

‘Rosedale Avenue’નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... ની સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂ.=૦૦ પુરાનો :-

આજરોજ તારીખ : /૦૯/૨૦૧૭ ના રોજ અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-

સોનલ નીતેશકુમાર પટેલ ઉ.વ.આ.૩૫, ધંધો-વેપાર, ના વતી કુલ મુખત્યાર તરીકે **નીતેશકુમાર મગનભાઈ પટેલ** ઉ.વ.આ.૩૭, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી : ૩, કેચા ડુપ્લેક્ષ, દેવનગરની સામે, ઈસ્કોન મંદિર રોડ, મકરંદ દેસાઈ-ગોત્રી રોડ, વડોદરા. (જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારા-એક તરફવાળાનો પોતેજાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતી આપનારા=કન્ફરમ્મિંગપાર્ટી-ડેવલોપર્સ :-

કેલા એશોસીએટ્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જે હાલ ૧૪, શાલીગ્રામ સોસાયટી, વેદાંત પાસે, ભાયલી-વાસણા રોડ, વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તેના વતી ભાગીદાર તરીકે **નીતેશકુમાર મગનભાઈ પટેલ** ઉ.વ.આ.૩૭, ધંધો-વેપાર, (જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા અગર સંમતી આપનારા-કન્ફરમ્મિંગપાર્ટી-ડેવલોપર્સ એ રીતે સંબોધવા માં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં સંમતી આપનારા-કન્ફરમ્મિંગપાર્ટી-ડેવલોપર્સનો પોતેજાતે તથા ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોનો પોતેજાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા (વેચાણ લેનારા) :-

_____ Age ____, P.No. _____

Address : _____

(જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારા તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :-

- ૧) વડોદરાના મોજે ગામ ધનીયાવીના બ્લોક/સર્વે નં.૩૯૦ વાળી અને બ્લોક/સર્વે નં.૩૯૧ પૈકી વાળી સમગ્ર જમીનનો બિનખેતી નો વાપર, ઉપયોગ કરવાની જરૂરી પરવાનગી તા. ૧૮/૦૭/૨૦૧૨ ના રોજ કલેક્ટરશ્રી, બિનખેતી શાખા, વડોદરાનાએ, તેઓના હુકમ નં. એન. એ./ એસ. આર./૦૪૮/૨૦૧૨-૨૦૧૩/નં. જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૪૭૦૬/૨૦૧૨ અન્વયે મેળવ્યા મુજબની તથા વિકાસ અર્થે જરૂરી પરવાનગી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, (વુડા) વડોદરામાંથી તા. ૦૨/૧૧/૨૦૧૨ ના રોજ રજાચીકી નં. યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૩૫૪/૨૦૧૨ અન્વયે

મેળવ્યા મુજબની જમીનના માલીક અને અમો આ લેખના કન્ફરમીંગપાર્ટી ડેવલોપર્સ પાસેથી,તા.૧૧/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજ રજુ.વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં.૫૬૭ અન્વયે વેચાણ રાખેલ ઓનર્સ પ્લોટ વાળી ૧૩૯૦.૩૫ ચો.મી. વાળી યોજના હેઠળની જમીન માં બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળમાંથી તા.૨૨/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ રીવાઈઝ્ડ રજાચીઝી નં. ચુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૭૫/૨૦૧૩ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ ‘Rosedale Avenue’ નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

અમો સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી-ડેવલોપર્સ આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર બ્લોક/સર્વે નં.૩૯૦ વાળી અને બ્લોક/સર્વે નં.૩૯૧ પૈકી વાળી સમગ્ર જમીન અંગે અગાઉના માલીકો સાથે નકકી થયા મુજબ તેને આધીન લખેલ ડેવલોપમેન્ટનો કરાર અન્વયે નકકી થયેલ શરતોને આધીન રહી, અમોએ અમારા બાંધકામ કરવા-કરાવવા હકકો અમારી પાસે અબાધીત રાખી આ લેખના એક તરફવાળા-જમીન માલીકના નામે ઓનર્સ પ્લોટ વાળી ૧૩૯૦.૩૫ ચો.મી. વાળી યોજના હેઠળની જમીન વેચાણ આપી નામફેર કરેલ હોઈ, અમો સંમતી આપનારા-ડેવલોપર્સનાને પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો મુજબ અને બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી મેળવ્યા મુજબ સદરહું જમીનમાં યોજનાનું આયોજન કરી, તે યોજનામાં તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાને ચુનિટ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી,વેચાણ વ્યવહારો નક્કી કરી, આ લેખથી વેચાણ આપેલ વણ વહેચાયેલી જમીન અંગે ચુકવેલ જમીનના વેચાણ અવેજની રકમ તથા કરેલ વિકાસ ચાર્જસ/બાંધકામ સહના વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોઈ, સદર લેખમાં સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી-ડેવલોપર્સ તરીકે સામેલ થઈ સહી કરી આપેલ છે. અને સદરહું તા.૦૭/૧૦/૨૦૧૧ ના રોજ નોટરી નોંધણી નં.૩૩૭૨૬ થી નોંધાયેલ ડેવલોપમેન્ટના કરાર ઉપર સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર નાયબ કલેક્ટરશ્રી, સ્ટેમ્પડચુટી વેલ્યુએશન તંત્ર, વડોદરાનાએ જરૂરી સ્ટેમ્પ ડચુટીની રકમ તા.૩૧/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ ભરપાઈ કરેલ હોઈ, જે અંગે જરૂરી પ્રમાણપત્ર આપેલ છે.

૨) સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાને અમો લખી આપનારાઓએ સંચુકત ભેગા મળી અમારી રાજીખુશીથી આપણી વચ્ચે અગાઉ તા..... ના રોજ સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખી, આપણી નકકી થયેલ યોગ્ય અને વ્યાજબિ બજારકિંમત રૂા.=૦૦ પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ હોઈ,નકકી થયા મુજબનો વેચાણ અવેજ ચુકતે મળતાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.સદર કુલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા તરફથી નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રૂપિયા વિગત/બેન્કનુનામ/ચેક નં.

-૦૦ બેન્કના ચેક નં. થી

=૦૦

સદર ઉપરોક્ત વિગત મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ તમો આ લેખ લખી લેનારા તરફથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ચુકતે મળ્યાની આથી પહોંચ,પાવતી આપી તે વેચાણ અવેજ ચુકતે મળ્યાનુ કબુલ કરી અને તેના બદલામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. અને વધુમાં સરકારશ્રીના કાયદાઓ હેઠળ નાયબ નોંધણી સરનિરીક્ષકશ્રીની,ગાંધીનગરનાએ કરેલ પરીપત્રમાં જણાવ્યા મુજબ ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૨૧ અન્વયે નોંધણી અર્થે રજુ થતાં લેખોમાં મિલકતની સ્પષ્ટ ઓળખ માટે મિલકતનો ફોટો લગાવવો જરૂરી હોઈ, આ લેખ અન્વયે હાલ સ્થળસ્થિતિ મુજબ યોજનાની મિલકતનો ફોટો લગાવી આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબની મિલકત વેચાણ આપી, તેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, અમો લખી આપનારા ઓએ નક્કી થયા મુજબની વેચાણ આપેલ મિલકતનો તમો લખી લેનારાને ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોપેલ છે. જેનો ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સંપૂર્ણ માલીકી હક્કેથી તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે.

- ૩) સદરહું નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત યોજના કેજે ‘Rosedale Avenue’ ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી.અને સદર લેખ અન્વયે નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)માં વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મિલકત લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા-પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન, લાઈટ,ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેક્શનો લાવવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકાર ના સુખાધિકારી હક્કો સાથેની મિલકત ચાવતચંદ્ર ટિવાકરો કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ કાયમને માટે વેચાણ આપેલ છે.જેથી સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો માલીકી હક્કે વાપર,ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા તથા તે અન્યને ગીરો,વેચાણ, બક્ષીસ કરવા-કરાવવા તમો લખી લેનારા તથા તમારા વંશ,વાલી,વારસો સર્વે માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તથા હક્કદાર અને અધિકારી થયા છો.
- ૪) સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) વાળી મિલકતના માલીક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ, સરકારી-અર્ધ સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારા તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છો. તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહી-સંમતીઓ કરી આપીશું. વધુમાં તમો લખી લેનારાએ વીજ કનેક્શન તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ,વીજ ચાર્જસ,સરકારી કાયદાઓ મુજબના ટેક્ષોની રકમ, તમામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોમન મેઈન્ટેન્સ ચાર્જસ વિગેરે જે કાંઈ ભરવાના છે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારાની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી,લખાઈ ફી વીગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાએ ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં સદર દસ્તાવેજ અન્વયે સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ જે કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે. જે અંગે અમો લખી આપનારાઓની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં કે કોઈપણ પ્રકારે માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

- પ) સદર હું જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વિગતે વર્ણવેલ જમીનમાંની ખુદ્દી જમીન કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુદ્દી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનિટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિ માપ પ્રમાણેની ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિવાળી આયોજિત યોજના પૈકીની નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨) વાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ હોઈ, સદરહું નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વિગતે વર્ણવેલ યોજના હેઠળની ખુદ્દી જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુદ્દી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનિટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતિના માપ પ્રમાણેની ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિવાળી ‘Rosedale Avenue’નામની યોજનામાં આવેલ મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ હોઈ, યોજનાની જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહીં કે માલીકી માંગી શકાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ડ) સદરહું આયોજિત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે 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 યુનિટ ધારક થતાં હોઈ અને આપોઆપ યોજનાના એશોસીએશનના સભ્ય થતાં હોઈ, યોજનાના નીયમોનું ફરજિયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે. અને યોજનાના એશોસીએશનના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજિયાતપણે તમામ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે. અને નકકી થયેલ દરો મુજબ લાઈફટાઈમ મેન્ટેનન્સ ખર્ચ ફરજિયાત આપવાનો છે. તથા જરૂરપડે વહીવટી ખર્ચ, વરાડેપડતા જાણવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ્સ અંગેની રકમ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓએ વરાડે પડતા ભાગ આપવાની રહેશે. અને સદર યોજનામાં કોર્મશીયલ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ તથા રહેણાંક યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ માટે સંયુક્ત અથવા અલગથી બનાવેલ/આવેલ સામુહિક વપરાશ અંગેના કોમન દાદર-પેસેજ, કોમન લીફ્ટ, કોમન લાઈટ બીલ, પાણીની મોટર, પંપ, કોમન પાર્કિંગ, ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ, અંડરગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક કેબલના મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે તેમજ સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ પોતપોતાની સહીયારી જવાબદારીથી ફરજિયાતપણે નકકી થયા મુજબનો જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વરાડે પડતા હીસ્સા મુજબનો આપીને કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
- ઢ) સદરહું આયોજિત યોજનામાં જેતે ફ્લેટને અડીને આવેલ ખુદ્દી બાલ્કનીનો ફરજિયાતપણે ખુદ્દો રાખી, કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ/દબાણ કર્યા સીવાય, નીચેના યુનિટ માલીકોને તકલીફ ન થાય તે રીતે, જેતે ફ્લેટ માલીકોએ પ્રાપ્ત થયેલા માલીકી હકકો મુજબ કાયમી વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી છે. તથા સમગ્ર યોજનાના બિલ્ડિંગની ઉપર આવેલ

અગાસીનો ફક્ત વાપર,ઉપયોગ યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય સહીચારો કરવાનો રહેશે. પરંતુ સદર યોજનાની અગાસીના તથા ખુદી જમીનના તથા પેસેજ-રસ્તા સહ અન્યથે/ અંગે વધારાની એફએસઆઈ મળે તો તેનો કોઈપણ રીતે/પ્રકારે/જગ્યાએ વાપર, ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવા-કરાવવા સહના તમામ પ્રકારે માલીકી હક્કો અને અધિકારો કાયમી ધોરણે અમો લખી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીની કે પેઢી કે અમારા એસાઈનીઓ પાસેજ અબાધિત રહેશે. જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો-હરકત,તકરાર કરવાની રહેશે નહીં. સદર યોજના ઉપર આવેલ અગાસી પર કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ અંગત માલીકી માંગી શકશે નહીં.તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદરહું નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧) વાળી જમીનમાં આયોજીત યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/ આપેલ બ્રોચર(પેમ્પલેટ) ફક્ત એલીવેશન દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ, તે મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારા કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકશે નહીં.અને યોજનાના આયોજકો દ્વારા જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે.તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં. વધુમાં યોજનામાં આવેલ કોર્મશીયલ યુનીટના માલીકોએ જરૂરી પરમીશનો લઈ એટલે કે નોંધણી કરાવી વાપર,ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવા-કરાવવાનો હોઈ,નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ જ એડવર્ટાઈઝિંગ/સાઈઝનુ સાઈન બોર્ડ મુકવા-મુકાવવાનું રહેશે. તથા વેચાણ આપેલ યુનીટમાં વાઈબ્રેશન કે અવાજનું પ્રદુષણ થાય તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહીં કે ધુમાડાનું પ્રદુષણ થાય તેવું રસોડું કે કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની રહેશે નહીં અને યોજનાના કોમન પાર્કિંગ,લીફ્ટ, પેસેજ વિગેરેમાં ગંદકી કરવાની રહેશે નહીં કે કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહીં કે કોઈને અડચણ થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ કરવાનું રહેશે નહીં કે સરકારી કાયદા વિરુદ્ધ કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો રહેશે નહીં કે તેવો કોઈ ગુનાહીત કૃત્ય/ધંધો કરવાનો રહેશે નહીં તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો રહેશે નહીં કે તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કરવાનું રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ હોઈ, તેમ છતાં તેવું કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ કરે-કરાવે તો તેવા પ્રસંગે, તેઓ વિરુદ્ધ એશોસીએશને કાયદેસર રીતે શીક્ષાત્મક પગલાં લઈ શકશે. અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની રહેશે. તેવા પ્રસંગે અમો લખી આપનારાની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહીં.તેવી સ્પષ્ટતા/સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૮) સદર વેચાણ આપેલ મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપર્નીંગમાં(બારી દરવાજા)માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડમાં કોઈ દબાણ કરવું કે પ્રોજેક્ટ કરેલ ગ્રીલ લગાડવા ની નથી. તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની દિવાલ,બારી,દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહીં તથા સ્લેબની ઉપર-નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીચારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી,મરામત,નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વી.જેતે યુનીટ માલીકોએ જરૂરપડે ત્યારે વરાડે

પડતો ભોગવવાનો રહેશે.સદર યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી.સ્ટ્રક્ચરને કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનું નથી. અને સ્ટ્રક્ચર-ટિવાલોમાં કોઈપણ ફેરફાર કરતાં પહેલા આર્કિટેક્ટ કે આયોજકો કે થનાર એશોસીએશન પાસેથી ફરજિયાત પરવાનગી લેવાની હોઈ, પરવાનગી આપેથી જ ફેરફાર કરી શકાશે. અને આથી વેચાણ આપેલ મિલકતમાં ઈન્ટરલ ઓલ્ટરેશન /ફનીચર સહના કામ દરમિયાન સ્ટ્રક્ચર કેપેસિટી ધ્યાનમાં રાખી, સ્ટ્રક્ચર કેપીસિટી ઉપરાંતનું કામ કરી શકાશે નહીં તેમજ જરૂરી સ્ટ્રક્ચર કન્સ્ટલેટન્ટ પાસેથી જરૂરી સ્ટેબીલીટી સર્ટીફિકેટ તેમજ એશોસીએશન/ આર્કિટેક્ટનું એનઓસી મેળવવીને જ ઈન્ટરનલ ફેરફેર કરી-કરાવી શકશો. અને તે દરમિયાન કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થયા તો તેવા પ્રસંગે નુકશાન કરનાર યુનિટ માલિકોએ તેનો તેનો નિભાવણી, મરામત,નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વી. ભોગવવાનો રહેશે, તે અંગે આજુબાજુ-ઉપરનીચેના યુનિટ માલિકોએ ફરજિયાતપણે તમામ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદરહું યોજના ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિવાળી હોઈ, યોજનાની જમીનમાં પણ વહેચાયેલા હીસ્સાની જમીન સહના તમો લખી લેનારા આથી માલિક થતાં હોઈ, ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારત અન્વયે યોજનાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય, તો તેવા પ્રસંગે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મિલકતના માપ/મળવાપાત્ર એફ. એસ.આઈ પ્રમાણે, તે મુજબ યોજનાના અન્ય યુનિટ માલિકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કરવા તમો લખી લેનારા હક્કદાર અને અધિકારી થયા છો. અને વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવાની કે કોર્મશીયલ યુનિટ વેચાણ રાખનારાઓ માટે અલગથી બનાવેલ સુવિધાઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ તેઓએ કરવા-કરાવાનો છે અને રહેશે.જેથી તેઓનો રહેણાંક યુનિટ વેચાણ રાખનારાઓ માટે બનાવેલ સુવિધાઓનો વાપર,ઉપયોગ, ઉપભોગ કરી-કરાવી શકશે નહીં કે તેમાં હક્ક કે અધિકાર માંગી-મંગાવી શકશે નહીં. અને આથી વેચાણ આપેલ યુનિટ અન્ય કોઈને પણ કોઈપણ પ્રકારના લેખો-લખાણો અન્વયે લખી આપો કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે પ્રાપ્ત થાય,તો આ લેખની શરતો,વિગતોને ફરજિયાતપણે માન્ય રાખી, તેને આધીન તેનો વાપર, ઉપયોગ,ઉપભોગ કરી-કરાવી શકશે અને વાપર,ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદરહું યોજનાનું બાંધકામ પરીપુર્ણ થયેથી તેમાં આવેલ કોમન લીફ્ટ/લાઈટ અને બિલ્ડીંગ માં લગાડેલ ઇલેક્ટ્રીકલ/ઇલેક્ટ્રીકલ સાધનો/ઇન્ડુમેન્ટના કેબલીંગ(વાયરીંગ)વિગેરેમાં ફોલ્ટ કે ઇલેક્ટ્રીકલ શોર્ટસર્કીટ કે અન્ય કોઈ કારણોસર કોઈપણ પ્રકારે અકસ્માત થાય તો તેવા પ્રસંગે તે અંગે જરૂરી રીપેરીંગ મરામત,નુકશાની,વળતર ખર્ચાઓ યોજનાના એશોસીએશનમાં જમાં કરાવેલ મેન્ટેન્સની રકમમાંથી કરવા-કરાવવાની હોઈ, તે અંગે કોઈપણ પ્રકારે માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહીં. વધુમાં સદરહું યુનિટની ઉપરોક્ત નકકી થયેલ કિંમત/ફાયનાન્સને લગતી તમામ કાર્યવાહી/જવાબદારીઓ પરીપુર્ણ કર્યા બાદ અને ઉપરોક્ત નકકી થયેલ રકમ પુરેપુરી ચુકવાઈ ગયા બાદ જ કબજો ભોગવટો માંગવા-મંગાવવા કે ફનીચર વિગેરેના કામો કરવા-કરાવવા હક્કદાર હોઈ, ફરજિયાતપણે લેખીત કબજો(પજેશન લેટર) મેળવવ્યા બાદ જ યુનિટનો વાપર, ઉપયોગ કરી શકશો. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૯) સદરહું ‘Rosedale Avenue’ નામની આયોજિત યોજના અંગેના સામુહિક પાર્કિંગની જગ્યામાં એટલે કે કવર્ડ પાર્કિંગમાં યોજનાના જે તે બિલ્ડિંગના રહેણાંક માટેના યુનીટ વેચાણ રાખનારા માલિકોએ અનુકુળતા મુજબ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ, અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારાને જવા-આવવામાં કે પાર્કિંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે અને અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહીં. તેમાં કોર્મશીયલ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓનો કોઈપણ પ્રકારે હક્ક, દાવો રહેશે નહીં કે માંગી-મંગાવી શકાશે નહીં. અને યોજનાના આગળના ભાગે મેઈન રોડ બાજુએ/આગળના ભાગમાં આવેલ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોર્મશીયલ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ પાર્કિંગ માટે મળેલ જગ્યામાં જ, અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારાને જવા-આવવામાં કે પાર્કિંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સિવાય પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. જેમાં વેપારી માલ-સામાન કે કાર્ટીંગના ઉપયોગના વાહનો મુકી શકાશે જ નહીં અને અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કિંગ કરવા હક્ક કે અધિકાર ધરાવી શકશે નહીં. તથા આગળના ભાગે આવેલ પાર્કિંગ સહીચારૂ રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૦) સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ આપેલી નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત અમો એક તરફવાળાની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો લખી આપનારાઓ સીવાય બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણો થી લખી આપી નથી. સદર યોજનાની જમીન અંગે વકીલશ્રી વીજય એસ ગોસ્વામી, વડોદરાના તા. ૨૦/૧૦/૨૦૧૨ ના રોજ આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપેલ હોઈ અને તમો લખી લેનારાએ સદરહું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ, હાલ સ્થળસ્થિતિની જાત-માહિતી મેળવી, જોઈ ચકાસી વેચાણ રાખેલ હોઈ અને આથી વેચાણ આપેલ મિલકત તમો લખી લેનારાએ વેચાણ રાખેલ હોઈ, સદર નીચેના વર્ણનવાળી મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.

-: યોજના હેઠળની જમીનનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ નં.૧) :-

૨૭.ડીસ્ટ્રી.અને સબ ડીસ્ટ્રી.વડોદરા વિભાગ-૨ ના મોજે ગામ ઘનીયાવીના જુના સર્વે નં.૩૭૩/૧ ના બ્લોક નં.૩૯૦ વાળી ૧૨૯૫૦.૦૦ ચો.મી.જમીન પેકી ૧૩૯૦.૩૫ ચો.મી.વાળી બિનખેતીની જમીન કે જેમાં ‘Rosedale Avenue’ નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

પુર્વ : લાગુ ૧૨.૦૦ મી.નો રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : લાગુ રોડડેલ કાઉન્ટી નામની યોજનાના પ્લોટ નં. ૧ થી ૧૧ વાળી જમીન

ઉત્તરે : લાગુ રોડડેલ કાઉન્ટી નામની યોજનામાં જવા-આવવાનો રોડ

દક્ષિણે : લાગુ બ્લોક નં. ૩૮૯ વાળી જમીન તથા રોડ

-: વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ નં.૨) :-

સદર ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજૂરીઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિથી આયોજિત ‘**Rosedale Avenue**’ નામની યોજનાના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી હાલ સ્થળસ્થિતિ મુજબ ચો.મી.ના કારપેટ એરીયાવાળી કે જેનો મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી ચો.મી. જમીન સહની જમીન-મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ

પશ્ચિમે : લાગુ

ઉત્તરે : લાગુ

દક્ષિણે : લાગુ

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ અક્કલ હોશીયારીથી લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ

લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-

સોનલ નીતેશકુમાર પટેલના

વતી કુલ મુખત્યાર તરીકે

=====

=====

નીતેશકુમાર મગનભાઈ પટેલ

સંમતી આપનારા=કન્સ્ટ્રમ્કોર્પોર્ટ-ડેવલોપર્સ :-

કેલા એશોસીએટ્સ્ એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વતી ભાગીદાર તરીકે

નીતેશકુમાર મગનભાઈ પટેલ