

સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાની મીલકતનો

વેચાણ દસ્તાવેજ રૂપીયા/- ની કિંમતનો

એકતરફવાળા :

વેચાણ આપનાર

વ્રજ કોર્પોરેશન તે નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

શ્રી, ઉ.વ.આ....., ધંધો - વેપાર, રહેવાસી,
હે..... **I.T.P.A.No.AAMFV8705F.**

“જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા “એકતરફવાળા” યાને કે “વેચાણ આપનાર” યાને કે “પ્રમોટર” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં પ્રમોટર તથા તેનાં હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટિવો, સક્સેસરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :-

વેચાણ લેનાર

.....
.....
“જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમા “બીજીતરફવાળા” યાને કે “વેચાણ લેનાર” યાને કે “એલોટી” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળા નો તથા તેનાં હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટિવો, સક્સેસરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, વડોદરાના બાબાજીપુરાના સીટી સર્વે વિભાગ બી, ટીકા ૧૪/૩ ના સીટી સર્વે નં.૧૫/ઈ/૧ થી ૧૫/ઈ/૧૧, ૧૫/અ, ૧૫/બ/૧, ૧૫/બ/૨, ૧૫/ક, ૧૫/ડ વાળી કુલ ૧૬ સ્થાવર મિલકત આવેલ છે જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૭૬૬.૭૪.૨૫ ચો.મી. જમીન કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “મજકુર સઘળી જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે.

(બી) મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળાએ શ્રી રામકૃષ્ણ ગીરજાશંકર કોન્ટ્રાક્ટર તથા વિગેરેનાઓ પાસેથી વેચાણ રાખેલી છે અને તે મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, વડોદરા-કચ્છા ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૧૪૨ તારીખ ૦૬.૦૨.૨૦૧૬ ના રોજથી નોંધાયેલ છે.

For VRAJ CORPORATION
Signature
PARTNER

(સી) મજકુર સઘળી જમીન ઉપર એકતરફવાળા ધ્વારા “વ્રજ વિહાર” નામની યોજના બનાવવાનું નક્કી કરેલ છે. અને તેમાં ૩૬ ફ્લેટો તથા ૬૮ દુકાનો બનાવવાનું નક્કી કરેલ છે. અને હાલ મજકુર જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ આશરે ૧૭૬૬.૭૪ ચો.મી. જમીન કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેનાં પરિશીષ્ટ-એ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારૂનાં નક્શાઓ વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા તારીખ ૧૫.૧૧.૨૦૧૭ નાં રોજ મંજૂર કરવા સારૂની રજાચિકી નં.વોર્ડ-૫/કોર્મ+રેસી/૧૮૭/૨૦૧૭-૨૦૧૮થી વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તા.૧૫.૧૧.૨૦૧૭ થી આપવામાં આવેલ છે.

(ડી) એકતરફવાળા 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.

PR/VADODARA/VADODARA/OTHERS/MAA03448/190918

તારીખ.૧૮/૦૮/૨૦૧૮ નાં રોજનો છે, જે નોંધણી નું સર્ટીફિકેટ આ સાથે એનેક્ષર-એ થી સામેલ કરેલ છે.

(ઈ) અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજૂર થયેલ નક્શા તથા પરવાનગીને આધીન મજકુર રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુવાળી જમીનમાં “વ્રજ વિહાર” એ નામની રહેણાંક તથા વાણીજયની યોજનાના યુનીટોનું બાંધકામ કરેલ છે અને તે રીતે યુનીટ નંબર-..... નું બાંધકામ પૂર્ણ થતાં વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા તારીખ-..... નાં રોજ રેફરન્સ નં.-..... થી સદર યુનીટ નંબર-..... નો વાપર ઉપયોગ કરવા સારૂનું પરવાનગી (બી.યુ. પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ) આપવામાં આવેલ છે. સદર યુનીટ નં-..... નો ફ્લોર પ્લાન આ સાથે એનેક્ષર-બી થી સામેલ કરેલ છે તેમજ સદર બી.યુ. પરમીશનની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-સી થી સામેલ કરેલ છે.

(એફ) અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મજકુર રહેણાંક તથા કોમરશીયલના હેતુવાળી જમીનમાં મુકેલ “વ્રજ વિહાર” એ નામની યોજનાનાં જુદા જુદા યુનીટો પૈકીના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન યુનિટ નંબર-..... ની ચોરસમીટર(..... ચોરસ ફુટ) નાં કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મીલકત તેમજ તેમાં આવેલ ચોરસમીટર (..... ચોરસ ફુટ) ની બાલ્કની તેમજ ચોરસમીટરનાં (..... ચોરસ ફુટ) ઓપન ટેરેસ સહીતની મીલકત કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “મજકુર યુનીટ” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. તે મજકુર યુનીટ તેમજ સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ આંતરીક રોડ, રસ્તા, ચાલ નીકાલ તથા કોમન પ્લોટની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની ચોરસમીટર (..... ચોરસ ફુટ) જમીન કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વગર વહેંચાયેલ જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. સદર વણવહેંચાયેલ જમીનમાં રહેલ હકકો તેમજ સદર

“વ્રજ વિહાર” યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સહીયારા વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા હકકો કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના. પરિશીષ્ટ-સી માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજ રૂપીયા અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

- ઉપર જણાવ્યા મુજબ વગર વહેંચાયેલ જમીન તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સંયુક્ત રીતે “કોમન એરીયા” તરીકે સંબોધવામાં આવશે.
- મજકુર યુનીટ તથા કોમન એરીયાને સંયુક્ત રીતે “મજકુર મીલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને તેનું વર્ણન આ સાથે પરિશીષ્ટ-બી માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે.

(જી) અને આ રીતે મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીનમાં એકતરફવાળા સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ હકક, હિત, હિસ્સો, બોજો કે અલાખો નથી. મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર આ વેચાણ દસ્તાવેજનાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપતા અગાઉ મજકુર મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ, ગીરો કે બક્ષીસ આપેલ નથી. તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી. મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોશાકી કે રહેઠાણ વિગેરે કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો નથી કે પોશાતો નથી. તેમજ મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમની જપ્તી લેવામાં આવેલ નથી. તેમજ મજકુર મીલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહી. તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી એકતરફવાળા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી કે મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ યોજના માટે અનામત રાખવામાં આવેલો નથી. તેમજ મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીન કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ તથી કે તે મુજબના કો પ્રોસીડીંગ્સ એકતરફવાળા ઉપર ચાલતા નથી. મજકુર મીલકત સહીતની મજકુર જમીનના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર માર્કેટટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેચાણ લેનારને આપેલ છે તેમજ મજકુર મીલકતના તમામ પ્રકારના રાઈટ, ટાઈટલ, ઇન્ટરેસ્ટની વેચાણ લેનારને ચકાસણી કરેલ છે અને તેનાથી વેચાણ લેનાર સંતોષ છે અને તે રીતે મજકુર મીલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારએ આ વેચાણ દસ્તાવેજના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને રૂપીયા...../- અંકે રૂપીયા..... પુરામાં કુલ અભરામ ન દાવે વેચાણ આપી મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

(એચ) મજકુર મીલકતનાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એકબીજાને લખી આપે છે કે,

For VRAJ CORPORATION
 Partner
 PARTNER

કુલ રૂા..... અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. અને તે મજકુર મીલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ રૂપીયા/- અંકે રૂપીયા..... પુરામાં નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે વેચાણ આપનારને મળેલ છે, જે વેચાણ આપનાર કબુલ, મંજૂર રાખી આથી પહોંચ લખી આપે છે અને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ, શાંત અને ખાલી કબજો તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત વેચાણ આપનારે આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપેલ છે. વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજમાં જણાવેલ ચેકો સ્વીકારાઈ જવાની શરતે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે. અને તમામ ચેકો સ્વીકારાઈ ગયા બાદ જ સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ ગણાશે તેમજ વેચાણ અવેજ પેટે આપવામાં આવેલ ચેકો સ્વીકારાય નહીં તો આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ વેચાણ લેનાર ધ્વારા મજકુર મીલકત અંગે કોઈપણ જાતનાં વ્યવહારો જેવા કે ગીરો, વેચાણ વિગેરે કરવામાં આવેલ હશે તે તમામ માન્ય ગણાશે નહીં અને તે રીતે મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનારે આજરોજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

નંબર	રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંક

(૨) આજરોજથી વેચાણ લેનાર મજકુર યુનીટનાં કુલ સ્વતંત્ર માલિક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છે અને મજકુર યુનીટમાં વેચાણ લેનાર વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, યા ગીરે આપે યા વેચાણ લેનારનું દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હકકદાર છે મજકુર મીલકતમાંથી નવનીધ અષ્ટમાં સિધ્ધ જે કાંઈ પ્રગટ થાય તે તમામ વેચાણ રાખનારનાં નસીબનું છે. વધુમાં વેચાણ આપનાર આ દસ્તાવેજનાં વેચાણ લેનારને બાહેધરી આપે છે કે મજકુર મીલકતના વેચાણ લેનારની માલિકી કબજા ભોગવટા ઉપયોગમાં વેચાણ આપનાર અગર તેના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો કે તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે હરકત કે અટકાયત કરશે કરાવશે નહીં અને જો કરે કરાવે અને તેથી વેચાણ લેનારને જે કાંઈ નુકશાન કે ખર્ચ થાય તે તમામ વેચાણ આપનાર વસુલ આપવા આથી બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૩) મજકુર મીલકત અંગેના કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનીક સરકારના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગત વિગેરે આજદિન સુધીના વેચાણ આપનારે ભરેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના ઉપરોક્ત તમામ વેરાઓ તેમજ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/કોર્પોરેશનનાં એમીનીટી ચાર્જ, બેટરમેન્ટ ચાર્જ કે અન્ય કોઈપણ જાતના કરવેરા વેચાણ લેનારે ભરવાના છે.

For VRAJ CORPORATION
 Mohan
 Sharma PARTNER

(૪) મજકુર મીલકતનાં વેચાણ અવેજ ઉપરાંત મજકુર મીલકતનાં આ વેચાણ વ્યવહાર સારુ કાયદાની જોગાવઈ મુજબ જે કોઈ સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, જીએસટી, એમ.જી.વી.સી.એલ ચાર્જીસ, વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ચાર્જીસ કે અન્ય કોઈ વેરા વિગેરે ચુકવવાપાત્ર થાય તે ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે.

(૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઈ હકક તેમજ કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં, તે સાથે જણાવવાનું કે સીડી, પેસેજ, લીફ્ટ, પાર્કીંગ વિગેરે જેવી કોઈપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) હોલ્ડર્સોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગના તમામ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી મજકુર બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપીશું. અને ત્યારથી મજકુર બિલ્ડીંગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોર્ચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ પાણી જનરેટર તથા તેમાં રહેલા સાધનો મેઈન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૬) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાનાં વેચાણ આપનારે તથા મજકુર સોસાયટીએ નક્કી કરેલા ધારાધોરણ મુજબ અને વખતો વખતના યોજનામાં કરવામાં આવતા નીતીનિયમો મુજબ વર્તવાનું તેમજ તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

(૭).૧ મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનાર ધ્વારા જે રીતે ઇલે.કનેક્શન, વોટર લાઈન, ગટર લાઈન વિગેરે આપવામાં આવેલ છે તેમાં તેમજ મજકુર યુનીટનાં બાંધકામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની મંજૂરી લીધા સીવાય વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાનું નામ હંમેશ માટે “વ્રજ વિહાર” રહેશે અને તેમાં પણ વેચાણ લેનાર ફેરફાર કરી શકશે નહીં જો વેચાણ લેનાર અન્ય કાંઈ મંજૂરી લીધા વિના બાંધકામ કે એલીવેશન વિગેરેમાં ફેરફાર કરે-કરાવશે તો તે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી ચાહે તે સમયે દુર કરી કરાવી શકશે અને વિકલ્પે તેવા બાંધકામનાં સુધારાઓ જો મંજૂર થઈ શકે તેવા હશે તો તે દંડની રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૭.૨ પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન-૧૫માં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે.

૭.૩ એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો લેવામાં ચૂક થવી : ઉપરોક્ત મુદ્દા ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો સોંપશે. જો

For VRAJ CORPORATION
Partner

એલોટી મુદ્દા નં. ૭.૧ માં દર્શાવેલ અમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગૂ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૭.૪ સદર એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પૈકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જેગાવઈને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પૌતાના ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૮) મજકુર યોજનામાં વેચાણ આપનારે આ સાથેનાં પરિશીષ્ટ-સી મુજબની જે કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ મુકવામાં આવેલ છે તેની વેચાણ લેનારને જાણ છે તેમજ વેચાણ લેનારે તેની ચકાસણી કરેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

(૯) મજકુર યોજનાનાં તમામ યુનીટોનું વેચાણ ન થાય તેમજ યુનીટોનાં તમામ દસ્તાવેજો ન થાય ત્યાં સુધી મજકુર યોજનાનો વહીવટ વેચાણ આપનાર પોતે સંભાળશે અને ત્યારબાદ મજકુર સોસાયટીને સોંપશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

(૧૦) વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ માટે જે પણ ખર્ચા જેવા કે કરવેરા, જમીન મહેસુલ, ઈલે.બીલ ખર્ચ, વોટર ટેક્ષ વિગેરે ભોગવવાનાં થાય તે તમામ પૈકી વરાડે પડતાં ખર્ચની રકમો ફરજીયાત રીતે સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની છે અને રહેશે તેમજ તેવા ખર્ચામાં ભવિષ્યમાં જે પણ વધારો-ઘટાડો થાય તે અંગે વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર લેવાની નથી તે વેચાણ લેનાર આથી કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

(૧૧) ઉપર પેરા-૧૦ માં જણાવેલ રકમો જો વેચાણ લેનાર ચુકવવામાં ચુક કરે અગર ચુકવે નહીં તો તેવી તમામ રકમો વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેમની સગવડ મુજબ વેચાણ લેનાર વતી વેચાણ લેનારનાં ખર્ચ અને જોખમે જે તે સરકારી અર્થસરકારી વિગેરે સંસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તેવી ચુકવેલ રકમો ૧૨% નાં વાર્ષિક વ્યાજ સહીત વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવી રકમ વસુલ કરવા વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે રકમો વસુલ કરવા અંગેનાં ખર્ચ તથા નુકશાનની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાની ગણાશે તેમ છતાં પણ જો તેવી રકમો ચુકવવાની જવાબદારીમાં વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તે અંગે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી રેરા કે અન્ય સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ જરૂરી દાદ માંગી તેવી રકમ વસુલ કરી શકશે.

(૧૨) મજકુર યોજનાની તમામ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર-ઉપયોગ વેચાણ લેનારે સર્વીસ સોસાયટીના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને સંયુક્ત રીતે તેમજ કાયદેસર અધીકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદર સોસાયટી જ્યારે વેચાણ રાખનાર મેમ્બર ને સોંપવાની આવે તેવા સંજોગોમાં સદર હા-કો સોસાયટી બનાવીને આપવાની રહેશે ને તેમાં સોસાયટી ના દરેક યુનીટ ના મેમ્બરે આ સોસાયટી માં જોડાવાનું રહેશે.

સદરહું પરીશીષ્ટ વાળી જમીનમાં આયોજીત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે યુનીટો વેચાણ લેનારાઓ માટે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં ફરજિયાત સભાસદ થઈ, તેના નીતી નિયમોનું ફરજિયાત પાલન કરવાનું રહેશે એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનીટ ધારક હોઈ અને આપોઆપ યોજનાના એશોસીએશનના સભ્ય થતા હોઈ, યોજનાના નિયમો નું ફરજિયાત પક્ષે પાલન કરવાનું રહેશે. અને યોજનાના એશોસીએશન ના વહીવટીકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજિયાતપક્ષે તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખવવા રહેશે અને નક્કી થયા મુજબ મેઈન્ટેનન્સ/ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજિયાતપક્ષે અલગથી ચુકવવાની રહેશે તથા જરૂરપડે વહીવટી ખર્ચ, વરાડેપડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી ખર્ચ, કોમન લાઈટ બીલ-લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ-પાણીની મોટર પંપનો તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ્સ અંગેની રકમ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ વરાડે પડતા ભાગ આપવાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર યોજનામાં યુનીટ રાખનારાઓ માટે બનાવેલ/ આવેલ સામુહીક વપરાશ અંગેના કોમન દાદર-પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, કોમન લાઈટ બીલ, પાણીની મોટર-પંપ, કોમન પાર્કીંગ, ટાકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેન્સ વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર ઉપયોગ, ઉપભોગ પોતપોતાની સહીયારી જવાબદારીથી ફરજિયાતપક્ષે નક્કી થયા મુજબનો જરૂરી મેઈન્ટેન્સ ખર્ચ વરાડે પડતા હીસ્સા મુજબનો આપીને કરવાનો રહેશે તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સૂસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૧૩) મજકુર યુનીટનો વેચાણ લેનાર જાતે તેમજ પોતાના ખર્ચે વહીવટ કરવાનો રહેશે એટલે કે બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકતમાં બીજીતરફવાળાએ અગર તેનાં કુટુંબનાં સભ્યોએ ગંદકી કરવાની નથી.

For VRAJ CORPORATION
Mohan PARTNER

(૧૪) વેચાણ લેનારે મજકુર યુનીટ અંગેનો કાઠેપણ જાતનો સરસામાન, રેતી, ઈટો કે અન્ય કોઈપણ જાતનો સામાન મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યા ઉપર કે કોમન રસ્તા ઉપર કે અન્ય કોઈપણ યુનીટ પાસે કે કોઈને પણ નડે કે નુકસાન થાય તે રીતે રાખવાનો નથી. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસરની ચીજવસ્તુઓ લાવવાની નથી તેમજ મજકુર યોજનાની કોમન જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું નુકસાન થાય તે મુજબનો કાઠેપણ જાતનો ભારે માલસામાન કે ચીજવસ્તુઓ ક્યારે લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન જે કાયદેસરનો હોય તે પણ લાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય, તો વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીની અગર વેચાણ આપનારની લેખીત મંજૂરી વગર લાવવા કઈ જવાનો નથી.

(૧૫) વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર યુનીટ અન્ય કોઈપણ યુનીટ સાથે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટીની લેખીત પરવાનગી લીધા વગર કોઈપણ સંજોગોમાં એકત્રીત કરવા-કરાવવાની નથી કે વેચાણ રાખેલ યુનીટનું બે કે તેથી વધુ યુનીટમાં વિભાજન કરવા-કરાવવાનું નથી કે તેવા યુનીટોનું વેચાણ કરવા-કરાવવાનું નથી.

(૧૬) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકત સીવાયની સદરહુ મજકુર યોજનાની કોઈપણ મીલકત એટલે કે કોઈપણ યુનીટ એકતરફવાળા વેચાણ અપાનાર પોતાની ઈચ્છા મુજબ કોઈપણ વ્યક્તિ ને તેમજ કાઠેપણ સમયે વેચાણ કરવા હકકદાર છે અને તે અંગે વેચાણ લેનારર કાઠેપણ જાતની તકરાર હાલ કે ભવિષ્યમાં લે-લેવડાવવાની નથી.

(૧૭) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મજકુર મીલકત બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જગ્યાએ કે કોઈપણ વ્યક્તિને વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીની લેખીત મંજૂરી લીધા સીવાય કોઈપણ રીતે તબદીલ, વેચાણ કે ગીરો મુકવાની નથી તેમજ તેવું સુચીત વેચાણ કરતાં અગાઉ એકતરફવાળાએ કે સુચીત વેચાણ લેનારે મજકુર સોસાયટીમાં અગર વેચાણ આપનાર પાસે યુનીટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ અગર વહીવટી ફાળાની નકકી કરેલી રકમ ફરજીયાત ભરપાઈ કરવાની છે અને રહેશે.

(૧૮) મજકુર યુનીટ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી કે ગ્રામ પંચાયતના રેકર્ડ, સીટી સર્વે રેકર્ડમાં વેચાણ લેનાર પોતાનાં નામે ટ્રાન્સફર કરાવી શકે છે અને જ્યારે જે જે સહીઓ, સાક્ષીઓ, કબુલાતો, ચીજો વિગેરેની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં. અને ત્યારે ત્યારે તે તે સહીઓ, કબુલાતો, ચીજો વિગેરે કરી આપવા વેચાણ આપનાર તથા તેનાં ભાગીદારો વિગેરે તમામ બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૧૯) સદર મિલકત ભવિષ્યમાં જો સદર યુનીટ કેન્શલ કરવામાં આવે તો અમો ડેવલોપર્સ તમો મેમ્બર પાસેથી લીધેલ રકમ માંથી રૂ. ૨૫,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા પચ્ચીસ હજાર પુરા) તથા જી.એસ.ટી બાદ કરીને તમો મેમ્બર્સને જ્યારે સદર મિલકતના નવા બુકીંગ થયેથી ૪૫ દીવસમાં ચુકવવાના રહેશે

For VRAJ CORPORATION

Nobhan
PARTNER

(૨૦) સદર મિલકત ના રજીસ્ટર બાનાખાત ની નોંધની વડોદરા સબ રજીસ્ટર ઓફીસ માં તા..... તથા નંબર..... થી કરેલ છે તથા તેમા નકકી કરેલી તમામ શરતો દસ્તાવેજ માં પણ લાગુ પડશે.

(૨૧) મજકુર મીલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર શ્રી, વડોદરા શહેરની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરેલ છે. અને મજકુર મીલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારુ થતો ખર્ચો જેવો સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

(૨૨) વિવાદનું નિરાકરણ : કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ અને શરતોની જોગવાઈઓને આધી સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

(૨૩) સદર કરારની રૂએ ઉદ્ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકાર જે-તે વખતના લાગૂ કાયદા-કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

પરિશીષ્ટ-એ

મજકુર જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, વડોદરાના બાબાજીપુરાના સીટી સર્વે વિભાગ બી ટીકા ૧૪/૩ના સીટી સર્વે નં.૧૫/ઈ/૧ થી ૧૫/ઈ/૧૧, ૧૫/અ, ૧૫/બ/૧, ૧૫/બ/૨, ૧૫/ક, ૧૫/ડ વાળી કુલ ૧૬ સ્થાવર મિલકત આવેલ છે જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૭૬૬.૭૪.૨૫ ચો.મી. જમીન સદરહુ મીલકતની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે :

પૂર્વે - રાજમાર્ગ આવેલ છે.

પશ્ચિમે - અશ્વમેઘ કોમ્પ્લેક્સ આવેલ છે.

ઉત્તરે - અશ્વમેઘ કોમ્પ્લેક્સમાં જવાનો રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણે - રાજમાર્ગ આવેલ છે.

પરિશીષ્ટ-બી

મજકુર મીલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, વડોદરાના બાબાજીપુરાના સીટી સર્વે વિભાગ બી ટીકા ૧૪/૩ના સીટી સર્વે નં.૧૫/ઈ/૧ થી ૧૫/ઈ/૧૧, ૧૫/અ, ૧૫/બ/૧, ૧૫/બ/૨, ૧૫/ક,

For VRAJ CORPORATE
Mohan
Sharma
PARTNER

૧૫/૬ વાળી કુલ ૧૬ સ્થાવર મિલકત આવેલ છે જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૭૬૬.૭૪.૨૫ ચો.મી. જમીનમાં મુકવામાં આવેલ “વ્રજ વિહાર” નામની યોજનામાં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં..... જેનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ વાળી મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ કરેલ છે, જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે:

પૂર્વ - આવેલ છે.
પશ્ચિમે - આવેલ છે.
ઉત્તરે - આવેલ છે.
દક્ષિણે - આવેલ છે.

પરિશીષ્ટ-સી

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની વિગત

.....
.....
ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી શુદ્ધબુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને આજ તારીખ નાં રોજ શહેર વડોદરામાં કરેલ છે. જે પક્ષકારોને તથા તેમનાં હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

તા.....૦૧.૨૦૧૮, વડોદરા.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ

લખી આપનાર / એક્તરફવાળા :

વ્રજ કોર્પોરેશન તે નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

શ્રી

૧.

(શ્રી)

૨.

વેચાણ લેનાર/લખાવી લેનાર/

બીજીતરફવાળા:

For VRAJ CORPORATION
Mohan
PARTNER

.....
(.....)

: વેચાણ આપેલ મિલકતના ફોટોગ્રાફ્સ :

વેચાણ આપેલ મિલકતનું પોષ્ટલ સરનામું:

દુકાન/ફ્લેટ નં....., સયાજીવિહાર કલબની સામે, શીયાબાગ ચાર રસ્તા, રાજમહેલ રોડ, વડોદરા.

વેચાણ આપનારની સહી:

વેચાણ લેનારની સહી:

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું શીડ્યુલ

નામ તથા સહી

ફોટો

ડાબા હાથના અંગૂઠાનું નિશાન

વેચાણ આપનાર/લખી આપનાર/

એકતરફવાળાઓ :

પ્રજ કોર્પોરેશન તે નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

શ્રી

For VRAJ CORPORATION

Nehar
Sharma PARTNER

.....
(શ્રી)

વેચાણ લેનાર/લખાવી લેનાર/

બીજીતરફવાળા:

.....
(.....)

નોંધ : વ્યક્તિગત કિસ્સામાં આખરી અમલ કરારના પક્ષકારોના બંધારણના સંદર્ભે કરવાનો રહેશે.

શેડ્યુલ -એ

એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનું વિસ્તૃત વર્ણન તથા ગેરેજ/ક્લોઝડ પાર્કીંગ (જો લાગુ પડતું હોય તો) ચતુર્સીમા સાથે

દર્શાવતું પત્રક જોડો

એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન

પરિશિષ્ટ-એ

અલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજૂર કરાયેલ પ્લાન્સ

અને સ્પેશીફિકેશનની પ્રમાણિત નકલ જોડો.

પરિશિષ્ટ-બી

(રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (રેરા) દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્રોજેક્ટરના રજીસ્ટ્રેશન

સર્ટીફિકેટ ની પ્રમાણિત નકલ)

પરિશિષ્ટ-સી

(એપાર્ટમેન્ટનું સ્પેશીફિકેશન અને સુવિધાઓ)

જત આજરોજ એલોટી પાસેથી રૂપિયા પુરા સદર કરારના અમલ માટે અર્નસ્ટ મની ડીપોઝીટ

તરીકે મળ્યા છે અને તે સ્વીકારેલ છે.

For VRAJ CORPORATION
Mohan
Sharma