<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

આજરોજ **તારીખ : .... ને .....વાર ના** રોજ **"MEADOWS-15"** નામની યોજનામાં આવેલ **યુનીટ/બ્લોક નંબર : ....** નો **રૂ..................../-** માં **વેચાણ દસ્તાવેજ** ...

<u>લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :</u>

(૧) ...., ઉ.વ.આ......., ધંધો : ....,

[..........................]

(૨) ...., ઉ.વ.આ......., ધંધો : ....,

[..........................]

ઉપરોકત બંન્ને રહેવાસી : .... (જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"પ્રથમ પક્ષવાળા"** અથવા **"વેચાણ રાખનાર"** અથવા **"તમો"** અથવા '' એલોટી '' **"ખરીદનાર "** તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં **પ્રથમ પક્ષવાળા** અને /તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>લખી આપનાર / માલિક / બીજા પક્ષવાળા :</u>

રૂદ્રાક્ષ ઈન્ફ્રા (Pan No.ABCFR8277R) એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર

અમીત નારાયણભાઈ શાહ, ઉ.વ.આ. ૪૧, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : બી-૪/૧૨૧, એસોશીયેટેડ સોસાયટી, અકોટા, વડોદરા. આધાર નં. ૮૪૪૦ ૯૭૪૧ ૩૭૮૬.

<u>અથવા</u>

અભિષેક સતીષચંદ્ર અગ્રવાલ, ઉ.વ.આ. ૩૫, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : હરિકૃપા બિલ્ડીંગ, શાસ્ત્રી બ્રીજ પાસે, પંડયા હોટલ, વડોદરા. આધાર નં. ૪૬૪૭ ૩૨૭૬ ૭૦૧૬.

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"બીજા પક્ષવાળા"** અથવા **"વેચાણ આપનાર"** '' પ્રમોટર '' અથવા **"અમો"** તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં **બીજા પક્ષવાળા** પોતે / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / બીજા પક્ષવાળા તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને અમો તમામની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે ... ...

(એ) **ગુજરાત રાજ્ય**ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા,** રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરાના મોજે ગામ : બીલની** સીમમાં આવેલ **બ્લોક / સર્વે નં. ૪૯૮ પૈકી ૧ છે. જેનો જુનો સર્વે નં. ૬૯૧ છે. જે જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ૩૦૯૫ ચો.મીટર છે** સદર જમીન અમો / પહેલા પક્ષવાળાએ તારીખ : ૧૩/૦૫/૨૦૨૧ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ નંબર : ૮૩૧૨ થી વેચાણ રાખી માલીક બન્યા છે. **સદર જમીનનો વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટ-૧ માં આપેલ** છે.

(બી) સદર જમીન બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે. કલેકટર વડોદરાના હુકમ ક્રમાંક નં. ૪૩૩/૧૯/૦૨/૦૪/૨૦૨૦, તા. ૦૨/૦૩/૨૦૨૦ થી પરવાનગી મેળવેલ છે.

(સી) સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ની રજાચીઠ્ઠી નં. VMC/25-06-2021/877806/026725 થી મેળવેલ છે.

(ડી) જોગ પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓને આધીન .... ખાતે નં. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે.

જત, સદર અમો / બીજા પક્ષવાળા / લખી આપનાર તમો / લખી લેનારને નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત **અંગે તા. .. ના રોજ અનુક્રમ નં . થી નોંધાયેલ બાનાખત કરેલ છે તેના અનુસંધાને હાલનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલો છે.**

જત, સદર અમો / બીજા પક્ષવાળા / લખી આપનાર તમો / લખી લેનારને નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત **કુલ રૂ................/- અંકે રૂપીયા : .... પુરા** માં વેચાણ આપીએ છીએ. જે અવેજની રકમ નીચેની વિગતેથી મળી ગયેલ છે. તેના બદલામાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવામાં આવે છે. **વેચાણ આપેલ મિલકતનું વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટ-૨ માં આપેલ છે. (જેને હવે પછી યુનિટ/બંગલો/મીલકત અથવા મકાન એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે)**

<u>અવેજની વિગત</u>

રૂા............./- તારીખ : .... ના રોજ ....
....

રૂા............./- તારીખ : .... ના રોજ ....
....

રૂા............./- અંકે રૂપીયા .... પુરા

ઉપરોક્ત અવેજની વિગતમાં જણાવેલ ચેક બેંકમાં પાસ થયેથી તેના બદલામાં પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલ મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ છે અને તેનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમો / લખી આપનારે, તમો / લખી લેનારને **સોંપેલ છે. પરંતુ નક્કી થયેલ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવી આપેથી, સ્થળસ્થિત પર બાંધકામ પરિપૂર્ણ સંપૂર્ણ થયેથી, લેખિતમાં ઉપયોગ અંગે તૈયાર હોવાની નોટીસ/જાણ કરેથી, તમો લખી લેનાર/એલોટીએ લેખિત કબજો સંભાળ્યા બદલનો કરાર લખી આપેથી કબજો સંભાળવાનો રહેશે.**

૧. સદર જમીન મિલકત ઉપર કોઈ પણ વ્યકિત, બેંક, શ્રોફ યા નાણાંકિય સંસ્થાનો ચાર્જ, ગીરો, બોજો કે લીયન કે સુખાધીકાર અગરતો કોઈ પણ પ્રકારનો કોઈ પણ હક્ક કે અધિકાર અમો / લખી આપનારે ઉભો કરેલ નથી. તેમજ સદર જમીન મિલકત અમોએ અન્ય કોઈને જામીન ગીરીમાં લખી આપેલ નથી કે તેના ઉપર કોર્ટનો મનાઈ હુકમ કે એટેચમેન્ટ નથી. સદર જમીન મિલકત અંગે અમોએ કોઈ પણ પ્રકારના વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગેનો કરાર, બાનાખતથી કે ભેટ કરારથી કે લેખીત યા મૈખીક અન્ય કોઈ પણ વ્યકિત, સંસ્થા કે વ્યકિતના સમુહની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી. અમો / લખી આપનારે તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતના ટાઈટલ કિલયર અને માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ. તેમ છતાં સદર જમીન મિલકતના ટાઈટલ અંગે કોઈ પણ જાતનો વાંધો અગર તકરાર યા અડચણ ઉભી થાય તો તે તમામ હરકતો અમો / લખી આપનાર, તમોને અમારા ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું. જો તે તમારે દુર કરવા યા કરાવવાનો પ્રસંગ આવેતો તે અંગેનો તમામ ખર્ચ અમો / લખી આપનાર તમોને તાત્કાલીક કોઈપણ પ્રકારની તકરાર સીવાય ચુકવી આપવા માટે બંધાયેલા છીએ તેની બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપવામાં આવે છે.

૨. સદર જમીન મિલકત અંગેના આજદિન સુધીના તમામ સરકારી તેમજ અર્ધ-સરકારી વેરા, વડોદરા મહાનગર સેવાસદનના ટેક્ષ તથા રેવન્યુ ટેક્ષ અમોએ ભરેલા છે અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદના તમામ વેરા તથા ટેક્ષ તમો / વેચાણ લેનારે ભરવાના રહેશે. પરંતુ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ભવિષ્યમાં આજદિન સુધીના જો કોઈ વેરા અથવા ટેક્ષ બાકી નીકળી આવશે તો તે તમામ રકમ અમો / લખી આપનારે ભરવાની

રહેશે તેવી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપવામાં આવે છે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી વિગેરે જેવો તમામ ખર્ચ તમો / લખી લેનારે ભોગવેલ છે અને ભવિષ્યની જે કાંઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ભરવાની આવે તો તે તમામ રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો / વેચાણ લેનારની છે.

૩. સદર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલકત તમો / વેચાણ રાખનારને નળ, ડ્રેનેજ, ગેશ કનેકશન, લાઈટ, ટોઈલેટ, બાથરૂમ, તાર, ટેલીફોન, ડીશ, ઈન્ટરનેટ, કોમન લીફ્ટ, સ્ટ્રીટ લાઈટ વિગેરે તમામ સુવીધાઓને લાગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સહ, હવા ઉજાસ તથા સુખાધીકારના હક્કો સાથેની તથા તેને લાગતા વળગતા સોસાયટીના આંતરીક તથા સહીયારા રસ્તાના તથા પાણી નિકાલના સર્વે પ્રકારના હક્કો સાથેની તથા આકાશ થી પાતાળ સુધીની મિલકતના તમામ પ્રકારના કોમન હક્કો સાથેની તથા **"MEADOWS-15"** ના સભાસદ તરીકેના તમામ હકકો યાવત ચંદ્ર દિવાકરો, કુલ અભરામના દાવે સુરજ ચંદ્ર તપે ત્યા સુધીના હક્કો તથા અધિકાર સાથે આજરોજ વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના તમો / પ્રથમ પક્ષવાળા આજથી માલિક થયા છો અને આ મિલકતનો માલિકી હક્ક સોસાયટીના નિયમોને આધિન રહીને તમારે ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવા તથા કરાવવાનો છે. સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત ઉપર તમો આજથી સંપૂર્ણ હક્ક ધરાવો છો અને તેમાં અમો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસદારોનો કોઈ પણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિસ્સાનો સંબંધ રહેતો નથી.

૪. અમો / લખી આપનારે, તમો / લખી લેનારને વેચાણ આપેલ મિલકતના તમો સ્વતંત્ર માલિક છો અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહું મિલકત સીટી સર્વે કચેરી, વડોદરા મહાનગર સેવાસદન કચેરી, મધ્ય ગુજરાત વિજ કંપની લિ., રેવન્યુ દફતરે તથા સરકારી તેમજ અર્ધ-સરકારી તથા અન્ય સંસ્થા વિગેરેમાં તમો / વેચાણ રાખનારના નામે કરાવી શકશો. આ માટે અમો / લખી આપનારની જયાં જયાં અને જયારે જયારે સહી-સંમતીની જરૂર પડે ત્યાં અને ત્યારે તે તમામ તમો / લખી લેનારને કરી આપવા માટે કાયદેસર બંધાયેલા છીએ, પરંતુ તેની કાર્યવાહી તમોએ તમારા ખર્ચે કરવાની રહેશે.

૫. સમગ્ર **"MEADOWS-15"** યોજનાની તમામ સામુહીક સુવિધાઓ માં તમો / વેચાણ રાખનાર કોઈ પણ પ્રકારે માલિકી હક્ક કરી શકશે નહી કે જુદો ભાગ માંગી શકશે નહી. તે તમામ સુવિધાઓના કાયમેને માટે માલિકી હકક અને અધિકાર બીજા પક્ષવાળા /જમીન માલીકના છે. (NA)

૬. ભવિષ્યમાં તમો / વેચાણ રાખનાર નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત વેચાણ અથવા તબદિલ અથવા ગીરો કરો ત્યારે સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી તમોને જે જે હકકો અને અધિકારો મળેલ છે, ફકત તેજ મળેલ હક્કો અને અધિકારો તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ ઉપરના નીયમો તથા શરતોને તથા વખતો વખત બનાવવામાં આવેલ નીયમોને આધિન હક્કો અને અધિકારો સહ વેચાણ અથવા તબદિલ અથવા ગીરો કરી શકશો તેવી સ્પષ્ટ શરત સહ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૭. પ્રમોટર, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને **બંગલા**નો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈ પણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ માન્યાના દિન-૭ ની અંદર તેના વતી એલોટીને યુનીટનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૮. પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં સદર યુનીટ ઉપયોગ તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન-૧૫ માં યુનીટનો કબજો લેશે. **તે દીનેથી તમામ વેરા, કર, લાઈટબીલ, યોજનાની તમામ સુવિધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ**

વિગેરે જે કાંઇપણ આવે, તે તમામ લખી લેનારા-એલોટીનાએ ભરપાઇ કરવાના રહેશે અને આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે ઉપર જણાવ્યા મુજબ લખી લેનાર/એલોટી દ્વારા કબજો સંભાળવામાં ચૂક થાય, તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટીએ લાગુ પડતાં તમામ ખર્ચ, મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે ભરપાઇ કરવા બંધાયેલા છે.

૯. સદર યુનીટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી યુનીટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જયા યુનીટ સ્થિત છે તેમાં, કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં પ્રમટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સચૂવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂતૃિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી અને વધુમાં મિલકત વેચાણ લેનારઓ દ્વારા તોડફોડ કે અયોગ્ય વપરાશના કારણે કે કુદરતી ઘસારા કે કુદરતી આપત્તિઓના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટીરીયલ/સામગ્રીમાં ખામી હોય તો તે અને ઉપયોગમાં લેવાયેલ મટીરીયલ્સ/સામગ્રી/વસ્તુઓ અંગે કંપની/ઉત્પાદક દ્વારા અપાયેલ ગેરંટી-વોરંટી અન્વયેના મેઈન્ટેનન્સ શિડ્યુઅલનું પાલન ન થયું હોય, તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો પ્રમોટર/આયોજકની જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખી આપેલ છે.

૧૦. સદર કરારમાં દર્શાવેલ મીલકત કે તેના કોઈ પણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી. સદર કરારની રૂએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ મીલકત સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જયાં સુધીતે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

૧૧. અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના હેઠળની જમીનના ટાઇટલ સંબંધિત કાગળો, યોજનાની જમીનના માલિકોના માલિકી પુરાવા, મેળવેલ જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ, બાંધકામની મંજુરીઓ, પ્લાન, લે-આઉટ, યોજના અંગેની સુવિધાઓ સહની સંપૂર્ણ માહિતીઓ વિગેરે જોઇ-તપાસી લીધેલ હોઇ, તે અંગે તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને સંતોષ થતાં, આ લેખ લખાવેલ હોઇ, ભવિષ્યમાં તે બાબતે વાંધો કે તકરારી કરી-કરાવી શકાશે નહી કે ઉત્પન્ન કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૨. સદરહું યોજના હેઠળની નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં વિગતે વર્ણવેલ જમીનમાં આયોજીત યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપેલ મિલકત અંગે કોઇપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય, તો તેવા પ્રસંગે તેવી તકરારો, વાંધાઓ આ લેખ હેઠળની મિલકત પુરતાં ગણવાના રહેશે. જેથી યોજના અંગે કે યોજનાના અન્ય બાંધકામ કે અન્ય મિલકતો ઉપર વાંધો કે અવરોધ ઉભો કરી-કરાવી શકાશે નહી કે યોજના અંગે મનાઇહુકમ મેળવવી શકાશે નહી કે દાવા-દુવી કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારે કાયદાકીય તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૩. અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર દ્વારા યોજનાની તથા યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપેલ મિલકત અંગે નક્કી થયેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ થયેલ બાંધકામ, તેની ગુણવત્તા, માપ, ફીક્સચર્સ-ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રીક વાયરીંગ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફ્લોરીંગ કામ વિગેરે જેવી તથા અન્ય સુવિધા/સગવડતાઓ વિગેરેની માહિતી તમો લખી લેનારા-એલોટીનાને આપેલ હોઇ, જેની જરૂરી ખાત્રી કરી, જોઇ-ચકાસી, ચકાસણી કરી કરાવી કબૂલ મંજુર રાખી, વેચાણ રાખવા અંગેની માંગણી કરી, વેચાણ રાખેલ છે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૪. સદરહું આયોજીત યોજનાની જાણવણી, સાચવણી, સફાઇ તથા નિભાવણી અંગે રહેણાંક અને કોર્મશીયલ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓની સુવિધાઓ માટે થનાર વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો એલોટીએ ફરજીયાત સભાસદ થઇ, વિકાસ મંડળ યા એસોશીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એશોસિએશનના થનાર નિયમો, પેટા નિયમો બંધારણ માન્ય રાખીને, તેના કાગળો/ડોક્યુમેન્ટસ પર ફરજીયાતપણે સહીઓ કરી આપી, તેના નીતિ નિયમોનું ફરજીયાત પાલન કરવાનું રહેશે અને નક્કી થયા મુજબ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ/મેઇન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ ફરજીયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે અને યોજના યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી મેળવેલ મેઇન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એશોસીએશન અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રમોટર/આયોજક હસ્તક હોઇ, તે રકમ પર કોઇપણ પ્રકારે વ્યાજ લાગુ પડશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. અમો પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી વૈકલ્પિક/કામચલાઉ ધોરણે થનાર તમામ ખર્ચાઓ તેમજ એશોસીએશનની નોંધણી અર્થે ભરપાઇ કરવી પડતી ફી વિગેરેની રકમ, કાનૂની ખર્ચની રકમ, વકીલ ફી વિગેરે યોજનાના યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ પાસેથી મેળવેલ મેઇન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમમાંથી અમો આયોજક/પ્રમોટર દ્વારા કરવામાં આવશે અને જે તે વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી અમલમાં આવે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૫. અમો લખી આપનારા-આયોજક દ્વારા આયોજીત યોજનાના બાંધકામ પૂર્ણ થયે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં કાબૂ બહારના સંજોગોને કારણે કે કાયદાઓ/નિયમોને આધિન તે મુજબ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તે માન્ય રાખીને, તેવા પ્રસંગે બીજી તરફવાળા દ્વારા સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચૂકવી આપેથી, સદર મિલકતનો કબજો સંભાળ્યા બદલ/અંગેનો અમારા દ્વારા તૈયાર કરાવેલ લેખ તમો લખી લેનારા દ્વારા લખી આપ્યા બાદ કબજો સોંપવાનો રહેશે અને તે દીનેથી તમામ વેરા, કર, લાઇટબીલ, યોજનાની તમામ સુવિધાઓ અંગેના કોમન મેન્ટેન્સ ખર્ચની રકમ વિગેરે જે કાંઇપણ આવે, તે તમામ તમો લખી લેનારાએ ભરપાઇ કરવાના રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૬. અમો લખી આપનારા-પ્રમોટર આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે તમો લખી લેનારા જો તમોને આથી વેચાણ આપેલ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ વાળી મિલકત અન્ય કોઇને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા ભાડે આપો, તો એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટીની જરૂરી પૂર્વ મંજુરી/પરવાનગીઓ મેળવવી, તેમાં જરૂરીયાત મુજબની જરૂરી ટ્રાન્સફર ફીની રકમ ભરપાઇ કરાવીને, આ લેખની તથા આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ

તમામ શરતો માન્ય રખાવી, તેને આધિન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવાની રહેશે અને જ્યાં સુધી એશોસીએશન-સર્વિસ સોસાયટીનાને હેન્ડઓવર/સુપ્રત ન કરીએ ત્યાં સુધી અમો આયોજન/પ્રમોટર પાસે અધિકારો અબાધિત રાખેલ હોઇ, અમારી પરવાનગી લઇ, તે મુજબ વર્તવાનું છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૭. સદરહું યુનિટની ઉપરોક્ત નક્કી થયેલ કિંમત/ફાયનાન્સને લગતી તમામ કાર્યવાહી/જવાબદારીઓ પરિપૂર્ણ કર્યા બાદ અને ઉપરોક્ત નક્કી થયેલ રકમ પુરેપુરી ચુકવાઇ ગયા બાદ જ કબજો ભોગવટો માંગવા-મંગાવવા કે ફર્નિચર વિગેરેના કામો કરવા-કરાવવા હક્કદાર હોઇ, ફરજીયાતપણે લેખિત કબજો (પજેશન લેટર) મેળવ્યા બાદ જ યુનિટનો વાપર, ઉપયોગ કરી શકશો. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૮. અમો લખી આપનારા આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે વેચાણ આપેલ મિલકતનો જે તે હેતુ માટે અપાયેલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે. તમો વેચાણ રાખનારાએ અન્યને અડચણ-અંતરાવ-અસુવિધાઓ, ન્યુસન્સ ઉપસ્થિત થાય તે રીતે ઉપયોગ કરી-કરાવી શકાશે નહી. તેની અલોટીનાને જાણ-સમજમાં છે. તેમ છતાં કરો-કરાવે, તો તેવા પ્રસંગે એશોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટી શીક્ષાત્મક પગલાં લઇ શકશે. તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા/ આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૯. સદર યોજના અંગે કે તેમાં આવેલ યુનિટો અંગે લીધેલ/લેનાર વીમો/ઇન્સ્યુરન્સ રદ બાદલ થાય કે તેની રકમમાં વધારો થાય, તેવા પ્રકારનું કોઇપણ પ્રકારે કૃત્ય કોઇપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ કરવા-કરાવવાનું રહેશે નહિ કે થઇ શકશે નહીં. તેમ છતાં તેવું કૃત્ય કોઇપણ યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ કરે-કરાવે તો તેવા પ્રસંગે, તેઓ વિરૂધ્ધ એશોસીએશને કાયદેસર રીતે શીક્ષાત્મક પગલાં લઇ શકશે. અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી યુનિટ વેચાણ લેનારાની રહેશે. તેવા પ્રસંગે અમો લખી આપનારાની કોઇપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૨૦. **વિવાદનું નિરાકરણ :** કોઈ પણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન .... સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

૨૧. **સંચાલક કાયદો (Governing Law) :** સદર કરારની રૂએ 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..

૨૨. સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત તમો લખી લેનારને તા. .... ના રોજ રજીસ્ટર અનુક્રમ નં. .... થી અમો લખી આપનારે બાનાખત કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને તે રુઈએ તથા તેમાં ઉલ્લેખ કરેલ શરતો અને નિયમો સહીત આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

૨૩. **કરાર રદ કરવા બાબત.**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કયાદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી 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 પ્રકારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૪. આથી પ્રમોટર એવી સ્પષ્ટતા તેમજ જાહેર કરે છે કે બી.યુ.સી. મળીયા થી ભવિષ્યની મડેલી કોઈપણ એફ.એસ.આઈ. અને ટેરેસ રાઈટ માં અમો પ્રમોટર કોઈપણહકક કે હિસ્સો રહેતો નથી અને આવીજે કોઈ પણ ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ. મળીયા તેના હકકદાર તમો હાઉસીંગ સોસાયટી/એલોટીનો રહેશે આથી પ્રમોટર એવિ સ્પષ્ટતા તેમજ જાહેર કરે છે કે બી.યુ.સી માળીયા થી ભવીષ્યની મડેલી કોઈપણ એફ.એસ.આઈ અને ટેરેસ રાઈટ માં અમો પ્રમોટર કોઈ પણ હકક કે હિસ્સો રહેતો નથી અને આવી જે કોઈ પણ ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ. મળે તેનો હકકદાર તમો હાઉસીંગ સોસાયટી/એલોટીનો રહેશે.

૨૫. **સદર યોજના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ સદર યોજનાની ટેરેસ અંગે સદર પ્રમોટર કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેશે નહીં અને એફ.એસ.આઇ અંગે પણ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર વિરોધ કે હક્ક કરવાનો રહેશે નહીં. સદર યોજનામાં આવેલ કોમન ટેરેસ તથા તેના પરની એફ.એસ.આઇ અને કોમન એરીયાની માલિકી સોસાયટી એસોસીએશનની રહેશે.**

પરિશિષ્ટ -૧
(સંપુર્ણ જમીનનું વર્ણન)

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરા,** રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ **વડોદરાના મોજે ગામ : બીલની** સીમમાં આવેલ **બ્લોક / સર્વે નં. ૪૯૮ પૈકી ૧ જેનું ૭/૧૨ ઉતારા મુજબ માપ ૩૦૯૫ ચો.મી. છે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭/એ, ઓ.પી. નં.૪૫, ફા. પ્લોટ નં. ૪૫ કે જેનું ફા. પ્લોટનું માપ 1857 ચો.મી. છે સદર** જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજુરી મુજબ આયોજીત **"MEADOWS-15"** નામની યોજનામાં રહેણાંક માટેના બંગલો છે.

પરિશિષ્ટ -૨

(વેચાણ આપેલ મીલકતનું વર્ણન)

ઉપરોકત યોજના "MEADOWS-15" પૈકી નીચે જણાવેલ મીલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

યુનીટ/બંગલો નંબર	પ્લોટનું માપ ચો. મીટર	કોમન રોડ અને કોમન પ્લોટની વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલ	કુલ ક્ષેત્રફળ ચો. મીટર	બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ કારપેટ ચો.મી.

		જમીન ચો. મીટર		
.				

ઉપર જણાવેલ મીલકતની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો / બીજા પક્ષવાળા અમારી સ્વતંત્ર ઈચ્છા અને તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાની મરજીથી આજરોજ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, દીલના સાવધ પણામાં, અકકલ હોંશીયારીથી, બીનકેફ અવસ્થામાં તેમજ કોઈ પણ ધાક - ધમકી, રજુઆત તે ગેર સમજુતી સીવાય, સભાણ અવસ્થામા અમારી રાજી ખુશીથી કરેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બદલ અમો અમારી સહી નીચે સાક્ષીઓની રુબરુમાં કરી આપેલ છે.

સ્થળ : વડોદરા તારીખ : …../…./૨૦૨૧

લખી આપનાર / માલિક / બીજા પક્ષવાળા :
રૂદ્રાક્ષ ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદાર

અમીત નારાયણભાઈ શાહ

અથવા

અભિષેક સતીષચંદ્ર અગ્રવાલ

સાક્ષી :

……………………
……………………

<u>મિલકતનો ફોટો</u>

યુનીટ/બ્લોક નંબર : ...., **"MEADOWS-15"** બીલ,તા.જી. વડોદરા

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

રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨ (અ) મુજબ શિડયુલ

લખી લેનાર

લખી આપનાર

રૂદ્રાક્ષ ઈન્ફ્રા નામની

ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદાર

અમીત નારાયણભાઈ શાહ

અભિષેક સતીષચંદ્ર અગ્રવાલ

દસ્તાવેજ નંબર : .... તારીખ : ....

// પરીશિષ્ટ //

નોંધણી અધિનિયમ - ૧૯૦૮ની કલમ -૩૪ની પેટા કલમ-૩ મુજબનુ 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 : બીલની સીમમાં આવેલ બ્લોક / સર્વે નં. ૪૯૮ પૈકી ૧ જેનું ૭/૧૨ ઉતારા મુજબ માપ ૩૦૯૫ ચો.મી. છે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૭/એ, ઓ.પી. નં.૪૫, ફા. પ્લોટ નં. ૪૫ વાળી જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજુરી મુજબ આયોજીત **"MEADOWS-15"** માં આવેલ યુનીટ/બ્લોક નંબર : .... નો વેચાણ (લેખનો પ્રકાર)લેખ કરી આપેલ છે !	હા
૨	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ .... (ચો.મી. / હે.આરે. ચો.મી./વીઘા વિ.) ખેતી/બીનખેતીનીમીલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે .	હા
૩	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે.	હા
૪	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી / અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો	હા
૫	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	
૬	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એ સહી / અંગુઠાનું નિશાનકરેલ છે ?	
૭	પાવર ઓફ એટર્ની નો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલ માં છે ?	
૮	ઓળખાણ આપવા સારું તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો	હા
ઓળખાણ આપનારને ને પુછવાના પશ્નો :		
૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિ/ ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો	હા
૨	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિ / ઓ એક જ છે	હા
૩	કોઈ વ્યક્તિએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો	હા

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

(સહી)

સબ રજીસ્ટ્રાર : ....