

: વેચાણ દસ્તાવેજ :

આજ રોજ તા..... ને વારના રોજ “સાંઈ ગુરુ ફલેટસ” નામની યોજનામાં માળ ઉપર આવેલ યુનીટ/ફલેટ નં..... નો રૂા...../- માં વેચાણ દસ્તોવજ

લખી લેનાર/ વેચાણ રાખનાર/ પ્રથમ પક્ષવાળા (એલોટી):

..... ઉ.વ.આ....., ધંધો :

રહેવાસી છે. :

I.T.P.A.No.

Aadhaar No.

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં “પ્રથમ પક્ષવાળા” અથવા “વેચાણ રાખનાર” અથવા “એલોટી” “તમા” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં પ્રથમ પક્ષવાળા અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખી આપનાર/જમીન માલિક/ ડેવલપર્સ/ બીજા પક્ષવાળા (પ્રમોટર) :

“જય તુલજા ભવાની ડેવલોપર્સ” (I.T.P.A.No.AAOFJ9199H) એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો-

૧. શ્રીમતિ કલાવતી સુનીલ રાણે, ઉ.વ.આ.૫૧, ધંધો - ઘરકામ/વેપાર,

I.T.P.A.No.AQLPR2276A. Aadhaar No.2779 2336 6040.

૨. શ્રી સુનીલ સીતારામ રાણે, ઉ.વ.આ.૫૨, ધંધો - વેપાર,

I.T.P.A.No.AGOPR7550C. Aadhaar No.6876 0740 8110.

અંને રહેવાસી, છે. બી-૧૩૭, કેદારધામ સોસાયટી, પરમ પાર્ક પાસે, માંજલપુર, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં “બીજા પક્ષવાળા” અથવા “વેચાણ આપનાર” અથવા “પ્રમોટર” “અમો” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા માલિકી/ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના હયાત માલિક/ભાગીદાર તથા નવા જોડાયેલ માલિક/ભાગીદારો અને તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પ્રથમ પક્ષવાળાને અમો તમામની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે.....

(એ) શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, વડોદરા શહેર કસબાના સીટી સર્વેના વિભાગ-બી, ટીકા નં.૨૭/૧૩, રે.સ.નં.૨૬૭, હીસ્સા નં.૩, સીટી સર્વે નં.૮૭૬ વાળી મિલકત જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૦૨.૮૦.૦૮ ચો.મી. વાળી મિલકત આવેલી છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં ‘મજકુર સઘળી જમીન’ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી જમીન બીજા પક્ષવાળાની/વેચાણ આપનારની કુલ સંયુક્ત માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) સદર મજકુર સઘળી મિલકત ગામતળમાં હોવાથી એન.એ ની પરમીશનની જરૂર નથી.

(સી) મજકુર સઘળી મિલકત શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, વડોદરા શહેર કસબાના રે.સ.નં.૨૬૭/૧/૨, સીટી સર્વે નં.૮૭૫, પ્લોટ નં. ૩ ના પશ્ચિમ ભાગ તરફ ની વાળી મિલકત જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૮૩.૮૬૮૮ ચો.મી. વાળી મિલકત આવેલી છે. સદરહું મિલકત અમો એકતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૫૨૭૨, જેની નોંધણી તા.૨૬ .૦૭.૨૦૨૧ થી ગીરધારીલાલ તુલસીદાસ પંજાબી નાઓ પાસેથી સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવીને માલીક બન્યા છીએ તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે સીટી સર્વે દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૧૭૪૭૦, તા. ૦૬.૧૦.૨૦૨૧, પ્રમાણીત તા. ૨૧.૧૧.૨૦૨૧ ના રોજ અમો એકતરફવાળાઓનું નામ દાખલ થયેલ છે. આ માલીકી હકક અને અધીકાર થી સદર જમીન અમો બીજા પક્ષવાળાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે.

(ડી) જત, સદરહું પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ જમીન અંગે વડોદરા મહાનગરપાલિકા ધ્વારાની તારીખ તા.૨૦.૦૮.૨૦૨૧ ના રોજ મંજૂર કરવાની રજાચીઢી નં. **VMC/20-09-2021/2121377/038834**, તા.૨૦.૦૮.૨૦૨૧ થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ “સાંઈ ગુરૂ ફ્લેટ-૨” નામથી રહેણાંક હેતુ માટેના ફ્લેટો બાંધવાની સ્કીમનું આયોજન કરેલ છે જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કીંગ, દાદર તથા લીફ્ટ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફોર્થ ફ્લોર સુધી ૧૬ ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે.

(ઈ) બીજા પક્ષવાળાઓ વેચાણ આપનાર ધ્વારા મજકુર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (મજકુર એક્ટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રુલ્સ, ૨૦૧૭ (મજકુર રુલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (રેરા) સમક્ષ નોંધાવેલ છે અને તનો નોંધણી ક્રમાંક નં..... તારીખ..... નાં રોજનો છે, જે નોંધણી નું સર્ટીફિકેટ આ સાથે એનેક્ષર-એ થી સામેલ કરેલ છે.

૧. જત સદર અમો બીજા પક્ષવાળા/ લખી આપનાર તમો લખી લેનાર ને નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપીએ છીએ. જે અવેજની રકમ નીચેની વિગતેથી મળી ગયેલ છે. તેના બદલામાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવામાં આવે છે.

અવેજની વિગત

ઉપરોક્ત અવેજ ની વિગતમાં જણાવેલ ચેક બેન્કમાં પાસ થયેથી તેના બદલામાં પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે અને તેનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને બાંધકામ પુર્ણ થયેથી આપવાનો રહેશે અને તમો લખી લેનારે તે સમયે સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત નો રુબરુ અને પ્રત્યક્ષ કબજો માલીકી હકકે સંભાળવાનો રહેશે.

૨. સદરહું ફ્લેટ/મિલકત ઉપર કોઈપણ વ્યક્તિ, બેન્ક, શ્રોફ યા નાણાંકીય સંસ્થાનો ચાર્જ, ગીરો, બોજો કે લીયન કે સુખાધીકાર અગર તો કોઈપણ પ્રકારનો કોઈપણ હકક કે અધીકાર અમો લખી આપનારે ઉભો કરેલ નથી. તેમજ સદર ફ્લેટ/મિલકત અમોએ અન્ય કોઈને જામીન ગીરીમાં લખી આપેલ નથી કે તેના ઉપર કોર્ટનો મનાઈહુકમ કે એટ્રેચમેન્ટ નથી. સદર ફ્લેટ/મિલકત અંગે અમોએ કોઈપણ પ્રકારના વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેનો કરાર, બાનાખતથી કે ભેટ કરારથી કે લેખીત યા મૌખીક અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ, સંસ્થા કે વ્યક્તિના સમુહની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી. અમો લખી આપનારે તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત ના ટાઈટલ કલ્લીયર અને માર્કેટબલ છે તેવો પાકો ભરોસા અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ. તેમ છતાં સદર ફ્લેટ/મિલકત ના ટાઈટલ અંગે કોઈપણ જાતનો વાંધો અગર તકરાર યા અડચણ ઉભી થાય તો તે તમામ હરકતો અમો લખી આપનાર તમોને અમારા ખર્ચે દુર કરાવી આપીશુ. જો તે તમારે દુર કરવા યા કરાવવાનો પ્રસંગ આવે તો તે અંગેનો તમામ ખર્ચ અમો લખી આપનાર તમોને તાત્કાલીક કોઈપણ પ્રકારની તકરાર સીવાય ચુકવી આપવા માટે બંધાયેલ છીએ તેની બાંહેધારી અને વિશ્વાસ આપવામાં આવે છે.

૩. સદર ફ્લેટ/મીલકત અંગેના આજદીન સુધીના તમામ સરકારી તેમજ અર્ધસરકારી વેરા, વોડેરા મહાનગર સેવાસદનના ટેક્ષ તથા રેવન્યુ ટેક્ષ અમોએ ભરેલા છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ના તમામ વેરા તથા ટેક્ષ તમો વેચાણ લેનારે ભરવાના રહેશે. પરંતુ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ભવિષ્યમાં આજદીન સુધીના જો કોઈ વેરા અથવા ટેક્ષ બાકી નીકળી આવશે તો તે તમામ રકમ અમો લખી આપનારે ભરવાની રહેશે તેવી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપવામાં આવે છે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજ ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી વીગેરે જેવો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારે ભોગવેલ છે અને ભવિષ્યની જે કાંઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ની રકમ ભરવાની આવે તો તે તમામ રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની છે.
૪. સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ મીલકત તમો વેચાણ રાખનારને નળ, ડ્રેનેજ, ગેસ કનેક્શન, લાઈટ, ટોઈલેટ, બાથરૂમ, તાર, ટેલીફોન, ડીશ, ઈન્ટરનેટ, કોમન લીફ્ટ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, વીગેરે તમામ સુવિધાઓને લાગતા તમામ પ્રકારના હકકો સહ, હવા ઉજાસ તથા સુખાધીકાર ના હકકો સાથેની તથા તેને લાગતા વળગતા એપાર્ટમેન્ટ ના આંતરિક તથા સહીયારા રસ્તાના તથા પાણીના નીકાલ ના સર્વે પ્રકારના હકકો સાથેની મીલકતના તમામ પ્રકારના કોમન હકકો સાથેની તથા “સાંઈ ગુરુ ફ્લેટ-૨” ના સભાસદ તરીકેના તમામ હકકો યાવતચંદ્ર દિવાકરો, કુલ અભરામના દાવે સુરજ ચંદ્ર તપે ત્યાં સુધીના હકકો તથા અધીકાર સાથે આજરોજ વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત ના તમો / પ્રથમ પક્ષવાળા આજથી માલીક થયા છો અને આ મીલકત નો હકક કોમ્પલેક્ષ ના નીયમોને આધીન રહીને તમારે ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવા તથા કરાવવાનો છે. સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત ઉપર તમો આજથી સંપુર્ણ હકક ધરાવો છો અને તેમાં અમો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસદારાનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હીસ્સાનો સંબંધ રહેતો નથી.
૫. સદર “સાંઈ ગુરુ ફ્લેટસ” નામની યોજના પૈકી નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેથી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ કોમન પાર્કીંગ ની જગ્યા તમામ સભાસદો / મેમ્બરોએ કોઈને આવવા જવામાં અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે પાર્કીંગ કરવું - કરાવવાનું છે. કોઈપણ સભાસદ અમુક ચોકકસ જગ્યામાં પાર્કીંગ કરવા - કરાવવા હકક અને અધીકાર કરી શકશે નહીં. તમામ સભાસદોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કીંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ પાર્કીંગ કરવું- કરાવવાનું છે અને તમામ સભાસદોએ / મેમ્બરોએ પાર્કીંગની જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું પાર્કીંગ અર્થે અથવા અન્ય કોઈપણ અર્થે બાંધકામ કરવું - કરાવવાનું નથી.

૬. અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને વેચાણ આપેલ મીલકત ના તમો સ્વતંત્ર માલિક છો અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ ના આધારે સંદરહું મીલકત સીટી સર્વે કચેરી, મધ્ય ગુજરાત વીજ કંપની લી., રેવન્યુ દફતરે તથા સરકારી તેમજ અર્ધ સરકારી તથા અન્ય સંસ્થા વીગેરેમાં તમો વેચાણ રાખનારના નામે કરાવી શકશો. આ માટે અમો લખી આપનારની જ્યાં જ્યાં અને જ્યારે જ્યારે સહી સંમતીની જરૂર પડે ત્યાં અને ત્યારે તે તમામ તમો લખી લેનારને કરી આપવા માટે કાયદેસર બંધાયેલા છીએ. સદર એપાર્ટમેન્ટ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કીંગ અને ફર્સ્ટફ્લોર થી ફોર્થ ફ્લોર ઉપર રહેણાંક યુનીટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. એપાર્ટમેન્ટમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર જે પાર્કીંગમાં જગ્યા આવેલ છે તે ફક્ત કોમન પાર્કીંગ માટે છે તે પાર્કીંગની જગ્યામાં ફ્લેટ વેચાણ રાખનારે કે કોઈપણ જાતનું કામચલાઉ કે કાયમી શેડ બનાવવાનો નથી કે કોઈપણ જાતનું દબાણ કરવાનું નથી કે આજુબાજુની મીલકતના માલિકોને અગર તો એપાર્ટમેન્ટ અન્ય મીલકત માલિકોને માનસીક ત્રાસ કે દુખ, દર્દ કે અડચણ થાય તેવો ઘોંઘાટ કરવાનો નથી. તેમ છતાં આવું કૃત્ય ફ્લેટ વેચાણ રાખનાર કરશે તો તે અટકાવવાની પુરેપુરી સત્તા કોમ્પલેક્ષ ના અન્ય સભાસદો / માલિકોની છે અને રહેશે અને તેવો તેવી કામગીરીને રોકવા હકકદાર અને અધીકારી છે અને રહેશે.

૭. સદર પ્રોજેક્ટમાં નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગની જગ્યા આવેલ છે તેમાં તમામ સભાસદોએ સંયુક્ત રીતે ટુ-વ્હીલર તથા ફોર-વ્હીલર પાર્કીંગ કરવાનું રહેશે. કોઈપણ સભાસદને અલાયદું કે સ્વતંત્ર પાર્કીંગ એલોટ કરવામાં આવેલ નથી.

૮. સદર વેચાણ આપેલ મીલકત “સાઈ ગુરૂ ફ્લેટ-૨” નામની યોજનામા આવેલ છે. તેથી એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભાસદો / મેમ્બરો ભેગા મળીને જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ, નીભાવણી, કોમન મેન્ટેનન્સ, ચાર્જીસ માટે વિકાસ મંડળ કે એસોસીએશન ની રચના કરવામાં આવે તો તેમાં તમો લખી લેનારે ફરજિયાત સભાસદ / મેમ્બર થવાનું રહેશે અને તેના નીતી નીયમોનું ફરજિયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તેથી સદર એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભાસદોએ જે કાંઈ સહીયારા હકક અને અધીકાર મળવા પાત્ર છે તે તમામ તમો મેળવવાને હકકદાર છો અને વહીવટ ખર્ચ, કોમન સુવિધા માટે તમો મેળવવાને હકકદાર છો અને વહીવટ ખર્ચ, કોમન સુવિધા માટે વરાડે / સરખા ભાગે આવતો ખર્ચ પણ તમારે આપવાનો રહેશે. કોમન પેસેજ તથા લીફ્ટમાં અન્ય કોઈને પણ કોઈને અડચણરૂપ થાય તેવો માલ સામાન મુકવાનો નથી તથા સભાસદોને સહકાર આપવાનો સહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી અને શરતથી વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને લખી આપવામાં આવેલ છે.

૯. નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યો માટે ઓવર હેડ તથા અંડરગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી છે, તેમાંથી બધાને પાણી મળશે અને તે અંગે જે મોટર પંપ/સેસરો, તે માટે લાઈટ વીગેરે જે કાંઈ મુકવામાં આવે તેનો નીભાવણી ખર્ચ, મેન્ટેનન્સ, ચાર્જસ વિગેરે જેવા તમામ ખર્ચ તથા નવીન નાંખવાનો ખર્ચ બીલ્ડીંગના તમામ સભાસદોએ વરાડે / સરખા હીસ્સે આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમોએ પણ આપવાનો રહેશે.
૧૦. સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ એપાર્ટમેન્ટ બહાર બાલ્કની, ગ્રીલ, કલર તથા એલીવેશનમાં કોઈપણ મેમ્બર / સભાસદોએ કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી. સદર કોમ્પલેક્શન સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર જેવો કે બીમ કે કોલમમાં સુધારો - વધારો કોઈપણ સંજોગોમાં હાલમાં કે ભવિષ્યમાં થઈ શકશે નહીં તેમજ સદર સમગ્ર “સાઈ ગુરૂ ફ્લેટસ” નામની યોજનાના વડોદરા મહાનગરપાલીકાને બાંધકામ અર્થે મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ખુલ્લી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે કોઈપણ સભાસદ / મેમ્બર હાલમાં કે ભવિષ્યમાં અંગત માલીકી માંગી શકશે નહીં. તે જમીન કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા વેચાણ રાખનાર તથા સમગ્ર યોજનાના અન્ય સભાસદો બંધાયેલા છે અને રહેશે.
૧૧. અમો લખી આપનારા આથી, સ્પષ્ટતા કરીએ કે સદર યોજનાની કોમન સર્વિસીસ-કોમન એરીયાની જમીનના સંપૂર્ણ હકકો યોજના એશોસીએશન યા વિકસ મંડળને તબદીલ/પ્રાપ્ત થનારા હોઈ, તેના નીતી નીયમો પ્રમાણે આધીન રહેશે. કે જે અન્યને વેચાણ કરી-કરાવી શકાશે નહીં. અને ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ યોજનાના એફ.એસ.આઈ. ના હકકો એશોસીએશન યા વિકાસ મંડળને તબદીલ થયેલા ગણાશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સમજુતી સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.
૧૨. બી.યુ પરમીશન મળ્યા પછી, ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર એફ.એસ આઈ, અગાસીના હકકો તથા કોમન જગ્યા ઉપરના હકકો એલોટી દ્વારા બનાવેલ સોસાયટીના રહેશે અને તેના ઉપર બીજા પક્ષવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક રહેશે નહીં.
૧૩. નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મીલકતની જે દિવાલો બાજુની મીલકત સાથે લાગીને આવેલ છે તથા સ્લેબની ઉપર નીચે તમામ દિવાલો તે બન્નેની સહીયારી ગણાશે અને તેનું માપ દિવાલના મધ્ય બિંદુથી ગણવાનું છે.
૧૪. સદરહું યોજના ફ્લોટ/અપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતી વાળી હોઈ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત/ફ્લેટ ના માપ પ્રમાણેની માલિકી તમો લખી લેનારાઓની રહેશે, પરંતુ સદર યોજનાની જમીન કે અન્ય બાંધકામ માંથી પોતાનું આગવો/અલગ ભાગ જુદો પાડી શકાશે નહિ તે કાયમી સહીયારો અને વણ-વહેચાયેલો રહેશે અને ભવિષ્યમાં તમો વેચાણ રાખનાર નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત વેચાણ અથવા તબદીલ અથવા ગીરો કરો ત્યારે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થી તમોને જે જે હકકો અને અધીકારો મળેલ છે, ફક્ત તેજ મળેલ હકકો અને

અધીકારો તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ ઉપરના નીયમો તથા શરતોને તથા વખતો વખત બનાવવામાં આવેલ નીયમોને આધીન હકકો અને અધીકારો સહ વેચાણ અથવા તબદીલ અથવા ગીરો કરી શકશો તેવી સ્પષ્ટ શરત સહ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૫. કબજો લેવાની કાર્યવાહી : પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી ધ્વારા સદર કરાર મુજબના સંપૂર્ણ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદજ ઉ મહીનાની અંદર એલોટીને ફ્લેટ નો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટર ના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ ઔપચારીકતા કે દસ્તાવેજીકરણ ને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે.

૧૬. પ્રમોટર ધ્વારા લેખીતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન ૧૫ માં એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો લેશે.

૧૭. એલોટી ધ્વારા ફ્લેટ/યુનીટનો કબજો લેવામાં ચુક થવી :

ઉપરોક્ત મુદ્દા ૧૫ મુજબ પ્રમાટર ધ્વારા લેખીત સુચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તીઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજો ની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો સોંપશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદ્દા નંબર : ૧૫ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટના એસોસીએશન દ્વારા નક્કી કરેલ વરાડે પડતા ખર્ચાઓ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૧૮. સદર એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટર ના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તી શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહશે નહીં.

૧૯. સદર કરારમાં દર્શાવેલ ફ્લેટ/યુનીટ અથવા બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રુએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં.

૨૦. વિવાદનુ નીરાકરણ : કોઈપણ વિવાદનો નીકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ના નીચમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન સક્ષમ સત્તા (કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી) સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.
૨૧. સંચાલક કાયદો : સદર કરારની રુએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધીકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.
૨૨. સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે પક્ષકારો વચ્ચે તા..... ના રોજ થયેલ બાનાખત નોટરી નોંધણી નંબર -----/ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધેલ નોંધણી નં.--- ----- ના અનુસંધાને કરી આપેલ છે.
૨૩. કરાર રદ કરવા બાબત-(Severability):

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

પરિશીષ્ટ-૧

: “અવધૂત રેસીડેન્સી” વાળી આખી મિલકતનું વર્ણન :

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, વડોદરા શહેર કસ્બાના રે.સ.નં.૨૬૭/૧/૨, સીટી સર્વે નં.૮૭૫, પ્લોટ નં. ૩ ના પશ્ચિમ ભાગ તરફ ની વાળી મિલકત જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૮૩.૮૬૮૮ ચો.મી. વાળી મિલકત સદરહું મિલકતની ચર્તુઃદીશા નીચે મુજબ છે :

- પૂર્વે : પ્લોટ નં.૩ આવેલ છે.
- પશ્ચિમે : પ્લોટ નં.૨ આવેલ છે.
- ઉત્તરે : સર્વોદય સોસાયટીનો રોડ આવેલ છે.
- દક્ષિણે : લાગુ સીટી સર્વે નં. ૨૮૫/૧ આવેલ છે.

પરિશીષ્ટ-૨

: વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન :

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, વડોદરા શહેર કસબાના રે.સ.નં.૨૬૭/૧/૨, સીટી સર્વે નં.૮૭૫, પ્લોટ નં. ૩ ના પશ્ચિમ ભાગ તરફ ની વાળી મિલકત જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૮૩.૮૬૯૯ ચો.મી. વાળી મિલકતમાં વડોદરા મહાનગરપાલિકા દ્વારા રજાચીકી નં. **VMC/20-09-2021/2121377/038834**, તા.૨૦.૦૯.૨૦૨૧ ના રોજ મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ “સાંઈ ગુરુ ફ્લેટ-૨” નામની યોજનામાં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ/યુનિટ નં..... જેનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ તથા બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ તથા પાર્કીંગનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ તથા વણવહેચાયેલો હિસ્સો ચો.ફુટ. વાળી મિલકત વેચાણ આપેલ છે, જેની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબ છે:

પૂર્વે -

પશ્ચિમે -

ઉત્તરે -

દક્ષિણે -

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળાએ ભેગા મળી અમારી સ્વતંત્ર ઈચ્છા અને તમો પક્ષવાળાની મરજીથી આજરોજ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, દિલના સાવધપણામાં, અકકલ હોંશીયારીથી, બીનકેફ અવસ્થામાં તેમજ કોઈપણ ઘાક ધમકી, રજુઆત કે ગેરસમજુતી સીવાય, સભાન અવસ્થામાં અમારી રાજીખુશીથી કરેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બદલ અમો અમારી સહી નીચે સાક્ષીઓની રુબરુમાં કરી આપેલ છે.

લખી આપનાર/જમીન માલીક/ડેવલપર્સ/બીજા પક્ષવાળા :

“જય તુલજા ભવાની ડેવલોપર્સ” એ નામની

ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો-

૧.
(શ્રીમતિ કલાવતી સુનીલ રાણે)

૨.
(શ્રી સુનીલ સીતારામ રાણે)

લખી લેનાર / બીજીતરફવાળા (એલોટી):

.....
()

સાક્ષી :

૧.

૨.

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું શીડ્યુલ

નામ તથા સહી

ફોટો

ડાબા હાથના અંગૂઠાનું નિશાન

લખી આપનાર/જમીન માલિક/ ડેવલપર્સ/ બીજા પક્ષવાળા :

“જય તુલજા ભવાની ડેવલોપર્સ” એ નામની

ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો-

૧.

(શ્રીમતિ કલાવતી સુનીલ રાણે)

૨.

(શ્રી સુનીલ સીતારામ રાણે)

લખી લેનાર/ વેચાણ રાખનાર/ પ્રથમ પક્ષવાળા :

.....

()