RERA Reg. No. ___________________________ થી નંધાએલ 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

શ્રી

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા–૫ (બાપોદ)ના મોજે બાપોદ તા. વડોદરાની સ્થાવર મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા પુરાનો.

સંવત ૨૦૭૬ ના પ્રથમ આસો વદ .... ને .... વાર તા. ...... માહે ઓક્ટોબર સને ૨૦૨૦ ના રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર,

<u>**પહેલા પક્ષવાળા :–**</u>

(૧) .... જાતે હિન્દુ ઉ.વ. .... આસરે ધંધો .... ઠે. .... જેમનો **PAN NO.** _______________ છે તેમજ તેઓનો **AADHAAR NO.** _________________ છે. તથા

(૨) .... જાતે હિન્દુ ઉ.વ. .... આસરે ધંધો .... ઠે. .... જેમનો **PAN NO.** _______________ છે તેમજ તેઓનો **AADHAAR NO.** _________________ છે.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પહેલા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ લેનાર કે તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર પહેલા પક્ષવાળા તથા પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર,

<u>**બીજા પક્ષવાળા/મીલકતના માલીક/આયોજક/પ્રમોટર :–**</u>

વ્રજરજ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેનો **PAN NO. AARFV 6808Q** છે તેમજ તેની ઓફીસ બંસરી હાઇટસ્, વૈકુંઠ સોસાયટીની સામે, બાપોદ જકાતનાકાની પાસે, વાઘોડીયા

રોડ, વડોદરા–૩૯૦૦૧૯ એ ઠેકાણે આવેલી છે, તે ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી હિતેશ જયંતિલાલ શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૫૨ આસરે ધંધો વેપાર. જેમનો **AADHAAR NO. 2602 0234 0367** છે. જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજા પક્ષવાળા અથવા મીલકતના માલીક કે ડેવલપર કે આયોજક કે પ્રમોટર કે વેચાણ આપનાર કે અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર બીજા પક્ષવાળાની ભાગીદારી પેઢી તથા તે ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના જે ભાગીદારો અસ્તિત્વમાં હોય તે તમામ ભાગીદારો તથા તે તમામ ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ કે, અમો બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન, કે જે મોજે ગામ બાપોદ તા. વડોદરાના, વડોદરા મહાનગર પાલિકાની મુસદ્ધારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૪૩ (બાપોદ)ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૯/૩ વાળી છે, તે જમીનમાં, **'બંસરી હાઇટસ્'** એ નામ રાખીને દુકાનો તથા રહેણાંકના ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન અમો બીજા પક્ષવાળાએ કરેલું છે. તેમજ તેવી યોજનાની નોંધણી અમો બીજા પક્ષવાળાએ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અંતર્ગત કરાવેલ છે, જેનો નોંધણી નં. .... છે. તેમજ સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર દુકાનો તથા રહેણાંકના ફ્લેટો વેચવાનો તેમજ તેવા રહેણાંકના ફ્લેટો તથા દુકાનો જેમને ફાળવવામાં આવ્યા હોય, તેઓની સાથે કરારો કરવાના તેમજ વેચાણ અવેજ સ્વીકારવા અમો બીજા પક્ષવાળા હક્કદાર હોઈ, સદર **'બંસરી હાઇટસ્'** એ નામ રાખીને આયોજન કરવામાં આવેલ યોજના પૈકી **'એ'** વીંગના .... 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 બાનાખતની શરતોને આધીન રહી, તે બાનાખતમાં જણાવેલ વેચાણ અવેજના ₹ .... /– અંકે .... રૂપીયા, તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી અમો બીજા પક્ષવાળાને, આજદિન સુધીમાં ટુકડે ટુકડે ચેકથી મળી ગયેલ છે, જેની અમો બીજા પક્ષવાળાએ 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–૫ (બાપોદ)ના મોજે બાપોદ તા. વડોદરાના રે.સર્વે નં. **૫૮૬; ૫૮૬ પૈકી ૧** તથા **૫૮૬ પૈકી ૧/ પૈકી ૧** વાળી જમીન આવેલી છે. સદર જમીનનો વડોદરા મહાનગર પાલિકાની મુસદ્ધારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૪૩ (બાપોદ)માં સમાવેશ થતાં, તેને ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૯/૧, ૩૯/૨ તથા ૩૯/૩ ફાળવેલ છે. સદર જમીન, વડોદરા સીટી સર્વે ઓફીસ, વડોદરા–૪, વોર્ડ–બાપોદના સીટી સર્વે નં. NA ૫૮૬ થી નંધાએલ છે. તે જમીન પૈકી **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૯/૩** વાળી જમીન, કે જેનું ક્ષેત્રફળ **ચો.મી. ૧૩૫૨** છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળાની માલીકીની છે. જેમાં બાંધકામ કરવા માટે, વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ–૯, ૭૮/૨૦૨૦–૨૦૨૧ તા. ૩૦–૯–૨૦૨૦ ના રોજ નકશા મંજુર કરાવીને, **'' બંસરી હાઇટસ્ ''** એ નામ રાખીને કુલ–૨ (બે) વીંગ એટલે કે, **'એ'** વીંગ તથા **'બી'** વીંગનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન અમો બીજા પક્ષવાળાએ કરેલું છે. જેમાં **'એ'** વીંગમાં ગ્રાઉન્ડ અને ફર્સ્ટ ફલોરમાં દુકાનો તથા તેની ઉપર રહેણાંકના ફલેટો બાંધવાનું તેમજ **'બી'** વીંગમાં ફક્ત રહેણાંકના ફલેટો બાંધવાનું આયોજન અમો બીજા પક્ષવાળાએ કરેલું છે. તે પૈકી **'એ'** વીંગના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. **.........** તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપ્યો છે. સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે તથા બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે તથા વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે તેમજ તેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. તેમજ સદર ફલેટને વરાડે આવતી વણવહેંચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે. સદર ફલેટ આર.સી.સી.ના ધાબાવાળો છે. સદર ફલેટમાં પાણીનો નળ, ઈલેક્ટ્રીક લાઇટ, સંડાસ તથા બાથરૂમ છે. વેચાણવાળા ફલેટની ચતુઃ સીમા :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૯/૩ વાળી જમીનનો રહેણાંક તથા વાણીજ્યના હેતુ માટે બીન ખેતીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા માટે, શહેર વડોદરાના કલેકટર સાહેબશ્રી તરફથી તેમના હુકમ ક્રમાંકઃ એનએ./એસ.આર./૧૦/૨૦૧૬–૧૭ નં. જમીન–ડી/ કલમ–૬૫/વશી/૪૪૫૮ થી ૪૪૬૬/૧૭ તા. ૨૯–૮–૨૦૧૭ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે.

એ રીતેની વિગતવાળો **'એ'** વીંગના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ, તેમાં જવા આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલ સાથે, સદર મીલકતને 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 અમો બીજા 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 વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા તમો પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો મુખત્યાર છો.

સદર મીલકત અમો બીજા 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 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 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 ગામ તલાટી દફતરે, ગામ નમુના નં. ૭ ના ઉતારામાં તથા વડોદરા સીટી સર્વે કચેરીમાં તથા અન્ય સરકારી તથા અર્ધ સરકારી કચેરીઓમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમો પહેલા પક્ષવાળા તમારા

નામે કરાવી લેવા મુખત્યાર છો. તેમાં અમો બીજા પક્ષવાળાની સહી, સંમતીની કે કબુલાતની જરૂર પડે આપવા અમો બીજા પક્ષવાળા બંધાએલા છીએ.

આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આજરોજે સોંપી દીધો છે, જે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સંભાળી લીધેલો છે. જેથી કરીને, અમો બીજા 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 કોઈપણ 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 બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતું, જે ખામીઓ માટે અમો બીજા પક્ષવાળાને જવાબદાર ઠરાવી શકાય તેમ ન હોય **અથવા તો,** તમો પહેલા પક્ષવાળાને સદર મીલકતનો સ્થળ ઉપરનો કબજો સોંપ્યા બાદ, તમો પહેલા પક્ષવાળા તમારી જાતે, સદર ફલેટમાં જો કોઇ બાંધકામનું અથવા તો ફર્નિચર બનાવવાનું કાર્ય કરો અને તેમ કરતાં, સદર મીલકતના બાંધકામને જો કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય **અથવા તો,** અમો બીજા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈપણ માળખાગત (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને વળતર ચુકવવા માટે બંધનકર્તા રહીશું નહી અને તે શરત પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા હોઈ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે.

સદર આખી યોજનાનું નામ **'' બંસરી હાઇટસ્ ''** આપેલું છે અને તે કાયમ રાખવાનું છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટ, સદર **''બંસરી હાઇટસ્''** એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** વીંગમાં આવેલ હોવાથી, તે સીવાય મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, **'એ'** વીંગના ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાં આવેલ દુકાનો અંગેની તથા **'બી'** વીંગ અંગેની કોઈપણ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહી અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા

હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખેલ છે.

સદર **'' બંસરી હાઇટસ્ ''** એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે અમો બીજા પક્ષવાળા કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, ટ્રીમીક્ષ સીમેન્ટ કોંકરીટ એપ્રોચ; સબ મર્સીબલ પંપ સાથેના પાણીનો બોર કરી/બનાવીને આપવાના છીએ. **તે જ પ્રમાણે '' બંસરી હાઇટસ્ ''** એ નામે ઓળખાતી યોજનાના બંન્નેવ વીંગ એટલે કે, **'એ'** વીંગ તથા **'બી'** વીંગ માટે ઇલાયદી લીફ્ટ નંગ–૨ (બે); દાદર; કોમન પેસેજ; કોમન પાર્કીંગ; કોમન પાણીની લાઇનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઇન; કોમન લાઇટ ફીટીંગ; અંડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ વિગેરેની સુવિધાઓ કરી/બનાવીને આપવાના છીએ. તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનું 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 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી આખી 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/એશોસીએશનના તમામ સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવેલ મેમ્બરશીપ ફીમાંથી, સદર ઉપરોકત જણાવેલ તમામ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનું મેન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તેમજ તેના તમામ વેરા તથા ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ પણ તેમાંથીજ ભરવાના રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં જો ઉપરોક્ત જણાવેલ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝને મેન્ટેન કરવા માટે રકમ ઓછી પડે તો, તેવે સંજોગે, દરેક મેમ્બરે પોતાના હિસ્સે આવતી રકમ મંડળ/એશોસીએશનમાં આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીનેજ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખેલ છે.

સદર 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં જે ૬ મીટર પહોળો એપ્રોચ દર્શાવેલ છે, તે ૬ મીટર પહોળા એપ્રોચનો **તથા 'એ'** વીંગમાં આવેલ દુકાનોની દક્ષિણ દિશા તરફ આવેલ માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યાનો, સદર 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના બંન્નેવ વીંગના ફલેટોના માલીકોને જવા–આવવાની સુગમતા રહે તે કારણોસર, તે બંન્નેવનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, સદર આખી 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના બંન્નેવ વીંગના એટલે કે, **'એ'** વીંગ તથા **'બી'** વીંગના તમામ ફલેટોના માલીકોએ, સદર 'બંસરી હાઇટસ્'

એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતી નિયમ મુજબ સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ તે સહીયારી રીતે એટલે કે, બીજા માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપરવાનો હક્ક અને અધીકાર રહેશે. પરંતું, તે બંન્નેવ એપ્રોચનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો, સદર 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ કોઈપણ દુકાનોના માલીકોનો રહેશે નહી અને તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખેલ છે.

સદર 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહીક સવલતોનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અંગે જ્યારે અમો બીજા પક્ષવાળા મંડળ/એશોસીએશનની રચના કરીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તેમાં તમારા ફાળે આવતા વનટાઇમ મેન્ટેનન્સ નાણાંના ₹૫૦૦૦૦/- અંકે પચાસ હજાર રૂપીયા આપી, તે મંડળ/એશોસીએશનના ફરજીયાતપણે સભાસદ થવાનું રહેશે તેમજ તેવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ રચવામાં આવનાર મંડળ/એશોસીએશનની નોંધણી માટેના જરૂરી દસ્તાવેજોમાં, જ્યારે પણ અમો બીજા 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 બીજા પક્ષવાળાને કરી આપવાની રહેશે. તેમજ તેવા ભવિષ્યમાં રચવામાં આવનાર મંડળ/એશોસીએશનની જ્યાં સુધી રચના કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને, સદર તમામ સુવિદ્યાઓનું 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 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહીક સવલતોની માલીકી અમો બીજા પક્ષવાળા જ્યાં સુધી, સદર 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનને સુપ્રત કરીએ નહી ત્યાં સુધી, તેની સંપૂર્ણપણે માલીકી ફક્ત અમો બીજા 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, 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** વીંગમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** વીંગની 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, 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** વીંગમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** વીંગવાળી આખી મીલકત કોઇ કારણસર પડી જાય અથવા તો તેને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો, સદર **'એ'** વીંગના દરેક માલીકોએ પોતાના ભાગમાં, પોતાના ખર્ચે બાંધકામ અથવા સમારકામ કરી લેવાનું રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** વીંગમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** વીંગમાં જવા–આવવાનો રસ્તો; દાદર; કોમન પેસેજ; અંડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવરહેડ પાણીનો ટાંકીઓ; કોમન પાણીની લાઇનો; કોમન ડ્રેનેજ લાઇન તથા કોમન લાઇટ ફીટીંગ વિગેરે જે સુવિદ્યાઓ કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર **'એ'** વીંગના બીજા અન્ય ફ્લેટ માલીકો સાથે, સદર 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** વીંગમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** વીંગના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા એલીવેશનના કલરમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહી, એવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા 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, 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી

યોજનાના **'એ'** વીંગમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** વીંગના 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 'બંસરી હાઈટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગેના તમામ યુનિટોના નામના વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ, તેવી ઉપરોક્ત જણાવેલ FSI ની માલીકી, સદર 'બંસરી હાઈટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનની રહેવાની હોવાના કારણોસર તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, 'બંસરી હાઈટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** વીંગમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** વીંગની ઉપરની અગાસીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર 'બંસરી હાઈટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** વીંગના તમામ ફ્લેટ માલીકો સાથે, સદર 'બંસરી હાઈટસ્' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નક્કી કરેલ નીતી નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવો રહેશે અને તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથેજ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફ્લેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપ્યો છે. તેમજ સદર 'બંસરી હાઈટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગેનું ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ (Building Usage Permission) પરમીશન મેળવ્યા બાદ, વધારાની એફ.એસ.આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હક્ક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહી અને તેનો તમામ હક્ક, સદર 'બંસરી હાઈટસ્' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનની રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, 'બંસરી હાઈટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** વીંગમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** વીંગના મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ દુકાનોની પાછળના ભાગમાં એટલે કે, પશ્ચિમ દિશા તરફ જે પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યા આવેલી છે, તે પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યામાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને, સદર **'એ'** વીંગના તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે, સદર 'બંસરી હાઈટસ્' એ નામે ઓળખાતી આખી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતિ નિયમો મુજબ સહીયારી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનો હક્ક રહેશે. તેમજ સદર પાર્કિંગવાળી ખુલ્લી જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો, સદર **'એ'**

વીંગના બીજા તમામ ફ્લેટોના 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 પાર્કીંગ કરી શકશો નહી. તેમજ સદર પાર્કીંગ 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 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નક્કી કરેલા નીતી નિયમો પ્રમાણે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે. પરંતું, સદર 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** વીંગના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાનોની સામે એટલે કે, ૧૮ મીટર પહોળા ટી.પી. રોડ તરફ જે પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યા આવેલી છે, તે પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો કે સદર 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** વીંગના બીજા અન્ય ફ્લેટ માલીકોનો, તેઓના વાહનનું પાર્કીંગ કરવાનો કોઇપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક કે હિસ્સો રહેશે નહી કારણ કે, સદર પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યા ફક્ત 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** વીંગના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાનોના માલીકો માટે જ અનામત રાખેલી છે અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી આથી વેચાણ રાખેલ છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** વીંગમાં આવેલ હોવાથી, સદર **'એ'** વીંગમાં જે લીફ્ટ નંગ-૨ (બે)ની સુવિધા કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર **'એ'** વીંગના તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે, સદર 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે. તેમજ સદર લીફ્ટનો રીપેરીંગ મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ, લીફ્ટ મેનનો પગાર તથા ઇતર તમામ જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર 'બંસરી હાઇટસ્' એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાએલ મંડળ/એશોસીએશનના નક્કી થયેલ નીતિ નિયમો મુજબ, વરાડે પડતો ફાળો આપવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના 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 મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો તેમજ નોંધણી ફી નો ખર્ચ જે થાય તે બધો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો 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 બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટ અંગે ઇલેક્ટ્રીક લાઇટનું કનેક્શન મેળવવા માટે જે કાંઇપણ નાણાં એમ.જી.વી.સી.એલ.માં ભરવાના આવે, તેવા નાણાં પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ, સદર મીલકત વેચાણ આપવા અંગેની શરતો અથવા તો, તે સીવાય બીજા કોઇપણ કારણોસર, તમો પહેલા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા 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. તેમજ સદર વેચાણ દસ્તાવેજની કોઇપણ શરત કોઇ કારણોસર, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ બીનઅમલ પાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, તેવે સંજોગે, ફક્ત તેવી શરત જ તે કાયદા હેઠળ રદ્ થયેલી ગણાશે અને તે સીવાયની બાકી રહેતી આ વેચાણ દસ્તાવેજની તમામ શરતો, ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} હેઠળ અમલપાત્ર રહેશે, જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની એક મુખ્ય શરત છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળાએ રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, લખી આપ્યો છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો સર્વેને કબુલ, મંજુર અને બંધનકારક છે. તેમજ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ, લખી આપનાર તથા લખી લેનારની

સુચનાથી તથા બંન્નેવની 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
----------------------	--------------------
બીજા પક્ષવાળા/મીલકતના માલીક :– વ્રજરજ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર	 --------------------

(શ્રી હિતેશ જયંતિલાલ શાહ)

પહેલા પક્ષવાળા/લખી લેનાર :–

(૧)

(   )

(૨)

(   )

પાન–

ધી રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ ની કલમ–૩૨ એ અન્વયે મુજબનું સીડ્યુઅલઃ–

અનુ. નંબર	નામ તથા સહી	ફોટો	ડાબાહાથના અંગુઠાનું નિશાન
(૧)	(શ્રી હિતેશ જયંતિલાલ શાહ)		
(૨)	(....)		
(૩)	(....)		

<u>પાન–</u>

દસ્તાવેજ નંબર .... તા. ....

// પરીશીષ્ટ //

નોંધણી અધિનિયમ–૧૯૦૮ ની કલમ–૩૪ ની પેટા કલમ–૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ.

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ. મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ મોજે બાપોદના રે.સર્વે નં. ૫૮૬; ૫૮૬ પૈકી ૧ તથા ૫૮૬ પૈકી ૧/ પૈકી ૧, મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૪૩ (બાપોદ)ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૩૯/૩ વાળી જમીનમાં આવેલ **" બંસરી હાઇટસ્ "** એ નામે ઓળખાતી યોજનાના **'એ'** વીંગના .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં. **.........** નો વેચાણ દસ્તાવેજનો લેખ કરી આપેલ છે?	હા
૨.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ફલેટનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે તેમજ તેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... છે, તે મીલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે?	હા
૩.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે?	હા
૪.	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો?	હા
૫.	કબુલાતનો પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે?	હા
૬.	કબુલાતનો પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિ/ઓએ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે?	હા
૭.	કબુલાતનો પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે?	હા
૮.	ઓળખાણ આપવા સારૂં તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો?	હા
ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિ/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો?	હા
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એક જ છે?	હા
૩.	કોઇ વ્યક્તિએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?	હા

લખી આપનાર/સંમતિ આપનાર/કુ.મુ.ની સહી

ઓળખાણ આપનારની સહી

....

( )

....

(સહી)

સબ રજીસ્ટ્રાર : ....