: સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.---------------પુરાનો :

આજ તારીખ ------------૨૦૨૨ ના રોજ લખી આપનાર /એકતરફવાળા(વેચાણ આપનાર) :

"શ્રી અનુગ્રહ ડેવલોપર્સ" (PAN No.AEKFS 5101 A) એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

ભદ્રેશભાઈ મગનભાઈ દેસાઇ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો - ખેતી, **ADHAR No.8148 1700 8812,** રહેવાસી, ઠે.૧૧, નંદિની એપાર્ટમેન્ટ, સેજપુર બોધા, અમદાવાદ.
જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર એકતરફવાળા અથવા પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતાના ભાગીદારો, સભાસદો, એસાઇનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ, ટ્રાન્ફરીઝ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

આ વેચાણ દસ્તોવજ લખાવી લેનાર / બીજીતરફવાળા(વેચાણ રાખનાર) :

-------------------------------------, ઉ.વ.-----, ધંધો - ------, રહેવાસી, ઠે.---------- ---, વડોદરા.**ADHAR No.-----------------
---------, PAN No.--------------------------------, Mo.No..**
જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તોવજમાં લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળા અથવા એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર બીજીતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ નોમીનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત, અમો લખી આપનાર એકતરરફવાળા/પ્રમોટર તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળા/એલોટીને અમારી રાજીખુશીથી નીચેની શરતો તથા વિગતોને આધીન આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપીએ છીએ કે :-

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના વિભાગ-૫(બાપોદ) ના મોજે ગામ મોજે ગામ **બાપોદ,** તા.વડોદરાની સીમની જમીન **જેનો બ્લોક/સં.નં.૩૯૯,** જે પૈકીનુ ક્ષેત્રફળ ૩૪૭૮.૦૦ ચો.મી. છે, જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૪૪, એફ.પી. નં.૭૫ માં થાય છે, ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૦૮૭.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન** અમો લખી આપનાર પેઢીએ **તા.૧૨.૦૮.૨૦૨૧** ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ **નં.૧૧૧૦૫** થી સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવીને સદર જમીનના માલિક પટેલ વિક્રમભાઈ દ્રારકાદાસ વિ-૧૦,

તમામ રહેવાસી : વડોદરાનાઓ પાસેથી વેચાણથી રાખેલ છે, આમ અમો લખી આપનાર પેઢી સદરહું જમીન/મિલકતના સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર અને ભોગવટેદાર થયેલા છે.

સદર જમીન લખી આપનાર પ્રમોટર્સ/ડેવલોપર્સના એ ભાગીદારી પેઢી શ્રી અનુગ્રહ ડેવલોપર્સ નામથી ભાગીદારી પેઢી ઉભી કરેલ છે, જે તા.૨૧.૦૧.૨૦૨૨ ના રોજ પાર્ટનરશીપ ડીડ(ભાગીદારી લેખ) નોટરી નોંધણી નંબર ૩૭/એફ/૨૦૨૨ થી નોટરી કરેલ છે.

સદરહુ જમીનનો બિનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે. વડોદરાના કલેકટરશ્રીએ તેઓના હુકમ ક્રમાક નં.એન.એ./એસ.આર./૪૮૫/૨૦૧૦-૨૦૧૧ નં.જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૪૯૪૮, તા.૩૦.૦૮.૨૦૧૧ થી મેળવેલ છે. તથા સદરહું જમીનમાં રીવાઇઝ બિનખેતી રહેંણાક તથા વાણિજય વપરાશના હેતુ માટેનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે. વડોદરાના કલેકટરશ્રીએ તેઓના હુકમ ક્રમાક નં.૩૭૪/૧૯/૧૭/૦૧૯/૨૦૨૨, તા.૦૮.૦૩.૨૦૨૨ થી મેળવેલ છે.

સદરહુ મોજે બાપોદ **બ્લોક/સં.નં.૩૯૯ ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૪૪, એફ.પી. નં.૭૭** વાળી ૨૦૮૭.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં બાંધકામની પરવાનગી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વડોદરાનાએ તેમની રજાચિઠ્ઠી નં.વોર્ડ/૯/એસ.એચ.બી-૬૫/૨૦૨૧-૨૦૨૨ થી મેળવેલ છે. તથા સદર જમીનમાં મંજુર થયેલ નકશા મુજબ અમો એકતરફવાળાએ **"MALBAR ROYAL"** નામ રાખીને રહેંણાક તથા વ્યાપારી જેમાં ફલેટો તથા દુકાનો તથા એક હોલ ના બાંધકામ માટે એપાર્ટમેન્ટનુ આયોજન કરેલ છે

ઉપરોકત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેંણાક/ધંધાકીય હેતુ માટેની એપાર્ટમેન્ટ/ઇમારતનુ બાંધકામ કરેલ છે, સદરહુ **"MALBAR ROYAL"** ના નામથી ઓળખાતી ઇમારત/એપાર્ટમેન્ટ જેની વિગત તથા ચર્તુ : સીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં આવામાં આવેલ છે, તે ઈમારત/એપાર્ટમેન્ટ ના ટાવર -----------માં ---------ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ/દુકાન નં.------ જેનો કારપેટ એરીયા------------ ચો.મી. છે. ફલેટ/દુકાનની વિગત તથા ચર્તુ : સીમા આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવેલ છે, જે પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને **રૂા.--------------/- અંકે રૂપિયા -------------------------------- પુરા**માં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે. સદરહું મિલકતને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનુ વર્ણન આ સાથે નીચે પરિશિષ્ટ-૩ માં દર્શાવેલ છે. સદરહું મિલકત અંગે અમોએ તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કબજા સિવાયનુ બાનાખત કરી આપેલ છે,

તે બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો ફરજો સાથે તથા હવે પછી નકકી થાય તે તમામ શરતો સાથે વેચાણ થી આપેલ છે તથા તેના વેચાણ અવેજ પેટે અમો એકતરવાળાને તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે, અને તે પહોચયાનુ અમો કબુલ કરીએ છીએ.

-: વેચાણ અવેજની વિગત :-

અ.નં.	રકમ(રૂપિયામાં)	ચેક/ડી.ડી.નંબર	બેંક

ઉપરોકત મુજબ વેચાણ અવેજ મળી જતા સદર વેચાણ અવેજના બદલામાં અમારી નીચે જણાવેલી સ્થાવર મિલકતનો આજરોજ પ્રત્યક્ષ કબજો આપી દીધો છે અને તમોએ આજરોજ પ્રત્યક્ષ કબજે સંભાળી લીધો છે, જે તમો બીજીતરફવાળા તમારા વંશ,વાલી, વારસો સુખથી ભોગવજો વસજો વસાવજો તેમજ તમો વેચાણ, વ્યય, ગીરો, બક્ષીસ, કરો તેમાં અમો એકતરફવાળાનો કોઇ વાંધો વિરોધ નથી તેવી ખાત્રી અને ભરોસો લખી આપીએ છીએ.

સદરહું મિલકત અમારી/પેઢીની માલીકી અને કબજા, ભોગવટાની છે અને તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ જાતનો ભાગ, લાગ, હકક, હીત, સબંધ નથી તથા તે કોઇની જપ્તીમાં નથી તથા કોઇની જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી. તથા આ મિલકતના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે. આ મિલકત ઉપર કોઇનો ભરણપોષણનો બોજો કે હકક નથી તથા કોઇ દિવાની કોર્ટની જપ્તી કે અવલજપ્તીમાં નથી તથા કોઇને બાનાખતથી કે બીજી કોઇપણ રીતે લખી આપી નથી, તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેમ છતાં કોઇ હકક, દાવો કરતુ આવશે તો તેવી હરકતો અમો તમોને અમારા ખર્ચે દુર કરી આપીશુ જે બદલ અમો વેચાણ આપનાર ખાત્રી અને ભરોસો લખી આપીએ છીએ.

તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકતના આજ દિન દિનાંક સુધીના તમામ પ્રકારના સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરી, મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, તલાટી કચેરી વિગેરેના તમામ કર, વેરાઓ, રેવન્યુ ટેક્ષ વિગેરે તથા અન્ય ચુકવણાઓ અમો લખી આપનાર એકતરફવાળાએ ભરપાઇ કરી આપેલ છે. સદર મિલકતના આ વેચાણ દસ્તાવેજના દિવસથી થતા, થવાના વેરાઓ, ચુકવણા તમો લખાવી લેનાર બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના છે.

સદરહુ મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે તમો બીજીતરફવાળા તમારા નામ જોગ સરકારી, અર્ધ-સરકારી કચેરી, વડોદરા મ્યુનિશિપલ કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે તલાટી દફતરે વિગેરેમાં તમારા નામ જોગ ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તે અમોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. આ કામે જયાં જયાં સહી, કબુલાતની જરૂર હોય તે અમોએ કરી આપવાની છે તેની અમો લખી આપનારા ખાત્રી, ભરોસો, વિશ્વાસ લખી આપીએ છીએ.

સદરહું મિલકત અંગેના ટાઇટલ ડીડસ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, જે તમોએ જાતે જોઇ/બતાવી તપાસીને ખરાઇ કરેલ છે, જે તમો ખરીદનાર કબુલ રાખો છો, તથા મિલકતના ટાઈટલ અંગે તમો ખરીદનારને કોઇ વાંધો નથી તેમજ સદરહું મિલકત અંગેના અમો એકતરફવાળાના તથા અમારા પુરોગામીના મિલકતને લગતા પેપર્સની ઝેરોક્ષ ફાઇલ તમો બીજીતરફવાળાને સુપ્રત કરેલ છે, જે તમોએ ચેક કરેલ/કરાવેલ છે, જે બાબતે તમોને સંતોષ થયેલ છે, જેની તમો બીજીતરફવાળા કબુલાત આપો છો. ભવિષ્યમાં જરૂર પડે તો તમો ખરીદનાર તેની સર્ટીફાઇડ નકલો તમારા ખર્ચે કઢાવી શકો છો.

સદરહું તમો બીજીતરફવાળાને દસ્તોવજથી લખી આપેલ મિલકત એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય જેમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબની શરતો તથા નીયમોનુ પાલન કરવાનુ રહેશે.

૧. સદરહું **“MALBAR ROYAL”** યોજનાના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેસીફીકેશન વાળી વડોદરા મ્યુ.કોર્પોરેશનની બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીગ પ્લાન વિગેરે કાગળો તમોએ જાતે તપાસેલ છે, તથા તે મુજબ સદર યોજનાનુ લંબાઇ, પહોળાઇ, માપ, સાઇઝ, દિશા, બાંધકામ વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસર, સ્ટ્રકચર ડિઝાઇન અંગે કોઇ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરેનુ તમો ખરીદનારએ જાતે જોઈ તપાસી ચોકસાઇ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે, તેથી મિલકતના ક્ષેત્રફળ સાઝઇ, ડીઝાઇન, હદ, તથા બાંધકામ અંગે તમો વાંધો તકરાર કરશો નહી તે તમો બીજીતરફવાળા કબુલ રાખો છો.

૨. તમોને જે મિલકત યુનીટ વેચાણ આપેલ છે, તેના બિલ્ટ અપ સિવાય યોજનાના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદર(સ્ટેરકેશ) કોમન પાર્કીગ એરીયા, કોમન વોટર ટેન્ક વિગેરે સહીયારી સગવડો (કોમન અમેનીટીઝ)તમો તથા યોજનાના અન્ય સભ્યોનો સહીયારો હકક હિસ્સો ઉપયોગ તથા ભોગવટો રહેશે, તેમાં ભાગ પાડી શકસો નહી, તથા તેમાં સ્વંતત્ર ભાગ માટે તકરાર કે વિવાદ કરવાનો નથી. સહીયારી સુવિધાઓ(કોમન એમેનીટીઝ) નુ વર્ણન પરિશિષ્ટ-૩ માં દર્શાવેલ છે.

૩. સદરહુ **"MALBAR ROYAL"** નામની યોજનામાં એસોસીએશન બનાવે તે એસોસીએશનમાં તમો યોજનાના તમામ સભ્યોએ ફરીજીયાત દાખલ થવાનું રહેશે. તથા સદર એસોસીએશનના રજીસ્ટ્રેશન માટે જે પણ ખર્ચ થાય તે યોજનાના તમામ સભ્યોએ ભાગે પડતો ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે. સદર યોજનાની સલામતી, રક્ષણ, મેઇન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસીલીટી જાળવણી તેમજ સુખાકારીની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા કલબ હાઉસ મેઇન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગ મેઇન્ટન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓમાં સાફસુફી વિગેરે માટે સફાઇ કામદાર રાખવા, પાણી પુરવઠો જાળવવા, ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી, વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો યોજના ના તમામ માલિકો/સભ્યોનુ એસોસીએશન સંભાણશે અને તે અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદર યુનીટના નિભાવણી ખર્ચ તરીકે ચુકવવાના રહેશે અને સદર યોજનાના એસોસીએશન એ સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાં થી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઇન્ટેનન્સના ખર્ચમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે યુનીટ હોલ્ડર્સ એ ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલિકીની એટલે કે વેચાણ ના થયેલ હોય તેવા યુનીટોના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તથા તેને લગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયા સુધી સદર યુનીટનુ વેચાણ ના થાય ત્યા સુધી વસુલવાની નથી. સદર યોજનામાં વેચાણ ના થયેલ યુનીટોનો ખાલી કબજો અમારી પાસે હોય એસોસીએશન દ્રારા સદર વેચાણ ના થયેલ યુનીટ માટે અમારી પાસે યોજનાનો મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ખર્ચ માંગવાનો નથી.

૪. સદરહુ એશોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રટરી તરીકે કામ કરશે આ વ્યકિત યોજના કે યોજના ને લગતી કોઇપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઇપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતોવખત જે સુચનાઓ આપવામાં આવે તેનુ તમોએ પાલન કરવાનુ રહેશે.

૫. વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી યોજનામાં ઓલ કોઈપણ વસ્તુ ઉપર અમો એકતરફવાળાનો હકક તેમજ જવાબદારી રહેતી નથી કે રહેશે નહી, તે સાથે જણાવવાનુ કે સીડી, પેસેજ અગાસી લીફટ પાર્કીંગ વિગેરે જેવી કોઇપણ સામાન્ય અને સહીયારી સુવીધાઓ યોજના માલિકોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર યોજનાનુ તમામ બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અમો એકતરફવાળા તમો એસોસીએશન ને જવાબદારી સોપી દઇશુ અને ત્યારથી સદરહું યોજનાના તમામ પ્રકારના ખર્ચ, કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ લીફટના લાઇસન્સ રીન્યુ કરાવવા વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી તથા તેમા રહેલા સાધનો મેઇન્ટેન

કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે, જેમા અમો એકતરફવાળાની જવાબદારી રહેશે નહી આવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

૬. તમો સદરહું મિલકત માટે પોતાનુ સાઇન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યાએ નિયત કરેલ સાઇઝનુ મુકી રાખવાનુ છે. ઇમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઇન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે તેથી એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી, તેમજ મેઇન ડોરની સાઇઝમાં પણ કયારેય ફેરફાર કરવાનો નથી. ઉપરાંત યોજનાની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઇ લખાણ બોર્ડ ચીત્રો રાખી શકાશે નહી, તે બાબતે એસોશીએશ જે સાઝઇ કે સ્થળ નકકી કરે તે સાઇઝમાં અને તે સ્થળે બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોશીએશનના તમામ નિયમોનુ પાલમ કરવાનુ રહેશે, તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેફટી ગ્રીલનો ડીઝાઇન જે એસોસીએશન નકકી કરે તે જ પ્રમાણે દરેક મિલકત માલિકોએ લગાવવાની રહેશે.

૭. તમોને વેચાણ આપેલ યુનીટમાં એરકંડીશન કે અન્ય બીજાને નડરતર થાય તે રીતે મુકવાના નથી કે એરકંડીશનની ગરમ હવા કે પાણી પેસેજ કે કોમન જગ્યામાં પડે તે રીતે રાખવાના નથી.

૮. સમગ્ર યોજનામાં સીડી, કોમન પેસેજ પાર્કીંગ વિગેરનો તમો તમામ માલિકોની સુવિધા માટે હલન ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા માટે ઉપયોગ કરવાનો છે, જેમાં અડચણરૂપ થાય તે રીતે સામાન મુકવાનો નથી.

૯. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં એમ.જી.વી.સી.એલ.નુ ઇલેકટ્રીક કનેકશન તમોએ રજી.દસ્તાવેજ થયેથી તમારા નામે કરાવી લેવાનુ રહેશે, તેવી સ્પષ્ટતા સમજણ સાથે તમોએ આ મિલકત ખરીદેલ છે, તેમ કરવામાં કસુરવાર થયેથી દસ્તાવેજ થયા તારીખથી ભરવા પડતા ડયુઝ, લાઇટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું. જેની આથી તમો ખાત્રી આપો છો,તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટીસર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ વડોદરા મહાનગરના વેરા બીલ વિગેરેમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે, અને તેમ ના થતા દસ્તાવેજની તારીખથી નિકળતા લેંણા ખરીદનારાએ ભોગવવાના રહેશે, અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ તમો ખરીદનાર જ રહેશે, જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

૧૦. સદરહું મિલકતના વેચનારના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલિકી કબજાઓ સહિત ખરીદરનારને આ મિલકત વેચાણ આપેલ છે, આ મિલકતના બાંધકામ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે, તે તમો ખરીદનારે જાતે જોઈ તપાસી તેની ખરાઇ કરી/રકવી કબુલ રાખો છો અને વિના તકરારે તમોએ મિલકતનો કબજો સંભાળેલ છે.

૧૧. સદરહુ મિલકતમાં તમો ખરીદનારે નીચેના કે અન્ય કોઇપણ મેમ્બર્સ આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર ને નુકશાન કરવાનુ નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સમાન ભરવાના નથી તેમજ સદરહુ મિલકત તમોને રહેંણાક/વ્યાપારી હેતુ માટે ખરીદેલ છે, આ સિવાય સદરહું મિલકતમાં અન્ય ગેરકાયદેસર કે મિલકત સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કે કેમીકલ રાખવાના નથી તથા ગેરકાયેદસરનો ધંધો કરવાનો નથી, તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ મિલકત તમો ને વેચાણ થી આપેલ છે, જે તમો તથા તમારા વંશ વાલી, વારસો એસાઇનીઓ તથા તમારા ભાડુઆતોને બંધનકર્તા રહેશે, તેમજ એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર મિલકના માલિકો દ્રારા કરી શકાશે નહી. તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં ખાસ સેફટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

૧૨. સદર યોજનામાં રહેંણાક માલિકોએ તેમને વેચાણ આપેલ મિલકતનો રહેંણાક ઉપયોગ કરવાનો છે, તેમાં હોટલ, રેસ્ટોરેન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, કે અન્ય કોઇપણ વ્યાપારી ઉપયોગ કરવાનો નથી, તેમજ અન્ય સભ્યો/માલિકોને ન્યુસન્સ થાય એ રીતે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવી નહી કે કોઇની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવુ નહી કે યોજનાની દિવાલોનો જાહેરાત માટે ઉપયોગ કરવો નહી. સમગ્ર ઇમારતને કલર કરવાનો થાય કે રીપેરીંગ કરવાનુ થાય તો તમામ માલિકોએ વરાડે પડતો ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે અને આમ કરવામાં કસુર થયેથી એસોશીએશનના મળતા તમામ લાભથી તમોને વંચીત કરવામાં આવશે

૧૩. મિલકત માલિકે પોતાનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઇ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય મિલકત માલિકોને અડચણ રૂપ કે ગંદકી થાય તે રીતે જયા ત્યા નાખવાનો નથી.

૧૪. સદરહુ મલબાર વેલી માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઇ વેરો, લીઝ, વડોદરા મ્યુનિ.કોર્પોરેશન અથવા સરકારશ્રી તરથી નાખવામાં કે માંગવામાં આવે તે વેરા આ બિલ્ડીગના તમામ મિલકત ધારકોએ સહીયારી રીતે ચુકવવાનો રહેશે પંરતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગેના જે કાઇ વેરાઓ વડોદરા મ્યુ.કોર્પોરેશન અથવા સરકારીશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે વડોદરા મ્યુ.કાર્પોરેશન અથવા સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે તેમ જઆ તમામ જાતના ટેક્ષ કોર્પોરેશન તથા સરકરાશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્ષ તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૧૫. સદરહુ મિલકતની અંદરના ભાગે કોઇપણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ના થાય તે રીતે તમારે કોર્પોરેશન ના બાંધકામના નિયમો અનુસાર જરૂરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ના થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ જવાબાદારી તમારી રહેશે. અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનો રહેશે, તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો મેળવ્યા બાદ અને એશોસીએશનની રચના સુધી અમારી લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે, અને એશોસીએશનની રચના થયા બાદ એશોસીએશનની લેખીત મંજુરી મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઇપણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી. અને તેમ થતા કાનુની(ફોજદારી) કાર્યવાહી થઇ શકશે.

૧૬. સદરહું યોજના નુ નામ મલબાર વેલી રાખવામાં આવેલ છે, જે કાયમ માટે રાખવાનુ છે, અને સદર નામ માં કોઇપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવાનો નથી.

૧૭. બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસ ને લગતા કોઇપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનુ જયુરીડીકશન વડોદરા રહેશે. જેની જાણ તમો મિલકત માલિકને કરવામાં આવે છે.

૧૮. સદરહું ઇમારતના પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ફલેટ મિલકત માલિકોએ કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો અન્ય માલિકનો જાણ કરવાની રહેશે, અને તેમની મંજુરી લેવાની રહેશે.

૧૯. તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતનુ ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે, મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ના થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધિન રહેશે. મિલકત માલિકોને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે સંકુલના એક બિલ્ડીંગના એકમ માં અને બીજા બિલ્ડીંગના એકમ માં સરખામણી કરતા એક એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયમાં ક્ષેત્રફળ થી માડીંને સુપરબિલ્ટ સુધીના ક્ષેત્રફળ માં તફાવત હોય શકે એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે અને અમો વેચનારને ખાત્રી લખી આપે છે, કે ભવિષ્યમાં આ બાબતે કોઇ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉપસ્થિત કરવામાં નહી આવે.

૨૦. સદરહું મિલકતની કોમન એમેનીટીઝ, ભાડે આપેલ મિલકત કે પ્રસંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી કે નકકી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે, તેમાં કોઇપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરોકત તમોએ ખરીદેલ મિલકત ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉભા થાય ત્યારે મિલકત ખરીદનારના નામ જોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નકકી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઇ થયેથી

સોસાયટીનુ એન.ઓ.સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે, જેની આથી આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. મિલકત ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એશોસીએશન જે નકકી કરે તે ફી તમો ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૧. વિવાદનુ નિરાકરણ સમાધાનથી લાવવાનુ રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ના આવે તેમ હોય તો રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઇઓને આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૨૨. સદર એપાર્ટમેન્ટની અગાસી/ટેરેસ, કોમન પ્લોટ, કોમન જમીન અને વરાડે પડતી જમીન તથા કોમન એમેનીટીઝ નો ઉપયોગ કરવાનો હકક મલબાર વેલીના તમામ સભાસદોનો સહીયારો રહેશે.

૨૩. સદરહું વેચાણ આપેલ મિલકત એપાર્ટમેન્ટની અગાસી/ટેરેસ ના સહીયારા માલિકી હકક સાથે વેચાણ આપેલ છે, જેમાં અગાસીના તમામ હકકો તમામ એપાર્ટમેન્ટ/ જે તે ટાવરના માલિકોના સહીયારા રહેશે, ભવિષ્યમાં એપાર્ટમેન્ટ/ટાવરની અગાસીમાં વધારાનુ બાંધકામ કરવાની પરવાનગી(એફ.એસ.આઈ.) મળે તો તે બાંધકામ કરવાના તમામ હકકો એપાર્ટમેન્ટ/ જે તે ટાવરના માલિકોના સહીયારા રહેશે તથા તે કરેલ મિલકતમાં લીફટ, ગટર લાઇન, ઓવર હેડ, તથા અડંર ગ્રાઉન્ડના ભાગે આવેલ પાણીની ટાંકીઓ, પાણી તથા લાઇન તથા ગેસ કનેકશનની લાઇન અંગે જોડાણ કરવા તથા અન્ય કોઇ કામ અંગેના હકકો તમામ મિલકત માલિકોના સહીયારા રહેશે, અને અગાસીની માલિકી જે તે ટાવરના તમામ માલિકોની સહીયારી રહેશે.સદરહુ યોજનાની ટેરેસમાં મળવાપાત્ર બાંધકામ થાય ત્યાર પછીની અગાસી તમામ મિલકત ધારકો/એપાર્ટમેન્ટના માલિકોની સહીયારી માલિકીની રહેશે. તેમા તમો બીજીતરવાળાનો વ્યકિગત હકક હિસ્સો રહેશે નહી, અને એપાર્ટમેન્ટના તમામ માલિકોએ સહીયારો ઉપયોગ-ઉપભોગ કરવાનો રહેશે.

૨૪. બિલ્ડીગ વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર(બી.યુ.સી.) આવ્યા પછી એફ.એસ.આઇ., વધારાની એફ.એસ.આઇ. તથા અગાસી ઉપર પ્રમોટરનો કોઇ હકક હિસ્સો રહેશે નહી અગર હકક આવે તો એસોસીએશન ઓફ એલોટીને મળી જશે.

૨૫. લીફટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનુ જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એશોસીએશન મારફત લેવાના રહેશે, એશોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી. લીફટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલુ કંડીશનમાં છે, જે તમોએ જોઇ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૬. સદરહુ મિલકત એપાર્ટમેન્ટ પ્રકારની હોય તેના નિતી નિયમોનુ પાલન કરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે, આં મિલકત અંગે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ ૧૯૭૩ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમો આ મિલકતનો ઉપયોગ તેના નિતી-નિયમો મુજબ કરવાના રહેશે.

૨૭. સદરહું તમોએ ખરીદેલ મિલકત વાળા બિલ્ડીંગમાં કારપાર્કીંગ કે ટુવીલર્સ પાર્કીંગ માટેના

એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે પ્રમાણે અથવા અંદરોઅદર સમજીને વાહનોનુ પાર્કીંક કરવાનુ રહેશે.

૨૮. સદર યુનીટનો કબજો એલોટીને સોપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી સદર યોજનામાં કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવંતા કે સેવાની જોગાવઇને કારણે ઉધભવેલ ક્ષતિ અમો એકતરફવાળાને ધ્યાને લાવેથી શકય અમારા ખર્ચે આવી ક્ષતિ દુર કરી આપવામાં આવશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ સકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતિથી વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટરના નિયત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવંતા કે સેવાની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

૨૯. સદર ઈમારત અંગેની અમો પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ -૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજીસ્ટર્ડ **RERA REG.No.---** થી નોંધણી કરાવેલ છે, અને તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત અંગેનુ બાનાખત અમોએ રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુ.નં.---------તારીખ------થી નોંધાવેલ છે, જેથી બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ રેરા ના કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનુ પાલન કરવાનુ રહેશે, જે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૦. <u>કરાર રદ્દ કરવા બાબત :**(Severability)**</u>

આ કરારની કોઇપણ જોગાવઇ યુકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘરડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બીન અમલ પાત્ર બનાવવાનુ નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલી અથવા રદ્દ થયેયી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની

જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હોય એ જ રીતે માન્ય અમલ પાત્ર રહેશે.

૩૧. સદરહું તમાને વેચાણ આપેલ મિલકત એપાર્ટમેન્ટમાં હોય તમોએ સદરહું બનાવામાં આવનાર એસોશીએશનમાં ફરજીયાત સભ્ય થવાનુ રહેશે.

તમોને વેચાણ આપેલ યુનીટ અંગેના ટાઇટલ ડીડ્ઝ નીચે મુજબ છે જે તમોને સોંપેલ છે, તે તમોએ જોઇ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે, તેમાં તમોને કોઈ વાંધો નથી અને કબુલ મંજુર છે.

મિલકતના માલિકી પુરાવા ૭/૧૨, ૮-અ, ૬ ની નકલ

સદર જમીન બીનખેતીમાં ફેરવી આપવા કરેલ હુકમની નકલ

અમોએ વેચાણ રાખેલ જમીનના વેચાણ દસ્તોવજની ઝેરોક્ષ

પાર્ટનરશીપ ડીડની ઝેરોક્ષ

ઉત્તરોઉત્તરના માલિકી હકક પત્રક, રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટીસર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ(પ્રમોલગેશનની નકલ)

વડોદરા મ્યુનિસીપલ કાર્પોરેશનમાથી મેળવેલ બાંધકામ અંગે રજાચિઠ્ઠીની નકલ, બીલ્ડીગ પ્લાન/નકશાની નકલ

ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટની ઝેરોક્ષ

રેરા નુ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

પરિશિષ્ટ-૧

(યોજના વાળી આખી જમીનનુ વર્ણન)

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના વિભાગ-૫(બાપોદ) ના મોજે ગામ મોજે ગામ **બાપોદ,** તા.વડોદરાની સીમની જમીન **જેનો બ્લોક/સં.નં.૩૯૯,** જે પૈકીનુ ક્ષેત્રફળ ૩૪૭૮.૦૦ ચો.મી. છે, જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૪૪(બાપોદ), એફ.પી. નં.૭૫ માં થાય છે, ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૦૮૭.૦૦ ચો.મી. વાળી** બીનખેતીની જમીન. સદર આખી જમીનની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : સર્વે નં.૩૯૦/૨ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ૯.૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

ઉત્તરે : સર્વે નં.૩૯૮ આવેલ છે.

દક્ષિણે : ૧૨.૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

<u>(વેચાણ આપેલ મિલકતનુ વર્ણન)</u>

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૧ વાળી જમીનમાં પાસ થયેલ નકશા મુજબ આયોજીત **"MALBAR ROYAL"** નામની યોજના ના **ટાવર ----------માં ----------ફ્લોર** ઉપર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન/ઓફીસ નં.-------------, જેનો કારપેટ એરીયા----------------------ચો.મી., વરાડે પડતી જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ---------------------ચો.મી. વાળી મિલકત તમોને વેચાણથી આપેલ છે, જેની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

<u>પરિશિષ્ટ-૩</u>

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ યોજનાની સઘળી જમીન, ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર યોજનાની સીડી તથા ચાલ, લીફ્ટ સમગ્ર ઇમારતના પાયા, પ્લીંથ, બીમ, કોલમ, સંર્પોટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લંબીગ વર્ક પાણી જોડાણની લાઇનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દીવાલ, અગાસી વિગેરે આ પરિશિષ્ટિમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ ફ્લેટ/દુકાન/હોલ ધારકો વચ્ચે સહિયારી તથા મુજબ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મુજબ સુવિધાઓ કોઇપણ ફ્લેટ/દુકાન/હોલ હોલ્ડરો કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલિકી હકકનો દાવો નહી કરી શકે.

આ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઇ ફી વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલો છે.

સદરહુ મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર એકતરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, જીવ કાયમ રાખી, કોઇના કોઇપણ પ્રકારના દાબ દબાણ વગર, અકકલ હોંશીયારીથી, સાફદીલે, બીનકેફે, સાવધ અવસ્થામાં લખી આપેલ છે, જે અમો લખી આપનાર એકતરફવાળા પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતાના ભાગીદારો, સભાસદો, એસાઇનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ, ટ્રાન્ફરીઝ વિગેરેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે જેની ખાત્રી વિશ્વાસ, ભરોષા બદલ નીચે અમારી સહી સાક્ષી રૂબરૂ કરી સાક્ષીની સહી શાખ કરાવી આપેલ છે.

અત્રે-----------------------મતુ   અત્રે -------------------------શાખ

તા.   ૨૦૨૨, સ્થળ : વડોદરા.

<u>**લખી આપનાર એકતરફવાળા:**</u>

"શ્રી અનુગ્રહ ડવેલોપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

૧)   ---------------------

....

ભદ્રેશભાઈ મગનભાઈ દેસાઇ

૨)   ---------------------