

>> Legal Inquiry

Authority Query	Promoter Response
Submit Revenue record (7/12) in name of promoter	We have submitted "Kacchi Nondh" of entry with Promoter name mentioned therein. Affidavit in that support has also been submitted. Attached herewith – Refer Annexure – 1
Clause on structural defect liability is to be specified	Refer Point 17 (3) on Page No. 6 of ATS. Highlighted in yellow colour. Draft Agreement to Sale has Attached – Refer Annexure - 2
Clause on administration of undivided proportionate share in common areas and transfer of occupancy rights to Service Society is required to be specified	Refer Point 20 on Page No. 6 of Sale Deed Draft Sale Deed has Attached – Refer Annexure - 3
Clause establishing clear linkage between Registered ATS and Sale Deed is to be specified.	Refer Point 30 on Page No. 7 of Sale Deed. Highlighted in Red colour. Draft Sale Deed has Attached – Refer Annexure - 3
Affidavit for not certified mutation entry as per order 50	Refer Annexure – 4
Clause on Rights of Additional FSI, Common Area and Terrace is to be specified	Refer Point 5 on Page No. 4 of Sale Deed. Highlighted in Green colour. Draft Sale Deed has Attached – Refer Annexure - 3

વેચાણ દસ્તાવેજ

પ્રમોટર રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી સમક્ષ નં. _____ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

ORCHID HIGHLIFE નામની યોજનામાં આવેલ (યુનીટ) સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. પુરાનો.

આજરોજ તારીખ : ને વારના રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ,

લખી લેનાર / એકતરફવાળા :

(૧) શ્રી.....,

ઉ.વ.આ....., ધંધો:,

PAN :

AADHAAR NO.

(૨) શ્રી.....,

ઉ.વ.આ....., ધંધો:,

PAN :

AADHAAR NO.

રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનારા/એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો/લખી લેનારા/એકતરફવાળાઓનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ, વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર / બીજી તરફવાળા / જમીન માલિક :

ORCHID INFRA, Pan No. AAGFO 7315 Q

ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા/ઓથોરાઈઝ ભાગીદાર સંદીપ ભાઈલાલભાઈ પટેલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : એ-૨૦૩, ૨૦૪, ઓર્ચીડ ગ્રીન, મેક ડોનાલ્ડ પાછળ, સમા-સાવલી રોડ, વડોદરા-૩૯૦૦૨૪.

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા/અમો બીજી તરફવાળા/જમીન માલિક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારા / બીજી તરફવાળાઓનો પોતે - જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત, અમો લખી આપનાર/જમીન માલિકો બીજી તરફવાળા નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ.

ગામ નમુના નં. ૬ માં દાખલ થયેલ ફેરફાર નોંધ નં. ૧૪૧૩, તારીખ : ૦૮/૦૫/૦૩ મુજબ મોજે ગામ વેમાલીના સ.નં. ૧૧, ૧૨/૧, ૧૨/૨, ૧૨/૩, બ્લોક નં. ૧૦ વાળી કુલ ૧૨૮૪૯ ચો.મી. પ્રતિબંધીત સત્તા પ્રકારની જમીન ખેતીના હેતુ માટે વલ્લભભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ અને હસમુખભાઈ રણછોડભાઈ પટેલને વેચાણ કરવા માટે શરતફેર હુકમ તારીખ : ૦૮/૦૫/૨૦૦૩ ના રોજ કલેક્ટરશ્રી વડોદરાનાએ કરેલો છે જેનો હુકમ નં. ટેનન્સી/એ/૮૦૮/૨૦૦૩ છે અને સદર હુકમમાં જણાવ્યા મુજબની ખેતીની જમીનના માલિકો સોમાભાઈ શંકરભાઈ પરમાર વિગેરેનાઓએ તારીખ : ૧૪/૦૭/૨૦૦૩ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૬૨૭૦ થી વલ્લભભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ અને હસમુખભાઈ

રણછોડભાઈ પટેલને વેચાણ આપેલ હતી જેની ફેરફાર નોંધ નં. ૧૪૩૧, તારીખ : ૦૬/૦૮/૦૩ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. હસમુખભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ તારીખ : ૧૪/૧૦/૨૦૦૩ ના રોજ મૈયત થતાં, ફેરફાર નોંધ નં. ૧૮૮૮, તારીખ : ૧૭/૦૬/૨૦૦૮ મુજબ તેમના વારસદારો ૧) ઉષાબેન હસમુખભાઈ પટેલ ૨) પારૂલબેન હસમુખભાઈ પટેલ ૩) પ્રતિમાબેન હસમુખભાઈ પટેલ અને ૪) કેયુરભાઈ હસમુખભાઈ પટેલના નામો દાખલ થયેલ હતાં તેમજ ફેરફાર નોંધ નં. ૧૮૦૦, તારીખ : ૨૬/૦૬/૨૦૦૮ મુજબ પારૂલબેન હસમુખભાઈ પટેલ અને પ્રતિમાબેન હસમુખભાઈ પટેલનાઓએ હક્ક કમી કરતાં, નામો કમી થયેલા છે. ત્યારબાદ સદર જમીન માલીક વલ્લભભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ વિગેરેનાઓએ, મોજે ગામ વેમાલી, તા.જી. વડોદરાના સ.નં. ૧૧, ૧૨/૧, ૧૨/૨, ૧૨/૩, બ્લોક નં. ૧૦, ટી.પી. વેમાલી નં. ૧ ના ફા. પ્લોટ નં. ૮૪ ની ૮૮૮૪ ચો.મી. પ્રતિબંધીત શરતની જમીન બીનખેતીના રહેણાંક હેતુ માટે શરતફેરનો હુકમ તારીખ : ૦૮/૦૭/૨૦૧૦ (૧૫/૦૭/૨૦૧૦) ના રોજ કલેક્ટરશ્રી વડોદરાનાઓ પાસેથી મેળવેલ છે જેનો હુકમ નં. ટેનન્સી/એ/વશી/૪૦૪૪/૨૦૧૦ છે તેમજ સદર જમીનનો બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાનો હુકમ તારીખ : ૧૭/૦૨/૨૦૧૧ ના રોજ કલેક્ટરશ્રી વડોદરાનાઓ કરેલો છે જેનો હુકમ નં. એન.એ./એસ.આર./ ૭૮/૨૦૧૦-૨૦૧૧, નં. જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૩૪૧/૨૦૧૧ છે તેમજ સદર જમીનના લે આઉટ પ્લાન વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, વડોદરાનાઓ તારીખ : ૨૭/૦૪/૨૦૧૧ ના રોજ મંજૂર કરેલા છે જેનો વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૧૨૦/૨૦૧૦ છે.

૨જી. ડી. વડોદરા, સબ ડી. વડોદરાના મોજે ગામ વેમાલી, તા.જી. વડોદરાના સ.નં. ૧૧, ૧૨/૧, ૧૨/૨, ૧૨/૩, બ્લોક નં. ૧૦, ટી.પી. વેમાલી નં. ૧ ના ફા. પ્લોટ નં. ૮૪ ની ૮૮૮૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી પુર્વ દીશા તરફની ૩૭૫૫ ચો.મી. (૪૦૪૧૮ ચો.ફુટ) બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. સદર બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તારીખ : ૨૦/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ ૨જી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૩૮૭૮ થી જમીન માલીકો ૧) પટેલ વલ્લભભાઈ રણછોડભાઈ ૨) પટેલ ઉષાબેન હસમુખભાઈ અને ૩) પટેલ કેયુરભાઈ હસમુખભાઈ પાસેથી વેચાણ રાખી, સ્વતંત્ર માલીક મુખત્યાર કબજેદાર બનેલા છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજના પરિશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની માલીકી, કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો લખી આપનાર સીવાય બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હીત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાઈનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખતયા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ લખાણોથી લખી આપી નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત કોઈનો પણ ખોરાકી પોશાકીનો હક્ક લાગતો નથી. સદર મિલકતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટબલ છે તેમજ તે વેચાણ આપવાનો અમોને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર પરિશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ જમીન સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.

સદર જમીનમાં હાઈરાઈઝ બીલ્ડીંગ બાંધકામ કરવા માટેના લે આઉટ/બીલ્ડીંગ પ્લાન વડોદરા મહાનગર પાલીકાનાઓ તારીખ : ૨૫/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ મંજૂર કરેલ છે જેનો રજાચીટ્ટી નં. વોર્ડ-૨/ એચબી-૨૮/૨૦૨૧-૨૦૨૨ છે અને સદર મંજૂર થયેલા નકશા મુજબ **ORCHID HIGHLIFE** નામ રાખી રહેણાંક યોજનાનુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે જેમાં ટાવર-૧ (વિંગ એ) ટાવર-૩ (વિંગ-સી) અને ટાવર-૨ (વિંગ-બી) માં બેઝમેન્ટ (પાર્કીંગ), ગ્રા. ફ્લોર (પાર્કીંગ) જીમરૂમ, ગેમ રૂમ, થીયેટર, ફ.ફ્લોર થી ટેન્થ ફ્લોર (૧૦×૧૦=૧૦૦) રહેણાંક ફ્લેટ, દરેક વિંગમાં સ્ટેબ કેબીન, લીફ્ટ રૂમ નુ બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજના પરીશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમો લખી લેનારાને, અમો લખી આપનારા સાથે નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપીયા

પુરામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે અને સદર વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનારાને નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ તમો લખી લેનારા તરફથી ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે. સદરહું વેચાણ અવેજમાં જમીનનો ડેવલોપમેન્ટ માટેનો ખર્ચ જેવો કે લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ, પાણી માટે કોમન ટયુબવેલ, બોરીંગ વિગેરે, કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા રોડ, માટી પુરાણ, કોમન સુવિધા વિગેરેનો ખર્ચ સામેલ છે.

વેચાણ અવેજની વિગત :-

Chq. No.	Amt. (Rs.)	Date	Bank Name

આમ, સદર વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી અને બદલામાં નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ જમીન-મીલકત, તમો લખી લેનારાને આજરોજ કાયમ માટે સંપુર્ણ માલિકી હક્કેથી વેચાણ આપી, અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારાને ખાલી, શાંત અને પ્રત્યેક્ષ કબજો ભોગવટો સંપુર્ણ માલિકી હક્કેથી સંભાળી લીધેલ છે.

સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત રહેણાક યોજના કે જે **ORCHID HIGHLIFE** નામથી ઓળખાશે અને તે નામમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા, કરાવવા, કોઈને હક્ક અને અધીકાર નથી. સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ મિલકતને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન કે ગેસ લાઈટ, ડ્રેનેઝ વિગેરેના કનેક્શનો લાવવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધીકાર હક્કો સાથેની મિલકત યાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલઅભરામના દાવે, અઘાટ કાયમને માટે વેચાણ આપેલ છે. સદર યોજનામાં મંજૂર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન જવા આવવાના રોડ-રસ્તા વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ, તેનો નીભાવણી મરામત નવીન લાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે વરાડે પડતા હીસસા મુજબ ભોગવી યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કોઈને અળચણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો કરવાનો છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતના માલિક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ, સીટી સર્વે કચેરીમાં, નગરપાલિકામાં, મહાનગરપાલિકામાં, ઈલેક્ટ્રીકસીટી બોર્ડમાં યા અન્ય સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારાએ તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધીકારી છો તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહીઓ-સંમતીઓ, કબુલાતો કરી આપીશું. વધુમાં સંજોગોવસાત અમો વેચાણ આપનારાઓ જો સરકારી યા અર્ધસરકારી સંસ્થામાં કબુલાત આપવા માટે હાજર ન રહી શકીએ તેવા સંજોગોમાં સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજને અમારી કબુલાત સમજી, તમો લખી લેનાર યાને વેચાણ લેનારા પોતાના નામ જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં દાખલ કરાવી શકો છો, જેમાં ૧૩૫ ડી ની લેન્ડ રેવન્યુ કોડ મુજબ નોટીસની આવશ્યકતા રહેશે નહીં. વધુમાં તમો લખી લેનારાએ વિકાસ ચાર્જીસ, જીએસટી, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પોરેશન ટેક્સ, મહેસુલ વિગેરે નીયમ દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના છે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાદબારી તમો લખી લેનારની રહેશે અને આજરોજ બાદ ભવિષ્યમાં વખતો વખતના સરકારશ્રી તરફથી જીએસટી ટેક્સ તથા અન્ય કોઈ નવા ટેક્સ આવશે અથવા પ્રવર્તમાન ટેક્સમાં જે કાંઈ સુધારો વધારો કરવાનો આવશે તે તમો લખી લેનારાએ માન્ય રાખવાનો રહેશે અને તે ભરપાઈ તમો લખી લેનારાએ કરવાના રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારે ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ જે કોઈ પણ પ્રકારે વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.

સદર મિલકતનું બાંધકામ ફ્લેટ સીસ્ટમથી કરવામાં આવેલ હોઈ તેની કેટલીક શરતો છે તે નીચે મુજબ છે, જેનું પાલન તમો લખી લેનારે કરવાનું રહેશે.

(૧) આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી યોજના **ORCHID HIGHLIFE** ફ્લેટ પદ્ધતીથી બાંધેલ હોઈ તેની જે જે કોમન સર્વિસ હશે તે તમોને મળશે અને તેના અંગે જે જે કોમન ચાર્જ હશે તો તે તમારે આપવાના રહેશે અને સદર યોજનાનો વહીવટીખર્ચ, જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવની, કોમન લાઈટબીલ, પાણીની મોટર પંપનો રીપેરીંગ ખર્ચ જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમો અંગે યુનીટ હોલ્ડરો/સભ્યો ધ્વારા એસોસીએશન બનાવવામાં આવે તેમાં તમારે ફરજીયાત દાખલ થવાનું છે અને તેના નીતિ નિયમોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે તથા તે અંગે જે કાંઈ ફી હશે તો તે તમારે આપવાની રહેશે.

(૨) સદર **ORCHID HIGHLIFE** યોજનાના નકશા મંજૂર કરેલા છે તેના એલીવેશનમાં કોઈપણ સુધારો વધારો કરવાનો નથી કે વેચાણ આપેલ યુનીટની દીવાલ, છત, બારી, દરવાજા વિગેરે સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી તથા સ્લેબ દીવાલોની માલિકી જે તે સભાસદોની સહીયારી રહેશે તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા વધારા કે ઓપનીગમાં (બારી દરવાજા) માં ફેરફાર કરવા કે ડીપ શેડમાં કોઈ દબાણ કરવું કે પ્રોજેક્ટ કરેલ ગ્રીલ લગાડવાની રહેશે નહીં.

(૩) તમોને જે મિલકત વેચાણ આપી છે તે તેની નીચેની જમીન **ORCHID HIGHLIFE** ના બધા યુનીટ ધારકોને સહીયારી રહેશે, તે કાયમ માટે ખુલ્લી રાખવા એકતરફવાળા તથા અન્ય સહ હીસ્સેદારો અવિભાજ્ય બંધાયેલા છે અને તેમાં કોઈ જુદો ભાગ પડાવી શકશે નહીં.

(૪) તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતનાં માપ સિવાય બાકીની મિલકતમાં તમારો કોઈ હક્ક નથી એટલે ચાર દિવાલો વચ્ચેની મિલકતની માલિકી તમારી રહેશે.

(૫) સદર મકાનની વપરાશની પરવાનગી મળ્યા પછી, પ્રમોટરનો એફએસઆઈ, વધારાના એફએસ.આઈ અને ટેરેસ રાઈટ ઉપર કોઈ હક્ક રહેશે નહીં. સદરહું આવા હક્ક એલોટીના એસોસીએશનના રહેશે જેનો ઉલ્લેખ એસોસિએશનના કરારમાં કરવામાં આવશે અને તે માન્ય ગણવામાં આવશે.

(૬) સદર એપાર્ટમેન્ટનો કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળામાં એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણ કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચ આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પદ્ધતીએ વળતર મેળવી શકે છે.

(૭) જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૮) સદર **ORCHID HIGHLIFE** યોજનાના મંજૂર કરેલા નકશામાં દર્શાવ્યા બેઝમેન્ટ ફ્લોરમાં ફ્લેટ મેમ્બરોને પાર્કીંગ કરવાની વ્યવસ્થા કરેલ છે અને દુકાનના મેમ્બરો માટે દુકાનની આગળ પાર્કીંગ માટે વ્યવસ્થા કરેલ છે, તેમાં તમો લખી લેનારે સદર પ્રોજેક્ટના બીજા માલિકો સાથે, સહીયારી રીતે વાહનનું પાર્કીંગ કરવાનો હક્ક છે તેમજ સદર પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યામાં, તમોએ સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો સદર પ્રોજેક્ટના બીજા માલિકો સાથે ભેગા મળીને કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહીં કે ગંદકી કરી શકશો નહીં તેમજ કોઈને અડચણ થાય તેવી રીતે, વાહનનું પાર્કીંગ કરવાનું નથી તેમજ સદર પાર્કીંગ પ્લેસનો જે કાંઈપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઈપણ સરકારી વેરા કે ઈલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ આવે તેમાં તમો લખી લેનારે સદર **ORCHID HIGHLIFE** ના મંડળ કે એસોસીએશનના નક્કી કરેલા નિતી નિયમો પ્રમાણે, તમો લખી લેનારના હીસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે.

(૯) તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતની આજુબાજુના પેસેજ, દાદર વિગેરેમાં ગંદકી થાય કે કોઈને અડચણરૂપ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ઘંઘો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી.

(૧૦) **ORCHID HIGHLIFE** યોજનામાં આવેલ પાર્કીંગ, લીફ્ટ, દાદર, પેસેજ, રસ્તા અંગે તથા બિલ્ડીંગના મેન્ટેનન્સ અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય તે બધાયે સહીયારો આપવાનો રહેશે અને તે પ્રમાણે તમારે આપવાનો રહેશે.

(૧૧) સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય

સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નીરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૨) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નીયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં તેવા ભંગ માટે તે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(૧૩) મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટો) નું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારા માલીકીના **ORCHID HIGHLIFE** માં વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટો) નો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બીલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધીકારી રહેશે નહીં.

(૧૪) સદર **ORCHID HIGHLIFE** માં રહેણાંક માટે ઉપર નીચે પાણીની ટાંકી છે તેમાથી બધાને પાણી મળશે અને તે અંગે જે મોટર પંપ તેની લાઈનો જે કંઈ મુકવામાં આવે તેના નિભાવણી ખર્ચ તથા લાઈટ બીલ વિગેરેનો જે ખર્ચ તથા નવીન નાંખવાનો ખર્ચ બધાએ વરાડે પડતો આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમારે પણ વરાડે પડતો આપવાનો છે.

(૧૫) ઉપરોક્ત જણાવેલ બધીજ શરતો કે લખાણ વેચાણ રાખનાર, તબદીલ કરાવનાર કે કરનાર, લખાવી લેનાર, ભાડે પેટે રાખનાર સૌને સરખી લાગુ પડશે.

(૧૬) સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (મિલકત) અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુ. કોર્પો. ના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દીવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરે ને કોઈપણ સંજોગોમાં કેમેજ કરી શકાશે નહીં અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

(૧૭) વેચાણ રાખનાર કે મજકુર મિલકતનો કોઈપણ અર્થમાં કબજો ધરાવનાર વ્યક્તિ ઘરગથ્થુ વપરાશ સિવાયનો કોઈપણ જલદ જવલનશીલ પદાર્થ રાખી શકશે નહીં તેમજ કોમન પેસેજ કે ખુલ્લી જગ્યા કે પાર્કિંગનો જગ્યામાં વધારાની વસ્તુઓ મુકી શકશે નહીં અને તે રીતે બીજાને અડચણરૂપ બને નહીં તેવું સ્પષ્ટપણે નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૧૮) તમો લખી લેનારે વેચાણ રાખેલ યુનીટના 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 હકીકતે સદરહું મિલકતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે જે તમો તપાસી લિધા છે અને સંતુષ્ટ થયા છો. ભવિષ્યમાં જરૂર પડે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે જેથી આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.

(૧૯) સદર **ORCHID HIGHLIFE** યોજનાના તમામ યુનીટ હોલ્ડરો/સભાસદો મળીને મંડળી/ એસોસીએશન બનાવવામાં આવશે જેનો હર એક ફ્લેટના સભ્યએ, તેના સભ્ય મેમ્બર બનવાનું ફરજીયાત છે. સદર એસોસીએશનની કોમન ફેસીલીટી, સીક્યુરીટી વીગેરેની દેખરેખ કરશે અને સદર એસોસીએશનના તમો લખી લેનાર આપોઆપ સભ્ય બન્યા છો અને સદર એસોસીએશનની તમામ શરતો નીયમો તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૦) સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્લોટ અથવા બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ યુનીટસહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેસ, ટેરેસ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ વેચાણ આપનાર ધ્વારા વેચાણ અવેજ સ્વીકારી હસ્તાંતરીક કરવામાં આવેલ હોય અને એલોટીને વેચાણ કરેલ યુનીટ સીવાય એપાર્ટમેન્ટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેસ, ટેરેસના હકકો બીલ્ડર ધ્વારા એસોસીએશન ઓફ એલોટીસને સુપ્રત કરવાના રહેશે.

(૨૧) સદર મીલકતનુ ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે, મંજૂર થયેલા બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે. યુનીટ હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવી છે કે, સંકુલના એક બિલ્ડીંગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડીંગના એકમની સાથે સરખામણી કરતાં એક એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે, એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે અને અમો બિલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપે છે કે, ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહીં.

(૨૨) સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વાળા બિલ્ડીંગમાં કાર પાર્કીંગ તથા ટુવ્હીલર પાર્કીંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પરજ પાર્કીંગ કરવાનુ રહેશે.

(૨૩) લીફ્ટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી.તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનુ જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ, પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાનાં રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલુ કંડીશનમાં છે જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરીએ છીએ.

(૨૪) સદર દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ યુનીટમાં તમારી ઈચ્છા મુજબની ફેરફાર સાથેના તથા નકકી થયેલ સ્પેશીફિકેશન ગુણવત્તા વિગેરેની તમો લખી લેનારાઓ પુરેપુરી ચકાસણી કરી કરાવી લઈને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેથી તમો આ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે જેનો એકરાર તમો આ સાથે કર્યો છે.

(૨૫) અમો લખી લેનારે પણ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમામ શરતોની સ્વીકૃતિ અને કબુલાતસ્વરૂપે અમારી સહી કરેલી છે કારણકે સદરહું યુનીટ જે તમોએ વેચાણ રાખેલ છે તેમાં સંપૂર્ણપણે તમામ સુખસગવડો અને સુવીધાઓ, કનેક્શનો સાથેનુ કંપલીટ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. બાંધકામ કે ઈતર કોઈપણ સુવીધાઓ, ડ્રેનેજ, પાણી, લીફ્ટ વિગેરેની સગવડો રોડ રસ્તાની વિગેરે સગવડો બાકી રહેલ નથી.

(૨૬) એટલુંજ નહીં પણ સદરહું આખી મીલકતને લાગતા વળગતા તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ, રેવન્યુ રેકર્ડ, ૬, ૭/૧૨, ૮ વગેરે તમામ અમો લખી લેનારે જોયેલા છે, ચકાસેલા અને તપાસેલા છે અને તેનો અભ્યાસ અમોએ કરેલો કરાવેલો છે તથા આ લાઈનના તજજ્ઞ અને અનુભવી એવા લીગલ એડવાઈઝરની અમોએ સંપૂર્ણપણે સલાહ લીધેલ છે તથા સદરહું ફ્લેટ અમોએ જોઈ તપાસી તથા તમામ સુવીધાઓ, સગવડો, બાંધકામ તથા તેમાં વપરાયેલ મટીરીયલ્સની અને તમામ ચીજવસ્તુઓની ઉત્તમ ક્વોલિટી વીગેરેને જોઈ તપાસી તેમાં અમોને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલો હોઈ તમામ ખાત્રીકરી લીધા બાદ જ અમોએ સદરહું ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે.

(૨૭) આમ સદરહું યુનીટ અગર બિલ્ડીંગના બાંધકામ તથા તેની સુવીધાઓ વીગેરે બાબતે અમોને કોઈપણ જાતની તકરાર છે નહીં કે ભવિષ્યમાં રહેશે નહીં તેમછતાં ભવિષ્યમાં ગેરમાર્ગે દોરવાઈ જઈએ તો એ અનઅધીકૃત ગણાશે.

(૨૮) આમ યુનીટનુ બાંધકામ અને તમામ કનેક્શનો તથા મીલકતના અન્ય પરીબળો તથા વીશેષ રીતે સ્પેશીફિકેશન મુજબનુ બાંધકામ વગેરેની ઝીણવટભરી તપાસ તથા નીરીક્ષણ કરેલુ હોઈ ત્યારબાદ જ આ ફ્લેટ વેચાણ રાખેલ છે તથા તેની કબુલાતરૂપે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમોએ અમારી સંમતીસુચક સહી કરેલી છે.

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

(૩૦) વિવાદનું નિકારકણ : કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આથી વડોદરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

સદરહું મિલકતના બાનાખતની તારીખ : ના રોજ થયેલ રજી. બાનાખત નં..... માં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર / રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ / કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત/જોગવાઈ કે નીયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નીયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૩૧) સંચાલક કાયદો :-

સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગૂ કાયદા-કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

સદર કરાર પક્ષકારોએ વાંચી-વંચાવી, સમજી-વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

પ્રથમ શેડયુલ : ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં દર્શાવેલ ફ્રીહોલ્ડ જમીનનું વર્ણન અને માહિતીઓ :-

ધ્વિતીય શેડયુલ : ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં દર્શાવેલ યુનીટ નંબર, માપ, હદ અને વર્ણન:-

અત્રે નીચે જણાવેલ ધ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યું.

જમીનનું વર્ણન

શેડયુલ-૧

રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડી. વડોદરાના મોજે ગામ વેમાલી, તા.જી. વડોદરાના સ.નં. ૧૧, ૧૨/૧, ૧૨/૨, ૧૨/૩, બ્લોક નં. ૧૦, ટી.પી. વેમાલી નં. ૧ ના ફા. પ્લોટ નં. ૮૪ ની ૮૯૯૪ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન પૈકી પુર્વ દીશા તરફની ૩૭૫૫ ચો.મી. (૪૦૪૧૮ ચો.ફુટ) બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે, જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : ઓર્ચીડ હાર્મની સ્કીમ (એફ.પી.નં. ૮૩ અને ૮૨)

પશ્ચિમે : ફા.પ્લોટ નં. ૮૪ પૈકી બાકી રહેતી જમીન

ઉત્તરે : ૧૨ મીટર રોડ

દક્ષીણે : ફા.પ્લોટ નં. ૮૫

વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું વર્ણન
શિડયુલ-૨

સદર ઉપરોક્ત જણાવેલ જમીનમાં મંજૂર થયેલા નકશા મુજબ **ORCHID HIGHLIFE** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી નીચેના માપ અને વર્ણનવાળી પુર્ણ બાંધકામ સાથેની સ્થાવર મિલકત (યુનીટ) તમો લખી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

ટાવર	વિંગ	ફ્લોર	(યુનીટ) ફ્લેટ નં.	કારપેટ એરીયા ચો.મી.	બાલ્કની કારપેટ એરીયા ચો.મી.	વરાડે પડતા વણવહેંચાયેલ કોમન રોડ તથા કોમન પ્લોટનું માપ ચો.મી.

મિલકતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

East :

West :

North :

South :

જત, સદર દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ અક્કલ હોશીયારીથી લખી આપેલ છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

અત્રે..... મતુ

અત્રે..... શાખ

લખી આપનાર / બીજી તરફવાળા :

ORCHID INFRA, ભાગીદારી પેઢીના

વહીવટકર્તા/ઓથોરાઈઝ ભાગીદાર

સંદીપ ભાઈલાલભાઈ પટેલ

સાક્ષી :
