" અનંતમ એવન્યુ" નામ ની યોજનામાં આવેલ .... ફ્લોર ઉપર ફ્લેટ નં ...., ની સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરાનો.

આજરોજ તારીખ :   /   / ૨૦૨૦ ને   વાર ના રોજ અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર એક તરફવાળા (ડેવલોપર્સ/ પ્રમોટર) :-

અખંડ રીયાલીટી (PAN NO. ABRFA 9656 N) ના ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી સતિષભાઇ વીરજીભાઇ પ્રજાપતિ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધોઃ- વેપાર, રહે. સી-૧૬, અંખડધામ સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત. (આધાર નં ૮૯૭૯ ૨૫૮૮ ૧૯૦૯) (મોબાઇલ નં ૮૮૬૬૮ ૮૨૧૧૫).

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દ ના અર્થમાં લખી આપનારા-એક તરફવાળાનો પોતે જાતે તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો છે.)

એલોટી / બીજા પક્ષવાળા (લેનાર સભ્ય):-

શ્રી ...., ઉ.વ. :- ...., ધંધો :- ...., રહે. :- .... જેમનો PAN NO. ...., AADHAAR NO.................................... MO:- ....,

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનાર, અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનારા- બીજી તરફવાળાનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

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

૧. વડોદરા ના મોજે ગામ છાણી સીમમાં આવેલી જમીન જેનો રેવન્યુ સર્વે નં. **૧૦૪૪/૧ વાળી જમીન આવેલ છે. સદર સર્વે નં ૧૦૪૪/૧ વાળી જમીનનો સમાવેશ ટી.પી સ્કીમ નં ૪૯ છાણી (મુસદારૂપ) માં થતા** ફાયનલ પ્લોટ નં. **૨૩૫/૧ ફાળવી આપેલ છે.** જે મુજબ જમીનનું માપ ૧૩૧૧.૦૦ ચો.મી. છે. સદર જમીનનો બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવા બદલ વડોદરાના મે.કલેકટરશ્રીએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નંઃ રીવી/ એસ.આર./૧૨૧/૨૦૧૨-૧૩ નં જમીન-ડી/ કલમ-૬૫/ વશી/ ૭૬૦૫/ ૨૦૧૨, તારીખ ૨૭/૦૯/૨૦૧૨ થી બીનખેતીની પરવાનગી મળેલ છે. તેમજ વડોદરા મહાનગર સેવા સદન તરફથી પરવાનગીની **રજાચિઠ્ઠી નંબરઃ- એપાર્ટમેન્ટ / વોર્ડ/ ૭/ ૮૧/૨૦૨૦-૨૦૨૧ તારીખઃ ૦૬/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજથી મળેલ છે.**

૨. સદર યોજના અંગે રહેણાંક માટેનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાની બિનખેતીની જમીનમાં કરેલ ઇલ્ફ્રાસ્ટ્રકચરની કાર્યવાહીઓ/ વિકાસ ચાર્જીસ/ બાંધકામ સહની જમીન-મિલકતના વેચાણ અંગે આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ શરતો-સ્પષ્ટતાઓ મુજબ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ની જોગવાઇઓને આધીન રહીને સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખીને તે અન્વયે વેચાણ અવેજની રકમ (રૂા. ..../- જમીનની કિમત અને રૂા. ..../- બાધકામની કિમત) સહીત કુલ રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા ....પુરા માં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. સદર યુનીટનું બાનાખત નોટરી / રજીસ્ટર નં .... તા .... ના રોજ કરેલ છે. જેની તમામ શરતોનું પાલન આ દસ્તાવેજમાં કરવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ અવેજની રકમ આપણી વચ્ચે નકકી થયા મુજબ લખી આપનારા/

પ્રમોટર/ આયોજક નામે તમો લખી લેનારા/ બીજી તરફવાળા તરફથી નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

-: વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનું નામ
રૂા. .... (અંકે રૂપીયા ....પુરા)			

સદર ઉપરોકત વિગત મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ અમો આ લેખ લખી આપનારાઓને તમોઆ લેખ લખી લેનારા તરફથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ચુકતે મળ્યાની આથી પહોચ- પાવતી આપી તે વેચાણ અવેજ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી અને તેના બદલામાં અમો લખી આપનારાઓએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, આપણી વચ્ચે નકકી થયા મુજબની નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત વેચાણ આપી, તમો લખી લેનારાને બિન તકરારી ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક કબજો સુપ્રત કરેલ છે. જેનો બિન તકરારી ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સંપુર્ણ માલીકી હકકેથી તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે.

૩. સદરહું નીચે પરીશીષ્ટ નં -૧ માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત રહેણાંક યોજના કે જે **"અંનતમ એવન્યુ"** ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઇને હકક અને અધિકાર નથી. અને સદર લેખ અન્વયે નીચે પરિશિષ્ટ નં ૨) માં વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મીલકતને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હકકો સાથેની, હાલ સ્થળ સ્થિતિ મુજબના અસલ હદ-દબાણ સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા- પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન, ગેસ, લાઇટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેકશનો લાવા- લઇ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધિકારી હકકો સાથેની, કાયમને માટે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી રહેણાક હેતુ માટે કોઇપણ પ્રકારે બાંધકામ કર્યા સીવાય ફકત રહેણાક માટે જ વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા વેચાણ આપેલ છે.

૪. સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ નીચે પરીશીષ્ટ નં-૨ વાળી મીલકત ના માલીક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ, સરકારી અર્ધ-સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારા તમારા નામે નામફેર કરવા- કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી છો. તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહી-સમંતીઓ કરી આપીશું. વધુમાં તમો લખી લેનારાએ મેળવવા પડતા વીજ કનેકશન- વીજ મીટર અંગે ડીપોઝીટની રકમ, વીજ ચાર્જીસ, સર્વિસ ટેક્ષ, કોપોરેશનનો વેરો, પ્રોપર્ટી કાર્ડ જેવા રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, લાફઇ ટાઇમ કોમન મેઇન્ટેનન્સની ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ વિગેરે ભરપાઇ કરવાની તમામ જવાબદારી તમો લખી લેનારાની રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોધણી ફી, લખાઇ ફી વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાએ ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઇ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની આવે, તો તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.

૫. સદર જમીનમાં આયોજીત યોજાનાના મંજુર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન જવા- આવવાના રોડ- રસ્તા વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશથી તમામ ચીજ વસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ તેનો નીભાવણી, મરમત, નવીન લાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે વરાડે પડતા હીસ્સા મુજબ ભોગવી યોજનાની તમામ મીલકત વેચાણ લેનારાઓએ કોઇને અડચણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો કરવાનો છે. સદર સમગ્ર યોજનામાં જવા- આવવાના આંતરિક રસ્તામાં કે માર્જીનમાંથી પસાર થતી ઇન્ટરનલ સહીયારી ડ્રેનજ લાઇન, સ્ટ્રીટ લાઇટની લાઇનો લાવવા-લઇ જવા તેનો વાપર, ઉપયોગ અને ભવિષ્યમાં તેનો જરૂરી રીપેરીગ, મરામત ખર્ચ ખામી યુકત લાઇનવાળા જેતે મીલકતના માલીકોએ જ કરી સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે અંગે આજુબાજુના મીલકતના માલીકોએ જરૂરી તમામ સાથ સહકાર કોઇપણ જાતનો વાંધો લીધા સીવાય આપવાનો છે. તેથી સ્પષ્ટતા- સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૬. સદર સમગ્ર જમીન પર આયોજીત રહેણાંક માટેની યોજનાની જાળવણી. સાચવણી, સફાઇ તથા નીભાવણી અંગે થનાર વિકાસ મંડળ યા એસોસીએશનમાં તમો વેચાણ લેનારાએ ફરજીયાત

સભાસદ થઇ, તેના નીતી નીયમોનું ફરજીયાત પાલન કરી અને વહીવટી ખર્ચ, વરાડે પડતા જાળવણી, સાચવણી, સફાઇ તથા નીભાવણી તથા સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓના રીપેરીગ ખર્ચ વિગેરે જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અંગેની રકમ વેચાણ લેનારાઓએ વરાડે પડતા ભાગ આપવાની છે. અને સદર આયોજીત યોજનાના આયોજકો ધ્વારા રોડ- રસ્તામાં જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજાનના તમામ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે તે અંગે અન્ય કોઇપણ વેચાણ લેનારાઓએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઇપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહી. તે અંગે અન્ય કોઇપણ મીલકત વેચાણ લેનારાઓએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઇપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. સદર પરીશીષ્ટ વાળી મીલકતનો વણવહેચાયેલો કોમન એરીયાના હિસ્સાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટી કરી શકે અને તેના ઓકયુપન્સીના હકકો સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં હકકો અમો પ્રમોટર જતો કરીએ છીએ.

૭. સદર જમીનના વિકાસ અંગેની અગાઉ મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મજુરીઓ પ્રમાણે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તે નકશામાં દર્શાવેલ કોમન પ્લોટ અને રોડ- રસ્તાનો સહીયારા વાપર, ઉપયોગ, કરવા-કરાવવાના જે કાંઇ પણ હકકો અને અધિકારો છે. તે હકકો અને અધિકારો મુજબ તે હકકો અને અધિકારો મુજબ તે કોમન પ્લોટ તથા કોમન જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાનો સમગ્ર જમીનના અન્ય રહીશો/માલીકો સાથે ભેગા મળી, કોઇને અડચણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો વાપર, ઉપયોગ, કરવા-કરાવવા હકકદાર રહેશો. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૮. સદર સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત યોજનના મંજુર થયેલા નકશામાં યોજનાનુ આયોજન કરનારા જ જરૂરીયાતના સમયે મંજુર થયેલા નકશામાં અને અન્ય જરૂરીયાત મુજબના સુધારા-વધારા ફેરફારો કરી-કરાવી શકશે અને તેવા કરાવેલ સુધારા-વધરા ફેરફારો વેચાણ લેનાર સર્વેઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે. કોઇએ પણ, કોઇપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી કે તકરાર

કરવાની રહેશે નહી. અને હાલ સ્થળસ્થિતિ માપ મુજબની વેચાણ આપેલ મીલકત તમો વેચાણ લેનારએ જોઇ-ચકાસી, ખાત્રી કરી વેચાણ લીધેલ હોઇ, તે સહ અંગે અમો લખી આપનારાઓ સાથે કોઇપણ પ્રકારે હકક-દાવો, તકરાર કરી-કરાવી શકશે નહી. વધુમાં સદર આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે વેચાણ આપેલ જમીન અન્ય કોઇને વેચાણ આપો, તો આ લેખની શરતોને આધિન રહી તેનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે. અને સદર સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત રહેણાંક યોજનામાં કે યોજનામાંથી આજુબાજુમાં આવેલ રે.સર્વે/ફા.પ્લોટ નંબરો વાળી જમીનમાં જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાનો ઉપયોગ કરાવવા, નળ-લાઇટ- ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેકશનો-સવલતોનો વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા સહના હકકો અને અધિકારો અમો લખી આપનારા-માલીક-યોજનાનું આયોજન કરનારા પાસે સબાધિત રહેશે. તેમાં યોજનાના કોઇપણ ફલેટ વેચાણ લેનારાઓ સહ અન્ય કોઇએ પણ, કોઇપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવી શકશે નહી કે તકરાર કરી- કરાવી શકશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર બિલ્ડીગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ, કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ કારપેર્ટ એરીયાની ખાતરી કરશે, જેમાં ૩ ટકાની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટરની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવવાની થતી રકમની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સૂચિત કારપેટ એરીયામાં ઘટ પડે તો એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે એલોટીને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક **MCLR + 2%** વ્યાજના દરે જે તારીખે વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તારીખથી લાગૂ પડે તે રીતે, ચુકવવાની રહેશે જો સૂચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર એલોટીને અગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે,

અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજકનાએ તમો લખી લેનારા/ એલોટી ધ્વારા નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ સપૂર્ણ

ચુકવણી થયા બાદ વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોપવાનો હોઇ, અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/ આયોજકનાએ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે અમારી તરફથી પુર્ણ કરવાની આવતી તમામ પ્રકારની જોગાવઇ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની ઉપ્લબ્ધ એવી તમામ પુર્તતા કરી આપીશું. અને ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ તમો લખી લેનારને વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજક મેળવી આપીશું. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલી છે.

અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજક ધ્વારા આથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો આ માલીકફેરના દસ્તાવેજ અન્વયે કાયદાઓની જોગાવઇઓ મુજબ કબજો સુપ્રત કરેલ હોઇ, પરંતુ લેખિતમાં ઉપયોગ તેમજ તેના કામ પુર્ણ રીતે તૈયાર હોવાની નોટીસ/જાણ કરેથી, તમો લખી લેનારા/ એલોટીએ લેખીત કબજો સંભાળ્યા બદલનો કરાર લખી આપેથી દિન-૧૫ માં આપી વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સંભાળવાનો રહેશે. અને આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો લેવા અંગે ઉપરોકત મુદૃા મુજબ પ્રમોટર/ આયોજક ધ્વારા લખી લેનાર / એલોટીને લેખિત સુચના મળેથી, લેનાર/એલોટી ધ્વારા ચુક થાય કે કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવા બંધાયેલા રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે તમો લખી લેનારાને સદરહું યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપેલ ફલેટ નો કબજો સુપ્રત કરેથી /કમ્પલીશન મળેથી પાંચ (૫) – વર્ષના સમયગાળાની અંદર વેચાણ આપેલ મિલકતમાં કોઇપણ પ્રકારના માળખાકિય ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે ગુણવતાં કે સેવાની જોગવાઇઓને કારણે ઉદ્દભવેલ ક્ષતિ/નુકસાન લખી આપનારા ના ધ્યાનમાં લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં અમારા પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપીશું અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો, તમો લખી લેનારા, અમો લખી આપનારા પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત

કરેથી/ કમ્પ્લીશન મળેથી પાંચ (૫)- વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન અમો લખી આપનારના નિયત્રંણ બહારની હોય, તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીયા ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગાવઇની ક્ષતિપુર્તિ માટે અમો લખી આપનારા/ આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર વેચાણ લેખમાં જણાવ્યા મુજબની યોજનામાં આવેલ તેનો કોઇપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી. અને સદર વેચાણ લેખની રુએ લખી લેનાર/ એલોટીને વેચાણ આપેલ મિલકત, (ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વિગેરે જે લાગુ પડતુ હોઇ) પર જયાં સુધી તે એલોટીના નામે હસ્તાંતરિત કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૯. અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએકે આ વેચાણ લેખની અગાઉ નકકી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, શરતો ની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સમજુતી સમંતીથી ઉકેલ લાવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ હેઠળ ના નિયમો તથા નિયમનની જોગાવઇઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ નિકાલ કરવામાં આવશે.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે આ વેચાણ લેખ હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હકક ફરજો તથા જવાબદારીઓ જેતે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે. અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનું રહેશે. તેની સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૦. સદર નીચે વર્ણવેલ યોજના હેઠળની જમીન અમો એક તરફવાળાની માલીકી અને સંમતી આપનાર-આયોજકને પ્રાપ્ત થયેલા હકકો મુજબ કબજા ભોગવટાની છે. અને જે યોજનાની

જમીન અંગે આપેલ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઇટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. અને આથી વેચાણ આપેલ મિલકતમાં બીજા અન્ય કોઇનો કોઇપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઇ વ્યકિત, પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઇપણ પ્રકારના લેખ- લખાણોથી લખી આપી નથી. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપેલ હોઇ અને તમો લખી લેનારાએ સદરહું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ, શરતો, હાલ સ્થળ સ્થિતિની જાત- માહીતી મેળવી, જોઇ ચકાસી સમજી, વિચારીને આથી વેચાણ આપેલ મિલકત વેચાણ રાખેલ હોઇ, સદર નીચે વેચાણ આપેલ મિલકતના વર્ણનવાળી મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજની લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.

૧૧. સદર કરારની કોઇ પણ જોગાવઇ થી કોઇ પણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગાવઇને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા- વધારા કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધારા કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગાવઇઓ કરારની મુદત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

૧૨. કરાર રદ કરવા બાબતઃ

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઇઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અનુરુપ 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.

૧૩.પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપ્રત્ર (બી.યુ) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર થાય તો બુકીગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઇઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેકટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદા ની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઈજ કરાવી શકાય છે વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યાર બાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઇ "એસોસીએશન ઓફ એલોટીની" એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

-: પ્રથમ શીડયુલ:-

જમીનનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ- ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ – ૭ (છાણી) ના મોજે ગામ છાણી ના રેવન્યુ સર્વે નં. **૧૦૪૪/૧ વાળી સદર જમીનનો સમાવેશ મુસદારૂપ ટી.પી સ્કીમ નં ૪૯ છાણી માં થતા તેને** ફાયનલ પ્લોટ નં. **૨૩૫/૧ ફાળવેલ છે, જે ફાયનલ પ્લોટ** જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૧૧.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન/ મીલકત છે. સદરહું મિલકત ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ચતુઃ સીમા :-

પુર્વે :- ૧૮ મીટર નો ટી.પી રોડ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૨૯ તથા ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૩૫/૨ આવેલ છે.

ઉત્તરે:- ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૨૯ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૩૫/૩ આવેલ છે.

: વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન–

પરિશિષ્ટ - ૨:

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ- ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ – ૭ (છાણી) ના મોજે ગામ છાણી ના રેવન્યુ સર્વે નં. **૧૦૪૪/૧ વાળી સદર જમીનનો સમાવેશ મુસદારૂપ ટી.પી સ્કીમ નં ૪૯ છાણી માં થતા તેને** ફાયનલ પ્લોટ નં. **૨૩૫/૧ ફાળવેલ છે, જે ફાયનલ પ્લોટ** જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૧૧.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં વડોદરા મહાનગર પાલીકામાં

મંજુર થયેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ "**અંનતમ એવન્યુ**" નામની યોજનામાં .... ફલોર પર આવેલ ફલેટ નં..........., જેનુ બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી કાર્પેટ, તથા તે ફલેટના વોસ એરીયા તથા બાલ્કની નો કારપેટ એરીયા નું ક્ષેત્રફળ **.......... ચો.મી** તથા તે મીલકત ને વરાડે પડતી જમીનનુ ક્ષેત્રફળ **........... ચો.મી.** વાળી મિલકત આ દસ્તાવેજ થી વેચાણ આપેલ છે. સદરહું મિલકત ની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ચતુઃ સીમા :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાઓએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વાકેફ થઇ અકકલ હોશીયારીથી લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

અત્રે.................મતુ **અત્રે...................શાખ**

લખી આપનાર એક તરફવાળા

(ડેવલોપર્સ/ પ્રમોટર) :-

અખંડ રીયાલીટી ના ભાગીદારો (૧)
વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર :

(૨)

(સતીષભાઇ વીરજીભાઇ પ્રજાપતિ)

<u>**વેચાણ આપેલી મીલકતનો ફોટોગ્રાફ**</u>

મીલકત નું નામ સરનામું	.........**ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર** ....,"**અંનતમ એવન્યુ**" મારૂતી હાઇટ્સ સામે, છાણી દુમાડ રોડ, છાણી, વડોદરા.	વેચાણ આપનાર ની તથા વેચાણ લેનાર ની સહી
વેચાણ આપનારનું નામ – સરનામું :	**અખંડ રીયાલીટી** નામ ભાગીદારો વતી વહીવટકર્તા ભાગીદારઃ સતિષભાઇ વીરજીભાઇ પ્રજાપતિ,	
વેચાણ લેનારનું નામ – સરનામું :	**શ્રી**,.. રહે. :-.. વડોદરા.	

રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ ની કલમ -૩૨ (એ) મુજબનું શીડયુલ

એકતરફવાળા – :
વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર
અખંડ રીયાલીટી ના ભાગીદારો
વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર :

(સતિષભાઇ વીરજીભાઇ પ્રજાપતિ)

બીજી તરફવાળા :-

વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર :

શ્રી..................................,

દસ્તાવેજ નંબર ....   તારીખઃ- ....

//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 પશ્નો :		
૧.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ મોજે ગામ છાણી ના રે.સ.નં. **૧૦૪૪/૧ ટી.પી સ્કીમ નં ૪૯ છાણી (મુસદારૂપ)** ,ફા.પ્લોટ નં. **૨૩૫/૧, માં "અંનતમ એવન્યુ"** એ નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. તે યોજના માં આવેલા ટાવર ના ફલેટો પૈકી **............ ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર ....** આવેલછે તેનો વેચાણ દસ્તાવેજ લેખ કરી આપેલ છે.?	હા
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ જેનુ બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી કાર્પેટ, તથા તે ફલેટના વોસ એરીયા તથા બાલ્કની નો કારપેટ એરીયા નું ક્ષેત્રફળ **.......... ચો.મી** તથા વણ-વહેવાયેલ રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ તથા કોમન જમીનનુ ક્ષેત્રફળ **..........ચા.મી છે.** તે મીલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે.?	હા
૩.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે.?	હા
૪.	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતોવાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે જાતે જ સહી / અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો.?	હા
૫.	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજ ની તારીખે હયાત છે.?	----
૬.	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિત / ઓએ સહી/ અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે.?	----
૭	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે?	----
૮	ઓળખાણ આપવા સારૂં તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો?	હા
ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પશ્નો :		
૧.	દસ્તવેજ લખી આપનાર વ્યકિત/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	હા
૨	દસ્તાવેજ માં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત/ ઓ એકજ છે?	હા
૩	કોઇ વ્યકિતએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?	હા

લખી આપનાર /સંમતિ આપનાર/કુ.મુ ની સહી   ઓળખાણ આપનારની સહી

-------------------------------   --------------------------

સબ રજીસ્ટ્રાર ની સહી