શ્રી

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા–૩ (અકોટા)ના મોજે ભાયલી તા. વડોદરાની સ્થાવર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા પુરાનો.

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

<u>પહેલા પક્ષવાળા :–</u>

.... જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ...... આસરે ધંધો .... ઠે. .... જેમનો **PAN NO.** ____________ છે. જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પહેલા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ લેનાર કે તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર પહેલા પક્ષવાળા તથા પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર,

<u>બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીક :–</u>

શ્રી રાકેશ કાન્તીભાઇ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૯ આસરે ધંધો ખેતી તથા વેપાર ઠે. ૧, આશીષ પાર્ક વિભાગ–૩, વી.આઇ.પી. રોડ, કારેલીબાગ, વડોદરા. જેમનો **PAN NO. AEKPP 5197B** છે. જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા જમીન માલીક કે વેચાણ આપનાર કે અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળા તથા બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે. તથા

ત્રીજા પક્ષવાળા/સંમતી આપનાર :-

સત્યા ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેનો **PAN NO. ABKFS 2425E** છે, તે ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી જયેશભાઇ નટવરભાઇ પટેલ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૪૧ આસરે ધંધો વેપાર ઠે. 'સ્ટાર રેસીડન્સી', વસંત વિહાર, ભાયલી ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧, ભાયલી, વડોદરા. જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ત્રીજા પક્ષવાળા કે સંમતી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની ભાગીદારી પેઢી તથા તે ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના જે ભાગીદારો અસ્તિત્વમાં હોય તે તમામ ભાગીદારો તથા તે ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ કે,

અમો બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન, કે જે મોજે ગામ ભાયલી તા. વડોદરાના રે. સર્વે નં. ૧૬૦ તથા ૧૭૫, બ્લોક નં. ૧૪૨/અ પૈકી ૧ વાળી છે, તે જમીન અંગે અમો બીજા પક્ષવાળાએ ત્રીજા પક્ષવાળાને એક ડેવલપમેન્ટ કરવા અંગેનો કરાર તા. ૬-૪-૨૦૧૧ ના રોજ કરી આપેલો છે. જે ડેવલપમેન્ટ કરાર શહેર વડોદરાના નોટરીશ્રી એ. કે. પટેલ સાહેબના રજીસ્ટરમાં અનુક્રમ નં. ૪૯૮૫ તા. ૮-૪-૨૦૧૧ ના રોજથી નંધાએલ છે. તેમજ તે ડેવલપમેન્ટ કરાર ઉપર ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનીયમ-૧૯૫૮ ની કલમ-૩૩ અને કલમ-૩૯ (૧)(બી) હેઠળ અનુક્રમે ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ તથા તેના ઉપર ભરવા પાત્ર થતી દંડની રકમ મળી, કુલ ₹૨૨૨૯૬૦/- અંકે બે લાખ બાવીસ હજાર નવસો સાંહીઠ રૂપીયા, સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા, માંડવી મેઇન બ્રાંચમાં તા. ૨૯-૧૨-૨૦૧૪ ના રોજ ભરપાઇ કરેલા છે અને તેથી શહેર વડોદરા વિભાગ-૧ ના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વેલ્યુએશન તંત્રના નાયબ કલેક્ટર સાહેબશ્રીએ, મુંબઇ સ્ટેમ્પ

અધિનીયમ–૧૯૫૮ ની કલમ–૪૧ હેઠળ, સદર ડેવલપમેન્ટ કરાર ઉપર યોગ્ય સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરપાઇ થયેલ હોવાનું પ્રમાણપત્ર પણ આપેલ છે.

અમો બીજા પક્ષવાળાએ ઉપર જણાવ્યા મુજબ તા. ૬–૪–૨૦૧૧ ના રોજ ત્રીજા પક્ષવાળાને જે ડેવલપમેન્ટ કરાર કરી આપેલો છે, તેથી ત્રીજા પક્ષવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતિ આપનાર તરીકે લીધેલા છે. તેમજ તે જમીનમાં ત્રીજા પક્ષવાળા દ્વારા આયોજીત કરવામાં આવેલ **'સ્ટાર રેસીડન્સી'** એ નામ રાખીને રહેણાંકના ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન કરેલું છે. જે યોજનાની નોંધણી અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત કરાવેલ છે, જેનો નોંધણી નં. .... છે. તેમજ તેવા ઉપર જણાવેલ ડેવલપમેન્ટના કરાર આધારે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને, સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર રહેણાંકના ફ્લેટો વેચવાનો તેમજ તેવા રહેણાંકના ફ્લેટો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય તેઓની સાથે કરારો કરવાના તેમજ વેચાણ અવેજ સ્વીકારવા અમો ત્રીજા પક્ષવાળાના હક્કદાર થયેલ હોઇ, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની સંમતિથી, સદર **'સ્ટાર રેસીડન્સી'** એ નામ રાખીને આયોજન કરવામાં આવેલ યોજના **'એ'** ટાવરના .... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. .... તમો પહેલા પક્ષવાળાને ઉચ્ચક ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયામાં તા. .... ના રોજ, દ.નં. .... થી બાનાખત લખી આપી, વેચાણ આપવાનો નક્કી કરેલ છે. જે વેચાણ અવેજના ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા, તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને, આજદિન સુધીમાં ટુકડે ટુકડે ચેકથી મળી ગયેલ છે, જેની અમો ત્રીજા પક્ષવાળાનાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને ઇલાયદી રસીદો પણ આપેલી છે. જેથી તે વેચાણ અવેજના રૂપીયાના 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 ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા–૩ (અકોટા)ના મોજે ભાયલી તા.

વડોદરાના **રે.સર્વે નં. ૧૬૦ તથા ૧૭૫, બ્લોક નં. ૧૪૨/અ પૈકી ૧** વાળી જમીન આવેલી છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૭૮૯૨ છે. સદર જમીનનો વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા)ની **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ (ભાયલી)** માં સમાવેશ થતાં, તેને **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૯૫** ફાળવેલ છે અને તે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.મી. ૫૫૨૪ છે. સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા) તરફથી વિકાસ પરવાનગી નં. વુડા/પરવાનગી/પ્લાન-૪/૧૦૯/૨૦૧૦ તા. ૯-૨-૨૦૧૧ ના નકશા મંજુર કરાવીને, **" સ્ટાર રેસીડન્સી "** એ નામ રાખીને રહેણાંકના ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે. સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ **'એ'**, **'બી'**, **'સી'**, **'ડી'** તથા **'ઇ'** ટાઇપના કુલ-૫ (પાંચ) ટાવર બાંધવાનું આયોજન કરવામાં આવેલું છે. તે પૈકી મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, **'એ'** ટાવરના .... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. .... તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપ્યો છે. સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, **૨૦૧૬** {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે તેમજ તેનું બાંધકામનું સુપર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ. .... છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી **'એ'** ટાવરની વણવહેંચાયેલી જમીન તેમજ વરાડે આવતી કોમન આંતરીક રસ્તાની તથા કોમન પ્લોટની જમીન મળી, તેનું કુલ વણ વહેંચાએલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. સદર ફ્લેટ આર.સી.સી.ના ધાબાવાળો છે. વેચાણવાળા ફ્લેટની ચતુઃ સીમા :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાવાળી આખી

જમીનનો બીન ખેતીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા માટે, શહેર વડોદરાના કલેકટર સાહેબશ્રી તરફથી તેમના હુકમ ક્રમાંકઃ એન.એ./એસ.આર./૨૦૧૦–૨૦૧૧ નં. જમીન/ડી/કલમ–૬૫/વશી/૯૨૯૮/૨૦૧૦ તા. ૯–૨–૨૦૧૧ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે.

એ રીતેની વિગતવાળો **'એ'** ટાવરના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ, તેમાં જવા આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલ સાથે, તેને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્ક સંબંધ સાથે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને પ્રત્યક્ષ કબજા સાથે, કાયમને માટે, યાવત્‌ચંદ્ર દીવાકર પર્યંત, વેચાણ આપી, તમો પહેલા પક્ષવાળાના પ્રત્યક્ષ કબજે સોંપ્યો છે. જેથી સદર મીલકત ઉપર, અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસોનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક દાવો રહયો 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 પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાએ બીજા કોઇને ત્યાં કોઇપણ પ્રકારે લખી આપી જોખમમાં નાખેલી નથી. બીન જોખમી છે અને તેના ટાઇટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી, વેચાણ આપી છે. તેમ તેના ઉપર અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા સીવાય બીજા કોઇ ભાઇ, ભાગીદાર, ગીરોદાર, હીસ્સેદાર, દાવેદાર, લેણદાર, વારસદાર વિગેરેનો હક્ક સંબંધ નથી. તેમજ તે કોઇની જપ્તી, જામીનગીરીમાં કે કોઇની ટાંચમાં લખી આપેલી નથી. છતાં હરકતો થાય તો, તે હરકતો અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું.

સદર મીલકતના વડોદરા મહાનગર પાલિકાના વેરા તથા ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલના નાણાં તથા ઇતર તમામ સરકારી વેરા આજદિન બાદ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે. સદર મીલકત વડોદરા

મહાનગર પાલિકામાં તથા વડોદરા સીટી સર્વે કચેરીમાં તથા ઇલેકટ્રીક્ટ લાઇટ ખાતામાં તથા અન્ય સરકારી તથા અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમો પહેલા પક્ષવાળા તમારા નામે કરાવી લેવા મુખત્યાર છો. તેમાં અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાની સહી, સંમતીની કે કબુલાતની જરૂર પડે આપવા અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળા બંધાએલા છીએ.

આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો અમો ત્રીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આજરોજે સોંપી દીધો છે, જે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સંભાળી લીધેલો છે. જેથી કરીને, અમો ત્રીજા 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 કોઇપણ પ્રકારની ખામી અથવા તો, વાપરેલ મટીરીયલની ગુણવતામાં જો કોઇ ખામી પુરવાર થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર યોજના અંગે રોકેલ સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર તથા આર્કીટેકની સલાહ મુજબ, તે તમામનું રીપેરીંગ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતુ, જે ખામીઓ માટે અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને જવાબદાર ઠરાવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તો, અમો ત્રીજા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઇપણ માળખાગત (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને વળતર ચુકવવા માટે બંધનકર્તા રહીશું નહી અને તે શરત પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે.

સદર આખી મીલકતનું નામ **“ સ્ટાર રેસીડન્સી ”** આપેલું છે અને તે કાયમ રાખવાનું છે.

સદર આખી ‘સ્ટાર રેસીડન્સી’ એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજુર કરેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, એટલે કે **‘એ’** ટાવર, **‘બી’** ટાવર, **‘સી’** ટાવર, **‘ડી’** ટાવર તથા ‘ઇ’ ટાવર અંગે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, સદર આખી યોજનામાં જી.ઇ.બી. કેબલીંગ, ટ્રીમીક્ષ

સીમેન્ટ કોંક્રીટ રોડ, રોડ ઉપરની સ્ટ્રીટ લાઇટ, કોમન પ્લોટમાં કલબ હાઉસ તથા ગાર્ડન બનાવીને આપવાના છીએ. તદ્ઉપરાંત, સદર આખી 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજુર કરેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, દરેક ટાવર અંગે એટલે કે **'એ'** ટાવર, **'બી'** ટાવર, **'સી'** ટાવર, 'ડી' ટાવર તથા 'ઇ' ટાવર અંગે, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા, દરેક ટાવરમાં, લીફ્ટ નંગ–૨, દાદર, કોમન પેસેજ, કોમન પાણીની લાઇનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઇન તથા કોમન લાઇટ ફીટીંગ વિગેરેની સુવિધાઓ કરી આપવાના છીએ. તેમજ તે તમામનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, જે તે ટાવરના તમામ સભાસદોએ સહીયારી રીતે કરવાનો છે. તેમજ તે તમામ સુવિધાઓને મેન્ટેનન્સ કરવા માટે તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનો સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરાઓ તેમજ ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ ભરવા તેમજ તે અંગેનો ઇતર તમામ વહીવટ કરવા અંગે, સદર આખી 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે એક મંડળ/એશોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ફરજીયાત મેમ્બર થવાનું રહેશે અને વરાડે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર ફલેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપ્યો છે. તેમજ તે રચાયેલ મંડળ/એશોસીએશન થકી, સદર ઉપરોકત જણાવેલ તમામ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વહીવટ તથા મેન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તેમજ તેના તમામ વેરા તથા ઇલેકટ્રીક લાઇટ 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 ફરજીયાત આપવાની રહેશે. તેમજ સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજનામાં જે અંડર ગ્રાઉન્ડ ઇલેકટ્રીક લાઇટની લાઇન નાખેલી છે, તે લાઇનનું હવે પછીનું તમામ પ્રકારનું મેન્ટેનન્સ, સદર ઉપર જણાવેલ 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશને અથવા તો મેમ્બરે પોતાના સ્વખર્ચે કરવાનું રહેશે. જેમાં અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાની કોઇપણ

જાતની જવાબદારી રહેશે નહી અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા પક્ષવાળા પાસેથી આથી વેચાણ રાખેલ છે.

સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહીક સવલતોનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અંગે જ્યારે અમો ત્રીજા પક્ષવાળા મંડળ/એસોસીએશનની રચના કરીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તેમાં ફરજીયાતપણે સભાસદ થવાનું રહેશે તેમજ તેવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ રચવામાં આવનાર મંડળ/એસોસીએશનની નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજોમાં, જ્યારે પણ અમો ત્રીજા 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 ત્રીજા પક્ષવાળાને કરી આપવાની રહેશે. તેમજ તેવા સહી કરેલા મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતી પત્ર અને ધારા-ધોરણોમાં જો કોઇ સંજોગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબનો કોઇપણ ફેરફાર કરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તેવા તમામ ફેરફાર કરવા માટે અમો ત્રીજા પક્ષવાળા હક્કદાર રહીશું અને તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે. તેમજ તેવા ભવિષ્યમાં રચવામાં આવનાર મંડળ/એસોસીએશનની જ્યાં સુધી રચના કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો ત્રીજા 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 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહીક સવલતો જેમ કે, કોમન આંતરીક રસ્તા તેમજ કોમન પ્લોટ વિગેરેની માલીકી અમો ત્રીજા પક્ષવાળા જ્યાં સુધી, સદર 'સ્ટાર

રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એસોસીએશનને સુપ્રત કરીએ નહી ત્યાં સુધી, તેની સંપૂર્ણપણે માલીકી ફક્ત અમો ત્રીજા પક્ષવાળાની રહેશે. પરંતું, 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 સહીયારી રીતે વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરની નીચેની જમીનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં, વગર વહેંચાયેલો સહીયારો હીસ્સો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરવાળી આખી મીલકત કોઇ કારણસર પડી જાય તો અથવા તો તેને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો, સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરના દરેક માલીકોએ પોતાના ભાગમાં, પોતાના ખર્ચે બાંધકામ અથવા સમારકામ કરી લેવાનું રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** ટાવરના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા એલીવેશનના કલરમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહી, એવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો ત્રીજા પક્ષવાળાને આથી આપો છો. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટની બહારની બાજુમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઇપણ જાતની પ્રોજેકશન આઇટમ લગાડી શકશો નહી.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે

ઓળખાતી યોજનાના 'એ' ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર 'એ' ટાવરના કોમન પેસેજ, દાદર, ઓ.ટી.એસ. તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ, જે તે હેતુ માટે સુવિધાઓ બનાવેલી છે, તેજ હેતુ માટે કરવાનો છે. કોમન પેસેજ તથા દાદરની તેમજ ઓ.ટી.એસ.ની જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો સામાન મુકવાનો નથી કે તેને કાચું કે પાકું બાંધકામ કરીને, તમો પહેલા પક્ષવાળા આંતરી શકશો નહી.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના 'એ' ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર 'એ' ટાવરની ઉપરની અગાસીમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાનો અથવાતો, સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના 'એ' ટાવરના બીજા અન્ય તમામ માલીકોનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહી અને તેની સંપુર્ણપણે માલીકી ફક્ત અમો લખી આપનારની રહેશે. તેમજ સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના 'એ' ટાવરના પેન્ટ હાઉસ નં. એ-૯૦૧, એ-૯૦૨, એ-૯૦૩ તથા એ-૯૦૪ વાળા માલીકોને, નાઈન્થ ફ્લોરમાં લોવર લેવલ ઉપર વેચાણ આપેલ અગાસીમાં, સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના 'એ' ટાવરના કોઈપણ ફ્લેટ માલીકોનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો નથી અને રહેશે નહી અને તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથેજ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફ્લેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપ્યો છે. તેમજ ભવિષ્યમાં બાકી રહેલી એફ.એસ.આઈ. મુજબ, અમો લખી આપનારને, અગર વડોદરા મહાનગર પાલિકા/વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા) તરફથી, જો વધારાની બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળે અને અગર અમો તે વધારાનું બાંધકામ પાછળથી કરીએ તો, તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્વતંત્ર રીતે અગર તો બીજા ફ્લેટ માલીકો સાથે ભેગા મળીને, કોઈપણ જાતનો વાંધો કે હરકત કે અડચણ કરવાની નથી અને તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથેજ, સદર ફ્લેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખ્યો છે. તેમજ અમો લખી આપનાર તે વધારાનું બાંધકામ જ્યારે કરીએ ત્યારે, સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી

યોજનાના 'એ' ટાવરમાં જે જે સુવિધાઓ ઉપલબ્ધ છે, તેનો ઉપયોગ કરવા અમો લખી આપનાર માલીક હક્કદાર છીએ. તેમજ સદર અગાસી અમો લખી આપનાર બીજા કોઇપણ ઇસમને કોઇપણ રીતે લખી આપવા પણ હક્કદાર છીએ. (એટલે કે તેને વેચાણ કરવા, ભાડે આપવા, ગીરો મુકવા, તેમાં એડવેટાઇઝમેન્ટના બોર્ડ મુકવા વિગેરે).

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ નં. .... ની .... દિશા તરફ જે ખુલ્લી અગાસી આવેલી છે, તે અગાસી પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી કાયમને માટે, ફક્ત ખુલ્લા વપરાશ કરવા માટે, આથી સદર ફ્લેટ સાથે વેચાણ આપેલ છે. જેથી કરીને સદર અગાસીમાં, સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના 'એ' ટાવરના બીજા અન્ય કોઇપણ માલીકનો કોઇપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હીસ્સો રહેશે નહી. પરંતુ સદર અગાસીમાં તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઇપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહી.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના 'એ' ટાવરમાં આવેલ હોવાથી, સદર 'એ' ટાવરના મંજુર કરેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં જે પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યા આવેલી છે, તે પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યામાં, સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના 'એ' ટાવરના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે, વાહન પાર્ક કરવા અંગે, પાર્કીંગની જગ્યા એલોટ કરવામાં આવેલી છે. જેથી તે જે તે માલીકને એલોટ કરેલ પાર્કીંગની જગ્યામાંજ, જે તે માલીકે પોત પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું રહેશે. તેજ પ્રમાણે, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ નં. .... અંગે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાર્કીંગ પ્લેસ નં. .... આથી એલોટ કરેલ છે. જેથી કરીને, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, તમો પહેલા પક્ષવાળાને એલોટ કરેલ પાર્કીંગ પ્લેસમાંજ વાહનનું પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે. તેમજ તે તમો પહેલા પક્ષવાળાને એલોટ કરેલ પાર્કીંગ પ્લેસમાં, સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના 'એ' ટાવરના બીજા અન્ય કોઇપણ ફ્લેટ માલીકનો વાહનનું પાર્કીંગ કરવાનો કોઇપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે

નહી. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને એલોટ કરેલ પાર્કિંગ પ્લેસ નં. .... વાળી જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો, સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરના બીજા ફલેટોના માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઇપણ પ્રકારનું કાચું કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહી કે ગંદકી કરી શકશો નહી. તેમજ કોઇને અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનું નથી. તેમજ સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરના આખા પાર્કિંગ પ્લેસનો જે કાંઇપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઇપણ સરકારી વેરા કે ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ આવે તેમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવર અંગે મંડળ/એસોસીએશનના નક્કી કરેલા નીતી નિયમો પ્રમાણે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટના ઉપરના સ્લેબને કોઇપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને ઉપરવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે. તે જ પ્રમાણે, સદર ફલેટના નીચેના સ્લેબને પણ કોઇપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને નીચેવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટ, તમો પહેલા પક્ષવાળા આજે કે ભવિષ્યમાં, મુસ્લિમ કોમના કોઇપણ ઇસમને વેચાણ અથવા ભાડેથી કે બીજી અન્ય કોઇપણ રીતે ટ્રાન્સફર કરશો નહી, એવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળા તથા ત્રીજા પક્ષવાળાને આથી આપો છો અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધિન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ, સદર 'સ્ટાર રેસીડન્સી' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** ટાવરના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. .... તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખ્યો છે.

સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો તેમજ નોંધણી ફી નો

ખર્ચ જે થાય તે બધો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે. તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટની જોગવાઇઓ મુજબ, સદર મીલકત અંગે વધારાની ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટીના જે કોઇપણ પૈસા ભરવાના આવે, તે ભરવાની જવાબદારી પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાની છે. તેમજ સદર મીલકત વેચાણ લેવા સારૂં જે કાંઇપણ ગુડસ્ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ (જી.એસ.ટી.), ટી.ડી.એસ. અથવા તો, ઇતર બીજો કોઇપણ સરકારી ટેક્ષ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તેવે સંજોગે, તેવા ભરવાના થતાં તમામ ટેક્ષના નાણાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અંગે ઇલેક્ટ્રીક લાઇટનું કનેક્શન મેળવવા માટે જે કાંઇપણ નાણાં એમ.જી.વી.સી.એલ.માં ભરવાના આવે, તેવા નાણાં પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો ત્રીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ, સદર મીલકત વેચાણ રાખવા અંગેની શરતો અથવા તો, તે સીવાય બીજા કોઇપણ કારણોસર, તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા અમો ત્રીજા પક્ષવાળા વચ્ચે જો કોઇ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો, તેવી તકરારનું નિરાકરણ આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળાએ, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત લાવવાનું રહેશે.

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

સહી શાખ

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

<u>બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીક :-</u>

(શ્રી રાકેશ કાન્તીભાઇ પટેલ)
ત્રીજા પક્ષવાળા/સંમતિ આપનાર :-
સત્યા ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર

(શ્રી જયેશભાઇ નટવરભાઇ પટેલ)
પહેલા પક્ષવાળા/લખી લેનાર :-

(______________________)