીં. તમારી મીલકતની બહારની દિવાલ કે કોલમમાં જાહેરાત કે પેન્ટીંગ કે અન્ય કલર કરી શકશો નહીં તેમજ આ બીલ્ડીંગનું ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી બીજા માળ સુધીનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન છે અને અમોને અમારા બિલ્ડીંગના આયોજન મુજબ સદરહું બીલ્ડીંગનું કામકાજ કરવા, બાંધકામ પુર્ણ કરવા, તેમજ આ અંગે જરૂરી માલ – સામાન લઈ જઈ આવવા અમોને હક્ક છે અને તે અમારા આયોજન મુજબ અમોને બાંધકામ આગળ વધારવા અંગે તમો ખરીદનારે કોઈપણ જાતનો અવરોધ કે અટકાયત કરવાના નથી તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૦) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ કરી આપેલ છે ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન તમોએ તમારા ખર્ચે અને તમારી જવાબદારીએ મેળવવાનું રહેશે તે અંગે સહી સંમંતી અમારે કરી આપવાની રહેશે.

૨૧) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતના બાંધકામમાં વપરાયેલ માલ મટીરીયલ અંગે આપણા વચ્ચે થયેલ શરતો મુજબની ખાત્રી તમો ખરીદનારે કરી લીધેલ છે તે બાબતે તમો વેચાણ રાખનારે કોઈ ફરીયાદ કે માલની ગુણવત્તા અંગે શંકા નથી અને ધારા – ધોરણે તથા સ્પેશીફિકેશન મુજબ કામ થયેલ છે. તેવી આપે ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે.

- ૨૨) એક તરફવાળાએ પોતાની જે તે મીલકતમાંથી કચરો, કુંડી, ઘુળ વિગેરે સમસ્ત યોજનાની કોમન જગ્યાએ કે જાહેર રસ્તા ઉપર ફેંકવાનો નથી.
- ૨૩) ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટવાળી મીલકત અમો બીજી તરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો લાગ - ભાગ, હકક - હીત સંબંધ નથી. સદર મીલકત અંગે કોઈ વાદ - વિવાદ, દાવો, તકરાર ચાલતી નથી સદર મીલકત અંગે અમોને કોઈનીય પણ સાથે મીલકતના વેચાણ બાબતે કોઈ કરાર લખાણ કરી આપેલ નથી અને સદર મીલકતના ટાઈટલ્સ કલીયર અને માર્કેટબલ છે તેવો પાકો ભરોસો વિશ્વાસ આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરી લખી આપેલ છે.
- ૨૪) સદરહું યોજનાની જમીન અમો બીજી તરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે તે જમીનમાં હાલમાં સ્લેબ સહીતનું અધુરા બાંધકામવાળું બીલ્ડીંગ બનાવવામાં આવેલું છે તે બાંધકામની માલિકી હાલમાં **વિહળ ઈન્ફ્રા** એ નામની ભાગીદારી પેઢીની છે તે મુજબ અમો બીજી તરફવાળા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ - ભાગ, હકક - હીત સંબંધ નથી તથા તેમજ તે મીલકત ઉપર કોઈપણ સરકારી કચેરીનો કોઈ ચાર્જ કે લીયન કે ટાંચમાં લીધેલી નથી કે તેવો કોઈ હુકમ થયેલો નથી કે બજેલો નથી કે હાલમાં જારી નથી, સદરહું મીલકત કોઈ કોર્ટની જપ્તીમાં કે અવ્વલજપ્તીમાં નથી કે તથા કોઈની જામીનગીરીમાં લખી આપીને જોખમમાં નાંખેલી નથી તથા આ મીલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ જાતનો ભરણપોષણનો, નિર્વાહનો બોજો નથી તથા તે કોઈને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ કે ઇતર રીતે લખી આપી નથી તથા કોઈએ વળતરમાં લીધી નથી તથા કોઈને બાનાખતથી કે બીજી કોઈપણ રીતે લખી આપી નથી તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો આપીને તમોને આ મીલકત વેચાણ આપી છે, તેમ છતાં ભવિષ્યમાં જો કોઈ હેલો - હરકત કે હકક દાવો કરતું આવશે તો તેવી તમામ હરકતો અમો તમોને અમારા ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું, ના કરાવી આપીએ અને તે તમારે દુર કરાવવાનો પ્રસંગ આવે તો તેની સર્વે જવાબદારી અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારની રહેશે.
- ૨૫) તમો વેચાણ લેનારે સદરહું મીલકતનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલને છે તથા ઉપરોક્ત **વિહળ ઈન્ફ્રા** એ નામની ભાગીદારી પેઢી સાથે લેખિત/મૌખિક જે કાંઈ બાંધકામ કરાવવા માટેના કરાર કરવા પડે તે મુજબ તે પ્રમાણેનું તથા નકકી કરેલા સ્પેશીફિકેશન મુજબનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે, સદરહું જમીન ઉપર બીજી તરફવાળાએ **“ARANYA ONE44 PHASE-2”** એ નામની યોજના તૈયાર કરવાનું આયોજન કરેલ છે, અને જેના બાંધકામના નકશા વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને મંજૂર કરેલા છે અને મંજૂર થયેલા બાંધકામના નકશા મુજબ બાંધકામ કરવા કરાવવાની પરવાનગી આપેલી છે. તેમજ સદરહું સ્કીમમાં જે વોટર કનેક્શન, ડ્રેનેજ કનેક્શન અન્ય સુવિધાઓ અને કનેક્શનોનો ઉપયોગ કરવા કરાવવા માટે હકકદાર છો અને તે બાબતમાં કોઈપણ સભાસદ કે એક તરફવાળા કે અન્ય વેચાણ લેનારનો કોઈપણ જાતનો વાંધો, વિરોધ કે તકરાર કે કોઈપણ પ્રકારની કોર્ટ કાર્યવાહી ભવિષ્યમાં કરી કરાવીશું નહીં તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર મીલકત તમો એક તરફવાળાએ અમો બીજી તરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખેલી છે.

ઉપર મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારાઓએ આજરોજ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી અકકલ હોશિયારીથીકોઈપણ જાતના દાબ—દબાણ સિવાય લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે.....મતુ

અત્રે..... શાખ

બીજી તરફવાળા :-

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર

જમીન માલિક તથા ડેવલોપર્સ:

વિહળ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીના

વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

.....

વેચાણ આપેલ મીલકતનો ફોટોગ્રાફ

સરનામું : યુનિટ નં., “ARANYA ONE44 PHASE-2”, ભાયલી, વડોદરા.

એક તરફવાળા :- વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર :- સાક્ષી :-

.....

.....

બીજી તરફવાળા :- જમીન માલિક તથા ડેવલોપર્સ

વિહળ ઇન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

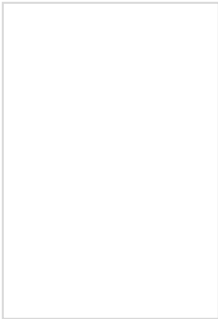
.....

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ ની કલમ – ૩૨(એ) મુજબનું શીડ્યુલ

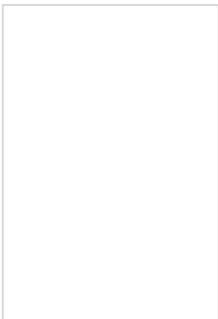
એક તરફવાળા

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર :-

.....



.....



બીજી તરફવાળા :-

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર

જમીન માલિક તથા ડેવલોપર્સ:

વિહળ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીના

વહીવટકર્તા ભાગીદાર

.....

