

### વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા અને સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૩ (અકોટા) ના મોજે ગામ તાંદલજાના બ્લોક/રે.સર્વે નં.૪૮૩,૪૮૪,૪૮૫,૪૮૬,૪૮૭, ૪૮૮/૧ તથા ૪૮૮/૨, સીટીસર્વે નં. ૪૬૮,૪૬૯,૪૭૧,૪૭૨,૪૭૩,૪૭૪ તથા ૪૭૫ જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩ માં થતા ફાયનલ પ્લોટ નં.૬૪,૬૫ અને ૬૬ ફાળવવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૯૩૦૦-૦૦ ચો.મી.જમીનમાં મિના બંગ્લોઝ નામની આવાસ યોજના પૈકી ટાવર-ડી ની ૫૩૨.૦૦ ચો.મી. તથા ટાવર-એચ ની ૨૩૫.૬૨ ચો.મી અને ૧૪.૯ ચો.મી. જમીન કોમન રોડ રસ્તામાં કપાત (જેમાં પ્લોટ એ/૨/૧૩૧ પૈકી, એ/૨/૧૩૦, એ/૨/૧૨૦, એ/૨/૧૦૪, એ/૧/૧૧૨, એ/૧/૧૧૩ તથા એ/૧૦૫ ) મળી કુલ ૭૮૨.૫૨ ચો.મી. છે તે પૈકી ટાવર-ડી ની ૫૩૨.૦૦ ચો.મી બીનખેતી થયેલી જમીનમાં "મીના હાઇટસ " નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલ છે તે પૈકી.....ફ્લોરપર આવેલ ફ્લેટ નં.....વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા...../પુરાનો.

આજરોજ તારીખ : / / ૨૦૨૩ ને..... વાર નારોજ સદર વેચાણનો દસ્તાવેજ લખી લેનાર/વેચાણ રાખનાર/એક તરફવાળા :-

૧. ....ઉ.વ.આ:.....ધંધો:-.....  
રહેવાસી : .....  
(PAN NO : .....)(Aadhar No.....)
૨. ....ઉ.વ.આ:.....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, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

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

**ઇમરાન ઇસ્માઇલભાઇ પટેલ** ઉ.વ.આશરે- પુખ્ત, ધંધો -વેપાર, રહેવાસી: મીના બંગ્લોઝ, દાડુલ ઉલુમપાસે, તાંદલજા, વડોદરા.

(PAN No. AWUPP7142C)

(Aadhar No. 6075 2942 1760)

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

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

૧. અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર બીજી તરફવાળા (પ્રયોજક) તથા અન્ય સહ માલિક સાહિલ હનીફ પટેલ અને યાસ્મીન હનીફ પટેલ ની સ્વપાર્જીત સંયુક્ત માલિકીની મિલકત અમોએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૭૦૩૦ તા. ૧૬/૦૫/૨૦૧૫ નારોજથી ઇસ્માઇલભાઇ દાદાભાઈ પટેલ પાસેથી વેચાણ રાખેલી છે સદર મિલકત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા અને ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૩ (અકોટા)ના મોજે ગામ તાંદલજા ના.રે.સર્વે.નં. ૪૮૩, ૪૮૪, ૪૮૫, ૪૮૬, ૪૮૭, ૪૮૮/૧ તથા ૪૮૮/૨, સીટી સર્વે નં. ૪૬૮, ૪૬૯, ૪૭૧, ૪૭૨, ૪૭૩, ૪૭૪ તથા ૪૭૫, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૩ , ફાયનલ પ્લોટ નં . ૬૪, ૬૫ અને ૬૬ વાળી ૧૯૩૦૦-૦૦ ચો.મી. જમીનમાં મિના બેંગ્લોઝ નામની આવાસ યોજના પૈકી ટાવર-ડી ની ૫૩૨.૦૦ ચો.મી અને ટાવર-એચ ની ૨૩૫.૬૨ ચો.મી. તથા ૧૪.૯ ચો.મી. જમીન કોમન રોડ રસ્તામાં કપાત (જેમાં પ્લોટ એ/૨/૧૩૧ પૈકી, એ/૨/૧૩૦, એ/૨/૧૨૦, એ/૨/૧૦૪, એ/૧/૧૧૨, એ/૧/૧૧૩ તથા એ/૧૦૫ ) મળી કુલ ૭૮૨.૫૨ ચો.મી. બીનખેતી થયેલી જમીન આવેલ છે જેની નોંધ સીટી સર્વેના પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં માં નોંધ નં. ૧૬૦૮૫ તારીખ. ૦૪/૦૭/૨૦૧૫ થી પડેલ અને તે તા. ૨૭/૦૮/૨૦૧૫ ના રોજ સર્કલ ઓફીસરે પ્રમાણિત કરેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળા સદર મીલકતના માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા છે.
૨. ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સહમાલિક સાહિલ હનીફ પટેલ અને યાસ્મીન હનીફ પટેલ વચ્ચે તારીખ : ૦૨/૦૨/૨૦૨૩ નારોજ

રજી.નં.૨૨૮૦ થી અંદરો અંદર વહેંચણી કરાર કરેલ છે જે વહેંચણી કરારમાં ટાવર-ડી ની ૫૩૨ ચો.મી. જમીન ઇમરાન ઇસ્માઈલભાઈ પટેલ તથા ટાવર-એચ ની ૨૩૫.૬૨ ચો.મી. જમીન સાહિલ હનીફ પટેલ અને યાસ્મીન હનીફ પટેલ નામે વહેંચણી કરેલ છે તથા ૧૪.૯ ચો.મી. જમીન કોમન રોડ રસ્તામાં કપાત ગયેલ છે જે અંગેની સીટી સર્વેના પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં નોંધ નં. ....તારીખ : .....થી દાખલ થયેલ છે.

૩. ઉપરોક્ત વર્ણનવાળી મીલકતનો બીનપ્રેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવા અંગે મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી વડોદરા નાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં.બી-૫/એન.એ./એસ.આર/૧૦/૨૦૦૭-૨૦૦૮ નં.જમીન/ડી/વશી/૨૯૦૯/૨૦૦૭ તા.૦૫-૦૧-૨૦૦૮થી બીનપ્રેતી (એન.એ) ની પરવાનગી આપેલ છે
૪. ઉપરોક્ત વર્ણનવાળી મિલકત અંગે વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની રજાચીઠી નં. નં.:વોર્ડ-૬/એલ-૨૬/૨૦૦૮-૨૦૦૯, તા.૦૯/૦૬/૨૦૦૮ થી તથા રીવાઈઝડ રજાચીઠી નં.:વોર્ડ-૧૧/એલ-૫૧/૨૦૧૪-૨૦૧૫, તા.૧૪/૧૧/૨૦૧૪ તથા રીવાઈઝડ રજાચીઠી નં.:વોર્ડ-૧૧/એપાર્ટ-૧૦૪/ ૨૦૨૦ - ૨૦૨૧, તા. ૦૪/૧૧/૨૦૨૦ તથા રીવાઈઝડ રજાચીઠી નં. વોર્ડ-૧૧ / એલ-૮/૨૦૨૧ -૨૦૨૨, તા.૨૪/૦૮/૨૦૨૧ તથા રીવાઈઝડ રજાચીઠી નં.વોર્ડ-૧૦/એલ-૧૩/૨૦૨૨-૨૦૨૩, તા.૧૩/૦૯/૨૦૨૨ નારોજ આપવામાં આવેલ છે. તથા રીવાઈઝડ રજાચીઠી નં. વોર્ડ-૧૦/એસ.એચ.બી-૭૯ /૨૦૨૨-૨૦૨૩ તા.૧૦/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.
૫. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર-૭૦૩૦ તારીખ-૧૬/૦૫/૨૦૧૫ વેચાણ રાખ્યા સમયે અન્ય સહ માલિક સાહિલ હનીફ પટેલ નાઓ સગીર હોવાથી દસ્તાવેજ નં-૭૦૩૦ માં સાહિલ હનીફ પટેલ ના વાલી તથા ઈષ્ટમિત્ર તરીકે ઐયુબ અલીભાઈ પટેલ નાઓનું નામ હતું જે સીટીસર્વે સુપ્રીટેન્ડન્ટ-૧ ની કચેરીના વોર્ડ નં.૬(તાંદલજા) માં નોંધ નં.૨૯૩૩૪ થી સગીર મુક્તિની નોંધ તા.૩૧/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ પડેલ છે જે તા.૧૪/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ મંજૂર થયેલ છે.
૫. સદરહુ મંજૂર થયેલા બાંધકામના નકશા મુજબ ટાવર ડી માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાર્કિંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરથી સીકસ્થ ફ્લોર (દરેક ફ્લોર પર ૫ ફ્લેટ) મળી કુલ ૩૦ ફ્લેટોનું રહેણાંકના ફ્લેટનું બાંધકામ માટેનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનાર બીજી તફવાળાએ ઇમરાન ઇસ્માઈલભાઈ પટેલ નાએ "મીના હાઇટસ" નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલ છે

૬. જત પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ કાયદેસર રીતે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી ની જોગવાઈઓને આધીન .....ખાતે .....થી નોંધણી કરાવેલ છે.
૭. ઉપરના વર્ણનવાળી મિલકત પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ ..... પર આવેલ ..... ના પુર્ણ બાંધકામવાળી મિલકત વેચાણ આપવા અંગે તમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખીલેનાર એક તરફવાળાને રૂ.....માં વેચાણ આપેલ છે જેમા અગાઉ અમોએ રજી.બાનાખત નં ..... તારીખ .....થી કરેલ છે. સદર બાનાખતમાં દર્શાવેલ ત મામ શરતોને આધીન આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે.સદર વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનાર બીજી તરફવાળાઓને તમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર એકતરફવાળા પાસેથી આજદિન સુધીમાં નીચેની વિગેતેથી ચુકતે મળી ગયેલ છે.

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત

| તારીખ | ચેક /ડ્રાફ્ટ નં. | રૂપીયા | બેન્ક |
|-------|------------------|--------|-------|
|       |                  |        |       |
|       |                  |        |       |
|       |                  |        |       |
|       |                  |        |       |
|       |                  |        |       |

ઉપરોક્ત 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 મિલકતનો રૂબરૂ અને પ્રત્યક્ષ કબજો માલિકી હકકે સંભાળવાનો રહેશે.

૮. સદર જમીન મિલકત ઉપર કોઇપણ વ્યક્તિ ,બેન્ક,શ્રોફ યા નાણાંકીય સંસ્થાનો ચાર્જ , ગીરો, બોજો કે લીયન કે સુખાધીકાર અગર કોઇપણ પ્રકારનો કોઇપણ હકક કે અધિકાર અમો લખીઆપનારે ઉભો કરેલ નથી તેમજ સદર જમીન મિલકત અમોએ અન્ય કોઇને જામીનગીનીમાં લખીઆપેલ નથી કે તેના ઉપર કોઈનો મનાઇ હુકમ કે એટેચમેન્ટ નથી.સદર જમીન મિલકત અંગે અમોએ કોઇપણ પ્રકારના વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેનો કરાર બાનાખતથી કે ભેટ કરારથી કે લેખીત યા મૌખીક

અન્ય કોઈપણ વ્ય કિટ ,સંસ્થા કે વ્ય કિટના સમુહની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી.  
અમો લખી આપનારે તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતના ટાઇટલ કલીયર અને  
માર્કેટબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

૯. સદર "જમીન તથા મિલકત અંગેના આજદીન સુધીના તમામ સરકારી તેમજ  
અર્ધસરકારી વેરા, ટેક્સ તથા રેવન્યુ ટેક્સ અમોએ ભરેલા છે અને સદર બાંધકામની  
રજાચીફી મળ્યા પછીના તમામ વેરા તથા ટેક્સ તમો વેચાણ લેનારે ભરવાના રહેશે.  
સદર વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, લખા ફી, વિગેરે જેવો તમામ ખર્ચ  
તમો લખી લેનારે ભોગવેલ છે અને ભવીષ્યની જે કાંઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની  
રકમ ભરવાની આવે તો તે તમામ રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની  
છે.

૯. સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલકત તમો વેચાણ રાખનારને  
હવા ઉજાસ તથા સુખાધીકારના હકકો સાથેની તથા તમામ પ્રકારના કોમન હ ક્કો  
સાથેની તથા "મીના હાઇટસ" ના સભાસદ તરીકેના તમામ હકકો યા વતચંદ્ર  
દિવાકરો કુલ અભરામના દાવે સુરજ ચંદ્ર તપે ત્યાં સુધીના હકકો તથા અધિકાર  
સાથે આજરોજ વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદર પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના  
તમો પ્રથમ પક્ષવાળા આજથી માલિક થયા છે અને આ મિલકતનો માલિકી હકક  
કોમ્પ્લેક્સના નિયમોને આધીન રહીને તમારે ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવા તથા  
કરાવવાનો છે. સદર પરિશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત ઉપર તમો આજથી સંપૂર્ણ હકક  
ધરાવો છો અને તેમાં અમો તથા અમારા વંશ ,વાલી, વારસદારોનો કોઈ પણ જાતનો  
ભાગ, લાગ, હકક, હિસ્સાનો સંબંધ રહેતો નથી.

૧૦. સદર "મીના હાઇટસ" નામની યોજના પૈકી નીચે પરિશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત  
સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલ છે. તેથી " મીના હાઇટસ " મા  
આવેલ કોમન પાર્કીંગની જગ્યા તમામ સભાસદો/ મેમ્બરોને કોઈને આવવા જવામાં  
અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે પાર્કીંગ કરી કરાવવાનું છે કોઈપણ સભાસદ અમુક  
ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કીંગ કરવા કરાવવા હકક અને અધીકાર કરી શકશે નહીં. તમામ  
સભાસદોએ અનુકૂળતા મુજબ પાર્કીંગ માટે જે જગ્યા મળે તેજ જગ્યા માંજ પાર્કીંગ  
કરવું કરાવવાનું છે અને તમામ સભાસદોએ/ મેમ્બરોએ પાર્કીંગની જગ્યામાં કોઈપણ  
જાતનું પાર્કીંગ અર્થે અથવા અન્ય કોઈપણ અર્થે બાંધકામ કરવું કરાવવાનું નથી.

૧૧. અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને વેચાણ આપેલ મિલકતના તમો સ્વતંત્ર માલિક છો અને સ દર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહુ મીલકત સીટી સર્વે કચેરી, વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કચેરી, ગેસ 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 "જ્યાં જ્યાં" અને જ્યારે જ્યારે સહી સંમતીની જરૂર પડે ત્યાં અને ત્યારે તે તમામ તમો લખી લેનારને કરી આપવા માટે કાયદેસર બંધાયેલા છીએ.
૧૨. સદર વેચાણ આપેલ મિલકત "મીના હાઈટસ" નામની યોજનામાં આવેલ છે તેથી તમામ સભાસદો/મેમ્બરો ભેગા મળીને જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ, 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 કાંઈ 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 લી ફટમાં અન્ય કોઈને પણ કોઈ અડચણ રૂપ થાય તેવો માલ સામાન મુકવાનો નથી તથા તમામ સભાસદોને સહકાર આપવાનો રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી અને શરતથી સદર વેચાણ દસ્તાવેજ તમોને લખી આપવામાં આવેલ છે.
૧૩. સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ "મીના હાઈટસ" ના તમામ સભ્યો માટે ઓવર હેડ તથા અંડરગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી છે તેમાંથી બધાને પાણી મળશે અને તે અંગે જે મોટર પંપ, તે માટે લાઇટ વિગેરે જે કાંઈ મુકવામાં આવે તેનો નીભાવણી ખર્ચ, લાઇટ બીલ તથા સામુહિક 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.
૧૪. સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ "મીના હાઈટસ" ની બહાર બાલ્કની, ગ્રીલ, કલર તથા એલીવેશનમાં કોઈપણ મેમ્બર/સભાસદોએ કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો નથી. સદર "મીના હાઈટસ" ના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર જેવો કે બીમ કે કોલમમાં સુધારો વધારો કોઈપણ સંજોગોમાં હાલમાં કે ભવિષ્યમાં થઈ શકશે નહીં

તેમજ સદર સમગ્ર “મીના હાઇટસ” નામની યોજનાના વુડામાં બાંધકામ અર્થે રજુ કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ખુલ્લી જમીનમાં કોઇપણ પ્રકારે કોઇપણ સભાસદ / મેમ્બર હાલમાં કે ભવિષ્યમાં અંગત માલીકી માગી શકશે નહીં તે જમીન કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા વેચાણ રાખનાર તથા સમગ્ર યોજનાના અન્ય સભાસદો બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૫. સદરહુ બીલ્ડીંગના મેઇન્ટેનન્સ માટે કાયમી ફંડની ઉચ્ચક રકમ ૨૫,૦૦૦/- અંકે પચ્ચીસ હજાર પુરા તમો એક તરફવાળાએ અમો બીજી તરફવાળાને છલા યદી આપવાની ફરજિયાત છે અને તેનો વેચાણ કીમતમાં સમાવેશ થતો નથી. સદરહુ મેઇન્ટેનન્સ ફંડમાં ભવિષ્યમાં જરુર પડે વધારે ફાળો ઉધરાવવાનો હકક બીજી તરફવાળાનો રહેશે અને જો સદરહુ બીલ્ડીંગમાં જો કોઇ સોસાયટી એસોસીએશન કે કોર્પોરેશન કે ગાંડળ બનાવવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનાર એક તરફવાળાએ ફરજિયાત પણે સભ્ય થવાનું રહેશે અને તેમાં તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારે સંપૂર્ણ સાથ સહકાર અને જરુરી ફી આપવાની રહેશે તથા જાહેર કોમન સુવિધાઓ માટે જો કાંઇ ફાળો થાય તે તમામ રકમ તમો લખી લેનારે આપવાની રહેશે. જો તેમ કરવામાં ના આવે તો સોસાયટી એસોસીએશન તમો લખી લેનારને જાહેર સુવિધાઓથી વંચીત રાખી શકશે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.
૧૬. સદર બીલ્ડીંગનું કમ્પ્લીશન આવ્યા પછીનો તમામ ખર્ચ જેવોકે વોયમેન પગાર, પાણીનો બોર, મોટર રીપેરીંગ ખર્ચ, લીફ્ટ રીપેરીંગ તથા લીફ્ટ રીન્યુઅલ ચાર્જ તમામ મેન્ટેનન્સ ની લીધેલ રકમ માંથી બાદ કરી બાદ નીકળતી રકમ ફ્લેટના તમામ માલિકોની સંમતી થી ખજાનચી ને આપી દેવાની રહેશે.
૧૭. પ્રમુખ, ઉપપ્રમુખ તથા ખજાનચી ની નિમણુક કરવાની તમામ જવાબદારી ડેવેલોપર્સ ની રહીશે.
૧૮. સદર કોમ્પ્લેક્ષમાં ડેવેલોપર્સ નક્કી કરેલી જગ્યામાં એસીના આઉટ ડોર લગાડવાના રહેશે જેની સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.
૧૯. સદર મીલકતમાં કોઇપણ જગ્યાએ પાલતુ જાનવર બાંધવું નહીં કે લીફ્ટમાં પોતાના ઘરે જાનવર લઇ જવું નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

૨૦ . તમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનાર એક તરફવાળાને અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપન" ર બીજી તરફવાળાએ વેચાણ આપેલ પરીશીષ્ટ વાળી મિલ્કતના મ્યુનીસીપલ કોર્પો. ની બાંધકામની રજાચીઠી મળ્યા પછીના વેરા જેવા કે પાણી વેરો, મકાન વેરો તથા અન્ય મ્યુની , કોર્પોરેશનના જે કાંઈ વેરા ભરવાના આવે તે તમો લખી લેનાર એક તરફવાળા એ ભરવાના રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે

૨૧. સદર સોસાયટીમાં કોઈપણ જાતનો સામાજીક કે ધાર્મીક પ્રસંગ કરવો નહીં કે સોસાયટીના રહીશોએ ખાવાનું પકાવવાનું કે ખડાવવાનો કોઈપણ પ્રસંગ કરવો નહીં તથા સોસાયટીના રોડ વચ્ચે કોઈને અડચણ રૂપ થાય તેવું સ્ટેજ કે મંડપ બાંધવાનો નથી.

૨૨. સદર ફ્લેટના ખુલ્લા પેસેજવાળી જગ્યામાં તથા સભાસદોને વપરાશ કરવાની કોમન ખુલ્લી જગ્યામાં લાકડાના કબાટ , લોખંડના ઘોડા , સ્ટીલ કબાટ તથા બ્રુટ ચંપલ મુકવાના સ્ટેન્ડ મુકી દબાણ કરી શકશો નહીં જો ભવીષ્યમાં આ શરતનો ભંગ કરશો તો તમો લખી લેનારની સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.

૨૩. નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલ્કતની જે દિવાલો બાજુની મીલકત સાથે લાગીને આવેલ છે તે તથા સ્લેબની ઉપર નીચે તમામ દિવાલો તે બન્નેની

સહીયારી ગણાશે અને તેનું માપ દિવાલના મધ્ય બિંદુથી ગણવાનું છે.

૨૪. સદર રહુ પ્રોજેક્ટનું બી. યુ. પ ર મીશન મેળવ્યા બાદ તમા મ ટે રેસ તથા ભ વી ષ્યમાં

મળનારી એફ.એસ.આઈના હકકો એસોસીએશનના રહેશે. આવા કોઈપણ અધિકારો પ્રોમોટોર્સ ના રહેશે નહીં.

૨૫. ભવિષ્યમાં તમો વેચાણ રાખનારનીચે 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.

૨૬. કબજો લેવાની કાર્યવાહી :

કબજો લેવાની કાર્યવાહી પ્રમોટર , સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી ધ્વારા સદર નાંણાની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહીનાની

અંદર એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપશે. એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ ઔપચારીકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દીન-૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૨૭. પ્રમોટર દ્વારા લેખીતમાં સદર ફ્લેટના રહેણાંકના ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દીન-૧૫ માં ફ્લેટનો કબજો લેશે.
૨૮. એલોટી દ્વારા ફ્લેટનો કબજો લેવામાં યુક થતા ઉપરોક્ત મુદા નં. ૨૭ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા લેખીત સુચના મળેથી એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિ પુર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલ્કતનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદા નં. ૨ ૭ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નીષ્ફળ જાય કે યુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ યુકવવા બંધાયેલા છે.
૨૯. સદર ફ્લેટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ અથવા ઓકયુપેશન સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા તારીખ જે વહેલુ હોય તે તારીખથી પાંચ વર્ષના સમય ગાળાની અંદર એલોટી મિલ્કતની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં ફ્લેટ સ્થિત છે તેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યાં 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 કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.
૩૦. સદર લેખમાં દર્શાવેલ ફ્લેટ અથવા બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો ગેરકાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર લેખની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ ફ્લેટ સહીતની ખુલ્લી જગ્યા , પાર્કીંગ સ્પેશ , લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જ્યાં સુધી તે સદર લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.
૩૧. કરાર રદ કરવા બાબત(વિવાદનું નિરાકરણ) ::

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો , આવી જોગવાઈઓ 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 સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે ત્યાં કોઇપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એક્ટ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦ ૧૬ ના નિયમો અને શસ્ત્રોની જોગવાઈઓને આધીન RERA સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

### ૩૨. સંચાલક કાયદો

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

#### પરિશિષ્ટ

#### વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા અને સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા વિભાગ-૩ (અકોટા) ના મોજે ગામ તાંદલજાના બ્લોક/રે.સર્વે નં. ૪૮૩, ૪૮૪, ૪૮૫, ૪૮૬, ૪૮૭, ૪૮૮/૧ તથા ૪૮૮/૨, સીટીસર્વે નં. ૪૬૮, ૪૬૯, ૪૭૧, ૪૭૨, ૪૭૩, ૪૭૪ તથા ૪૭૫ જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૩ માં થતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૪, ૬૫ અને ૬૬ ફાળવવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૯૩૦૦-૦૦ ચો.મી. જમીન માં મિના બંગ્લોઝ નામની આવાસ યોજના પૈકી ટાવર-ડી ની ૫૩૨.૦૦ ચો.મી. તથા ટાવર-એચ ની ૨૩૫.૬૨ ચો.મી. તથા ૧૪.૯ ચો.મી. જમીન કોમન રોડ રસ્તામાં કપાત (જેમાં પ્લોટ એ/૨/૧૩૧ પૈકી, એ/૨/૧૩૦, એ/૨/૧૨૦, એ/૨/૧૦૪, એ/૧/૧૧૨, એ/૧/૧૧૩ તથા એ/૧૦૫ ) મળી કુલ ૭૮૨.૫૨ ચો.મી તે પૈકી ટાવર-ડી ની ૫૩૨.૦૦ ચો.મી બીનખેતી થયેલી જમીન માં "મીના હાઇટસ" નામની રહેણાંક યોજનામાં નીચે જણાવેલ મિલકત તમોને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

| ફલોર | ફલેટનં. | કારપેટ એરીયા<br>ચો.મી. | બીલ્ડઅપ<br>એરીયા ચો.મી. | વરાડે પડતી<br>જમીન ચો.મી. |
|------|---------|------------------------|-------------------------|---------------------------|
|      |         |                        |                         |                           |

ઉપર જણાવેલ મીલકતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

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 અવસ્થામાં 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 ડુબડુમા કરી આપેલ છે.

સ્થળ: વડોદરા

તારીખ: / /૨૦૨

અત્રે.....મતુ અત્રે.....સાખ

લખી આપનાર બીજી તરફવાળા જમીન માલિક :-

.....  
(ઇમરાન ઇસ્માઇલભાઇ પટેલ)