

વેચાણ દસ્તાવેજ

૩૧...../-

અંકે રૂપિયા પુરાનો

આજરોજ તારીખ :/...../૨૦૧૮ ને વાર ના રોજ “**SPARSH RESIDENCY**” નામની યોજનામાં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ / દુકાન નંબર : વાળી મિલકત નો વેચાણ દસ્તાવેજ

જમીન માલિક / લખી આપનાર/ એક તરફવાળા :

હિતેશભાઈ વલ્લભભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.જડ, ધંધો : ખેતી / વેપાર, [PAN : AOMPP 9315 D] રહેવાસી : ૭, વામીલ પાર્ક, ચશ કોમ્પલેક્ષ સામે, ગોત્રી રોડ, વડોદરા.
(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં “એક તરફવાળા” અથવા “વેચાણ આપનાર” અથવા “અમો” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા પોતે / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજી તરફવાળા / ડેવલોપર :

SHREE BALAJI DEVELOPERS [PAN : ADOFS 8708 C] નામની પેઢી ના વતી અને તર્ફ વહીવટકર્તા ભાગીદાર ઉમેશ દેવીલાલ અગ્રવાલ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, ઓફીસ સરનામું : એફ / ૫૩, સામ્રાજ્ય - ૧, અકોટા રોડ, વડોદરા.. (જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં “બીજી તરફવાળા” અથવા “ડેવલોપર” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના હયાત ભાગીદાર તથા નવા જોડાયેલ ભાગીદારો અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખી લેનાર / વેચાણ લેનાર / વેચાણ રાખનાર / ત્રીજી તરફવાળા :

.....,

ઉ.વ.આ....., ધંધો :, [PAN –]

રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં “ત્રીજી તરફવાળા” અથવા “વેચાણ રાખનાર” અથવા “વેચાણ લેનાર” અથવા “તમો” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં ત્રીજી તરફવાળા અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત, અમો લખી આપનાર / એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા / ડેવલોપર તે બંન્ને લેગા મળીને તે વેચાણ લેનાર / ત્રીજી તરફવાળાને આ વેચાણ લેખ લખી આપીએ છીએ જેની વિગત નીચે મુજબ છે :

(૧) (એ) ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ : ભાયલી ની સીમના બ્લોક / સર્વે નંબર : ૨૬૭ / અ તથા ૨૬૭ / બ વાળી ખેતીની જુની શરતની જમીન, જેનો જુનો સર્વે નંબર : ૩૧૭ છે. સદરહું ખેતીની જુની શરતની નો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૩ (ભાયલી) માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૭૨ / ૨ ફાળવવામાં આવેલ છે. સદરહું ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૭૨/૨ નું એફ. પી. મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૮૦-૦૦ ચો. મીટર વાળી બિન - ખેતી વિષયક ની જમીન છે. સદરહું જમીન અમો / એક પક્ષવાળા / લખી આપનાર / જમીન માલિકે અગાઉના માલિક રમાબેન ભોળાભાઈ પટેલ અને હેતલબેન ચંદ્રજીત શાહ પાસેથી વેચાણ તારીખ : ૨૩/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ

નંબર : ૧૩૫ થી વેચાણ રાખી માલિક બન્યા છીએ અને આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે અમો / લખી આપનાર / એક પક્ષવાળા ના નામની નોંધ ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૭/૧૨, ૬ અને ૮ - અ) માં વેચાણ ના આધારે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૫૭૯૮, તારીખ : ૨૩/૦૧/૨૦૧૮ (પ્રમાણિત તારીખ : ૦૭/૦૩/૨૦૧૮) થી થયેલ છે. સદરહું નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન “પરિશિષ્ટ - એ” થી દર્શાવેલ છે અને જેને આ લેખમાં “સદરહું જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

- (બી) જત, મુંબઈ મહેસુલ કાયદાની કલમ - ૬૫ અન્વયે સવાલવાળી જમીન મોજે ભાયલી ની સીમના સર્વે નંબર : ૩૧૭ ના બ્લોક / સર્વે નંબર : ૨૬૭ / અ તથા ૨૬૭ / બ, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૩ (ભાયલી) માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૭૨ / ૨ નું એફ. પી. મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૯૦-૦૦ ચો. મીટર વાળી જમીન પૈકી રહેણાક હેતુ માટે ૮૩૮-૦૦ ચો. મીટર તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે ૪૫૨-૦૦ ચો. મીટર જમીનની રહેણાંક કમ વાણિજ્ય હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબશ્રી, વડોદરાના હુકમ ક્રમાંક નંબર : એન.એ. / એસ.આર. / ૨૨૧ / ૨૦૧૭-૧૮, નં. જમીન - ડી / કલમ - ૬૫ / વશી / ૫૩૭૨ થી ૫૩૮૦ / ૧૮, તારીખ : ૧૫/૦૯/૨૦૧૮ થી મેળવેલ છે.
- (સી) જત, સદરહું નીચે ના મોજે ગામ : ભાયલી ની સીમના બ્લોક / સર્વે નંબર : ૨૬૭ / અ તથા ૨૬૭ / બ વાળી ખેતીની જુની શરતની જમીન, જેનો જુનો સર્વે નંબર : ૩૧૭ છે. સદરહું ખેતીની જુની શરતની નો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૩ (ભાયલી) માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૭૨ / ૨ ફાળવવામાં આવેલ છે. સદરહું ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૭૨/૨ નું એફ. પી. મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૯૦-૦૦ ચો. મીટર વાળી બિન - ખેતી વિષયક જમીન માં જણાવેલ બિન -ખેતી વિષયક જમીનનો વિકાસ / ડેવલોપ કરવા માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બીજી તરફવાળા / ડેવલોપર **SHREE BALAJI DEVELOPERS** નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફ સરકારી ધારા ધોરણ તથા નવા કાયદા મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ફી ભરીને તારીખ : ૧૮/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૧૫૨૭૧ થી વિકાસ કરવાનો કરાર / ડેવલોપમેન્ટ એગ્રિમેન્ટ સબ - રજીસ્ટ્રાર કચેર, વડોદરામાં નોંધાવેલ છે.
- (ડી) જત, અમો / લખી આપનાર / વેચાણ આપનાર / એક તરફવાળા આથી વધુમાં જણાવે છે કે, પરિશિષ્ટ-એ માં વર્ણવેલ મોજે ગામ ભાયલી ની સીમના બ્લોક / સર્વે નંબર : ૨૬૭ / અ તથા ૨૬૭ / બ વાળી ખેતીની જુની શરતની જમીન, જેનો જુનો સર્વે નંબર : ૩૧૭ છે. સદરહું ખેતીની જુની શરતની નો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૩ (ભાયલી) માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૭૨ / ૨ ફાળવવામાં આવેલ છે. સદરહું ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૭૨/૨ નું એફ. પી. મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૯૦-૦૦ ચો. મીટર વાળી બિન - ખેતી વિષયક માં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ની રજીસ્ટ્રી નંબર : યુડીએ / પ્લાન - ૬ / પરવાનગી / ૨૮ / ૨૦૧૮, તારીખ : ૧૭/૦૯/૨૦૧૮ થી મેળવ્યા મુજબ “**SPARSH RESIDENCY**” નામની યોજનામાં રહેણાંક માટેની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.
- (ઈ) જત, અમો / લખી આપનાર / પ્રમોટર / વિકાસકર્તાએ સદરહું યોજનાનું રજીસ્ટ્રેશન તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળની રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી સમક્ષ RERA Certificate No. થી કરાવેલ છે. અને આ કાયદા હેઠળ તથા મોડલ ફોર્મ તરીકે નોંધણી કરેલ છે. જે મુજબની તમામ શરતો / અધિકારો તે તમો / લખી લેનારને કબુલ - મંજૂર અને બંધનકર્તા છે તે સહ તથા તે મુજબે વર્તવાની સહમતી સહ સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવામાં આવેલ છે.

૨. જત, સદર તમો / લખી લેનારને નીચે પરિશિષ્ટ – બી માં જણાવેલ મિલકત અમો / એક તરફવાળા / લખી આપનારની રાજીખુશીથી આપણી વરચે 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.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત:-

રકમ (રૂા.)	તારીખ	ચેક નંબર	બેંક / અન્ય

સદર ઉપરોક્ત 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 વરચે નક્કી થયા મુજબ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, અમો લખી આપનારનાએ નક્કી થયા મુજબની મિલકત વેચાણ આપી, તમો / લખી લેનારને ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજે માલીકી હક્કે સોંપેલ છે. જેનો ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજે ભોગવટો સંપૂર્ણ માલીકી હક્કેથી તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે. અને સદરહું યોજનાનું કંમ્પલીશન/ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ આવ્યા તારીખથી અથવા પઝેશન આવ્યા તારીખથી પાચ વર્ષ સુધી વેચાણ આપેલ મિલકતને લગતી કોઈ ખામીઓ ઉપસ્થિત થાય તો તેનું રીપેરીંગ / મરમ્મત / સમારકામ કરી આપવાની તમામ જવાબદારી લખી આપનાર ની છે અને રહેશે, અને જે 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 નહીં. તેમજ તે સીવાયની એટલેકે જોઈ તપાસી ચોક્સાઈ પૂર્વક ખાતરી કરી કબજે સંભાળી લીધા બાદ જે વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં અન્ય કોઈ ખામી વેચાણ રાખનાર દ્વારા ઉપસ્થિત 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 **“SPARSH RESIDENCY”** 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 કનેક્શનો લાવવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધીકારી હક્કો સાથેની મિલકત ચાવતચંદ્ર 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 કનેક્શન તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ, વીજ ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્ષા, 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 ડ્યુટી ભરવાની આવે તો તે તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.
૫. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર 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 **“SPARSH RESIDENCY”** નામની યોજનામાં તમોને વેચાણ આપેલ હોઈ, જેના સ્થળસ્થીતી માપ પ્રમાણેની તમારી માલીકી રહેશે. જેથી સદર યોજનાની ખુલ્લી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો જુદો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલીકી માંગી શકશે નહીં. અને સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ ધ્રોચર(પેમ્પલેટ) ફક્ત એલીવેશન દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ, તે મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહીં. 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 નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
૬. સદર **“SPARSH RESIDENCY”** નામની યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે થનાર વિકાસ મંડળ યા ઓશોસીએશનમાં તમો વેચાણ લેનારાએ ફરજિયાત સભાસદ થઈ, તેના નીતી, નીયમોનું ફરજિયાત પાલન કરી અને વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી, જે તે બિલ્ડીંગમાં કોમન લાઈટબીલ-લીફ્ટ મેન્ટેનન્સ-પાણીની મોટર પંપનો તથા સામુહિક 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 ફરજિયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. સદર યોજનાના કોમન ગાર્ડન, કોમન પ્લોટ, કોમન દાદર, કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, પાણીની મોટર પંપ, કોમન પાર્કિંગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે તેમજ સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ તમામ યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ સહીયારો-સહીયારી જવાબદારીથી કરવાનો છે અને રહેશે. અને યોજનામાં યુનીટ વેચાણ લેનારા-માલીકોનાએ સંયુક્ત ભેગા મળી રોડ, રસ્તા, પેસેજ વિગેરેનો વાપર, ઉપયોગ ફરજિયાતપણે જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વરાડે પડતા હિસ્સા મુજબનો આપી કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપે છે.
૭. સદર **“SPARSH RESIDENCY”** નામની યોજનાના ટાવર ની ઉપર આવેલ અગાસીનો ફક્ત વાપર, ઉપયોગ યોજનાના જે તે બિલ્ડીંગ /ટાવરના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ એક બીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય સહીયારો કરવાનો રહેશે. જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ

પણ વાંઘો કે હેલો, હરકત, તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે સદર યોજનાના જે તે બિલ્ડીંગ / ટાવરની અગાસી પર કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની અંગત માલીકી રહેશે નહીં કે માંગી શકશે નહીં તેનો ઉપયોગ જે તે બિલ્ડીંગ / ટાવર ના તમામ સભાસદોએ સહીયારી રીતે કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૮. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ સામુહીક/કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં જ યોજનાના ટાવર/બિલ્ડીંગના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ ભેગા મળી અનુકુળતા મુજબ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ, અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ પાર્કિંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે અને તો વેચાણ લેનારા અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં જ પાર્કિંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહીં. તેમજ યોજનાની બહારની બાજુએ આવેલ દુકાનવાળા સભ્યોનું પાર્કિંગ 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 તેવું 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 પાર્કિંગ 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 કરવું કે ગ્રીલ લગાડવાની નથી. તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની દિવાલ, બારી, દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહીં તથા સ્લેબની ઉપર નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી, મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે જે તે યુનીટ માલીકોએ જરૂર પડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. તથા સદર યોજનાના એલીવેશનના દેખાવમાં કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનું નથી. કે રસ્તાઓમાં-લીફ્ટમાં-પેસેજમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહીં. 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 રહેશે. 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 વ્યક્તિ, 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.

સંપૂર્ણ જમીનનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ : ભાયલી ની સીમના બ્લોક / સર્વે નંબર : ૨૬૭ / અ તથા ૨૬૭ / બ વાળી ખેતીની જુની શરતની જમીન, જેનો જુનો સર્વે નંબર : ૩૧૭ છે. સદરહું ખેતીની જુની શરતની નો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૩ (ભાયલી) માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૭૨ / ૨ ફાળવવામાં આવેલ છે. સદરહું ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૭૨/૨ નું એફ. પી. મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૯૦-૦૦ ચો. મીટર વાળી બિન - ખેતી વિષયક જમીન આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ - બી
(વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન)

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ : ભાયલી ની સીમના બ્લોક / સર્વે નંબર : ૨૬૭ / અ તથા ૨૬૭ / બ વાળી ખેતીની જુની શરતની જમીન, જેનો જુનો સર્વે નંબર : ૩૧૭ છે. સદરહું ખેતીની જુની શરતની નો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૩ (ભાયલી) માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૭૨ / ૨ ફાળવવામાં આવેલ છે. સદરહું ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૭૨/૨ નું એફ. પી. મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૯૦-૦૦ ચો. મીટર વાળી બિન - ખેતી વિષયક જમીન માં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ “SPARSH RESIDENCY” નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે પૈકી નીચે જણાવેલ ફ્લેટ / યુનિટ અને માપ વાળી બાંધકામવાળી મિલકત અંગે વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે.

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

ઉપર જણાવેલ મિલકતની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

ઉપર મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને અકકલ હોંશીયારીથી બીનકેફ અવસ્થામાં કરી આપેલ છે તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ

લખી આપનાર / જમીન માલિક / પહેલા પક્ષવાળા :

હિતેશભાઈ વલ્લભભાઈ પટેલ

બીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપર / પ્રમોટર / આયોજક:

SHREE BALAJI DEVELOPERS નામની પેઢી
ના પતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર

ઉમેશ દેવીલાલ અગ્રવાલ

સાક્ષી :

.....

.....

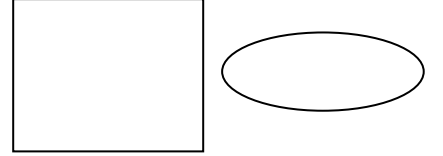
... ..
મિલકતની ઓળખ માટે ફોટો

“SPARSH RESIDENCY”, રાજપથ કોમ્પ્લેક્સ પાછળ, રાઘેશ્યામ એવન્યુ પાછળ, ભાયલી
ટી. પી. – ૩, વાસણા ભાયલી રોડ, વડોદરા

... ..

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨ (અ) મુજબ શિડ્યુલ

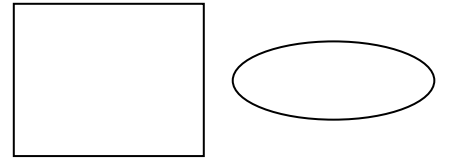
એક તરફવાળા / લખી આપનાર / જમીન માલિક :



હિતેશભાઈ વલ્લભભાઈ પટેલ

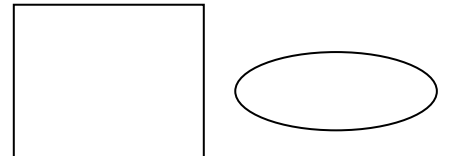
બીજી તરફવાળા / ડેવલોપર :

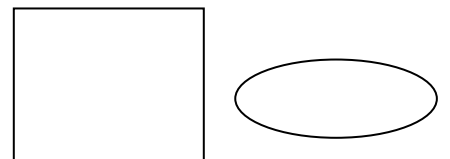
SHREE BALAJI DEVELOPERS નામની પેઢી ના વતી
અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર



ઉમેશ દેવીલાલ અગ્રવાલ

ત્રીજી તરફવાળા / લખી લેનાર :





દસ્તાવેજ નંબર : , તારીખ ://૨૦૧૮

: : 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 ભાયલી ની સીમના બ્લોક / સર્વે નંબર : ૨૬૭/અ તથા ૨૬૭/બ, જુનો સર્વે નંબર : ૩૧૭, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૩ (ભાયલી), એફ. પી. નંબર : ૭૨/૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૯૦-૦૦ ચો. મીટર વાળી બિન-ખેતીની જમીન માં આયોજીત “SPARCH RESIDENCY” નામની યોજના પૈકી માળ ઉપર ફ્લેટ / દુકાન નંબર : વાળી મિલકત નો વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ કરી આપેલ છે?	
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ માળ ઉપર ફ્લેટ / દુકાન નંબર : વાળી મિલકતનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ : ચો. મીટર કારપેટ એરીયા વાળી મિલકતનો માટે લેખ કરી આપેલ છે?	
૩	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે?	
૪	લેખમાં દર્શાવેલ 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 વ્યક્તિ/ઓએ સહી/અંગુઠાનુ નિશાન કરેલ છે?	
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે?	
૮	ઓળખાણ આપવા સાડ૩ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો?	
ઓળખાણ આપનાર (સાક્ષી) ને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિ/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો?	
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એક જ છે?	
૩	કોઈ વ્યક્તિએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?	

લખી આપનાર / સંમતિ આપનાર/કુ.મુ.ની સહી

ઓળખાણ આપનાર (સાક્ષી) ની સહી

:

હિતેશભાઈ વલ્લભભાઈ પટેલ

SHREE BALAJI DEVELOPERS નામની
પેઢી ના વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર

ઉમેશ દેવીલાલ અગ્રવાલ

સબ - રજીસ્ટ્રાર ની સહી :