<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

"VARNIRAJ PALK" એ નામની યોજનામાં આવેલ

ફ્લેટ/દુકાન નંબર **…………** વાળી મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા**……………**/- પુરાનો.

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

… APPLIED FOR REGISTRATION …

આજરોજ તારીખ : / /૨૦૨૩ ને **………**વાર ના રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ

<u>લખી લેનાર / એક તરફવાળા</u> :

૧**………………………………………………………………………**,
ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધોઃ**………. PAN:………………. AADHAAR:……………………**
રહેવાસીઃ**…………………………………………………………………**
૨**………………………………………………………………………**,
ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધોઃ**……… PAN:………………. AADHAAR:……………………..**
રહેવાસી : **……………………………………………………………………..**

જેમને હવે પછી આ સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનાર એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, અને સદરહું સંબોધનના અર્થમાં લખી લેનાર એક તરફવાળા જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજી તરફવાળાઃ</u>

<u>જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર :- (મીલકતના માલીકો)</u> :

"શ્રી હરિકૃષ્ણ બિલ્ડર્સ" (PAN No.: AEUFS 0943 Q) એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજી. ઓફીસ : બી-૩૦૩, શ્રી સ્વામિનારાયણ પાર્ક, એલ. એન્ડ ટી. નોલેજ સીટી સામે, વૈકુંઠ ચોકડી, બાપોદ, વડોદરા – ૩૯૦ ૦૧૯ ના ભાગીદારો વતી વહિવટકર્તા ભાગીદાર જગદીશભાઇ હિમ્મતભાઇ જોગાણી, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, આધાર નં.૮૪૫૯ ૫૬૬૬ ૧૩૮૬. Pan No.: AUYPJ2503M રહેવાસી : બી-૩૦૩, શ્રી સ્વામિનારાયણ પાર્ક, એલ. એન્ડ ટી. નોલેજ સીટી સામે, વૈકુંઠ ચોકડી, બાપોદ, વડોદરા – ૩૯૦ ૦૧૯.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળા જમીન / મીલકતના માલીક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળા જાતે તથા તેમના વખતો વખતના ભાગીદારો જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત આ વેચાણનો દસ્તાવેજ અમો બીજી તરફવાળા તમો એક તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે,

અમારી સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની મીલકત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને સબ–ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ કપુરાઇ તા.જી.વડોદરા ની સીમના ખાતા નં.૧૧૮૨ થી આવેલ જુનો સર્વે નં. ૧૬૮/૨, બ્લોક/સર્વે નં.૧૧૩ પૈકી ૧ વાળી રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબના માપ અને વર્ણનવાળી ૦-૧૦-૩૮ હે.આરે.ચો.મી. જમીનનો વડોદરા મહાનગર સેવાસદનની મુસદારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૪૧ (કપુરાઇ) માં સમાવેશ થતા તેનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૦૨ મુજબ જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૨૩ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન આવેલી છે. સદરહું જમીનનો બિનખેતીનો વાપર, ઉપભોગ કરવા-કરાવવાની પરવાનગી તા.૧૫/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ મે.કલેકટરશ્રી વડોદરાનાએ તેઓના હુકમ નં.: ૧૯૪/૧૯/૧૭/૦૪૫/૨૦૨૧ થી આપેલ છે.

સદરહુ બિનખેતી વાળી જમીન અમો લખી આપનાર-એકતરફવાળાએ તેના માલિક પાસેથી **તા. ૦૭/૦૯/૨૦૨૨**ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ **નં. ૧૫૦૦૬** થી વેચાણ રાખેલ છે અને જે રેવન્યુ રેકોર્ડમાં નોંધ નં. ૫૬૩૯ તારીખ : ૧૭/૧૦/૨૦૨૨ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે,જેના આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો બીજી તરફવાળાના નામે ચાલે છે.

સદરહું બીનખેતી વાળી જમીનમાં વડોદરા મહાનગર પાલીકા રજાચિઠ્ઠી નં.003BP22232250,તારીખ :૨૦/૧૦/૨૦૨૨ના રોજ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલી છે. તે પરવાનગીમાં જણાવ્યા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોરના ભાગે ૬ દુકાનો, ફર્સ્ટ ફ્લોર થી સિકસ્થ ફલોરનાં કુલ ૩૬ ફ્લેટસ અને સેવેન્થ ફ્લોરનાં કૂલ ૩ ફલેટસ મળીને કુલ ૩૯ ફલેટસ રેસી. તથા ૬ કોર્મશીયલની બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. સદરહું જમીનમાં બીજી તરફવાળાએ જમીન ડેવલોપ કરીને તેમાં બાંધકામ કરેલ છે. તે યોજનાનું નામ ***"VARNIRAJ PALK"*** રાખવામાં આવેલું છે. તે યોજનામાં આવેલ ફલેટ/દુકાન નંબરઃ**............** જે **.........** ચો.મી. કારપેટ એરીયાવાળી મીલકત રૂા**...............**/- પુરા માં વેચાણ આપેલ છે. જે પેટે તમો એક તરફવાળા પાસેથી અમો બીજી તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચેકથી ચુકતે મળેલ છે.

-: વેચાણ અવેજ ચુકવ્યાની વિગત :-

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનું નામ
રૂા.			
....			

કુલ રૂા**..................**/- અંકે રૂપીયા **..**પુરા

એ રીતે ઉપરોકત વિગતે વેચાણનો અવેજ ચેક થી મળી ગયા છે જે મળી ગયાનું સ્વીકારીએ છીએ જેની અમોએ તમોને પહોંચ તથા પાવતી લખી આપેલ છે અને તે અવેજ મળ્યાના બદલામાં નીચે પરિશીષ્ટમાં જણાવેલી બાંધકામવાળી સ્થાવર મીલકત તમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલી છે.

-: વેચાણ આપેલ મીલકતનું વર્ણન :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને સબ–ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ કપુરાઇ તા.જી.વડોદરા ની સીમના ખાતા નં.૧૧૮૨ થી આવેલ જુનો સર્વે નં. ૧૬૮/૨, બ્લોક/સર્વે નં. ૧૧૩ પૈકી ૧ વાળી રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબના માપ અને વર્ણનવાળી ૦-૧૦-૩૮ હે.આરે.ચો.મી. જમીનનો વડોદરા મહાનગર સેવાસદનની મુસદારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૪૧ (કપુરાઇ) માં સમાવેશ થતા તેનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૦૨ મુજબ જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૨૩ ચો.મી. વાળી બીનખેતી જમીનમાં મંજુર થયેલા લે – આઉટ પ્લાન મુજબ જે યોજનાનું આયોજન કરેલું છે. જેમાં વડોદરા મહા નગર સેવા સદનની બાંધકામની જરુરી બાંધકામની પરવાનગી મેળવીને તે યોજના ***"VARNIRAJ PALK"*** એ નામથી ઓળખાય છે. તે યોજનામાં .... ટાવરમાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નંબરઃ**.........** ના કારપેટ એરીયાનું માપ **............** ચો. મી. તથા બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું માપ **..........**ચો. મી. મળી કુલ કારપેટ એરીયા ....ચો.મી. છે સદર ફલેટનો વરાડે પડતી જમીન......ચો.મી. મળી કુલ પ્લોટ ....ચો.મી. છે,તે બાંધકામવાળી મીલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલી છે, સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મીલકતની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે	: .... આવેલ છે.
પશ્ચિમે	: .... આવેલ છે.
ઉતરે	: .... આવેલ છે.
દક્ષિણે	: .... આવેલ છે.

એ પ્રમાણેના ખુંટ વર્ણનવાળી બાંધકામ સાથે તથા તેમાં બાંધકામ કરાવવાના હકકો સાથે તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપીને સદર બાંધકામ વાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી દીધો છે.

સદર સ્કીમમાં આવેલ મિલકત એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા માટે મિલકત માટેની ખુબ જ જરૂરી વિગતો નીચે પ્રમાણે છે.

૧) સદર મિલકતનું કામ પુર્ણ થયેથી સમયસર મિલકતનો કબજો અમો બીજી તરફવાળાએ સોંપવાનો છે. તેમજ કોમન એરીયાનું તથા ઓક્યુપેશન સર્ટી લાવી આપવાનું રહેશે.

૨) સદર મિલકતનું નક્કી કરેલ કરાર મુજબ એક તરફવાળએ સમયસર પેમેંટ ચુકવવાનું રહેશે અને જો તમો એક તરફવાળા સમયસર પેમેંટ ચુકાવવામા નિષફળ કે વિલંબ થાય તો તમો એક તરફવાળાએ અમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવા પાત્ર રકમ પર SBI MCLR + ૨% પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે. અને જો અમો બીજી તરફવાળા મિલકતનો કબજો સમયસર તમો એક તરફવાળાને ના સોપીએ પરંતુ તમો એક તરફવાળા જો જે-તે સમયે પણ ઉપરોક્ત મિલ્કત વેચાણથી રાખવા માંગતા હોય તો તમોએ જે તે સમયે ચુકવેલ રકમ પ્રમાણે, વિલંબિત દરેક મહિના માટે, SBI MCLR + ૨% પ્રમાણે અમો બીજી તરફવાળાએ તમો એક તરફવાળાને વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

૩) સદર સ્કીમમાં આવેલ મિલકતનું અમો બીજી તરફવાળાએ તૈયાર કરીને ૧૫ દિવસની નોટીસ આપીને એક તરફવાળાને જાણ કરવાની રહેશે.અને સદર મિલકતનું સંપુર્ણ પણે ચકાશણી કરીને આપેલ તમામ એમીનીટીસ યોગ્ય છે કે નહીં તે ચેક કરી ને એક તરફવાળાએ પ્રત્યક્ષ કબજો લેવાનો રહેશે.

૪) સદર મિલકતનું પઝેશન લીધા પછી પાંચ વર્ષ સુધી મિલકતના સ્ટ્રકચરમાં કોઇ પણ પ્રકારની તકલીફ થાય તો તે બીજી તરફવાળાએ રીપેરીગ કરી આપવાનું રહેશે. પરંતુ સદર મિલકત ની અંદર એક તરફવાળાએ કોઇપણ જાતનું તોડફોડ કે સુધારા વધારા કરેલ હશે તો તેની તમામ જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે. તેવી તમામ સ્પષ્ટ શરતો સાથે સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળાઓ એ કરેલ છે.

૫) કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ આવે તેમ ન હોય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે. સદર કરારની રૂએ ઉદ્દભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

૬) સદરહું બિલ્ડીગમાં આવેલ યુનિટ અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજીસ્ટર નં. .... તારીખ .... થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું બાનાખત અમોએ "રેરા" કાયદા ની કલમ ૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં .... તારીખ .... થી નોંધાયેલ છે જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની અહિયાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૭) જો આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ રદબાતલ અથવા બહિષ્કૃત અથવા અમલ કરવા માત્ર નિર્ધારીત કરવામાં આવશે. તે પછી અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ એગ્રીમેન્ટસના આવા જોગવાઈઓ ઉદેશ્ય સાથે વાજબી રીતે વિરોધાભાસી હોવાનું માનવામાં અથવા કાઢી નાખવામાં આવે છે. આ કરાર અને એક્ટ અથવા નિયમોને અનુરૂપે થવા માટે જરૂરી હદ સુધી અને તે હેઠળ બનાવેલા નિયમો અથવા લાગુ કાયદાઓ, અને આ કરારની બાકી જોગવાઈ માન્ય રહેશે અને આ કરારના અમલ સમયે લાગુ પડતા અમલપાત્ર રહેશે.

૮) સદરહું વેચાણ આપેલ મિલ્કત ફલોરીંગથી છત સુધીના માપ સાઈઝની મિલ્કત તમોને વેચાણ આપેલ છે. તે મિલ્કતના બહારના ભાગે પેસેજ આવેલ છે. તે પેસેજમાં ફકત કોમન વપરાશ પુરતો હકક આપેલ છે. પરંતુ, તેમાં કોઈ અડચણરૂપ થાય તેવી કોઈ ચીજવસ્તુઓ કે માલસામાન રાખવાનો નથી કે તમારા માટે બેઠક વ્યવસ્થા કે અન્ય કોઈપણ જાતના દબાણ થાય તેવો કોઈ પ્રોજેકશન કરવાના

નથી કે આગળની ખુલ્લી જગ્યા/પેસેજમાં ઓટો કે નીકાળો થાય તેવું કાંઇ બાંધકામ કરવાનું નથી. તેમજ તમોને જે મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે તેમાં તમારે કોઇ ઘોઘાટ થાય તેવી કોઇ મશીનરી ફીટ કરી ધ્રુજારી ઉત્પન્ન થાય તેવો કોઇ વેપાર ધંધા કરવાના નથી તેમજ આ મિલ્કત તમોને ઉપર નીચેની તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાની શરતે વેચાણ આપેલ છે અને ભવિષ્યમાં પણ તમો આ મિલ્કત ભાડે આપો કે અગર તો વેચાણ કરો કે ટ્રાન્સફર કરો તો તેમાં ઉપરોકત તમામ શરતોનો સમાવેશ થઇ જાય અને તેનું ચુસ્તપણે પાલન થાય તે અંગે જરૂરી એવું ડેકલેરેશન કરાવડાવીને આ મિલ્કતમાં તમો અન્યને વેચાણ કે ભાડે આપી શકશો. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે અને આ શરત આ વેચાણ દસ્તાવેજની એક હાર્દ સમાન શરત હોઇ તેનું ચુસ્તપણે પાલન તમો ખરીદનારે કરવાનું રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીને તમો આ મિલ્કતમાં વ્યવસ્થા વહીવટ કરશો તેવી અમો બીજી તરફવાળાને બાંહેધરી આપો છો અને તેનું ચુસ્તપણે પાલન કરશો તેવી ખાત્રી અને વિશ્વાસ અને વચન આપી અમોને દસ્તાવેજ કરી આપવા જણાવેલ છે.

૯) આ તમોને વેચાણ આપેલ સદરહું મીલકત હાઈરાઇઝ બીલ્ડીગમાં આવેલ હોઇ આ હાઈરાઇઝ બીલ્ડીગનો મુખ્ય આધાર કોલમ બીમ સ્લેબ હોઇ કોલમ બીમ સ્લેબને નુકશાન થાય તેવા કોઇપણ જાતના ફેરફાર કે ભાંગતોડ કે ટોચાણ આ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતમાં કરી શકશો નહી તેમજ બીલ્ડીગની ડી – વેલ્યુએશન થાય તેવા કોઇપણ કૃત્યો કરી શકશો નહી તેમજ સદરહું મીલકતની લાગુ દિવાલો લાગુ યુનિટ માલીકો સાથે મજમુ રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૦) સદરહું બીલ્ડીગમાં વોટર સપ્લાય તથા ડ્રેનેજ ફીટીગ કરવામાં આવેલ છે આવી સુવિધાઓ તે ડ્રેનેજ લાઇન કે વોટર સપ્લાયની લાઇનોમાં તમો મિલ્કત ધારકોએ કોઇપણ જાતનો અવરોધ કે અડચણ કે ચેડા કરવાના નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકત ***"VARNIRAJ PALK"*** એ નામની બાંધકામ સ્કીમમાં આવેલી છે અને સદરહું બીલ્ડીગનું નામ હાલ જે રાખવામાં આવેલ છે તે કાયમ માટે રાખવાનું છે. સદરહું કોમ્પ્લેક્ષમાં આવેલ મિલ્કતનું મેન્ટેનન્સ મિલ્કતના માલીકોએ એસોસીએશનની રચના કરી સંયુકત ખર્ચે કરવાનું રહેશે.

૧૧) આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમો એક તરફવાળા સદરહું મીલકત સીટી સર્વે, મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, એમ.જી.વી.સી.એલ વિગેરેમાં તમારા નામે માલીકી હકકે દાખલ કરાવવા હકકદાર છો અને તે અંગે જે કાંઇ સંમંતી લખાણ વિગેરે આપવાના થાય તે અમો વેચાણ આપનારાઓ લખી આપવા બાંહેધરી આપીએ છીએ.

૧૨) સદરહું મીલકત અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ અથવા કોર્પોરેશનનું કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા સુધીના બંન્નેમાંથી જે વહેલા થાય તે સમય સુધીના તમામ વેરા તથા ચાર્જ વિગેરે અમો બીજી તરફવાળાએ ભરપાઇ કરવાના છે અને ત્યારબાદ તમો એક તરફવાળાએ ભરપાઇ કરવાનો છે.

૧૩) આ વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, ઇત્યાદી તમામ ખર્ચ તમો એક તરફવાળાએ ભરપાઇ કરવાના છે અને તે અંગે પાછળથી ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટીની જે કાંઇપણ રીકવરી આવે તો તે વેચાણ લેનારે ભોગવવાની છે તથા સરકારી ધારા - ધોરણ મુજબ જે કાંઇ સરકારી ટેક્ષીસ આવે તેની ભરપાઇ કરવાની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે.

૧૪) આથી પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ સમજ કરવામાં આવે છે તથા એક તરફવાળા વેચાણ લેનાર આથી નીચે મુજબ જાહેર કરે છે અને કબુલાત આપે છે કે, સદરહું મીલકતના ટાઇટલ્સના લગતા તમામ પ્રકારના દસ્તાવેજો પુરાવાઓ એક તરફવાળા વેચાણ લેનાર જોઇ ચકાસી લીધેલ છે અને તેનાથી સંપુર્ણ રીતે સંતુષ્ટ છે અને ભવિષ્યમાં સદરહું મીલકતના ટાઇટલ્સને લગતો કોઇ વાંધો લેવાનો નથી કે સદરહું મીલકતના ટાઇટલ્સને લગતા દસ્તાવેજો ચકાસવાના નથી.

૧૫) અમો બીજી તરફવાળાએ યોજના હેઠળની જમીન પર વાપરવામાં આવનાર કુલ એફએસઆઈ જાહેર કરી છે અને તમો એક તરફવાળાએ અમો બીજી તરફવાળા દ્વારા સુચિત એફએસઆઈનો ઉપયોગ કરીને કરવામાં આવનાર બાધકામના આધાર પર સદર મીલ્કત ખરીદવા કબુલ મંજુર રાખેલ છે. સદર બિલ્ડીગ અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ એફ.એસ.આઇ., વધારાની એફ.એસ.આઇ., અને ટેરેસના અધીકારો અમો બીજી તરફવાળા, પ્રમોટર,ના રહેશે નહી. અને

ભવિષ્યમાં આવા કોઇ હકકો યોજનાના ખરીદદારોની સસાયટીને સંલગ્ન રહેશે.

૧૬) સદર ***"VARNIRAJ PALK"*** યોજના અન્વયેની જે તે મીલકત ખરીદના પક્ષકારોનું નિર્ધારીત કાનુની માળખા અન્વયે હાઉસીગ સર્વિસ સહકારી મંડળીની રચના કરવામાં આવનાર છે અને સદરહું હાઉસીગ સર્વિસ સહકારી મંડળીના મારફતે સદરહું યોજનાની કોમન સર્વિસીસ, કોમન એરીયા તેમજ કોમન એમેનેટીઝનો ઉપયોગ તથા નિભાવ ખર્ચ વિગેરેનું સંચાલન કરવાનું છે અને હાઉસીગ સર્વિસ સહકારી મંડળીની રચના બાદ સદરહું યોજનાની કોમન સર્વિસીસ, કોમન એરીયા તેમજ કોમન એમેનેટીઝનો સંપુર્ણ કબજો તથા વહીવટ હાઉસીગ સર્વિસ સહકારી મંડળીનો રહેશે જેમાં અમો બીજી તરફ વાળા પ્રમોટર કોઇપણ જાતનો કબજો મેળવીશું નહી કે વહીવટ કરીશું નહી અને તેથી એક તરફવાળાએ આવી જે તે હાઉસીગ સર્વિસ સહકારી મંડળીના સભ્ય થવું ફરજીયાત છે અને વધુમાં હાઉસીગ સર્વિસ સહકારી મંડળીના જે તે નિયમો એક તરફવાળા કાયમી ધોરણે મંજુર તથા બંધનકર્તા રહેશે તેમજ કોમન સર્વિસીસ અને કોમન એમેનીટીઝના નિભાવ ખર્ચ માટે જે તે ફંડફાળા તથા વરાડે પડતા ખર્ચની રકમ વિગેરે વખતોવખત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને વધુમાં આવા નિભાવ ખર્ચ માટે ડીપોઝીટની રકમ આપવા એક તરફવાળા બંધાયેલા છે અને આવી ડીપોઝીટની રકમમાંથી થયેલ ઉપજમાંથી સમસ્ત યોજનાની કોમન સર્વિસીસ તથા કોમન એમેનીટીઝનો નિભાવ ખર્ચ કરવામાં આવશે અને તેમજ જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થયે વધુ ડીપોઝીટ મેળવવાનું નિર્ધારીત કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા જે તે વધુ ડીપોઝીટની રકમ ચુકવી આપવાને બંધાયેલા છે આ અંગે એક તરફવાળાએ સ્પષ્ટ કબુલાત આપેલ છે તેથી હાલમાં કે ભવિષ્યમાં આ અંગે વાંધો એક તરફવાળાએ લેવાનો નથી એક તરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે, કબુલાત આપે છે કે સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજથી પ્રાપ્ત થતી મીલકતનો ઉપયોગ એવી રીતે કરવાનો છે કે, જેથી સરકારી કે અર્ધસરકારી કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના તેમજ હાઉસીગ સર્વિસ સહકારી મંડળીના નિયમો ભંગ ના થાય પરંતુ એક તરફવાળા આવા કોઇ નીતિ – નિયમોને ભંગ કરે તો તે જે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની દિવાની તથા ફોજદારી રાહેની કાનુની જવાબદારી એક તરફવાળા વેચાણ લેનારની રહેશે.

૧૭) સદર મીલકત તમોને (એક તરફવાળાને) વેચાણ આપેલ છે તેની આજુબાજુની દિવાલો તથા ઉપર નીચેના ધાબા (સ્લેબ) સહીયારા રહેશે તમોને વેચાણ આપેલી મીલકતના માપ સિવાય બાકીની મીલકતમાં એક તરફવાળાનો કોઇ હકક નથી તેમજ તમોને આપેલ મિલ્કત જે સ્થિતિમાં આપવામાં

આવેલ છે તે દિવાલોમાં તથા ઉપર નીચેના ધાબા (સ્લેબ) માં કોઈપણ જાતના ફેરફાર કરી શકશો નહી કે કોઈપણ દિવાલમાં બારી દરવાજા કે શટર્સ કે અન્ય કોઈપણ જાતનું દબાણ કરી શકશો નહી તેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તે શરતનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજના કરાર હેઠળની મિલકતનો કબજો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવશે,અને આકરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટી કરશે,તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા ઓકયુપેશન શર્ટીફીકેટ આપવામાં આવશે.કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા સુનિશ્ચિત કરાયા બાદ કારપેટ એરીયા માટે ચુકવવા પાત્ર કિમંતની પુન : આકારણી કરાશે,જો કારપેટ એરીયામાં વધારો અથવા ઘટાડો થયો હોયતો પ્રમોટર અથવા એલોટીએ તે રકમ રેરા મુજબ ગણતરી કરીને ૪૫ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૮) તમોને વેચાણ આપેલી મીલકતની આજુબાજુના પેસેજ, દાદર વિગેરેમાં ગંદકી થાય કે કોઈને અડચણરૂપ થાય તેવું મુકવાનું નથી કે તેવું કોઇ કૃત્ય કરવાનું નથી તથા સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈ માલ – સામાન રાખવાનો નથી કે કોઇ ધંધો કરવાનો નથી સળગી ઉઠે તેવો કે સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાના નથી, એસોસીએશનની મંજુર વિના ભાડે કે પેટા ભાડે મીલકત આપવાની નથી.

૧૯) આ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકત બીલ્ડીગનું એલીવેશન એકસરખું જળવાઇ રહે તે હેતુથી કલર કામ એક સરખું એટલે કે એક જ રંગનો કલર કરવાનો રહેશે તેમાં તમારી પસંદગી પ્રમાણે અલગ - અલગ કલર કરી શકશો નહી તેવી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તેમજ એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કાયમી કે હંગામી ફેરફાર ભવિષ્યમાં થઇ શકશે નહી. તમારી મીલકતની બહારની દિવાલ કે કોલમમાં જાહેરાત કે પેન્ટીગ કે અન્ય કલર કરી શકશો નહી તેમજ આ બીલ્ડીગનું ગ્રાઉન્ડ ફલોર થી બીજા માળ સુધીનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન છે અને અમોને અમારા બિલ્ડીગના આયોજન મુજબ સદરહું બીલ્ડીગનું કામકાજ કરવા, બાંધકામ પુર્ણ કરવા, તેમજ આ અંગે જરૂરી માલ – સામાન લઇ જઇ આવવા અમોને હકક છે અને તે અમારા આયોજન મુજબ અમોને બાંધકામ આગળ વધારવા અંગે તમો ખરીદનારે કોઈપણ જાતનો અવરોધ કે અટકાયત કરવાના નથી તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૦) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતમાં ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ કરી આપેલ છે ઈલેકટ્રીક કનેકશન તમોએ તમારા ખર્ચે અને તમારી જવાબદારીએ મેળવવાનું રહેશે તે અંગે સહી સંમંતી અમારે કરી આપવાની રહેશે.

૨૧) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના બાંધકામમાં વપરાયેલ માલ મટીરીયલ અંગે આપણા વચ્ચે થયેલ શરતો મુજબની ખાત્રી તમો ખરીદનારે કરી લીધેલ છે તે બાબતે તમો વેચાણ રાખનારે કોઈ ફરીયાદ કે માલની ગુણવત્તા અંગે શંકા નથી અને ધારા – ધોરણે તથા સ્પેશીફીકેશન મુજબ કામ થયેલ છે. તેવી આપે ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે.

૨૨) એક તરફવાળાએ પોતાની જે તે મીલકતમાંથી કચરો, કુંડી, ધુળ વિગેરે સમસ્ત યોજનાની કોમન જગ્યાએ કે જાહેર રસ્તા ઉપર ફેંકવાનો નથી.

૨૩) ઉપરોકત પરીશીષ્ટવાળી મીલકત અમો બીજી તરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો લાગ - ભાગ, હકક - હીત સંબંધ નથી. સદર મીલકત અંગે કોઈ વાદ – વિવાદ, દાવો, તકરાર ચાલતી નથી સદર મીલકત અંગે અમોને કોઈનીય પણ સાથે મીલકતના વેચાણ બાબતે કોઈ કરાર લખાણ કરી આપેલ નથી અને સદર મીલકતના ટાઈટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો વિશ્વાસ આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરી લખી આપેલ છે.

૨૪) સદરહું યોજનાની જમીન અમો બીજી તરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે તે જમીનમાં હાલમાં સ્લેબ સહીતનું અધુરા બાંધકામવાળું બીલ્ડીગ બનાવવામાં આવેલું છે તે બાંધકામની માલીકી હાલમાં શ્રી હરિકૃષ્ણા બિલ્ડર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીની છે તે મુજબ અમો બીજી તરફવાળા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ - ભાગ, હકક - હીત સંબંધ નથી તથા તેમજ તે મીલકત ઉપર કોઈપણ સરકારી કચેરીનો કોઇ ચાર્જ કે લીયન કે ટાંચમાં લીધેલી નથી કે તેવો કોઈ હુકમ થયેલો નથી કે બજેલો નથી કે હાલમાં જારી નથી, સદરહું મીલકત કોઈ કોર્ટની જપ્તીમાં કે અવ્વલજપ્તીમાં નથી કે તથા કોઈની જામીનગીરીમાં લખી આપીને જોખમમાં નાંખેલી

નથી તથા આ મીલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ જાતનો ભરણપોષણનો, નિર્વાહનો બોજો નથી તથા તે કોઈને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ કે ઈતર રીતે લખી આપી નથી તથા કોઈએ વળતરમાં લીધી નથી તથા કોઈને બાનાખતથી કે બીજી કોઈપણ રીતે લખી આપી નથી તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો આપીને તમોને આ મીલકત વેચાણ આપી છે, તેમ છતાં ભવિષ્યમાં જો કોઈ હેલો – હરકત કે હકક દાવો કરતું આવશે તો તેવી તમામ હરકતો અમો તમોને અમારા ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું, ના કરાવી આપીએ અને તે તમારે દુર કરાવવાનો પ્રસંગ આવે તો તેની સર્વે જવાબદારી અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારની રહેશે.

૨૫) તમો વેચાણ લેનારે સદરહું મીલકતનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલને છે તથા ઉપરોકત વિહળ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી સાથે લેખિત/મૌખિક જે કાંઈ બાંધકામ કરાવવા માટેના કરાર કરવા પડે તે મુજબ તે પ્રમાણેનું તથા નકકી કરેલા સ્પેશીફીકેશન મુજબનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે, સદરહું જમીન ઉપર બીજી તરફવાળાએ ***"VARNIRAJ PALK"*** એ નામની યોજના તૈયાર કરવાનું આયોજન કરેલ છે, અને જેના બાંધકામના નકશા વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને મંજુર કરેલા છે અને મંજુર થયેલા બાંધકામના નકશા મુજબ બાંધકામ કરવા કરાવવાની પરવાનગી આપેલી છે. તેમજ સદરહું સ્કીમમાં જે વોટર કનેકશન, ડ્રેનેજ કનેકશન અન્ય સુવિધાઓ અને કનેકશનોનો ઉપયોગ કરવા કરાવવા માટે હકકદાર છો અને તે બાબતમાં કોઈપણ સભાસદ કે એક તરફવાળા કે અન્ય વેચાણ લેનારનો કોઈપણ જાતનો વાંધો, વિરોધ કે તકરાર કે કોઈપણ પ્રકારની કોર્ટ કાર્યવાહી ભવિષ્યમાં કરી કરાવીશું નહીં તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર મીલકત તમો એક તરફવાળાએ અમો બીજી તરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખેલી છે.

ઉપર મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારાઓએ આજરોજ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી અકકલ હોંશિયારીથીકોઈપણ જાતના દાબ–દબાણ સિવાય લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : વડોદરા.

તારીખ : /૦૩/૨૦૨૩

અત્રે...........................મતુ   અત્રે......................... શાખ

<u>બીજી તરફવાળા :-</u>

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર</u>

<u>જમીન માલીક તથા ડેવલોપર્સઃ</u>

"શ્રી હરિકૃષ્ણ બિલ્ડર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો

વતી વહિવટકર્તા ભાગીદાર

....
જગદીશભાઇ હિમ્મતભાઇ જોગાણી

<u>વેચાણ આપેલ મીલકતનો ફોટોગ્રાફ</u>

<u>સરનામું</u> : ફલેટ/દુકાન નં. **............**, ***"VARNIRAJ PALK",*** કપુરાઈ, તા.જી.વડોદરા.

....

રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ની કલમ – ૩૨(એ) મુજબનું શીડયુલ

એક તરફવાળા

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર :–

....

....

બીજી તરફવા ળા : -

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર

જમીન માલીક તથા ડેવલોપર્સ:

“ શ્રી હરિકૃષ્ણ બિલ્ડર્સ ” એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો
વતી વહિવટકર્તા ભાગીદાર

....

જગદીશભાઈ હિમ્મતભાઈ જોગાણી