

શ્રી

(રેરા નં.....)

“વર્ણિરાજ પેલેસ” નામની યોજનામાં ટાવર માં ફ્લોર પર આવેલ

ફ્લેટ નં-.....ની સ્થાવર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ

રુા...../- (અંકે રૂપીયા)

આજ રોજ સદર કરાર સંવત ૨૦૭૬ ના તા..../.../૨૦૨૦,વાર ના રોજ
અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર / એલોટી / એક પક્ષવાળા (લેનાર સભ્ય) :-

.....,ઉ.વ.આ.....,ધંધો :-, Aadhar No.

..... PAN No.

રહેવાસી :-

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનારા અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે
સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર-બીજી તરફવાળાનો પોતે જાતે તથા
તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો છે)

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળા / વેચાણ આપનાર / ડેવલોપર્સ / પ્રમોટર :

માધવ ઇન્ફ્રા (Madhav Infra) એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટકર્તા ભાગીદારો
(PAN NO. ABMFM 4594 N).

૧. તૃષાર મોહનભાઈ મિસ્ત્રી ,ઉ.વ.: પુખ્ત,ધંધો : વેપાર, Aadhar No.9935 1419

4434 . રહેવાસી :- એ-૧૪૫,સમર્પણ સોસાયટી,બાપોદ જકાત નાકા,વાઘોડીયા
રોડ,વડોદરા.

૨. જયદીપકુમાર ગોરધનભાઈ વેકરીયા,ઉ.વ. : પુખ્ત,ધંધો: વેપાર, Aadhar No.7466

0272 2350.

રહેવાસી :- ૧૯, અશ્વમેધ કો.ઓ.હા.સો.લી., શુકન બંગ્લોઝ, નિકોલ રોડ, અમદાવાદ.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળાએ
રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારા-એક તરફવાળાનો પોતે જાતે
તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો
ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખીઆપનારા આથી સંયુક્ત ભેગા મળી તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાને અમારી રાજી ખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :-

અમો આ લેખ લખી આપનારા/જમીન માલીકની માલીકીવાળી અને પ્રમોટર/આયોજકનાની કબજા ભોગવટાની જમીન-મિલકત કે જે રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના વિભાગ-૫ ના મોજે ગામ- કપુરાઈ ,તા જી. વડોદરા ની સીમમાં બ્લોક/સર્વે નં. ૩૧૨ જુનો રે.સ.નં.૪૭૭ વાળી બીનખેતીની જમીન આવેલ છે, જે બિનખેતી ની જમીન નું કુલ માપ ૦-૨૬-૩૦ ચો.મી થાય છે, જેનો વડોદરા મહાનગર સેવા સદન ની મુસદ્દારુપ નગર રચના યોજના નં. ૪૨(કપુરાઈ) માં સમાવેશ થતાં , તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૩૧ ફાળવેલ છે અને તે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.મી. ૧૫૭૮ છે, સદર મિલકત માં બિનખેતી નો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી વડોદરા કલેક્ટરશ્રી એ તેઓ ના હુકમ નં. : એન.એ. / એસ. આર. /૪૫ / ૨૦૧૬ – ૧૭ નં. જમીન ડી / કલમ – ૬૫ / વશી / ૪૨૨૪ થી ૪૨૩૨ / ૧૭ તારીખ : ૦૮/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજ થી બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે. સદર જમીન અંગે વડોદરા મહાનગર સેવાસદન ની રજાચીક્રી નંબર : વોર્ડ – VMC/20-05-2020/13466420/01/006711 તારીખ : 20/05/2020 થી પરવાનગી મેળવેલ છે.જેમાં “વર્ણિરાજ પેલેસ” સ્કીમનુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે. સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે લે – આઉટ પ્લાન મુજબ કુલ - ૯૧ રહેણાંક ફ્લેટ બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે.

સદર જમીન નો વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૮૬૩, તા.૨૮/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ બિમલ વસંતલાલ શાહ પાસે વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ રાખેલ છે, જેની રેવન્યુ રેકોર્ડ ના ગામ ના ૭ અને ૧૨ માં નોંધ નં.તારીખ :- થી પ્રમાણિત થયેલ છે,જે આધારે અમો બીજી તરફવાળા માલીક મુખત્યાર થયેલ છે.

સદર યોજના અંગે રહેણાંક માટેનો વેપાર,ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવાની બિનખેતીની જમીનમાં કરેલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની કાર્યવાહીઓ/વિકાસ ચાર્જસ/બાંધકામ સહની જમીન-મિલકતના વેચાણ અંગે આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ શરતો-સ્પષ્ટતાઓ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખીને તે અન્વયે વેચાણ અવેજની રકમ રૂા...../- (અંકે રુપીયા પુરા) માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી, આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ કરવામાં આવેલ છે.

સદર મીલકતનું બાનાખત રજીસ્ટર નં-....., તા.....ના રોજ કરેલ છે. જેની તમામ શરતોનું પાલન આ દસ્તાવેજ માં કરવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ અવેજ ની રકમ આપણી વચ્ચે આપેલ છે. જે વેચાણ અવેજની રકમ આપણી વચ્ચે નકકી થયા મુજબ લખી આપનારા/ પ્રમોટર / આયોજક નામે તમો લખી લેનારા / બીજી તરફવાળા તરફથી નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત

રકમ રૂપીયા	ચેક નંબર	તારીખ	

સદર ઉપરોક્ત વિગત મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ અમો આ લેખ લખી આપનારાઓને તમો આ લેખ લખી લેનારા તરફથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ચુકતે મળ્યાની આથી પહોંચ-પાવતી આપી, તે વેચાણ અવેજ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી અને તેના બદલામાં અમો લખી આપનારાઓએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, આપણી વચ્ચે નકકી થયા મુજબની નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ જમીન વેચાણ આપી, તમો લખી લેનારાને બિન તકરારી ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરેલ છે. જેનો બિનતકરારી ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સંપુર્ણ માલીકી હકકેથી તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે.

સદરહું નીચે શીડયુલ નં-૧ માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત રહેણાંક યોજના કે જે “વર્ણિરાજ પેલેસ” ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હકક અને અધિકાર નથી. અને સદર લેખ અન્વયે નીચે શીડયુલ નં-૨ માં વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મીલકતને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હકકો સાથેની, હાલ સ્થળ સ્થિતિ મુજબના અસલ હદ-બાણ સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા-પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન, ગેસ, લઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેક્શનો લાવવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધિકારી હકકો સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી ફક્ત રહેણાંક માટે જ વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા વેચાણ આપેલ છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ નીચે શીડ્યુઅલ નં-૨ વાળી મીલકતના માલીક તરીકે જરુરી રેવન્યુ રેકર્ડ, સરકારી-અર્ધ સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારા તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી છો. તે અંગો અમો અમારી જરુરી તમામ સહી-સંમતીઓ કરી આપીશું, વધુમાં તમો લખી લેનારાએ મેળવવા પડતા વીજ કનેક્શન-વીજ મીટર અંગે ડીપોઝીટની રકમ, વીજ ચાર્જસ, સર્વિસ ટેક્ષ, કોર્પોરેશનનો વેરો, પ્રોપર્ટી કાર્ડ જેવું રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, લાઈફ ટાઈમ કોમન મેઈન્ટેનન્સની ડીપોઝીટ ની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી વીગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાએ ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે, તો તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.

સદર જમીનમાં આયોજીત યોજનાના મંજુર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન જવા-આવવાના રોડ-રસ્તા વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશથી તમામ ચીજ વસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ તેનો નીભાવણી, મરમત, નવીન લાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે વરાડે પડતા હીસ્સા મુજબ ભોગવી યોજનાની તમામ મીલકત વેચાણ લેનારાઓએ કોઈને અડચણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો કરવાનો છે. સદર સમગ્ર યોજનામાં જવા-આવવાના આંતરીક રસ્તામાંથી કે એક-બીજની માર્જનમાંથી પસાર થતી ઈન્ટરનલ સહીયારી પાણી, ડ્રેનેજ, લાઈન, સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈનો લાવવા-લઈ જવા તનો વાપર, ઉપયોગ અને ભવિષ્યમાં તેનો જરુરી રીપેરીંગ, મરામત ખર્ચ, ખામી યુક્ત લાઈનવાળા જે તે મીલકતના માલીકોએ જ કરી સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે અંગે આજુબાજુની મીલકતના માલીકોએ જરુરી તમામ સાથ સહકાર કોઈપણ જાતનો વાંધો લીધા સિવાય આપવાનો છે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર સમગ્ર જમીન પર આયોજીત રહેણાંક માટેની યોજનાની જાણવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશમાં તમો વેચાણ લેનારાએ ફરજિયાત સભાસદ થઈ, તેના નિતી નિયમોનું ફરજિયાત પાલન કરી અને વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાણવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જસ અંગેની રકમ વેચાણ લેનારાઓએ વરાડે પડતા ભાગ આપવાની છે. અને સદર આયોજીત યોજનાના આયોજકો દ્વારા રોડ — રસ્તા, કોમન એરીયા સહમાં જરુરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે ફેરફારો યોજનાના તમામ વેચાણ લેનારાઓએ હાલમાં કે

ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. સદર પરીશીષ્ટ વાળી મીલકતનો વણવહેચાયેલો કોમન એરીયાના હકકો સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં હકકો અમો પ્રમોટર જતો કરીએ છીએ.

સદર જમીનના વિકાસ અંગેની અગાઉ મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી / મંજૂરીઓ પ્રમાણે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ તે નકશામાં દર્શાવેલ કોમન એરીયા અને રોડ-રસ્તાનો સહીયારો વાપર, ઉપયોગ, કરવા-કરાવવાના જે કાંઈ પણ હકકો અને અધિકારો છે. તે હકકો અને અધિકારો મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાઓનો સમગ્ર જમીનના અન્ય રહીશો/માલીકો સાથે ભેગા મળી, કોઈને અડચણ કે અંતરાય ન પડે તે રીતે સહીયારો વાપર, ઉપયોગ, કરવા-કરાવવા હકકદાર રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર સમગ્ર મિલકત માં આયોજીત યોજના ના મંજૂર થયેલા નકશા માં યોજના નું આયોજન કરનાર ડેવલોપર્સ જરૂરિયાત ના સમયે મંજૂર થયેલા નકશા માં અને અન્ય જરૂરીયાત મુજબ ના સુધારા વધારા કરી - કરાવી ફેરફાર કરી-કરાવી શકશે અને તેવા કરાવેલ સુધારા-વધારા ફેરફારો વેચાણ લેનાર સર્વેઓ એ માન્ય રાખવાના રહેશે.કોઈ એ પણ કોઈ પણ જાત નો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં કે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.અને હાલ સ્થળ સ્થિતિ માપ મુજબ ની વેચાણ આપેલ મીલકત તમો વેચાણ લેનાર એ જોઈ-ચકાસી,ખાત્રી કરી વેચાણ લીધેલ હોઈ,તે સહ અંગે અમો લખી આપનારાઓ સાથે કોઈપણ પ્રકારે હકક-દાવો,તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહીં. વધુ માં સદર આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે વેચાણ આપેલ મિલકત અન્ય કોઈ ને વેચાણ આપો તો આ લેખ ની શરતો ને આધિન રહેવાની સ્પષ્ટતા સહ વેચાણ આપી શકાશે અને તેઓ એ આ લેખ ની શરતો ને આધિન રહી તેનો વાપર-ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવા-કરાવવા નો છે અને રહેશે.અને સદર સમગ્ર મીલકત માં આયોજીત રહેણાંક યોજના માં કે યોજના માંથી આજુબાજુ માં આવેલ મીલકત માં જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાનો ઉપયોગ કરવા-કરાવવા સહ ના હકકો અને અધિકારો અમો લખી આપનારા-માલીક-યોજનાનું આયોજન કરનારા પાસે અબાધિત રહેશે,તેમાં યોજનાના કોઈ પણ ફેલેટ વેચાણ લેનારાઓ સહ અન્ય કોઈએ પણ કોઈપણ જાત નો વાંધો ઉઠાવવી શકશે નહીં કે તકરાર કરી-કરાવી શકશે નહીં,તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર મિલકત રેવન્યુ રેકર્ડ, સીટી સર્વે, પ્રોપર્ટીકાર્ડ, ગ્રામ પંચાયત, વેરાબીલમાં તમારે મીલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી ૧૫ દીવસમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતા તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકાળતા સરકારી લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે અને તેને લગતી થતી પછી થી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ મીલકત સંબંધે કોઈપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય તેમજ ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનનો માટે જે કાંઈ ચાર્જ થાય તે તમામ ખર્ચ હવે પછી તમારે લખી લેનારે ભરપાઈ કરવાના છે. તેમજ સદરહું ફ્લેટ, સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીમાં તમામ જગ્યા એ દસ્તાવેજ થયાની તારીખ થી ૧૫ દીવસમાં તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે. અને તે માટે જરૂરી પડયે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ જરૂર પડયે હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે, તેમજ આ તમોને આ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકત સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના અન્ય ટેક્ષ) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઈપણ જાતનો સેક્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. વિગેરે... વધ-ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કઈ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

સદરહું મિલકતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકત સદરહું મીલકતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો કે તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ - દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારના સંઘને એટલે કે ફ્લેટ ધારકોના એસોસિએશનને સોંપવામાં આવશે. ભવિષ્ય માં જરૂરી પડયે ખરી નકલો તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

સદરહું મીલકત લખી આપનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા જે માલીકી કબજાઓ સહીત ખરીતનારને આ મીલકત વેચાણ આપેલ છે. આ મકાનમાં બાંધકામમાં વપરાયેલ માલસામાન તથા બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે. જે ખરીદનારે જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે અને ખરીદેલ મીલકતનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

સદર પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતનો તમો લખાવી લેનાર અમો જમીન માલીક તથા ડેવલોપર્સ પાસે થી શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સંભાળી લીધો છે, અને સદર વેચાણ વાળી મિલકત નો બાંધકામ એરીયા તથા ગુણવત્તા તથા તેમાં વપરાયેલ મટીરીયલ્સ છે, તે બધુ બરોબર અને ઉચી ગુણવત્તાવાળું વાપર્યું છે જે અંગે તમો લખી લેનાર વેચાણ વાળી મિલકત થી સંતુષ્ટ છો એ બાબતે તમો લખી લેનાર ની કોઈ તકરાર કે કોઈ ડીસ્પ્યુટ નથી અને ભવિષ્ય માં આ બાબતે કોઈ તકરાર કરીશું નહીં તેવી આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી બાંહેધરી આપીએ છીએ અને તે શરતે તમો એ ડેવલોપર્સ/આપનારા ઓ પાસે થી સદર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સંતોષ પુર્વક સ્વીકારેલ છે.

અમો લખી આપનારા/જમીન માલીક અને પ્રમોટર આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે પ્રમોટર/આયોજકના એ સદર યોજના અંગે ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને તમો લખી લેનારા/એલોટી ધ્વારા નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજ ની રકમ સંપૂર્ણ ચુકવણી થયા બાદ માસ-૩ (ત્રણ) સુધી માં વેચાણ આપેલ મિલકત નો કબજો સોંપવાનો હોઈ, અમો પ્રમોટર/આયોજકના એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે અમારી તરફ થી પુર્ણ કરવાની આવતી તમામ પ્રકાર ની જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણ ને લગતી બાબતો ની ઉપલબ્ધ એવી તમામ પુર્તતા કરી આપીશું અને નક્કી થયા મુજબ નો સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ની ચુકવણી થયા બાદ વેચાણ આપેલ મિલકત નો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરીશું, તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો પ્રમોટર આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે તમો લખી લેનારા ને સદરહું યોજના માં આવેલ આથી વેચાણ આપેલ મિલકત માં કોઈપણ પ્રકાર ના માળખાકીય ક્ષતિ/નુકશા લખી આપનારા ના ધ્યાન માં લાવે, તેવા સંજોગો માં શક્ય હોય ત્યાં અમારા પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપીશું અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો, તમો લખી લેનારા, અમો પ્રમોટર પાસે થી કાયદા માં સુચવેલ પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી/કમ્પ્લીશન મળેથી પાંચ (૫) વર્ષ ના સમય ગાળા દરમ્યાન અમો પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહાર ની હોય, તેવી કોઈપણ પ્રકાર ની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા કે સેવા ની જોગવાઈઓ ની ક્ષતિપુર્તિ માટે અમો પ્રમોટર/આયોજકના ની જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

... ૮ ...

સદરહું ફ્લેટમાં અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે સરકારશ્રી ના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુ બાજુની દીવાલો કે ઈમારત ને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખત આજુબાજુની દીવાલો કે ઈમારત ને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ ફેરફાર કરવાનો રહેશે આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશનની રચના સુધી અમારી લેખીત મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની સ્થાપના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. આર સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ, વિગેરે ને કોઈ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકશે નહીં. અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે. જેનાથી તમો વાકેફ છો.

સદરહું યોજનાનું નામ અમોએ “વર્ણિરાજ પેલેસ” રાખેલ છે. તે નામમાં તમો ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે બદલી શકશો નહીં.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર વેચાણ લેખ માં જણાવ્યા મુજબ ની યોજના માં આવેલ તેનો કોઈપણ ભાગ ને લગતી બાબત નો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં.અને સદર વેચાણ લેખ ની રુઈએ લખી લેનાર/એલોટી ને વેચાણ આપેલ મિલકત,(ખુલ્લી જગ્યા,પાર્કિંગ સ્પેશ,લોબી,દાદર,ટેરેસ,મનોરંજન સ્થળ વિગેરે જે લાગુ પડતું હોઈ) પર જ્યાં સુધી તે એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે આ વેચાણ લેખ ની અગાઉ નક્કી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વાદ-વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન,શરતો ની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારો ના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સમજુતી સંમતીથી ઉકેલ લાવવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬(રેરા)હેઠળ ના નિયમો તથા નિયમન ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.તેમજ ફ્લેટ ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો કે તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ – ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે, આ વેચાણ દસ્તાવેજ હેઠળ પક્ષકારો ના ઉત્પન્ન થતાં હકક ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલ માં રહેલ ભારત સરકાર નાં કાયદાઓ ને અનુસાર અમલ કરવામાં અવશે, અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટ નું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ નો લેખ લખી અપેલ છે.

સદર નીચે વર્ણવેલ યોજના હેઠળની જમીન અમો બીજી તરફવાળા/જમીન માલીક/ આયોજક ને પ્રાપ્ત થયેલા હકકો મુજબ કબજા ભોગવટાની છે અને જે યોજનાની જમીન અંગે આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ યોખ્યા અને કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને આથી વેચાણ આપેલ મિલકતમાં બીજા અન્ય કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક , હિત સંબધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણાં ધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકાર ના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે, તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી ને વેચાણ આપેલ હોઈ અને તમો લખી લેનારાઓ એ સદરહું યોજના ની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ, શરતો, હાલ સ્થળ સ્થિતિ ની જાત-માહિતી મેળવી, જોઈ ચકાસી સમજી, વિચારી ને આથી વેચાણ આપેલ મિલકત વેચાણ રાખેલ હોઈ, સદર નીચે વેચાણ આપેલ મિલકત ના વર્ણનવાળી મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.

લખી લેનાર/એલોટી ને ફાળવવામાં વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગ નો વાપર, ઉપયોગ ફક્ત જે તે નક્કી થયા મુજબ ના હેતુ પ્રમાણે કરી શકશે અથવા તો તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે અને પાર્કીંગ સ્પેશ નો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરી શકશે. જે શરતે આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ નો કરાર કરેલ છે.

સદરહું પ્રોજેક્ટ માં પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ ધર્મ જ્ઞાતિ, નાત-જાત ના ભેદભાવ વગર નિવાસી/બિનનિવાસી ભારતીય એવા કોઈપણ નાગરિક ને સરકારશ્રી ના પ્રવર્તમાન કાયદાઓ ને આધિન વેચાણ આપી શકશે અને એલોટી/લખી લેનાર તે અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો/તકરાર હમણાં કે ભવિષ્ય માં કરી શકશે નહીં.

સદરહું યોજનામાં આવેલ ફ્લેટ અંગેની સામે પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ – ૨૦૧૬) ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. RERA NO :થી નોંધણી કરાવેલ છે.

... ૧૦ ...

સદરહું યોજના બાબત કે યુનિટ બાબત કોઈપણ પ્રકારની તકરાર થાય તો તેનો નિકાલ રેરા ટ્રીબ્યુનલ, ગાંધીનગર ને આધિન રહેશે.

સદરહું તમો ને લખી આપવામાં આવતો ફ્લેટ “વર્ણીરાજ પેલેસ” માં આવેલ હોઈને સદરહું સોસાયટીના એસોસીએસનમાં તમો એ સભ્ય ફરજિયાત થાવાનું રહેશે.

યોજના હેઠળ ની જમીન નું વર્ણન/પરિશિષ્ટ-૧

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ – ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ કપુરાઈ, તા. જી. વડોદરા ના બ્લોક/સર્વે નં. ૩૧૨, જુનો રે. સર્વે નં. ૪૭૭, વાળી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૨૬-૩૦ ચો.મી.છે, સદર જમીન માં વડોદરા મહાનગર સેવા સદન ની મુસદ્દારુપ નગર રચના યોજના નં. ૪૨(કપુરાઈ) માં સમાવેશ થતાં , તેને ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૩૧ ફાળવેલ છે અને તે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.મી. ૧૫૭૮ છે, તે જેનો આકાર ૧.૫૦ અને ખાતા નં. ૧૦૭૬ વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન આવેલી છે, જેની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : સુચીત ૧૨ મીટર પહોળો રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : લાગુ ફા.પ્લોટ નં.૨૩૨ તથા ૨૩૫ વાળી જમીનો આવેલ છે.

ઉત્તરે : લાગુ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૮૩ વાળી જમીન આવેલ છે.

દક્ષિણે : લાગુ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૪૧ વાળી જમીન આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૨

ઉપરોક્ત જમીન માં મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન પ્રમાણે “વર્ણીરાજ પેલેસ” યોજના નું આયોજન કરી તેમાં રહેણાંક ફ્લેટો નું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, સદર યોજના માં ટાવર એ,બી,સી મળી કુલ ૩ ટાવર આવેલ જેમાં કુલ ૮૧ રહેણાંક ફ્લેટ આવેલ છે, સદર “વર્ણીરાજ પેલેસ” નામની યોજના માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માં પાર્કિંગ, ફર્સ્ટ ફ્લોર, સેકન્ડ ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર, ફોર્થ ફ્લોર, ફિફ્થ ફ્લોર, સિક્સથ ફ્લોર, સેવન્થ ફ્લોર, સ્ટેર કેબીન તથા લીફ્ટ રુમ આવેલ છે, જે પૈકી ટાવર નાફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી મિલકત જેનો કાપેટ એરીયા ચો.મી. તથા બાલ્કની + વોશ એરિયા.....ચો.મી અને વરાડે પડતો વણ વહેંચાયેલ રોડ રસ્તાનું માપ.....ચો.મી છે. સદર મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી વેચાણ આપેલ છે, જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : આવેલ છે.

પશ્ચિમે : આવેલ છે.

ઉત્તરે : આવેલ છે.

દક્ષિણે : આવેલ છે.

સદરહું “વર્ણિત પેલેસ” યોજનામાં ઇમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોંયતળીયે તથા બેઝમેન્ટ માં આવેલ પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર યોજનાની ઇમારત ના દાદર તથા પેસેજ, લીફ્ટ, સમગ્ર યોજનાની ઇમારતના પાયા, પ્લીનથ, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, ગટર કનેક્શન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ફાયર સેફ્ટી માટેની પાઈપો તથા તેને લાગતા સાધનો પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી, પાણીની ટાંકીઓ, પાવર જનરેટર વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજૂર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધાજ ફ્લેટ ધારકો વચ્ચે સહીયારી હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. તેમજ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સુવિધાનો કોઈપણ ફ્લેટ હોલરો કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલીકી હક્કનો દાવો નહીં કરી શકે.

કરાર રદ કરવા બાબત : (Severability)

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ , ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હઠળ રદ કરવા અથવા ભ્રમણમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કા કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતા અને આ અધિનિયમ અથવા તે હઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂર હોય , તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાવલા અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકાના જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રાત માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે .

The Promoter Shall Not Have Any Claim Over F.S.I. Additional F.S.I. And Terrace Rights after Building Use Permission Has Been Obtained, Such Rights If Any Will Be Enclosed By Society of Buyers

... ૧૨ ...

આ રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઈ સાફ દીલથી સંપૂર્ણ મનથી તંદુરસ્ત હાલતમાં ઉપર મુજબનો અવેજ ગણી લઈને કોઈપણ જાતની ઘાક ધમકી કે ઉશકેરાટ વગર લખી આપેલો છે. જે અમોને અમારા વંશ, વાલી, વારસો, તમામ ને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. જેમાં આજરોજ વડોદરા મુકામે સાક્ષીઓની રૂબરૂ માં અમોએ સહી કરેલી છે.

અત્રે મતુ અત્રેશાખ

બીજા પક્ષવાળા / વેચાણ આપનાર / જમીન માલિક / ડેવલોપર્સ :-

માધવ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના

વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

૧.

તૃષાર મોહનભાઈ મિસ્ત્રી

૨.

જયદીપકુમાર ગોરધનભાઈ વેકરીયા

... ૧૨ ...

-: વેચાણ આપેલ મિલકતનું સરનામું :-

ફ્લેટ નંબર “વર્ણિરાજ પેલેસ” , કપુરાઈ, વડોદરા.

વેચાણ આપેલ મિલકતનો ફોટોગ્રાફસ

વેચાણ આપનાર

વેચાણ લેનાર

.....

.....

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

લખી લેનાર / એક તરફવાળા :-

.....

.....

બીજી તરફવાળા – જમીન માલિકો લખી આપનારા

માધવ ઇન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના

વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

૧.

તૃષાર મોહનભાઈ મિસ્ત્રી

૨.

જયદીપકુમાર ગોરધનભાઈ વેકરીયા