<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

આજરોજ તારીખ : ..../....../............ ના રોજ **"PUSHPAM HEIGHTS - 2"** નામની યોજના પૈકી **ટાવર / વીંગ : ....** માં **....... ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ / દુકાન નંબર : ....** નો **રૂા................./-** માં વેચાણ દસ્તાવેજ... ...

<u>લખી આપનાર / જમીન માલિક / એક તરફવાળા :</u>

MANGALAM BUILDTECH [PAN : ABJFM 8423 D] નામની ભાગીદારી પેઢી વતી **વહીવટકર્તા ભાગીદાર વિનોદકુમાર બાબુલાલ અગ્રવાલ,** [AADHAAR NO. 6347-1948-0880]
ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, સરનામું : ૧૩/બી, પટેલ કોલોની, દિનેશ મીલ પાછળ, અકોટા, વડોદરા.
(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં "એક તરફવાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" અથવા "અમો" તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળી કંપની ના હાલના તથા વખતો વખતના ડાયરેકટરો પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / બીજી તરફવાળા :</u>

..,
ઉ.વ.આ......., ધંધો : ...., [PAN – ....]
રહેવાસી : ....
(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં "બીજી તરફવાળા" અથવા "વેચાણ રાખનાર" અથવા "તમો" તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજી તરફવાળા અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત, અમો લખી આપનાર / એક તરફવાળા આજરોજ વેચાણ લેનાર / બીજી તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ જેની વિગત નીચે મુજબ છે :

૧(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટીકટ અને સબ-ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા** ના મોજે ગામ **તરસાલી** ની સીમમાં **સર્વે નંબર : ૫૬૨** વાળી **બીન - ખેતીની** જમીન આવેલ છે. સદરહું જમીનનો સમાવેશ **મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નંબર : ૩૯ (તરસાલી)** માં થતા તેનો **અંતિમ ખંડ (એફ. પી.) નંબર : ૧૩૧** ફાળવવામાં આવેલ છે, અને **અંતીમ ખંડ (એફ. પી.) મુજબ**નું ક્ષેત્રફળ : **૭૬૪૯-૦૦ ચો. મીટર** વાળી નગર રચના આયોજન (વુડા) ના ફોર્મ – એફ મુજબ વાળી મિલકત અમો / લખી આપનારાએ અગાઉના જમીન માલિક ચૌહાણ મહંમદભાઈ હુસેનભાઈ વિગેરે તથા સંમતી આપનાર : કામીનીબેન ઉમેશભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી **તારીખ : ૦૮/૦૪/૨૦૧૯** ના રોજ **રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર : ૧૭૧૬** થી વેચાણ દસ્તાવેજ વડોદરા સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી વિભાગ - ૨ માં નોંધાવી માલીક બન્યા છીએ. સદરહું જમીનના આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૭/૧૨, ૮-અ, ૬) માં અમો / લખી આપનારનું નામની વેચાણની **ફેરફાર નોંધ નંબર : ૮૬૨૮, તારીખ : ૧૬/૦૫/૨૦૧૯ (પ્રમાણિત તારીખ : ૨૨/૦૭/૨૦૧૯)** થી દાખલ થયેલ છે.

(બી) જત, સદરહું મોજે **તરસાલી** ની સીમમાં **સર્વે નંબર : ૫૬૨ (૧૨૭૪૮-૦૦ ચો. મીટર), ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૩૯, એફ. પી. નંબર : ૧૩૧** વાળી **૭૬૪૯-૦૦ ચો. મીટર** જમીનનો બિન-ખેતીનો મલ્ટીપરપઝ / બહુ હેતુક હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો હુકમ

સક્ષમ અધિકારી મહેરબાન કલેકટર સાહેબશ્રી, વડોદરાના હુકમ નંબર : CB / NA / VADODARA / TARSAL / 562 / 1000543/2019, તારીખ : ૨૧/૦૧/૨૦૧૯ થી આપવામાં આવેલ છે. સદરહું હુકમની નોંધ ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૭/૧૨, ૮-અ, ૬) માં **ફેરફાર નોંધ નંબર : ૮૫૭૫, તારીખ : ૨૦/૦૨/૨૦૧૯ (પ્રમાણિત તારીખ : ૨૦/૦૩/૨૦૧૯)** થી દાખલ થયેલ છે.

(સી) જત, **વડોદરા** ના મોજે ગામ **તરસાલી** ની સીમમાં **સર્વે નંબર : ૫૬૨ (૧૨૭૪૮-૦૦ ચો. મીટર), ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૩૯, એફ. પી. નંબર : ૧૩૧** વાળી જમીન બિન-ખેતી વિષયક જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ની રજાચીઠ્ઠી નંબર : ...., તારીખ : ૦૪/૦૨/૨૦૨૦ થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ **"PUSHPAM HEIGHTS - 2"** નામની હાઉસીંગ યોજનામાં **વીંગ : A માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર (પાર્કીંગ + દુકાનો - ૪) + ફસ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર (રહેણાંક ફલેટ : ૭ x ૪ = ૨૮)** તથા **વીંગ : B, C, D, E માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર (પાર્કીંગ) + ફસ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર (રહેણાંક ફલેટ : ૭ x ૧૬ = ૧૧૨)** તથા **વીંગ : F, G, H માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર (પાર્કીંગ) + ફસ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર (રહેણાંક ફલેટ : ૭ x ૧૨ = ૮૪)** તથા લીફ્ટ મશીન રૂમ નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

(ડી) જત, વિકાસકર્તા / ડેવલોપર તરફથી સદરહું યોજનાનું રજીસ્ટ્રેશન **રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) RERA Certificate No. ...., Date : ....** થી કરાવેલ છે અને સદરહું કાયદાના મોડલ એગ્રીમેન્ટ (કરાર) મુજબે જમીન માલિક અને ડેવલોપર તરફથી સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ વેચાણ લેનાર / ખરીદનારનાની તર્ફે નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનું બાનાખત કરાર સબ – રજીસ્ટ્રાર કચેરી, વડોદરામાં અનુક્રમ નંબર : ...., તારીખ : ...../...../......... અથવા નોટરી પબ્લીકના નોટરી રજીસ્ટર નંબર : ...., તારીખ : ...../...../......... થી નોંધાવવામાં આવેલ છે. આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ પક્ષવાળાઓને રેરાના કાયદાની તમામ કલમો/નિયમોથી સંમત અને બંધનકર્તા છે અને આમ સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે. અને તમો / લખી લેનારાએ યોજનાને લગતા તમામ ડોકયુમેન્ટ જેવાકે જમીન માલીકના માલીક હક્ક તથા કબજા હક્કના પુરાવા, મંજુર થયેલ નકશા, સ્થળ ઉપર થઈ રહેલ/થનાર બાંધકામના વર્કીંગ ડ્રોઈંગ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ, વિકાસ પરવાનગી વિગેરે અન્ય જોઈ તપાસી ખાતરી કરી સદરહું યોજનામાં આવેલ પીરશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે..

૨. જત, સદર તમો / લખી લેનારને નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અમો / એક તરફવાળા / લખી આપનારની રાજીખુશીથી આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ **રૂા..................../- અંકે રૂપીયા .... પુરા** માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ હોઈ, નક્કી થયા મુજબનો વેચાણ અવેજ ચુકતે મળતાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. સદર કુલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખી લેનારા તરફથી અમોને નીચેની વિગત મુજબ ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

<u>વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત:-</u>

રકમ (રૂા.)	તારીખ	ચેક નંબર	બેંક / અન્ય

સદર ઉપરોકત વિગત મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ તમો આ લેખના લખી લેનારા તરફથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ચુકતે મળ્યાની આથી પહોંચ પાવતી આપી તે વેચાણ અવેજ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી અને તેના બદલામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. અને વધુમાં સરકારશ્રીના કાયદાઓ હેઠળ નાયબ નોંધણી નિરીક્ષકશ્રી, ગાંધીનગરનાએ કરેલ પરિપત્રમાં જણાવ્યા મુજબ ભારતીય નોંધણી અધિનીયમ - ૧૯૦૮ ની કલમ – ૨૧ અન્વયે નોંધણી અર્થે રજુ થતાં લેખોમાં મિલકતની સ્પષ્ટ ઓળખ માટે મિલકતનો ફોટો લગાવવો જરૂરી હોઈ, આ લેખ અન્વયે હાલ સ્થળસ્થિતી મુજબની મિલકતનો ફોટો લગાવી આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, અમો લખી આપનારનાએ નક્કી થયા મુજબની મિલકત વેચાણ આપી, તમો / લખી લેનારાને ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો માલીકી હક્કે સોંપેલ છે. જેનો ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સંપૂર્ણ માલીકી હક્કેથી તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે. અને સદરહું યોજનાનું કંમ્પલીશન/ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ આવ્યા તારીખથી પાચ વર્ષ સુધી વેચાણ આપેલ મિલકતને લગતી કોઈ ખામીઓ ઉપસ્થીત થાય તો તેનું રીપેરીંગ / મરમ્મત / સમારકામ કરી આપવાની તમામ જવાબદારી લખી આપનાર ની છે અને રહેશે, અને જો તે ખામીઓ નું રીપેરીંગ / મરમ્મત / સમારકામ તમો લખાવી લેનારે કરવાનું થાય તો તે અંગે લખાવી લેનારે કરેલ તમામ ખર્ચ લખી આપનાર આપવા બંધાયેલ છે. પરંતુ લખી આપનારના કાબુ બહારના સંજોગો અથવા અન્ય કોઈ ચોક્કસ કારણે કે જે લખી આપનારને લગતુ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં થયેલ નુકશાનની જવાબદારી લખી આપનારની રહેશે નહી. તેમજ તે સીવાયની એટલેકે જોઈ તપાસી ચોકસાઈ પૂર્વક ખાતરી કરી કબજો સંભાળી લીધા બાદ જો વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં અન્ય કોઈ ખામી વેચાણ રાખનાર દ્વારા ઉપસ્થીત થશે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી અને તેને લગતો તમામ ખર્ચની પણ જવાબદારી તમો વેચાણ રાખનારની છે અને રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સહ સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે.

૩. સદરહું પરિશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ જમીન ઉપર આયોજીત યોજના કે જે **“PUSHPAM HEIGHTS - 2”** ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી. અને સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ મિલકત ને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા-પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન, લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેકશનો લાવવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધીકારી હક્કો સાથેની મિલકત યાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ કાયમને માટે વેચાણ આપેલ છે. જેથી સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો માલીકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા તથા તે અન્યને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ કરવા-કરાવવા તમો લખી લેનારા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વે માલીક મુખત્યાર અને કબજેદાર તથા હક્કદાર અને અધિકારી થયા છો.

૪. સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતના માલીક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ, સરકારી, અર્ધ-સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારા તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છો. તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહી સંમતીઓ કરી આપીશું. વધુમાં તમો લખી લેનારાએ વીજ કનેકશન તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ, વીજ ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્ષ, કોર્પોરેશનનો વેરો, પ્રોપર્ટીકાર્ડ જેવા રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, વન ટાઈમ કોમન મેઈન્ટેનન્સની ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ વિગેરે જે કાંઈ ભરવાના છે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો

લખી લેનારાએ ભોગવેલ છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની આવે તો તે તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.

૫. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ સમગ્ર જમીનમાં ની ખુલ્લી જમીન કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવાની તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર લેખથી સ્થળસ્થીતી માપ પ્રમાણેની મિલકત **"PUSHPAM HEIGHTS - 2"** નામની યોજનામાં તમોને વેચાણ આપેલ હોઈ, જેના સ્થળસ્થીતી માપ પ્રમાણેની તમારી માલીકી રેહેશે. જેથી સદર યોજનાની ખુલ્લી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો જુદો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહી કે માલીકી માંગી શકશે નહી. અને સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર (પેમ્પલેટ) ફકત એલીવેશન દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ, તે મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહી. અને યોજનાના આયોજકો દ્વારા જરૂરીયાત મુજબની સુવિધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/ થનાર ફરફારો યોજનાના વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૬. સદર **"PUSHPAM HEIGHTS - 2"** નામની યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે થનાર વિકાસ મંડળ યા ઓશોસીએશનમાં તમો વેચાણ લેનારાએ ફરજીયાત સભાસદ થઈ, તેના નીતી, નીયમોનું ફરજીયાત પાલન કરી અને વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી, જે તે બિલ્ડીંગમાં કોમન લાઈટબીલ-લીફ્ટ મેન્ટેનન્સ-પાણીની મોટર પંપનો તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ વરાડે પડતો ભાગ આપવાનો છે. અને નક્કી થયા મુજબ મેઈન્ટેનન્સ /ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજીયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. સદર યોજનાના કોમન ગાર્ડન, કોમન પ્લોટ, કોમન દાદર, કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, પાણીની મોટર પંપ, કોમન પાર્કીંગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઈલેકટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ તમામ યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ સહીયારો-સહીયારી જવાબદારીથી કરવાનો છે અને રહેશે. અને યોજનામાં યુનીટ વેચાણ લેનારા-માલીકોનાએ સંયુકત ભેગા મળી રોડ, રસ્તા, પેસેજ વિગેરેનો વાપર, ઉપયોગ ફરજીયાતપણે જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વરાડે પડતા હિસ્સા મુજબનો આપી કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપે છે.

૭. સદર **"PUSHPAM HEIGHTS - 2"** નામની યોજનાના પ્રત્યેક ટાવર ની ઉપર આવેલ અગાસીનો સહીયારો વાપર, ઉપયોગ યોજનાના જે તે બિલ્ડીંગ/ટાવરના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય સહીયારો કરવાનો રહેશે. જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો, હરકત, તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે સદર યોજનાના જે તે બિલ્ડીંગ /ટાવરની અગાસી પર કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની અંગત માલીકી રહેશે નહી કે માંગી શકશે નહી તેનો ઉપયોગ જે તે બિલ્ડીંગ/ટાવર ના તમામ સભાસદોએ સહીયારી રીતે કરવા-કરાવવાનો છે અને રેહશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૮. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહીક/કોમન પાર્કીંગની જગ્યામાં જ યોજનાના જે તે ટાવર/બિલ્ડીંગના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ ભેગા મળી અનુકુળતા મુજબ પાર્કીંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ, અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ પાર્કીંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે અને તો વેચાણ લેનારા અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં જ પાર્કીંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશો નહી. તેમજ સદરહું યોજનાની જે તે ટાવર માં બહારની બાજુએ આવેલ દુકાનવાળા સભ્યોનું પાર્કીંગ જે તે ટાવરના આગળના ભાગમાં આવેલ છે. અને તેનો જ ઉપયોગ ફ્લેટના માલીકોને કોઈપણ પ્રકારે માનસીક ત્રાસ કે ઘોઘાટ કે વધુ પડતો અવાજ ન થાય તે રીતે કરવાનો છે. અને તેવુ કૃત્ય દુકાનવાળા સભ્યો દ્વારા થશે તો તેઓને તેમ કરતા અટકાવવાની પુરેપુરી સત્તા જે તે બિલ્ડીંગ/ટાવર ના બીજા સભાસદોને છે, અને રહેશે. તેમજ દુકાનની પાછળના ભાગમાં આવેલ પાર્કીંગ બિલ્ડીંગ /ટાવરના ફ્લેટ વાળા સભાસદો એ કરવાનો છે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૯. સદર વેચાણ આપેલ મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે બારી-દરવાજામાં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવુ કે ગ્રીલ લગાડવાની નથી. તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની દિવાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થીતીમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહી તથા સ્લેબની ઉપર નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે જેતે યુનીટ માલીકોએ જરૂર પડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. તથા સદર યોજનાના એલીવેશનના દેખાવમાં કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનું નથી. કે રસ્તાઓમાં-લીફ્ટમાં-પેસેજમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહી. ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારત અન્વયે યોજનાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે વેચાણ આપેલ મિલકતના માપ/મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. પ્રમાણે તે મુજબ યોજનાના અન્ય યુનીટ માલીકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કરવા-કરાવવા તમો લખી લેનારા હક્કદાર અને અધિકારી રહેશો. વધુમાં આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે તમો લખી લેનારા જો તમોને આથી વેચાણ આપેલ મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપો તો સદર આ લેખની તથા આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ તમામ શરતો માન્ય રખાવી, તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૦. સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ આપેલી નીચે પરિશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત અમો એક તરફવાળાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો લખી આપનારા સીવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યકિત, પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી. સદર મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે તવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર નીચેના વર્ણનવાળી મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.

૧૧. સદર યોજનામાં સભાસદોએ જે તે ટાવર માટે આપેલ મેન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમના વ્યાજ માંથી જરૂરી ખર્ચાઓ પહોંચી ન શકાય તો જે તે ટાવર ના તમામ સભાસદો પાસેથી વધારાના મેન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ઉઘરાવવાની રહેશે અને તે વધારાના ખર્ચની નક્કી કરેલ રકમ દરેક સભાસદે સરખા હીસ્સે ફરજીયાત આપવાની રહેશે.

१२. **વિવાદનું નિરાકરણ :** કોઈ પણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

१३. **એલોટી/લખી લેનાર/અનુગામી એલોટી/લખી લેનાર માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :** સદર કરારની કોઈ પણ જોગવાઈઓ કોઈ પણ કાયદો કે નિયમનો ભંગ થતો હોય તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધારા કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

१४. **<u>એલોટી / અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ:</u>**
સદર કરારની કોઈ પણ જોગવાઈઓ કોઈ પણ કાયદો કે નિયમનો ભંગ થતો હોય તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધાર કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

१५. જત, સદરહું યોજનાવાળી જમીનના જમીન માલિક / પ્રમોટર / ડેવલોપર તરફથી જાહેર કરવામાં આવેલ છે કે સદરહું યોજનાનું કંમ્પ્લીશન / બી. યુ. સર્ટીફીકેટ આવી ગયા બાદ પ્રમોટર / ડેવલોપર તરફથી સદરહું યોજનાની સંપૂર્ણ જમીન અંગે વધુ એફ.એસ. આઈ. ની માંગણી કરે - કરાવશે નહી અને એફ.એસ.આઈ. માં તેઓનો કોઈ અધિકાર રહેશે નહી મતલબ કે તેઓની સદરહું યોજનાની સંપૂર્ણ જમીન ઉપર કોઈ લાગ - ભાગ - હકક - અધિકાર રહેશે નહી અને માંગશે – મંગાવશે નહી.

<u>પરિશિષ્ટ</u>
<u>વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન</u>

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા,** રજીસ્ટ્રેશન સબ - ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા** ના મોજે ગામ **તરસાલી** ની સીમમાં **સર્વે નંબર : ૫૬૨** (૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૭૪૮-૦૦ ચો. મીટર) વાળી જમીન આવેલ છે. સદરહું જમીનનો સમાવેશ **મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નંબર : ૩૯ (તરસાલી)** માં થતા તેનો **અંતિમ ખંડ (એફ.પી.) નંબર : ૧૩૧** ફાળવવામાં આવેલ હતો અને તેનું **અંતીમ ખંડ (એફ. પી.) નંબર : ૧૩૧** મુજબનું ક્ષેત્રફળ **: ૭૬૪૯-૦૦ ચો. મીટર** વાળી **બિન - ખેતી** ના **મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક હેતુ વાળી** જમીન પૈકી .... ચો. મીટર વાળી જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજુરી મુજબ આયોજીત **“PUSHPAM HEIGHTS - 2”** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી નીચે દર્શાવેલ મિલકતનો **<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>** લખી આપવામાં આવેલ છે.

ટાવર / વીંગ	ફ્લેટ / દુકાન નંબર	માળ / ફ્લોર	બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ બીલ્ટઅપ એરીયા (ચો. મીટર)	બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ કારપેટ એરીયા (ચો. મીટર)	વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો. મીટર)

જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / લખી આપનારાઓએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઈ, અકકલ હોંશીયારીથી, બીનકેફ અવસ્થામાં લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશેજેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

સ્થળ : **વડોદરા**
તારીખ : **....../....../૨૦૨૦**

લખી આપનાર / જમીન માલિક / એક તરફવાળા ડેવલોપર / પ્રમોટર :

MANGALAM BUILDTECH, નામની ભાગીદારી પેઢી વતી
વહીવટકર્તા ભાગીદાર

વિનોદકુમાર બાબુલાલ અગ્રવાલ

સાક્ષી :

....

....

…   …

<u>**મિલકતની ઓળખ માટે ફોટો**</u>

“PUSHPAM HEIGHTS - 2”, તરસાલી, વડોદરા.

------------------   ------------------

… …

રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨ (અ) મુજબ શિડયુલ

લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / બીજી તરફવાળા :

લખી આપનાર / જમીન માલિક / એક તરફવાળા / ડેવલોપર / પ્રમોટર :

MANGALAM BUILDTECH, નામની ભાગીદારી પેઢી વતી
વહીવટકર્તા ભાગીદાર

વિનોદકુમાર બાબુલાલ અગ્રવાલ

... ...

દસ્તાવેજ નંબર : .... તારીખ : ....../....../૨૦૨૦

:: પરિશિષ્ટ ::

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

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા/ના)
લખી આપનાર/ સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ **વડોદરા** ના મોજે ગામ **તરસાલી** ની સીમમાં **સર્વે નંબર : ૫૬૨, મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નંબર : ૩૯ (તરસાલી), અંતિમ ખંડ (એફ.પી.) નંબર : ૧૩૧** મુજબનું ક્ષેત્રફળ : **૭૬૪૯-૦૦ ચો. મીટર** વાળી **બિન - ખેતી** ના **મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક હેતુ વાળી** જમીન પૈકી .... ચો. મીટર જમીન માંબાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજુરી મુજબ આયોજીત **"PUSHPAM HEIGHTS - 2"** નામની યોજનામાં આવેલ **ટાવર : ......** ના **...... માળ** માં આવેલ **ફ્લેટ / દુકાન નંબર : ....** નો વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ કરી આપેલ છે?	
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ **......... ચો.મી. કારપેટ એરીયા** વાળી મિલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે?	
૩	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે?	
૪	લેખમાં દર્શાવિલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાન છાપ કરેલ છે તેમ કબુલ રાખો છો?	
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે?	
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિત/ઓએ સહી/અંગુઠાનુ નિશાન કરેલ છે?	
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે?	
૮	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો?	
ઓળખાણ આપનાર / સાક્ષી ને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિત/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો?	
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત/ઓ એક જ છે?	
૩	કોઈ વ્યકિતએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?	

લખી આપનાર /સંમતિ આપનાર/કુ.મુ.ની સહી

ઓળખાણ આપનારની સહી

....

....

....

(સહી)

સબ રજીસ્ટ્રાર : ....