ruchi
realty

વાળી મીલકત તમોને એલોટ કરવામાં આવે છે. વધુમાં સદર યોજનાના મંજુર કરાવેલ તમામ નકશા, રજાચિઠ્ઠી, લે-આઉટ પ્લાન તથા રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં. PR/GJ/VADODARA/VADODARA/Others/CAA03366/050918 ની તમોએ ખાત્રી કર્યા બાદ, સદર મીલકત અન્વયેની બુકીંગ અરજી કરી હતી અને તે તમામ દસ્તાવેજોની યોગ્યખાત્રી/ચકાસણી કર્યા બાદ, તમોએ બુકીંગ અરજીને આધીન દુકાન/ઓફીસ નં. .... (કે જે સ્થળ ઉપર દુકાન/ઓફીસ નં. .... થી ઓળખાય છે) છે. જે એલોટ કરવામાં આવે છે. સદર એલોટમેન્ટ લેટર સાથે પેમેન્ટ શીડયુલની વિગત નીચે પરીશીષ્ટ-અ માં દર્શાવેલ છે.

સદર મીલકત ભવિષ્યમાં જો સદર યુનીટ કેન્સલ કરવામાં આવે તો, ડેવેલોપર્સે તમો મેમ્બર પાસેથી લીધેલી રકમમાંથી રૂ. .... / - અંકે ....રૂપિયા તથા જી.એસ.ટી. બાદ કરીને, તમો મેમ્બર્સને જયારે સદર મીલકતના નવા બુકીંગ થયેથી ૪૫ દિવસમાં ચુકવવાના રહેશે.

સદર મીલકતનું બાનાખત અમોએ તા. .... ના રોજ રજી.નં. .... થી નોંધાયેલ છે.

તારીખ :- ....

સ્થળ :- વડોદરા.

RUCHI REALITY

PARTNER PARTNER

એલોટમેન્ટઆપનારની સહી

એલોટમેન્ટલેનારનીસહી

Address: Aarna 673, Behind Delhi Public School, Kalali-Atladra Road, Kalali, Vadodara - 390012
Phone: +91 97245 94110 Website: www.ruchirealty.in

વેચાણ દસ્તાવેજ

ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૩ (અકોટા) ના મોજે ગામ અટલાદરાના **રે.સર્વે નં.૬૭૩,સી.સ.નં.૧૭૬૭,** વાળી કુલ્લે ૯૨૦૭-૦૦ ચો.મી.જમીનમા ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૮(અટલાદરા) ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૩૯ વાળી ૮૨૮૮-૦ ચો.મી.વાળી જમીનમાં શ્રી ઓમ બંગ્લોઝ નામની રહેણાંક યોજના પેકી બ્લોક નં.બી-૧૯ વાળી ૧૮૪-૨૭ ચો.મી. તથા બ્લોક નં.બી-૨૦ વાળી ૩૨૨-૦૯ ચો.મી. તથા બ્લોક નં.બી-૨૧ વાળી ૮૦૫-૧૩ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૧૩૧૧-૪૯ ચો.મી., ટી.પી.મુજબ ૧૨૫૧-૨૯ ચો.મી.વાળી બિનખેતી થયેલી જમીનમાં **"AARNA 673"** નામની વાણિજય યોજનાનું આયોજન કરેલ છે તે પૈકી **........ ફલોર પર આવેલ ઓફીસ/દુકાન નં.......** વાળી મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ **રૂ....................પુરાનો**

RERA: PR/GJ/VADODARA/VADODARA/Others/CAA03366/050918

આજરોજ તારીખ **/૧૧/૨૦૨૦** ને................ના રોજ સદર વેચાણનો દસ્તાવેજ

<u>લખી લેનાર/વેચાણ રાખનાર/એક તરફવાળા</u>

શ્રી..ઉ.વ......ધંધો.......રહેવાસી............

....(PAN NO.)

(Aadhar No.)

જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનાર(એલોટી) એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનાર એક તરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો સકસેસરો,એસાઇનીઓ,એકઝીકયુટર્સ,એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર/જમીન માલિક/બીજી તરફવાળા

"Ruchi Realty" (PAN No.AASFR 7923 F) એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસ 4th Floor,Signature Complex,Besides "D Mart" Sussen Makarpura Road, Vadodara વતી અને તર્ફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર **શ્રી અદીત રાજુ શાહ**,ઉ.વ.આ.૨૮,ધંધો વેપાર, રહેવાસી ૪, રાજેન્દ્ર સોસાયટછ,માંજલપુર નાકા,માંજલપુર,વડોદરા

(Aadhar No.)

જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં પ્રમોટર અથવા લખી આપનાર બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના છેલ્લા હયાત ભાગીદારો પોતે જાતે તથા તેમના વશ,વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળા તમો લખી લેનાર એક તરફવાળાને અમો તમામની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે:-

(૧) અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજલખી આપનાર બીજી તરફવાળા(પ્રયોજક)પેઢીની સ્વપાર્જીત માલીકીની રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. **૧૫૨૫૬ તા.૧૬-૧૧-૨૦૧૫** ના રોજથી જમીન માલીક જેઠાભાઇ રામુભાઇ પટેલ પાસેથી વેચાણ રાખેલી બિનખેતી થયેલી જમીન મીલકત ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૩ (અકોટા) ના મોજેગામ **અટલાદરા**ના **રે.સર્વે નં.૬૭૩, સી.સ.નં.૧૭૬૭,** વાળી કુલ્લે ૯૨૦૭-૦૦ ચો.મી.જમીનમા ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૮(અટલાદરા) ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૩૯ વાળી ૮૨૮૮-૦ ચો.મી.વાળી જમીનમાં શ્રી ઓમ બંગ્લોઝ નામની રહેણાંક યોજના પેકી બ્લોક નં.બી-૧૯ વાળી ૧૭૪-૨૭ ચો.મી. તથા બ્લોક નં.બી-૨૦ વાળી ૩૨૨-૦૯ ચો.મી છે જે સીટી સર્વે રેકર્ડમાં નોધ નં.**૧૭૦૬૩ તા.૧૦-૦૨-૨૦૧૬** થી અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાના નામે ચાલે છે.

(૨) અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજલખી આપનાર બીજી તરફવાળા(પ્રયોજક)પેઢીની સ્વપાર્જીત માલીકીની રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. **૧૫૨૫૮તા.૧૬-૧૧-૨૦૧૫** ના રોજથી જમીન માલીક મનુભાઇ ચંદુભાઇ પટેલ પાસેથી વેચાણ રાખેલી બિનખેતી થયેલી જમીન મીલકત ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૩ (અકોટા) ના મોજેગામ **અટલાદરા**ના **રેવન્યુ સર્વે નંબર ૬૭૩, સી.સ.નં.૧૭૬૭,** વાળી કુલ્લે ૯૨૦૭-૦૦દચો.મી.જમીનમા ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૮(અટલાદરા) ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૩૯ વાળી ૮૨૮૮-૦ ચો.મી.વાળી જમીનમાં

શ્રી ઓમ બંગ્લોઝ નામની રહેણાંક યોજના પેકી બ્લોક નં.બી-૨૧ વાળી ૮૦૫-૧૩ ચો.મી. આવેલ છે જે સીટી સર્વે રેકર્ડમાં નોધ નં.**૧૭૦૬૨** તા.**૧૦-૦૨-૨૦૧૬** થી અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાના નામે ચાલે છે.

(૩) આમ બ્લોક નં.બી-૧૯ વાળી ૩૨૨-૦૯ ચો.મી.,બ્લોક નં.બી-૨૦ વાળી ૧૮૪-૨૭ ચો.મી. તથા બ્લોક નં.બી-૨૧ વાળી ૮૦૫-૧૩ ચો.મી. મળી કુલે ૧૩૧૧-૪૯ ચો.મી., ટી.પી.મુજબ ૧૨૫૧-૨૯ ચો.મી.જમીન આવેલ છે.

(૪) ઉપર પેરા નં.૧ તથા પેરા નં.૨ મા જણાવેલ મીલકત **રૂચી રીયલ્ટી** એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ છે. રૂચી રીયલ્ટીના ભાગીદારો (૧) રાજુભાઇ બી.શાહ (૨) અદિત રાજુભાઇ શાહનો ભાગીદારી લેખ તારીખ ૨૬-૧૧-૨૦૧૫ ના રોજ નોટરીશ્રી નગીન એસ.ગોહીલ રૂબરૂ નોટરી રજી.નં.૩૨૧૬૭ થી નોંધાવેલ છે જેની નોંધ સીટી સર્વેના પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નોધ નં.૨૪૧૬ તારીખ ૧૬-૦૬-૨૦૨૦ થી પડેલ છે.

(૫) ઉપરોકત વર્ણનવાળી મીલકતનો વાણિજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવા અંગે મે.જીલ્લા કલેકટરશ્રી વડોદરાના એ તેમના હુકમ ક્રમાક નં. એન.એ./એસ.આર/૨૭/૨૦૦૨-૨૦૦૩ નં.જમીન/ડી/વશી/૧૭૮૨/૨૦૦૩ તા.૧૬-૦૭-૨૦૦૩ તથા એન.એ/કલમ-૬૭/એસ.આર/૭૬/૨૦૧૬-૨૦૧૭ નં.બીનખેતી/કલમ-૬૭/૯૨૫ થી ૯૩૪/૨૦૧૬,કલેકટર કચેરી,બીનખેતી શાખા,વડોદરા તા.૩૦-૧૧-૨૦૧૬ થી બીનખેતી(એન.એ)ની પરવાનગી આપેલ છે.

(૬) ઉપરોકત વર્ણનવાળી મિલ્કત અંગે વડોદરા મહાનગર સેવાસદને રજાચીઠ્ઠી નં. કોમર્શીયલ વોર્ડ-૬/૨૨૧/૨૦૧૫-૨૦૧૬ તા.૩-૧૨-૨૦૧૫ થી થી લેઆઉટ તથા બાંધકામના નકશા મંજુર કરેલા છે.

(૭) ઉપરના વર્ણનવાળી મિલ્કત પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલી ...... ફલોર પર આવેલ **ઓફીસ /દુકાન નં........**ના પુર્ણ બાંધકામવાળી મિલકત તમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર એક તરફવાળાને રૂા................ પુરા માં વેચાણ આપેલ છે જેના વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાઓને તમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર એક તરફવાળા પાસેથી આજદિન સુધીમાં નીચેની વિગેતેથી ચુકતે મળી ગયેલ છે

રૂપીયા	ચેક નં.	બેન્ક	તારીખ

....

....

ઉપરોકત અવેજની વિગતમાં જણાવેલ ચેક બેન્કમાં પાસ થયેથી તેના બદલામાં પરિશિષ્ટમાં 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 પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કતનો રૂબરૂ અને પ્રત્યક્ષકબજો માલિકી હકકે સંભાળવાનો રહેશે.

(૮) સદર જમીન મિલકત ઉપર કોઇપણ વ્યકતિ,બેન્ક,શ્રોફ યા નાણાંકીય સંસ્થાનો ચાર્જ,ગીરો, બોજો કે લીયન કે સુખાધીકાર અગર તો કોઇપણ પ્રકારનો કોઇપણ હકક કે અધિકાર અમો લખીઆપનારે ઉભો કરેલ નથી તેમજ સદર જમીન મિલ્કત અમોએ અન્ય કોઇને જામીનગીરીમાં લખીઆપેલ નથી કે તેના ઉપર કોર્ટનો મનાઇ હુકમ કે એટેચમેન્ટ નથી.સદર જમીન મિલ્કત અંગે અમોએ કોઇપણ પ્રકારના વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેનો કરાર,બાનાખતથી કે ભેટ કરારથી કે લેખીત યા મૌખીક અન્ય કોઇપણ વ્યકતી,સંસ્થા કે વ્યકતીના સમુહની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી. અમો લખી આપનારે તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ

(૯) સદર જમીન તથા મિલ્કત અંગેના આજદીન સુધીના તમામ સરકારી તેમજ અર્ધસરકારી વેરા, ટેક્ષ તથા રેવન્યુ ટેક્ષ અમોએ ભરેલા છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદના તમામ વેરા તથા ટેક્ષ તમો વેચાણ લેનારે ભરવાના રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી,નોંધણી ફી,લખાઇ ફી, વિગેરે જેવો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારે ભોગવેલછે અને ભવીષ્યની જે કાંઇ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ભરવાની આવે તો તે તમામ રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની છે.

(૧૦) સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલકત તમો વેચાણ રાખનારને હવા ઉજાસ તથા સુખાધીકારના હકકો સાથેની તથા તમામ પ્રકારના કોમન હકકો સાથેની તથા **"AARNA 673 "** ના સભાસદ તરીકેના તમામ હકકો યાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામના દાવે સુરજ ચંદ્ર તપે ત્યાંસુધીના હકકો તથા અધિકાર સાથે આજરોજ વેચાણ આપવામાં આવે છે.

સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકતના તમો પ્રથમ પક્ષવાળા આજથી માલિક થયા છો અને આ મીલકતનો માલિકી હકક કોમ્પ્લેક્ષના નિયમોને આધીન રહીને તમારે ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવા તથા કરાવવાનો છે.સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કત ઉપર તમો આજથી સંપુર્ણ હકક ધરાવો છો અને તેમાં અમો તથા અમારા વંશ,વાલી,વારસદારોનો કોઇ પણ જાતનો ભાગ, લાગ, હકક,હીસ્સાનો સંબધ રહેતો નથી.

(૧૧) સદર **"AARNA 673"**નામની યોજના પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે તેથી કોમ્પ્લેક્ષના બેઝમેન્ટમા આવેલ કોમન પાર્કીંગની જગ્યા તમામ સભાસદો/ મેમ્બરોને કોઇને આવવા જવામાં અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે પાર્કીંગ કરી કરાવવાનું છે. કોઈપણ સભાસદ અમુક ચોકકસ જગ્યામાં પાર્કીંગ કરવા કરાવવા હકક અને અધીકાર કરી શકશે નહી. તમામ સભાસદોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કીંગ માટે મળેલ જગ્યામાંજ પાર્કીંગ કરવુ કરાવવાનું છે અને તમામ સભાસદોએ/ મેમ્બરોએ પાર્કીંગની જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું પાર્કીંગ અર્થે અથવા અન્ય કોઈપણ અર્થે બાંધકામ કરવુ કરાવવાનું નથી તેમજ બેઝમેન્ટમાં આવેલ પાર્કીંગ નં.૧ અને ર માં ઈલેકટ્રીક પેનલ તથા જનરેટર માટે જગ્યા રાખેલ છે.

(૧૨) અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના તમો સ્વતંત્ર માલિક છો અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહુ મીલકત સીટી સર્વે કચેરી,વડોદરા મહાનગર સેવાસદન કચેરી,મધ્ય ગુજરાત વીજ કંપની લી. રેવન્યુ દફતરે તથા સરકારી તેમજ અર્ધ સરકારી તથા અન્ય સંસ્થા વિગેરેમાં તમો વેચાણ રાખનારના નામે કરાવી શકશો.આ માટે અમો લખી આપનારની જયાં જયાં અને જયારે જયારે સહી સંમતીની જરુર પડે ત્યાં અને ત્યારે તે તમામ તમો લખી લેનારને કરી આપવા માટે કાયદેસર બંધાયેલા છીએ.સદર કોમ્પ્લેક્ષમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર જે દુકાનો આવેલ છે તે દુકાનો વેચાણ રાખનારને ફકત દુકાન જ વેચાણ આપેલ છે દુકાનની આગળ પાછળની ખુલ્લી જગ્યા ફકત કોમન પાર્કીંગ માટે રાખેલ છે જે વેચાણ આપેલ નથી અને તે ખુલ્લી જગ્યામાં દુકાન વેચાણ રાખનારે કોઇપણ જાતનો કોઇ કામ ચલાઉ કે કાયમી પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નથી કે શેડ બનાવવાનો નથી કે કોઇપણ જાતનું દબાણ કરવાનું નથી કે આજુબાજુની મિલ્કતના માલિકોને અગર તો કોમ્પ્લેક્ષ અન્ય મિલ્કત માલિકોને માનસીક ત્રાસ કે દુ:ખ દર્દ કે અડચણ થાય તેવો ઘોંઘાટ કરવાનો નથી તેમ છતાં આવુ કૃત્ય દુકાન વેચાણ રાખનાર કરશે તો

તે અટકાવવની પુરેપુરી સત્તા કોમ્પલેક્ષના અન્ય સભાસદો/ માલિકોની છે અને રહેશે અને તેવો તેવી કામગીરીને રોકવા હકકદાર અને અધિકારી છે અને રહેશે.

(૧૩) સદર વેચાણ આપેલ મિલકત **"AARNA 673"** નામની યોજનામાં આવેલ છે તેથી કોમ્પલેક્ષના તમામ સભાસદો/મેમ્બરો ભેગા મળીને જાળવણી,સાચવણી,સફાઇ,નીભાવણી, કોમન મેન્ટેનન્સ,ચાર્જીસ માટે વિકાસ મંડળ કે એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવે તો તેમાં તમો લખી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ/મેમ્બર થવાનું રહેશે અને તેના નિતિ નિયમોનું ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું રહેશે તેથી સદર કોમ્પ્લેક્ષના તમામ સભાસદોએ જે કાંઇ સહીયારા હકક અને અધિકાર મળવા પાત્ર છે તે તમામ તમો મેળવવાને હકકદાર છો અને વહીવટ ખર્ચ, કોમન સુવીધા માટે વરાડે/સરખા ભાગે આવતો ખર્ચ પણ તમારે આપવાનો રહેશે. કોમન પેસેજ તથા લીફટમાં અન્ય કોઇને પણ કોઇને અડચણ રૂપ થાય તેવો માલ સામાન મુકવાનો નથી તથા તમામ સભાસદોને સહકાર આપવાનો રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી અને શરતથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને લખી આપવામાં આવેલ છે.

(૧૪) નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ કોમ્પ્લેક્ષના તમામ સભ્યો માટે ઓવર હેડ તથા અંડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી છે તેમાંથી બધાને પાણી મળશે અને તે અંગે જે મોટર પંપ,તે માટે લાઇટ વિગેરે જે કાંઇ મુકવામાં આવે તેનો નીભાવણી ખર્ચ,લાઇટ બીલ તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજ વસ્તુઓના રીપેરીંગ ખર્ચ,મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે જેવા તમામ ખર્ચ તથા નવીન નાખવાનો ખર્ચ ટાવરના તમામ સભાસદોએ વરાડે/સરખા હીસ્સે આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમોએ પણ આપવાનો રહેશે.

(૧૫) સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ કોમ્પલેક્ષની બહાર બાલ્કની,ગ્રીલ,કલર તથા એલીવેશનમાં કોઇપણ મેમ્બર/સભાસદોએ કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી.સદર કોમ્પ્લેક્ષના સ્ટ્રકચરમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર જેવો કે બીમ કે કોલમમા સુધારો વધારો કોઇપણ સંજોગોમાં હાલમા કે ભવિષ્યમાં થઇ શકશે નહી તેમજ સદર સમગ્ર **"AARNA 673"** નામની યોજનાના વુડામાં બાંધકામ અર્થેરજુ કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ખુલ્લી જમીનમા કોઇપણ પ્રકારે કોઇપણ સભાસદ/મેમ્બર હાલમા કે ભવીષ્યમાં અંગત માલીકી માગી શકશે નહી તે જમીન કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા વેચાણ રાખનાર તથા સમગ્ર યોજનાના અન્ય સભાસદો બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૧૬) નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલ્કતની જે દિવાલો બાજુની મીલકત સાથે લાગીને આવેલછે તે તથા સ્લેબની ઉપર નીચે તમામ દિવાલો તે બન્નેની સહીયારી ગણાશે અને તેનુ માપ દિવાલના મધ્ય બિંદુથી ગણવાનુ છે.

(૧૭) ભવિષ્યમાં તમો વેચાણ રાખનાર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત વેચાણ અથવા તબદીલ અથવા ગીરો કરો ત્યારે સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને જે જે હકકો અને અધીકારો મળેલ છે ફક્ત તેજ મળેલ હકકો અને અધીકારો તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ ઉપરના નિયમો તથા શરતોને તથા વખતો વખત બનાવવામાં આવેલ નિયમોને આધીન હકકો અને અધીકારો સહ વેચાણ અથવા તબદીલ અથવા ગીરો કરી શકશો તેવી સ્પષ્ટ શરત સહ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

(૧૮) <u>કબજો લેવાની કાર્યવાહી :</u>

કબજો લેવાની કાર્યવાહી પ્રમોટર,સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી ઓકયુપન્શી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર નાંણાની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહીનાની અંદર એલોટીને ઓફીસ /દુકાનનો કબજો સોપશે. એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઇપણ પ્રકારની જોગવાઇ ઓપચારીકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાના દીન-૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને ઓફીસ /દુકાન નો કબજો સોપવાની કાર્યવાહી કરશે.

(૧૯) પ્રમોટર દ્રારા લેખીતમાં સદર ઓફીસ /દુકાનના ઉપયોગ તેમજ વાણીજય માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દીન-૧૫ મા ઓફીસ /દુકાનનો કબજો લેશે.

(૨૦) એલોટી દ્વારા ઓફીસ /દુકાનનો કબજો લેવામાં ચુક થવી ઉપરોકત મુદા ૧૯ મુજબ પ્રમોટર દ્રારા લેખીત સુચના મળેથી એલોટી સદર કરારમા દર્શાવિલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તિઓ,બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલ્કતનો કબજો સોપશે. જો એલોટી મુદા નં.૧૯ મા દર્શાવિલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નીષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલા છે.

(૨૧) સદર ઓફીસ /દુકાનનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ અથવા ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા તારીખ જે વહેલુ હોય તે તારીખથી પાંચ વર્ષના સમય ગાળાની અંદર એલોટી મિલ્કતની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં ઓફીસ /દુકાનસ્થિત છે તેમાં કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ઘ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં શકય હોય ત્યા પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે

ક્ષતિપુર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતીએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી,ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

(૨૨) સદર લેખમા દર્શાવેલ **ઓફીસ /દુકાન** અથવા બિલ્ડીંગ કે તેના કોઇપણ ભાગને લગતી બાબતનો ગેરકાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી.સદર લેખની રૂએ એલોટીને વેચવામા આવેલ **ઓફીસ /દુકાન** સહીતની ખુલ્લી જગ્યા,પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ,મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી જયા સુધી તે સદર લેખમા દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામા ન આવેલ હોય.

(૨૩) <u>કરાર રદ કરવા બાબત(વિવાદનું નિરાકરણ)</u>

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ,ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઇઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે તથા કોઇપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એકટ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઇઓને આધીન **RERA** સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામા આવશે.

(૨૪) <u>સંચાલક કાયદો</u>

સદર લેખની રૂઇએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

<u>વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું વર્ણન</u>

ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા અને રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૩ (અકોટા) ના મોજે ગામ **અટલાદરાના રે.સર્વે નં.૬૭૩,સી.સ.નં.૧૭૬૭,** વાળી કુલે ૯૨૦૭-૦૦ચો.મી.જમીનમા ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૮(અટલાદરા) ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૩૯ વાળી ૮૨૮૮-૦ ચો.મી.વાળી જમીનમાં શ્રી ઓમ બંગ્લોઝ નામની રહેણાંક યોજના પેકી બ્લોક નં.બી-૧૯ વાળી ૧૮૪-૨૭ ચો.મી. તથા બ્લોક નં.બી-૨૦ વાળી ૩૨૨-૦૯ ચો.મી.તથા બ્લોક નં.બી-૨૧ વાળી ૮૦૫-૧૩ ચો.મી. મળી કુલે ૧૩૧૧-૪૯

ચો.મી. ટી.પી.મુજબ ૧૨૫૧-૨૯ ચો.મી.વાળી બિનખેતી થયેલી જમીનમાં **"AARNA 673"**નામની વાણિજય યોજનામાં નીચે જણાવેલ મીલકત તમોને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

....

ફલોર	ઓફીસ / દુકાન નં.	કારપેટ એરીયા ચો.મી.	વરાડે પડતી જમીન ચો.મી.

....

....

ઉપર જણાવેલ મીલકતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષીણ :

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાએ અમારી સ્વતંત્ર ઇચ્છા અને તમો લખી લેનાર એક તરફવાળાની મરજીથી આજરોજ વાંચી,વંચાવી,સમજી,વિચારી દીલના સાવધપણામાં અકકલ હોશીયારીથી,બીનકેફ અવસ્થામા તેમજ કોઇપણ ધાક ધમકી રજુઆત અને ગેર સમજુતી સિવાય સભાન અવસ્થામાં અમારી રાજીખુશીથી કરેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી,વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બદલ અમો અમારી સહી નીચે સાક્ષીઓની રુબરુમા કરી આપેલ છે.

સ્થળ: વડોદરા

તારીખ:

અત્રે...મતુ અત્રે.......................................સાખ

<u>લખી આપનાર/જમીન માલિક/બીજી તરફવાળા</u>

" "Ruchi Realty" " એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....

(શ્રી અદીત રાજુ શાહ,)