

શ્રી

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા-૪ (ગોરવા) મોજે કરોડીયા તા.
વડોદરાની સ્થાવર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ /- અંકે
..... રૂપિયા પુરાનો.

સંવત ૨૦૭૪ ના શ્રાવણ વદ ને વાર તા. માહે સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૧૮
ના રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર,

પહેલા પક્ષવાળા :-

..... જાતે હિન્દુ ઉ.વ. આસરે ધંધો છે.

..... જેમનો **PAN NO.** _____

છે. જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પહેલા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ લેનાર કે તમો એ રીતે
સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર પહેલા પક્ષવાળા
તથા પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દારો,
સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર,

બીજા પક્ષવાળા/મીલકતના માલીક :-

રૂદ્રાક્ષ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેનો **PAN NO. AAXFR 4266Q** છે

તેમજ તેની ઓફીસ એ-૧, પાર્વતિપાર્ક, સૌરભ પાર્કની પાસે, સમતા રોડ, સુભાનપુરા, વડોદરા-
૩૯૦૦૨૩ એ ઠેકાણો આવેલી છે, તે ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી જીગ્નેશ ગિરીશભાઈ
મુલાણી જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૩ આસરે ધંધો વેપાર. જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજા
પક્ષવાળા અથવા વેચાણ આપનાર કે મીલકત માલીક કે અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે
શબ્દના અર્થમાં અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળાની ભાગીદારી પેઢી તથા તે
ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના જે ભાગીદારો અસ્તિત્વમાં હોય તે તમામ તથા તે
ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દારો, સકસેસરો
વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ

છીએ કે, અમો બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન, કે જે મોજે ગામ કરોડીયા તા. વડોદરાના રે. સર્વે નં. ૨૨૫/૧, ૨૨૫/૨, ૨૨૫/૩, ૨૨૬ તથા ૨૨૮ વાળી છે. તે જમીનમાં, ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામ રાખીને રહેણાંકના મકાનો બાંધવાનું આયોજન અમો બીજા પક્ષવાળાએ કરેલું છે. તેમજ તેવી યોજનાની નોંધણી અમો બીજા પક્ષવાળાએ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત કરાવેલ છે, જેનો નોંધણી નં. છે. તેમજ સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર રહેણાંકના મકાનો વેચવાનો તેમજ તેવા રહેણાંકના મકાનો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય, તેઓની સાથે કરારો કરવાના તેમજ વેચાણ અવેજ સ્વીકારવા અમો બીજા પક્ષવાળા હક્કદાર હોઈ, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામ રાખીને આયોજીત કરવામાં આવેલ યોજના પૈકી મકાન નં. તમો પહેલા પક્ષવાળાને ઉચ્ચક રૂ. /- અંકે રૂપિયામાં તા. ના રોજ, દ.નં. થી બાનાખત લખી આપી, વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે વેચાણ અવેજના રૂ. /- અંકે રૂપિયા, તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી અમો બીજા પક્ષવાળાને, આજદિન સુધીમાં ટુકડે ટુકડે ચેકથી મળી ગયેલ છે, જેની અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને ઇલાચદી રસીદો પણ આપેલી છે. જેથી તે વેચાણ અવેજના રૂપિયાના બદલામાં, સદર નીચે વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાને પ્રત્યક્ષ કબજા સાથે, કાયમને માટે, વેચાણ આપી, તમો પહેલા પક્ષવાળાના પ્રત્યક્ષ કબજે સોંપી છે, તેનું વર્ણન :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા-૪ (ગોરવા) મોજે કરોડીયા તા.

વડોદરાના,

રે. સર્વે નં.	હેક્ટર-આરે	આકાર ચ.
૨૨૫/૧	૦-૧૬-૧૯	૧=૮૭
૨૨૫/૨	૦-૧૬-૧૯	૧=૮૭
૨૨૫/૩	૦-૧૬-૧૯	૧=૮૭
૨૨૬	૦-૩૪-૪૦	૩=૮૭
૨૨૮	૦-૪૬-૫૪	૫=૩૧

વાળી જમીન આવેલી છે. જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૧૨૯૫૧ થાય છે. તે પૈકી ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમના

નીચમો મુજબ ૪૦% લેખે ગણતા રીઝર્વેશન માટે રાખવા પાત્ર થતી ૪૭૬૮.૩૬ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનને બાદ કરતાં તેમજ નાળીયા રસ્તાના સેટબેકમાં જતી ૪૧૩.૦૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનને બાદ કરતાં, બાકી રહેતી નેટ ૭૭૬૯.૬૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે, અમો બીજા પક્ષવાળાએ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)માં વિકાસ પરવાનગી નં. ચુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૩૪/૨૦૧૮ તા. ૩૧-૮-૨૦૧૮ ના રોજ નકશા મંજૂર કરાવીને, “ શિવાય બંગ્લોઝ ” એ નામ રાખીને રહેણાંકના મકાનો બાંધવાનું આયોજન કરેલું છે. તે પૈકી મકાન નં. તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપ્યું છે. જેનું જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે. તેમજ સદર મકાનને વરાડે આવતી કોમન આંતરીક રસ્તાની વણવહેંચાએલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે તેમજ સદર મકાનને વરાડે આવતી કોમન પ્લોટની વણવહેંચાએલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે. જેનું કુલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. થાય છે. જેમાં ભોંયતળીયું તથા તેની ઉપર એક મજલી ઇંટો, રેતીના ચણતરવાળા (લોડબેરીંગ સ્ટ્રક્ચરવાળા), આર.સી.સી.ના ઘાબાવાળા મકાનનું બાંધકામ કરેલું છે. જેનું કુલ બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે. તેમજ તેનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. સદર મકાનમાં પાણીનો નળ, ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ, સંડાસ તથા બાથરૂમ છે. વેચાણવાળી મીલકતની ચતુ: સીમા:-

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણ :-

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ રે. સર્વે નં. ૨૨૫/૧, ૨૨૫/૨ તથા ૨૨૫/૩ વાળી જમીનનો રહેણાંકના હેતુ માટેનો બીન ખેતીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા માટે, શહેર વડોદરાના કલેક્ટર સાહેબશ્રી તરફથી તેમના હુકમ ક્રમાંક : એન.એ./એસ.આર./૧૧૦૮/૨૦૧૬-૧૭ નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૯૫૫ થી ૯૬૩/૧૭ તા. ૨૦-૨-૨૦૧૭ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે. તેમજ રે. સર્વે નં. ૨૨૬ વાળી જમીનનો રહેણાંકના હેતુ માટેનો બીન ખેતીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા માટે, શહેર વડોદરાના કલેક્ટર સાહેબશ્રી તરફથી તેમના હુકમ ક્રમાંક :

એન.એ./એસ.આર./૧૧૦૯/૨૦૧૬-૧૭ નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૯૪૬ થી ૯૫૪/
૧૭ તા. ૨૦-૨-૨૦૧૭ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે. તેમજ રે. સર્વે નં. ૨૨૮ વાળી જમીનનો
રહેણાંકના હેતુ માટેનો બીન ખેતીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા માટે, શહેર વડોદરાના કલેક્ટર
સાહેબશ્રી તરફથી તેમના હુકમ ક્રમાંક : એન.એ./એસ.આર./૧૧૧૦/૨૦૧૬-૧૭ નં. જમીન-
ડી/કલમ-૬૫/વશી/૭૬૧ થી ૭૬૮/૧૭ તા. ૧૮-૨-૨૦૧૭ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે.

એ રીતેની વિગતવાળું મકાન, તેની જમીન, ઇમલા, ઇમારત, કાટમાલ સહીત, તેમાં જવા
આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલ સાથે, સદર મીલકતને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્ક સંબંધ
સાથે, આકાશથી તે પાતાળ સુધી, તમો પહેલા પક્ષવાળાને પ્રત્યક્ષ કબજા સાથે, કાયમને માટે,
ચાવત્ચંદ્ર દીવાકર પર્યંત, વેચાણ આપી, તમો પહેલા પક્ષવાળાના પ્રત્યક્ષ કબજે સોંપ્યું છે. જેથી સદર
મીલકત ઉપર, અમો બીજા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસોનો કોઈપણ પ્રકારનો
હક્ક દાવો રહ્યો નથી. તમો પહેલા પક્ષવાળાનો તથા તમો પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વારસોનો સંપૂર્ણ
હક્ક છે. જેથી સદર મીલકત ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ વિગેરે કરવા તથા તમો પહેલા પક્ષવાળાની મરજી
મુજબ ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા તમો પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો
મુખત્યાર છો.

સદર મીલકત અમો બીજા પક્ષવાળાએ બીજા કોઈને ત્યાં કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી
જોખમમાં નાખેલી નથી. બીન જોખમી છે અને તેના ટાઈટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, એવો તમો
પહેલા પક્ષવાળાને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી વેચાણ આપી છે. તેમ તેના ઉપર અમો બીજા
પક્ષવાળા સીવાય બીજા કોઈ ભાઈ, ભાગીદાર, ગીરોદાર, હીસ્સેદાર, દાવેદાર, લેણદાર, વારસદાર
વિગેરેનો હક્ક સંબંધ નથી. તેમજ તે કોઈની જમી, જમીનગીરીમાં કે કોઈની ટાંચમાં લખી આપેલી નથી.
છતાં હરકતો થાય તો, તે હરકતો અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું.

સદર મીલકતના કરોડીયા ગ્રામ પંચાયતના વેરા તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલના નાણાં તથા
ઈતર તમામ સરકારી વેરા આજદિન બાદ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે. સદર મીલકત ગામ
તલાટી દફતરે, ગામ નમુના નં. ૭ ના ઉતારામાં તથા વડોદરા સીટી સર્વે કચેરીમાં તથા અન્ય સરકારી
તથા અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે, તમો પહેલા પક્ષવાળા તમારા નામે
કરાવી લેવા મુખત્યાર છો. તેમાં અમો બીજા પક્ષવાળાની સહી, સંમતીની કે કબુલાતની જરૂર પડે

આપવા અમો બીજા પક્ષવાળા બંધાએલા છીએ.

આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મકાનનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આજરોજે સોંપી દીધો છે, જે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સંભાળી લીધેલો છે. જેથી કરીને, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, આજ તારીખથી વર્ષ-૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકતના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં જો કોઈપણ પ્રકારની ખામી અથવા તો, વાપરેલ મટીરીયલની ગુણવત્તામાં જો કોઈ ખામી પુરવાર થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર યોજના અંગે રોકેલ સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર તથા આર્કિટેકની સલાહ મુજબ, તે તમામનું રીપેરીંગ અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતું, જે ખામીઓ માટે અમો બીજા પક્ષવાળાને જવાબદાર ઠરાવી શકાય તેમ ન હોય **અથવા તો**, તમો પહેલા પક્ષવાળાને સદર મીલકતનો સ્થળ ઉપરનો કબજો સોંપ્યા બાદ, તમો પહેલા પક્ષવાળા તમારી જાતે સદર મકાનમાં જો કોઈ બાંધકામનું અથવા તો ફર્નિચર બનાવવાનું કાર્ય કરો અને તેમ કરતાં, સદર મીલકતના બાંધકામને જો કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય **અથવા તો**, અમો બીજા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈપણ માળખાગત (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને વળતર ચુકવવા માટે બંધનકર્તા રહીશું નહીં અને તે શરત પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા હોઈ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે.

સદર યોજનાનું નામ જે “ **શિવાય બંગ્લોઝ** ” આપેલું છે, તે કાયમ રાખવાનું છે.

સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગેની કોમન ફેસિલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, સદર આખી યોજનામાં અંડર ગ્રાઉન્ડ જી.ઈ.બી. કેબલીંગ; પીવાના પાણીની તેમજ ડ્રેનેજની મેઈન લાઈન; ટ્રીમીક્ષ સીમેન્ટ કોંક્રીટ રોડ; રોડ ઉપરની સ્ટ્રીટ લાઈટ; મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન પ્લોટની અંદર કલબ હાઉસ, ગાર્ડન તથા સબ મર્સીબલ પંપ સાથેના પાણીનો બોરની સુવિધાઓ અમો બીજા પક્ષવાળા કરી/બનાવીને આપવાના છીએ. તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનું મેન્ટેનન્સ કરવા માટે તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનો સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરાઓ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ ભરવા તેમજ તે અંગેનો ઇતર તમામ વહીવટ કરવા અંગે, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે

ઓળખાતી આખી યોજના અંગે એક મંડળ/એશોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશનના તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ફરજિયાત મેમ્બર થવાનું રહેશે અને વરાડે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપેલ છે. તેમજ તે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશનના તમામ સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવેલ મેમ્બરશીપ ફીમાંથી, સદર ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનું મેન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે. તેમજ તેના તમામ વેરા તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ પણ તેમાંથીજ ભરવાના રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં જો સદર રકમ ઉપરોક્ત જણાવેલ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝને મેન્ટેન કરવા માટે ઓછી પડે તો, તેવે સંજોગે દરેક મેમ્બરે પોતાના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે પ્રમાણે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ પણ તમારા હિસ્સે આવતી રકમ ફરજિયાત આપવાની રહેશે. તેમજ સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનામાં જે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક લાઈટની લાઈન નાખેલ છે, તે લાઈનનું હવે પછીનું તમામ પ્રકારનું મેન્ટેનન્સ, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશને અથવા તો મેમ્બરે પોતાના સ્વખર્ચે કરવાનું રહેશે. જેમાં અમો બીજા પક્ષવાળાની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહીં અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી આથી વેચાણ રાખેલ છે. તદ્ઉપરાંત, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે, ઉપર જણાવ્યા મુજબ, પીવાના પાણીની તેમજ ડ્રેનેજની મેઈન લાઈનો અમો બીજા પક્ષવાળા મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવેલ આંતરીક રસ્તાઓમાંજ નાખીને આપવાના છીએ. એટલે કે, સદર લાઈનો ફક્ત ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી યોજના પુરતીજ એટલે કે, રે.સર્વે નં. ૨૨૬ વાળી જમીનની દક્ષિણ દિશા તરફ જે સરકારી રસ્તો આવેલ છે, તે રસ્તા સુધીની જ નાંખીને આપવાના છીએ અને ત્યાર બાદ, જ્યારે સરકારશ્રીમાંથી, સદર વિસ્તારમાં પીવાના પાણીની તેમજ ગટરની વ્યવસ્થા પુરી પાડવામાં આવે ત્યારે, તેના કનેક્શન, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશને અથવા તો, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ સભાસદોએ ભેગા મળીને, તેઓના પોતાના ખર્ચે અને જોખમે મેળવવાના રહેશે અને તે અંગેની તમો પહેલા પક્ષવાળાને સંપૂર્ણ જાણ છે અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા હોઈ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખેલ છે.

જેથી કરીને, ભવિષ્યમાં તે અંગે તમો પહેલા પક્ષવાળા જો કોઈપણ પ્રકારની તકરાર ઉપસ્થિત કરો તો, તેવી તમામ તકરારો આ વેચાણ દસ્તાવેજથી રદ્દબાતલ થયેલ ગણાશે. તેમજ તેવી વ્યવસ્થા સરકારીશ્રીમાંથી જ્યાં સુધી પુરી પાડવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી, અમો બીજા પક્ષવાળા, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના તમામ મકાનોની ગટર વ્યવસ્થા માટે એક સહીયારો ખાળકુવો બનાવીને આપવાના છીએ અને તે અંગેની સંપૂર્ણ જાણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને છે તેમજ તેવી ગંદા પાણીના નિકાલની હંગામી ગટર વ્યવસ્થા માટે અમો બીજા પક્ષવાળા જે ખાળકુવો બનાવીને આપવાના છીએ, તેવા ખાળકુવાને નિયમિત પાણે ખાલી કરવા/કરાવવાની જવાબદારી તેમજ તેના મેન્ટેનન્સની સઘળી જવાબદારી, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાયેલ મંડળ/ એસોસીએશનની રહેશે, જેમાં અમો બીજા પક્ષવાળાની કોઈ જ જવાબદારી રહેશે નહીં અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા હોઈ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી આથી વેચાણ રાખેલ છે. તે જ પ્રમાણે, જ્યાં સુધી સરકારીશ્રીમાંથી પીવાના પાણીની વ્યવસ્થા પુરી પાડવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના કોમન પ્લોટની અંદર અમો બીજા પક્ષવાળા જે સબ મર્સીબલ પંપ સાથેનો પાણીનો બોર બનાવી/કરીને આપવાના છીએ, તેવા પાણીના બોરમાંથી, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાયેલ મંડળ/એસોસીએશને, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગેના તમામ સભાસદોને પીવાનું પાણી પુરું પાડવાનું રહેશે. તેમજ તેવું પીવાનું પાણી પુરું પાડવા અંગે, સદર પાણીના બોર અંગે જે કાંઈપણ રીપેર મેન્ટેનન્સનો ખર્ચ થાય અથવા તો, તેના જે કાંઈપણ ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલના નાણાં ભરવાના આવે, તેવા તમામ ખર્ચ તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલના નાણાં, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાયેલ મંડળ/એસોસીએશને અથવા તો, દરેક સભાસદોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે, જેમાં પણ અમો બીજા પક્ષવાળાની કોઈપણ જાતની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા હોઈ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી આથી વેચાણ રાખેલ છે.

સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજૂર કરેલ નકશામાં જે કોમન

આંતરીક રસ્તા દર્શાવેલા છે, તે કોમન આંતરીક રસ્તાનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ માલીકો સાથે, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીચારી રીતે કરવાનો રહેશે. તેમજ સદર આંતરીક રસ્તામાંથી પાણીની લાઈન, ડ્રેનેજ લાઈન, ગેસ લાઈન, તાર-ટેલીફોન લાઈન વિગેરે જે કાંઈ લાઈનો લેવાની થાય, તે તમામ લાઈનો લેવા, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના કોઈપણ સભ્ય હક્કદાર છે અને તે લાઈનો લેતી વખતે કોઈપણ સભાસદે વાંધો કે હસ્કત કરવાની નથી.

સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનાના મંજૂર કરેલ નકશામાં જે કોમન પ્લોટ દર્શાવેલ છે, તે કોમન પ્લોટનો તેમજ તેમાં આવેલ કલબ હાઉસ, ગાર્ડન તથા સબ મર્સાઈનલ પંપ સાથેના પાણીના બોરનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ સભાસદોએ, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના બીજા અન્ય માલીકો સાથે, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાયેલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીચારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહીક સવલતોનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અંગે જ્યારે અમો બીજા પક્ષવાળા મંડળ/એસોસીએશનની રચના કરીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તેમાં તમારા ફાળે આવતા વનટાઈમ મેન્ટેનન્સ નાણાંના ₹૫૦૦૦૦/- અંકે પચાસ હજાર રૂપિયા આપી, તે મંડળ/એસોસીએશનના ફરજિયાતપણે સભાસદ થવાનું રહેશે તેમજ તેવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ રચવામાં આવનાર મંડળ/એસોસીએશનની નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજોમાં, જ્યારે પણ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને સહીઓ કરી આપવા માટેની જાણ કરીએ, તે દિવસથી દિન-૭ (સાત) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વિના વિલંબે, તેવી તમામ સહીઓ અમો બીજા પક્ષવાળાને કરી આપવાની રહેશે. તેમજ તેવા ભવિષ્યમાં રચવામાં આવનાર મંડળ/એસોસીએશનની જ્યાં સુધી રચના કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને, સદર તમામ સુવિધાઓનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અર્થે તેમજ તેના સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરા વિગેરે ભરવા માટે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના ફાળે અને હિસ્સો આવતી રકમ, વિના વિલંબે ચુકવવાની રહેશે, જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની એક મુખ્ય શરત છે અને તે

શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે.

સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહિક સવલતો જેમ કે, કોમન આંતરીક રસ્તા તેમજ કોમન પ્લોટ વિગેરેની માલીકી અમો બીજા પક્ષવાળા જ્યાં સુધી, સદર ‘શિવાય બંગ્લોઝ’ એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનને સુપ્રત કરીએ નહી ત્યાં સુધી, તેની સંપૂર્ણપણે માલીકી ફક્ત અમો બીજા પક્ષવાળાની રહેશે. પરંતુ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળાને આજરોજે સોંપી દીધેલ હોવાના કારણોસર, તેવી તમામ સવલતો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને બીજા અન્ય માલીકો સાથે સહીચારી રીતે વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર રહેશે.

સદર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો તેમજ નોંધણી ફી નો ખર્ચ જે થાય તે બધો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે. તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ, સદર મીલકત અંગે વધારાની ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના જે કોઈપણ પૈસા ભરવાના આવે, તે ભરવાની જવાબદારી પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાની છે. તેમજ સદર મીલકત વેચાણ લેવા સાંઝે જે કાંઈપણ ગુડ્સ એન્ડ સર્વિસ ટેક્સ (જી.એસ.ટી.), ટી.ડી.એસ. અથવા તો, ઇતર બીજો કોઈપણ સરકારી ટેક્સ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તેવે સંજોગે, તેવા ભરવાના થતાં તમામ ટેક્સના નાણાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મકાન અંગે ઇલેક્ટ્રીક લાઈટનું કનેક્શન મેળવવા માટે જે કાંઈપણ નાણાં એમ.જી.વી.સી.એલ.માં ભરવાના આવે, તેવા નાણાં પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ, સદર મીલકત વેચાણ આપવા અંગેની શરતો અથવા તો, તે સીવાય બીજા કોઈપણ કારણોસર, તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળા વચ્ચે જો કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો, તેવી તકરારનું નિરાકરણ આપણ બંને વચ્ચે પક્ષવાળાએ, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત લાવવાનું રહેશે. તેમજ સદર વેચાણ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરત કોઈ કારણોસર, ધી રીયલ એસ્ટેટ

(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ બીજા અમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, તેવે સંજોગે, ફક્ત તેવી શરત જ તે કાયદા હેઠળ રદ થયેલી ગણાશે અને તે સીવાયની બાકી રહેતી આ વેચાણ દસ્તાવેજની તમામ શરતો, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ અમલપાત્ર રહેશે, જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની એક મુખ્ય શરત છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળાએ રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, લખી આપ્યો છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો સર્વેને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકારક છે. તેમજ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ, લખી આપનાર તથા લખી લેનારની સુચનાથી તથા બંનેની સંમતીથી, લી. વડોદરા શહેર નોંધણી કચેરીના પરવાનાવાળા દસ્તાવેજ લખનાર-શ્રી ચતિન આનંદલાલ શાહ, લા.નં. ૧૭/૯૩ રે. કલ્પના સોસાયટી, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

સહી

શાખ

બીજા પક્ષવાળા/મીલકતના માલિક :-

રૂદ્રાક્ષ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

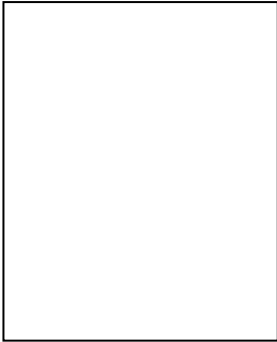
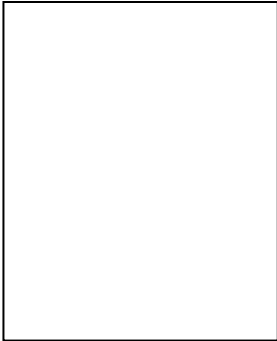
(શ્રી જીગ્નેશ ગિરીશભાઈ મુલાણી)

પહેલા પક્ષવાળા/લખી લેનાર :-

(_____)

પાન-

ધી રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ ની કલમ-૩૨ એ અન્વયે મુજબનું સીલચુઅલ:-

અનુ. નંબર	નામ તથા સહી	ફોટો	ડાબાહાથના અંગુઠાનું નિશાન
(૧)	(શ્રી જીગ્નેશ ગિરીશભાઈ મુલાણી)		
(૨)	(.....)		

પાન—

દસ્તાવેજ નંબર તા.

// પરીશીષ્ટ //

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

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ. મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ મોજે ગામ કરોડીયા તા. વડોદરાના રે. સર્વે નં. ૨૨૫/૧, ૨૨૫/૨, ૨૨૫/૩, ૨૨૬ તથા ૨૨૮ વાળી જમીનમાં આવેલ 'શિવાય બંગ્લોઝ' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ મકાન નં. નો વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ કરી આપેલ છે?	હા
૨.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ મકાનની કુલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે તથા બાંધકામનો કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે, તે મીલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે?	હા
૩.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે?	હા
૪.	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો?	હા
૫.	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે?	લાગુ પડતું નથી.
૬.	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિ/ઓએ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે?	લાગુ પડતું નથી.
૭.	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે?	લાગુ પડતું નથી.
૮.	ઓળખાણ આપવા સાક્ષી તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છે?	હા
ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિ/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો?	હા
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એક જ છે?	હા
૩.	કોઈ વ્યક્તિએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?	હા

લખી આપનાર/સંમતિ આપનાર/કુ.મુ.ની સહી

ઓળખાણ આપનારની સહી

(શ્રી જીગ્નેશ ગિરીશભાઈ મુલાણી)

.....

.....

(સહી)

સબ રજીસ્ટ્રાર :