વેચાણ દસ્તાવેજ
"આદિનાથ હાઈટસ" નામની યોજનામાં આવેલ (યુનીટ) સ્થાવર મિલકતનો
વેચાણ દસ્તાવેજ રુ................... અંકે રુપીયા
.... પુરાનો.

આજરોજ તારીખ :.............ને ....વાર ના રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ **લખીલેનાર/ એકતરફવાળા :-**

૧) શ્રી ....

ઉ.વ.આ............. ધંધો...................

PAN No.

૨) શ્રી ....

ઉ.વ.આ............. ધંધો...................

PAN No.

બંન્ને રહે.

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"લખીલેનારા"** અથવા **"એકતરફવાળા"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં **લખીલેનારા/ એકતરફવાળાનો** પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ **લખીઆપનાર/ બીજીતરફવાળા/ જમીન માલીકો:-**

"સુમતિનાથ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારીપેઢી તર્ફે અને વતી તેના ભાગીદારો તેમજ વહીવટકર્તા-I.T.P.A.No.ACVHS 2896 K

૧) **મનોજ સુર્યકાન્ત શાહ ઉ.વ.આ. ૫૦, ધંધો- વેપાર, ધર્મે- જૈન** રહે. ૫૨, ગજાનંદ સોસાયટી, માંજલુપર, વડોદરા.

૨) **કમલેશ શાંતિલાલ શાહ** ઉ.વ.આ. ૫૦, ધંધો- વેપાર, ધર્મે- જૈન રહે. ૧૧, જનકપુરી સોસાયટી, માંજલપુર,વડોદરા.

૩) **ઉમેશ સુર્યકાન્ત શાહ** ઉ.વ.આ. ૪૫, ધંધો- વેપાર, ધર્મે- જૈન, રહે. ૮, મોનીકા એવન્યુ સોસાયટી, શાંતિકુંજ નં.૨ ની બાજુમાં, માંજલપુર,વડોદરા.

૪) **કેવીન મનોજ શાહ** ઉ.વ.આ.૨૦, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી. ઠે.૫૨, ગજાનંદ સોસાયટી, માંજલપુર નાકા, વડોદરા-૩૯૦૦૧૧.

૫) **સાંચી કમલેશ શાહ** ઉ.વ.આ. ૧૯, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી. ઠે. ૧૧, જનકપુરી સોસાયટી, માંજલપુર નાકા,વડોદરા-૩૯૦૦૧૧.

૬) **શાંન્તીલાલ અમીચંદ શાહ** ઉ.વ.આ. ૬૯, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી. ઠે.૧૧, જનકપુરી સોસાયટી, માંજલપુર નાકા, વડોદરા-૩૯૦૦૧૧

૭) **જય અશ્વિનભાઈ દલાલ** ઉ.વ.આ. ૨૪, ધંધો-વેપાર, રહેવાસી. ઠે. ૯૬, બાલાજીનગર-૧, અમીતનગર સર્કલ પાસે, કારેલીબાગ,વડોદરા-૩૯૦૦૧૮

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"લખીઆપનારા"** અથવા "અમો **બીજીતરફવાળા/ જમીન માલીક"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં **લખીઆપનારા/ બીજીતરફવાળા** પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત અમો લખીઆપનાર- જમીન માલિકો બીજીતરફવાળા, સર્વ સંમતીથી તમો લખીલેનાર- એકતરફવાળાને અમારી રાજી ખુશીથીલખી આપીએ છીએકે :

જમીનના ટાઈટલ હકીકત :-

અમો લખીઆપનારા બીજા પક્ષવાળાની સંપુર્ણ માલીકી અને કબજા ભોગવટાની સ્થાવર મિલકત **વડોદરા કસ્બાના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૩૪૭/૨, સીટીસર્વે નંબર ૨૨૯૩/૧, જેનુ ક્ષેત્રફળ ૯૩૭.૧૩.૦૦ ચો.મી. વાળી મિલકત અમો બીજીતરફવાળાઓની સંયુકત માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે.** સદરહું જમીન અમો બીજીતરફવાળાએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નંબર ૬૮૦૫ , તા.૨૬.૦૮.૨૦૧૫ થી સફીયા બીબી મુજફર આહમદ નાઓ પાસેથી તેઓને વેચાણ અવેજની સંપુર્ણ રકમ ચુકવીને માલિકી દરજજે વેચાણ રાખેલી છે. આમ અમો બીજીતરફવાળા સદરહું જમીનના સ્વતંત્ર માલીક , કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલા છીએ. અને અમો બીજીતરફવાળાઓને સદરહું જમીનનો વાપર, ઉપયોગ કરવાનો તથા તેની ઉપર બાંધકામ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ

સદર બાનાખતમાં પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત અમો લખીઆપનારાઓની સહ માલીકી અને કબજા, ભોગવટાની છે અને અમારા સીવાય બીજા અનય કોઈનો કોઈ પણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, સબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યકિત, પેઢી કે નાણા ધીરનાર બેંક, ફાઈનાન્સ. કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈ પણ પ્રકારના લેખ લખાણોથી લખી આપીનથી. વધુમાં સદરહું મિલકતના સગીરના લાગ, ભાગ યા કોઈનો પણ ખોરાકી પોશાકીનો હકક લાગતો નથી. સદર મિલતના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર, માર્કેટેબલ છે તેમજ તે વેચાણ આપવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણનવેલ મિલકત સદર વેચાણ દસતાવેજથી લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.

સદરહું પરીશીષ્ટ વાળી જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે **વડોદરા મહાનગર સેવાસદનની બાંધકામ કરવાની પરવનગી/ રજાચીઠ્ઠી નં. વોર્ડ-૪/**

એપાર્ટમેન્ટ/૧૪૮/૨૦૧૫-૨૦૧૬, તા. ૧૦.૦૯.૨૦૧૫ થી મેળવેલી છે. તે મુજબ સદરહું જમીન ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા પાર્કિંગ તથા ફર્સ્ટ ફલોરથી ફીફથ ફલોર ઉપર રહેણાંક હેતુના કુલ ૧૫ ફલેટસ તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર તથા સેકન્ડ ફલોર ઉપર ૩ ફલેટો મળી કુલ ૧૮ ફલેટો+સ્ટેર કેબીન+ લીફટ નુ બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે જેનુ સમુહ નું નામ **"આદિનાથ હાઈટસ"** નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

નીચે પરીશીષ્ટમા જણાવેલ મિલકત અંગે **"સુમતિનાથ ડેવલોપર્સ"** એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો એ સંયુકત પણે કોઈ પણ એકની હાજરી અને સહીથી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારોએ અમો તમામ માંથી કોઈ પણ બે ભાગીદારને વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે તે કોઈ પણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીને જે ઉપરોકત સત્તાના આધારે આજરોજ સદર યુનીટનો અમો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધીકાર ધરાવીએ છીએ.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમો લખીલેનારને અમો લખીઆપનરાઓ સાથે નકકી થયેલ વેચાણ કિંમત રુા............. અંકે રુપીયા................ પુરામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. અને સદર વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખીઆપનાર- બીજીતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ તમો લખીલેનારા- એકતરફવાળા તરફથી ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે. સદરહું વેચાણ અવેજમાં જમીનનો ડેવલોપમેન્ટ માટેનો ખર્ચ જેવો કે લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ પાણી માટે કોમન ટયુબવેલ, બોરીગ વિગેરે સોસાયટી કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા રોડ, માટી પુરાણ કોમન સુવિધા વિગેરે ખર્ચ સામેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રકમ	ચેકનંબર	તારીખ	બેંક

આમ સદર વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી અને બદલામાં નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ જમીન- મિલકત તમો લખીલેનાર- એકતરફવાળાને આજરોજ કાયમ માટે સંપુર્ણ માલિકી હકકેથી વેચાણ આપી અમો લખીઆપનારાઓએ તમો લખીલેનારને ખાલી, શાંત, અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સંપુર્ણ માલીકી હકકેથી સંભાળી લીધેલ છે.

પ્રમોટર રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી પાસે રજી. નં...................................થી નોંધણી કરાવેલ છે.

સદરહું સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત રહેણાંક યોજના **"આદિનાથ હાઈટસ"** નામથી ઓળખાશે અને જે નામમા કોઈ પણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા, કરાવવા કોઈને હકક અને અધીકાર નથી. સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ મિલકતને લાગતા વળગતા તમામ

પ્રકારના હકકો સાથેની તેમા જવા આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન કે ગેસ લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેકશનો લાવવા- લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધીકાર હકકો સાથેની મિલકત યાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામના દાવે અઘાટ કાયમના માટે ફલેટ માટેજ વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા- કરાવવા વેચાણ આપેલ છે. સદર યોજનામા મંજુર થયેલ નકશામા 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 હીસ્સા મુજબ ભોગવી યોજનાના તમામ પ્લોટ વેચાણ લેનારાઓએ કોઈને અળચણ કે અંતરાય ન પડે તે રીતે સહીયારો કરવાનો છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતના માલીક તરીકે જરુરી રેવન્યુ રેકર્ડ સીટીસર્વે કચેરીમાં, નગરપાલિકામાં, મહાનગરપાલિકામા , ઈલેકટ્રીસીટી બોર્ડમા યા અન્ય સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમા તમો લખીલેનારાએ તમારા નામે નામફેર કરવા- કરાવવા હકકદાર અને અધીકારી છો તે અંગે અમો અમારી જરુરી તમામ સહીઓ, સંમતીઓ , કબુલાતો કરી આપીશું વધુમાં સંજોગોવસાત અમો વેચાણ આપનારાઓ જો સરકારી યા અર્ધસરકારી સંસ્થામા કબુલાત આપવા માટે હાજર ન રહી શકીએ તેવા સંજોગોમાં સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજને અમારી કબુલાત સમજી તમો પ્રથમ પક્ષકાર યાને વેચાણ લેનારાઓ પોતાના નામ જયા જયા જરુર પડે ત્યા ત્યા દાખલ કરાવી શકો છો જેમા ૧૩૫-ડી ની લેન્ડ રેવન્યુ કોડ મુજબની નોટીસની આવશ્યકતા રહેશે નહી વધુમાં તમો લખીલેનારાએ વિકાસ ચાર્જીસ જી.એસ.ટેક્ષ , રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પોરેશન ટેક્ષ, મહેસુલ વિગેરે નિયત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના છે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખીલેનારની રહેશે અને આજરોજ બાદ ભવિષ્યમાં વખતો વખતનો સરકારશ્રી તરફથી જી. એસ.ટી. ટેક્ષ અથવા અન્ય કોઈ નવા ટેક્ષ આવશે અથવા પ્રવર્તમાન ટેક્ષમા જે કોઈ સુધારો વધારો કરવાનો આવશે તે તમો લખીલેનારાઓએ માન્ય રાખવાનો રહેશે તે ભરપાઈ તમો લખીલેનારાએ કરવાનો રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખીલેનારે ભોગવેલો છે. અને ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ જે કોઈ પણ પ્રકારે વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની આવે તો લખીલેનારાએ ભરવાની છે.

સદર મિલકતનુ બાંધકામ ફલેટ સીસ્ટમથી કરવામાં આવેલ હોઈ તેની કેટલીક શરતો છે તે નીચે મુજબે જેનુ પાલન તમો લખીલેનારે કરવાનુ રહેશે.

૧: આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી મિલકત ઓનરશીપ ફલેટ પધ્ધતીથી બાંધેલ હોઈ તેની જે જે કાંઈ સર્વિસ હશેતે તમોને મળશે અને તેના અંગે જે જે કોમન ચાર્જ હશે

તો તે તમારે આપવાના રહેશે અને સદર યોજનાનો વહીવટી ખર્ચ, જાળવણી, સાચવણી , સફાઈ તથા નીભાવણી, કોમન લાઈટબીલ પાણીની મોટર પંપનો રીપેરીગ ખર્ચ જેવા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમો અંગે સભ્યો ધ્વારા એસોસીએશન બનાવવામાં આવે તેમાં તમારે ફરજીયાત દાખલ થવાનું છે અને તેના નીતિ-નિયમોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે તથા તેઅંગે જે કાંઈ ફી હશે તો તે તમારે આપવાની રહેશે.

૨: સદર.................નો જે નકશો મંજુર કરેલો છે તેના એલીવેશનમાં કોઈ પણ સુધારો વધારો કરવાનો નથી કેવેચાણ આપેલ યુનીટની દીવાલ, છત , બારી, દરવાજા વિગેરે સ્થળ સ્થિતિમાં ફેરફાર કરવાનો નથી તથા સ્લેબ દીવાલોની માલીકી જે તે સભાસદોની સહીયારી રહેશે તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની બહારના ભાગે કોઈ પણ સુધારા વધારા કે ઓપનીગમા (બારી દરવાજા) મા ફેરફાર કરવા ડીપ શેડમા કોઈ પણ દબાણ કરવુ કે પ્રોજેકટ કરેલ ગ્રીલ લગાડવાની રહેશે નહી.

૩: તમોને જે મિલકત વેચાણ આપી છે તેની નીચેની જમીન .... ના બધા માલીકોની રહેશે તે કાયમ માટે ખુલ્લી રાખવા એકતરફવાળા તથા અન્ય સહ હીસ્સેદારો અવિભાજય બંધાયેલા છે અને તેમા કોઈ જુદો ભાગ પડાવી શકશે નહી.

૪: તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતના માપ સિવાયની બાકીની મિલકતમા તમારો કોઈ હકક નથી એટલે ચાર દિવાલો વચ્ચેની મિલકતની માલિકી તમારી રહેશે.

૫: પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટની જમીનમા હાલ ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ....ચો.મી. છે તે પૈકી ...... ઉપયોગમાં લેવાશે તેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસ.આઈ ના પ્રિમીયમની ચુકવણી ધ્વારા અથવા ડેવલોપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ ધ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેકટ સબંધિત ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારા થાય તેવા સંજોગોમા ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષમા વધારો થઈ શકશે પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટની જમીનમા ...... ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું સુચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા બાંધવામા આવનાર અને વેચાણ કરવામા આવનાર મિલકત ખરીદવામા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર ધ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ પર ફકત પ્રમોટરનોજ અધિકાર રહેશે અને ભવિષ્યમાં બાકી રહેલી એફ.એસ.આઈ. મુજબ અમો લખીઆપનાર ને અગર ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન તરફથી જો

વધારાની બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળે અને અગર અમો લખીઆપનાર તે વધારાનુ બાંધકામ પાછળથી કરીએ તો તેમા તમો લખીલેનારે સ્વતંત્ર રીતે અગરતો બીજા માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઈ પણ જાતનો વાંધો કે હરકત કે અડચણ કરવાની નથી અને તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથેજ, સંતુષ્ટ થઈને / કરાવીને સદર મીલકત તમોએ આથી વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરેલ છે તેમજ અમો લખીઆપનાર વધારાનુ બાંધકામ જયારે કરીએ ત્યારે સદર **"આદિનાથ હાઈટસ"** સ્કીમમાં જે જે સુવિધાઓ ઉપલબ્ધ છે તેનો ઉપયોગ કરવા અમો લખીઆપનાર માલીક હકકદાર છીએ.

૬: સદર એપાર્ટમેન્ટનો કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બીલ્ડીગ જયા એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમા કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમા, શકય હોય ત્યા પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોયતો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામા સુચવેલ પધ્ધતિથી વળતર મેળવી શકે છે.

૭: જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

૮: સદર **"આદિનાથ હાઈટસ"** ના મંજુર કરેલા નકશામા દર્શાવ્યા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા આવેલ પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરેલ છે, તેમા તમો લખીલેનારે સદર પ્રોજેકટના બીજા ફલેટ માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનો હકક છે તેમજ સદર પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યામાં, તમોએ સ્વતંત્ર રીતે અથવા તો સદર પ્રોજેકટના બીજા માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઈ પણ પ્રકારનુ કાચુ કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહી કે ગંદકી કરી શકશો નહી તેમજ કોઈને અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનું નથી તેમજ સદર પાર્કિંગ પ્લેસનો જે કાંઈ પણ સાફ સુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સ નો જે કાંઈ પણ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઈ પણ સરકારી વેરા કે ઈલેકટ્રીકટ લાઈટબીલ આવે તેમા તમો લખીલેનારે સદર .... ના મંડળ કે એસોસીએશનના નકકી કરેલા નિતિ-નિયમો પ્રમાણે તમો લખીલેનારના હીસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે.

૯: તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતની આજુબાજુના પેસેજ, દાદર વિગેરેમા ગંદકી થાય કે કોઈને અડચણરુપ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી તમોને વેચાણ આપેલ

મિલકતમાં સરકારી કાયદા વિરુધ્ધ કોઈ માલ- સામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઈ ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી.

૧૦: સદર યોજનામા આવેલ પાર્કિંગ, લીફટ દાદર, પેસેજ, રસ્તા અંગે તથા બીલ્ડીગના મેન્ટેનન્સ અંગેજે કાંઈ ખર્ચ થાય તે બધાએ સહીયારો આપવાનો રહેશે અને તે પ્રમાણે તમારે આપવાનો રહેશે.

૧૧: **સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમા દાખલ થવાનો અધિકાર :-**

પ્રમોટર / મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને , અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર પાર્કિંગની જગ્યામા જરુરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક 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) કોઈ પણ ખામીનું નીરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

૧૨: એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચ કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટ) વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે તે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

૧૩: મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયા સુધી સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટો) નું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાહેંધરી આપીએ છીએ. અમારા માલીકીના યોજનામા વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટો) નો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોયતો તમારા સદરહું એસોસીએશનને અમારી પાસેથી બીલ્ડીગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધીકાર રહેશે નહી.

૧૪: સદર યોજનામા રહેણાંક માટે ઉપર નીચે પાણીની ટાંકી છે તેમંથી બધાને પાણી મળશે અને તે અંગે જે મોટર પંપ તેની લાઈનો જે કાંઈ મુકવામાં આવે તેના નીભાવણી ખર્ચ તથા લાઈટ બીલ વિગેરેનો જે ખર્ચ તથા નવીન નાંખવાનો ખર્ચ

બધારે વરાડે પડતો આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમારે પણ વરાડે પડતો આપવાનો છે.

૧૫: ઉપરોકત 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 કોઈ પણ ફેરફાર સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુ. કોર્પો. ના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરુરી મંજુરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુ બાજુની દિવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપુર્ણ 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 મંજુરી મેળવવાની રહેશે એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજુરી મેળવવાની રહેશે આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઈ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

૧૭: વેચાણ રાખનાર કે મજકુર મિલકતનો કોઈ પણ અર્થમાં કબજો ધરાવનાર વ્યકિત ઘરગથ્થુ વપરાશ સિવાયનો કોઈ પણ જલદ જવલનશીલ પદાર્થ રાખી શકશે નહી તેમજ કોમન પેસેજ કે ખુલ્લી જગ્યા કે પાર્કિંગનો જગ્યામા વધારાની વસ્તુઓ મુકી શકશે નહી અને તે રીતે બીજાને અડચણ રુપ બને નહી તેવુ સ્પષ્ટપણે નકકી કરાવમાં આવેલ છે.

૧૮: સદરહું એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) વાળી મિલકતના ટાઈટલ ડીડ 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 એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) ના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર તેમજ તમામ ઉત્તરોતર ના લેખ- દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનાર ને સોંપી આપેલ છે જે તમો તપાસી લીધા છે અને સંતુષ્ટ થયા છો ભવિષ્યમાં જરુર પડે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે જેથી આથી સ્પષ્ટતા કરાવમાં આવે છે.

૧૯: સદર યોજનાના તમામ યુનીટ હોલ્ડરો/ સભાસદો મળીને .... ઓનર્સ એસોસીએશન નામની મંડળી / એસોસીએશન બનાવવામાં આવશે જેનો હર એક ફલેટના સભ્યએ તેના સભ્ય મેમ્બર બનવાનું ફરજીયાત છે. સદર

એસોસીએશનની કોમન ફેસીલીટી સીકયુરીટી વિગેરેની દેખરેખ કરશે અને સદર એસોસીએશનના તમો લખીલેનાર આપોઆપ સભ્ય બન્યા છો અને સદર એસોસીએશનની તમામ શરતો નીયમોનું તમો ફલેટના સભ્યોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૦: સદર કરારમાં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્લોટ અથવા બીલ્ડીગ કે તેના કોઈ પણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી. સદર કરારની રુએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગ સ્પેસ, લોબી દાદર ટેરેસ વિગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકીશું નહી જયા સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરીત કરવામાં ન આવેલ હોય.

૨૧: સદર મીલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવલ છે, મંજુર થયેલા બીલ્ડીગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમ્યાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધીન છે ફલેટ હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે, સંકુલના એક બીલ્ડીગના એકરુમ અને અન્ય બીલ્ડીગના એકમની સાથે સરખામણી કરતા એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ થી માંડીને સુપર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળ મા તફાવત હોય શકે એકમથી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે અને અમો બીલ્ડરને કબુલાત, સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપે છે કે, ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહી.

૨૨: સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) વાળા બીલીગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પરજ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

૨૩: લીફટના નિયમોને આધીન દર વર્ષે તે રીન્યુ કરાવી એન.ઓ.સી તથા ફાયર એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાનું જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી તમારા એસોસીએશન મારફત લેવાના રહેશે એસોસીએશનની રચના થયા બાદ અમારી જવાબદારી રહેતી નથી લીફટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલુ કંડીશનમાં છે જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ.

૨૪: સદર દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ ફલેટમાં તમારી ઈચ્છા મુજબની ફેરફાર સાથેના તથા નકકી થયેલ સ્પેશીફીકેશન ગુણવત્તા વિગેરેની તમો લખીલેનારાઓ પુરેપુરી ચકાસણી કરીકરાવી લઈને સંપુર્ણ સંતોષ થયેથી તમો આ દસ્તાવજે કરાવી લીધેલ છે જેનો એકરાર તમો આ સાથે કર્યો છે.

૨૫: તમો લખીલેનારે પણ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમામ શરતોની સ્વીકૃતી અને કબુલાત સ્વરુપે અમારી સહી કરેલી છે કારણકે સદરહું દુકાન જે અમોએ વેચાણ

રાખેલ છે તેમા સંપુર્ણપણે તમામ સુખસગવડો અને સુવિધાઓ, કનેકશનો સાથેનું કંપલીટ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. બાંધકામ કે ઈતર કોઈ પણ સુવિધાઓ, ડ્રેનેજ , પાણી, લીફટ વિગેરેની સગવડો રોડ રસ્તાની વિગેરે સગવડો બાકી રહેલ નથી.

૨૬: એટલુજ નહી પણ સદરહું આખી મિલકતને લાગતા વળગતા તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ રેવન્યુ રેકર્ડ ૬, ૭/૧૨, ૮ વગેરે તમામ તમો લખીલેનારે જોયેલા છે, ચકાસેલા છે અને તપાસેલા છે અને તેનો અભ્યાસ તમોએ કરેલો- કરાવેલો છે. તથા આ લાઈનના તજજ્ઞ અને અનુભવી એવા લીગલ એડવાઈઝરની અમોએ સંપુર્ણપણે સલાહ લીધેલી છે તથા સદરહું મિલકત અમોએ જોઈ તપાસી તથા તમામ સુવિધાઓ સગવડો, બાંધકામ તથા તેમા વપરાયેલ મટીરીયલ્સ અને તમામ ચીજવસ્તુઓની ઉત્તક કવોલીટી વિગેરે જોઈ તપાસી તેમા અમોને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલો હોઈ તમામ ખાત્રી કરી લીધા બાદજ તમોએ સદરહું મિલકત વેચાણ રાખેલ છે.

૨૭: આમ સદરહું ફલેટ અગર બીલ્ડીગના બાંધકામ તથા તેની સુવિધાઓ વિગેરે બાબતે તમોને કોઈ પણ જાતની તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં રહેશે નહી તેમ છતા ભવિષ્યમાં ગેરમાર્ગે દોરવાઈ જઈ તો એ અનઅધિકૃત ગણાશે.

૨૮: આમ ફલેટનુ બાંધકામ અને તમામ કનેકશનો તથા મિલકતના અન્ય પરીબળો તથા વિશેષ રીતે સ્પેશીફીકેશન મુજબનુ બાંધકામ વિગેરે ઝીપવટભરી તપાસ તથા નીરીક્ષણ કરેલુ હોઈ ત્યાર બાદજ આ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તથા તેની કબુલાત રુપે આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમોએ સંમતી સુચક સહી કરેલી છે.

૨૯: નીચે જણાવેલ પરીશીષ્ટ વાળી જમીનની કુલ એફ.એસ.આઈ ....ચો.મી. પૈકી .... ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરેલ છે.

૩૦: નીચે જણાવેલ પરીશીષ્ટ વાળી મિલકતના કોમન પ્લોટ તેમજ ઉપર આવેલ અગાસી કોમન ફેસીલીટી, પ્રોજેકટ પુર્ણ થતા અસોસીએશન ઓફ એલોટી ને ટ્રાન્સફર કરી દેવામાં આવશે. જેમા પ્રમોટરનો કોઈ હકક કે અધિકાર રહેશે નહી.

૩૧: <u>વિવાદનું નિરાકરણ</u> :- કોઈ પણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આથી વડોદરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરાવમાં આવશે.

૩૨: **સંચાલકા કાયદો** :- સદર કરારની રુએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા - કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ પક્ષકારોએ વાંચી- વંચાવી, સમજી- વિચારી, બીનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રુબરુ સહીઓ કરેલ છે.

પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપેલી મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા મોજે **વડોદરા કસ્બાના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૩૪૭/૨ સીટીસર્વે નંબર ૨૨૯૩/૧ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૯૩૭.૧૩.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં મંજુર થયેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ "આદિનાથ હાઈટસ"** નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી નીચેના માપ અને વર્ણન વાળી પુર્ણ બાંધકામ સાથેની મીલકત (ફ્લેટ) તમો લખીલેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.જેનુ ટુંકમા વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ટાવર	ફ્લોર	(યુનીટ) ફ્લેટનંબર	કારપેટ માપ ચો.મી.	બીલ્ટઅપ માપ (ચો.મી)	વરાડે પડતા વણ વહેંચાયેલ કોમન રોડ તથા કોમન પ્લોટનુ માપ (ચો.મી.)

મિલકતની ચતુઃસીમા નીચે મુજબછે.

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

જત સદર દસ્તાવેજ અમો લખીઆપનારાઓએ અમારી રાજી ખુશીથી વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ અકકલ હોશીયારીથી લખી આપેલ છે તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે જેના સાક્ષી પુરાવા રુપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

દસ્તાવેજ લખીઆપનાર/જમીન માલીક

બીજીતરફવાળાની સહી:-

સુમતિનાથ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના ભાગીદારો

....
૧) મનોજ સુર્યકાન્ત શાહ

....
૨) કમલેશ શાંતિલાલ શાહ

....
૩) ઉમેશ સુર્યકાન્ત શાહ

....
૪) કેવીન મનોજ શાહ

....
૫) સાંચી કમલેશ શાહ

....
૬) શાન્તીલાલ અમીચંદ શાહ

....
૭) જય અશ્વિનભાઈ દલાલ

....

....

....
શ્રીજી ડેવલોપર્સએ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના વ.ક. ભાગીદાર

૧)..................

૨)..................