

Nathdwara Villa

final

Power-D&E

Rera-D&E

શ્રી
વેચાણ ખત

1

આથી આજ તારીખ / /ના રોજ અમો ₹ થી અમે
“નાથદ્વાર વિલા” નામની યોજનામાં આવેલ ફ્લેટ નં. માટે વેચાણ ખત બનાવીએ
છીએ.

લખી લેનાર/ખરીદનાર/એકપક્ષવાળા :

....., ઉ.વ.આ., વ્યવસાય

રહે.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ ખતમાં “લખી લેનાર/એકપક્ષવાળા/ખરીદનાર” એ રીતે
સંબોધવામાં આવેલા છે. જેનાં તેઓના તથા તેમના વખતો વખતના વંશ, એકઝીક્યુટરો,
એસાઈની, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

વેચાણ આપનાર/ જમીન માલિકો-બીજાપક્ષવાળા :

“શ્રીનાથ ડેવલોપર્સ”(PAN- ADAFS 7387 P)એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસ શ્રીનાથજી
વિલા, ઇ/૧૦૧, શ્રીજી વિલા, ડી-માર્ટની પાસે, કલાદર્શન ચાર રસ્તા પાસે, વાઘોડીયા રોડ,
વડોદરા એ ઠેકાણો આવેલ છે. સદર ભાગીદારીના ભાગીદાર...

રાજુ બસ્તીમલ જૈન, ઉ.વ.આ. ૫૨, ધંધો વેપાર,

રહે. એ/૧, સુરભી વાટીકા, રામવાટીકા પાછળ, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

(ઉપરના બંને જમીનમાલિકો અને “શ્રીનાથ ડેવલોપર્સ” નામની ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદારો)(જેમને હવે પછી આ વેચાણ ખતમાં “વેચાણ આપનાર/બીજાપક્ષવાળા” એ
રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેનાં અર્થમાં તેઓના તથા તેમના વખતો વખતના એકઝીક્યુટરો,
એસાઈની, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત, અમો બીજા પક્ષવાળા/ડેવલપર્સ અમારી સંયુક્ત સંમતિથી તમો એક પક્ષવાળા સાથે
કરારમાં ઉતરીએ છીએ જેની નીચે મુજબ છે:

૧. વડોદરાના માનનીય કલેક્ટર સાહેબશ્રી એ બિનખેતી ઉપયોગ માટે તેમાના હુકમ નં.
..... દ્વારા, જમીન નં., તા. થી રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ
વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાની બિનખેતીલાયક જમીન જેનો બ્લોક/રેવન્યુ
સર્વે નંબર ૩૨૮ પૈકી આવેલ છે. જે મોજે ગામ દંતેશ્વર ની સરહદમાં આવેલો છે જેનો સમાવેશ
સીટી સર્વે નંબર ૧૫૫૦/૨, જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૦૦૦.૦૦ ચોરસ મીટર આવેલ છે. તેના માટે
બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ હતી.

બ. જમીન માલિકોએ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાની

ખેતીલાયક જમીન જેનો બ્લોક/રેવન્યુ સર્વે નંબર ૩૨૮ પૈકી, જે મોજે દંતેશ્વર ની સરહદમાં આવેલો છે જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે નંબર ૧૫૫૦/૨, જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૦૦૦.૦૦ ચોરસ મીટર આવેલ છે. બિનખેતી લાયક જમીનનો વિકાસ કરવા માટે કરેલ છે બીજાપક્ષવાળા/ડેવલપર્સ “શ્રીનાથ ડેવલોપર્સ” જે એક ભાગીદારી પેઢી છે.

ક. બ્લોક/રેવન્યુ સર્વે નંબર ૩૨૮ પૈકી જે મોજે ગામ દંતેશ્વરની સરહદમાં આવેલો છે જેનો સમાવેશ જેનો સમાવેશ સીટી સર્વે નંબર ૧૫૫૦/૨, જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૦૦૦.૦૦ ચોરસ મીટર પર બાંધકામ કરવાની પ્રડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા (VUDA) દ્વારા રજા ચીકી નંબરતા દ્વારા બાંધકામની પરવાની આપવામાં આવેલ છે જે “નાથદ્વાર વિલા” નામની સ્કીમના ફ્લેટ(ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર+ફર્સ્ટ ફ્લોર+સેકન્ડ ફ્લોર વિગેરે+ સ્ટેર કેબિન, લીફ્ટ, દાદર, પેસેજ) અને કોમન પ્લોટમાં કલબ હાઉસના માન્ય કરેલ નકશા મુજબ છે.

ડ. અને જત, ડેવલપરે આ યોજના જમીન જાગીર નિયમનકારી સત્તાની જોગવાઈઓ હેઠળ અને કરારના RERA " ના મોડેલ ફોર્મ મુજબ આ યોજનાની નોંધણી કરેલ છે. સદરહું ડેવલપર એ સદર જમીન માલિકો સાથે આ વેચાણ કરાર ખરીદનારના અને આ સુનિશ્ચિત મીલકતના પક્ષે કરેલ છે આથી, તમામ પક્ષો RERA ની તમામ કલમો માટે મંજૂર થયેલ છે. અમે તેઓ તમામ આ વેચાણ ખત માટે કાયદાકીય રીતે બંધાયેલા છે.

૩. જત, અમો/બીજાપક્ષવાળા/એકઝીયુટર/ડેવલપર પહેલા પક્ષવાળાને રૂ/- અંકે ની અવેજની રકમથી સુચિમાં જણાવેલ સદરહું ફ્લેટ વેચીએ છીએ. અમે અવેજની કુલ રકમ મેળવેલ છે. અને જેની વિગતો નીચે મુજબ છે અને આ અવેજની રકમના સંદર્ભમાં આ વેચાણ કરાર કરેલ છે. આજે અમો એકઝીયુટર તમો/ પહેલા પક્ષ વાળાને સદરહું ફ્લેટ કબજો સુપરત કરીએ છીએ અને તમો/પહેલાપક્ષ વાળાએ સદરહું ફ્લેટ નો કબજો સુચિમાં જણાવ્યા મુજબ માલિકીના હક્ક સાથે સ્વીકારવાનો રહેશે.

રૂ/- તા. ચેક નં.
બેંક

રૂ/- તા. ચેક નં.
બેંક

રૂ/- તા. ચેક નં.
બેંક

રૂ/-

૪. અમે એકઝીયુટરોએ સદરહું જમીન પર કોઈ પણ જાતનો બોજો કે પુર્વાધિકાર, કોઈ પણ વ્યક્તિ, બેંક, શ્રોફ કે નાણાકીય સંસ્થાનું લેણું કરેલ નથી અને અમે આ મીલકત કોઈ પણ વ્યક્તિને જમીન તરીકે લખી આપેલ નથી અને તેના પર કોઈપણ જોડાણ કે કોર્ટનો મનાઈ હુકમ

નથી અને અમે કોઈ પણ વેચાણ કે તબદીલી કરાર કરેલ નથી અને અમે કોઈપણ બાનાખત કે ભેટ કરાર કરેલ નથી અને અમે કોઈ પણ વ્યક્તિ કે સંસ્થાના પક્ષમાં લેખિત કે મૌખિક કરાર કરેલ નથી અને અમે/એક્ઝીયુટિવ એ બાબતની ખાતરી આપીએ છીએ કે તમને વેચાવામાં આવતી મીલ્કતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.

૫. અમે સદરહું જમીનના આજદિન સુધીના તમામ સરકારી અને અર્ધસરકારી ખર્ચા, વંડોદરા મહાનગર સેવાસદનના કર અને મહેસુલી વિભાગના કર ચુકવી દીધા છે અને આ કરારના અમલીકરણ પાછી તમો ખરીદનાર એ તમામ કર અને વસુલાતો ચુકવવાની રહેશે. પરંતુ કરારના અમલીકરણ બાદ જો આજદિન સુધીનો કોઈ કર ચુકવવાનો બાકી હોય તો તેવી રકમ એક્ઝીયુટિવે ચુકવવાની રહેશે અને અમે તે બાબતની ખાતરી આપીએ છીએ. તમો/પહેલા પક્ષવાળાએ કરાર અંગેના તમામ ખર્ચાઓ જેમ કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખાઈ ખર્ચ વિગેરે ચુકવવાના રહેશે અને ભવિષ્યમાં જો કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાપાત્ર હોય તો તે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાની રહેશે. અને પહેલા પક્ષવાળા/ખરીદનાર જોગવાઈઓ મુજબના સરકારી ખર્ચાઓ, સર્વિસ ટેક્સ, મહેસુલી વિભાગમાં ના ચઢાવવાનો ખર્ચ, કોર્પોરેશન ટેક્સ, મહેસુલ વિગેરે ચુકવવાના રહેશે.

૬. અમો વેચનારને પત્રકમાં આપ્યા મુજબની મીલ્કત તમો ખરીદનારને તમામ લાગતાવળગતા હક્કો અને પાણી, ગટર, ગેસ, જોડાણ, વીજળી, શૌચાલય, બાથરૂમ, ટેલીફોન, ડીશ, ઈન્ટરનેટ, કોમન લીફ્ટ, સ્ટ્રીટ લાઈટ વિગેરે અને સામુહિક સગવડો સાથે અને હવા-ઉજાસના હક્ક અને અંદરની સોસાયટીના રોડ પરના હક્ક અને પાણીના નિકાલના હક્ક સાથે નાથદ્વાર વિલા ના સભ્ય તરીકે આજે માલીકી હક્ક સાથે વેચેલ છે.

આથી તમો/પહેલા પક્ષવાળા પત્રકમાં આપેલ મીલ્કતના માલીક બનેલ છો અને તમને આ મીલ્કત સોસાયટીના નિયંત્રોના પાલન કરીને તેમાં વસવાટ કરવાનો અધિકાર છે. આજથી તમને પત્રકમાં આપેલ મીલ્કત પર સંપૂર્ણ હક્ક છે અને અમે અને અમારા વંશ, વાલી, અનુગામીઓને તેમાં કોઈ પણ હક, ભાગ, સહભાગિતા, દાવો કે રસ નથી.

૭. તમોને વેચવામાં આવનાર મીલ્કત “નાથદ્વાર વિલા” યોજનામાં આવેલ છે. વધુમાં, જો જરૂર હોય તો, માત્ર આયોજનકારને જ માન્ય કરેલ નકશામાં ફેરબદલ કરવાનો અધિકાર છે અને આ પ્રકારના ફેરફારમાં યોજનાના સભ્યોએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો-વચકો ઉભો કરવાનો રહેશે નહીં. અને યોજનાની જાહેરાત માટે આપેલ પુસ્તિકાઓ માત્ર દેખાવ માટે જ છે, ખરીદનાર/રાઓએ તે પ્રકારના બાંધકામ કે દેખાવ માટે આગ્રહ રાખવાનો રહેશે નહીં અને યોજનાકાર દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલ કે સુચિત કરેલ વ્યવસ્થાઓ/સુવિધાઓનો યોજનાના ખરીદનારા દ્વારા સ્વીકાર/સમર્થન કરવાનો રહેશે. આ સંદર્ભમાં, કોઈ પણ યુનિટ ખરીદનારઓએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતના વાંધા-વચકા કે તકરાર ઉભા કરવાના રહેશે નહીં. આ

પ્રકારની સ્પષ્ટતાઓ અને શરતો સાથે, આ કરાર લખવામાં આવે છે.

૮. તમો/પહેલા પક્ષવાળા આ વેચાણ ખતના આધારે એકઝીક્યુટરે તમને વેચેલ મીલ્કતના સ્વતંત્ર માલિક બન્યા છો અને તમે સદરહું મીલ્કતને સીટી સર્વે ઓફીસમાં, વડોદરા મહાનગર સેવાસદન, મધ્ય ગુજરાત વીજ કંપની લી., મહેસુલી આતા અને અન્ય સરકારી તેમજ અર્ધ-સરકારી કચેરીઓમાં તમામ નામે તબદીલ કરાવી શકો છો અને તમો એકઝીક્યુટર્સ જ્યારે પણ જ્યાં પણ અમારી સહીની જરૂર પડે ત્યાં અમો તે આપવા માટે બંધાયેલા છીએ, પરંતુ તે અંગેની કાર્યવાહીનો ખર્ચ તમોએ કરવાનો રહેશે.

૯. તમોને વેચવામાં આવનાર મીલ્કત “નાથદ્વાર વિલા” યોજનામાં આવેલ છે. અને જો સોસાયટીના તમામ સભ્યો સ્વચ્છતા જાળવવા માટે કે જાળવણી કરવા માટે કોઈ વિકાસ મંડળ કે સંસ્થાની રચના કરે અને જો તે માટેના કોઈ ખર્ચા હોય તો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે તમામ નિયમોનું ફરજિયાત પાલન કરવાનું રહેશે અને તમોને તેના અંતર્ગત મળવાપાત્ર દરેક હક્ક મળશે અને તમને તે અંગેના તમામ વહીવટી ખર્ચાઓ પ્રમાણસર/સહિયારી રીતે ચુકવવાના રહેશે. આ પ્રકારની સમજ અને શરત સાથે અમો આ વેચાણ ખત તમોના નામે કરેલ છે

૧૦. ભવિષ્યમાં જો તમો/ખરીદનાર સુધિમાં જણાવેલ સદરહું મીલ્કતનું વેચાણ, ગીરો કે તબદીલી કરો તો તે સમયે ખરીદનાર નિયમો મુજબના હક્ક અને સત્તાનું ઉપરના દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા મુજબ અને જે તે સમયની શરતો પાલન કરીને અને આ વેચાણખત દ્વારા તમને મળેલ હક્ક કે સત્તાના આધીન રહીને તેનું વેચાણ કે તબદીલી કરી શકશે અને આ સ્પષ્ટતા સાથે આ કરારમાં ઉતરવામાં આવે છે.

સુધિ

તમોને વેચવામાં આવનાર મીલ્કતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના (વિભાગ-૨)ના શહેર વડોદરાના મોજે ગામ દંતેશ્વરની સીમની જમીન જેનો બ્લોક/રેવન્યુ સર્વે નંબર ૩૨૮ પૈકી આવેલ છે. તેનો સીટી સર્વે નંબર ૧૫૫૦/૨ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૦૦૦.૦૦ ચોરસ મીટર આવેલ છે. તેની સીટી સર્વેમાં દરેક ભાગીદારોના હિસ્સે એટલે રાજુ બસ્તીમલ જૈન ના ૯૪૦.૩૬ ચો.મી. છે. તે પ્રમાણે નામ ચડેલા છે. સદર મીલ્કત રજાચીકી વડોદરા મ્યુનીસીપલ સેવા સદન તરફથી નં. તા., થી મેળવીને તેમાં “નાથદ્વાર વિલા” નામની સ્કીમ આવેલ છે. તેમાં ડી, ઇ, ટાવર આવેલ છે. તે પૈકી ટાવરમાં ફ્લોરનો ફ્લેટ નંબર, જેનું કારપેટ માપ ચોરસ ફુટ છે. RERA પ્રમાણે છે. સદર મીલ્કતની વરાડે પડતી જમીન ચોરસ ફુટ છે. જે ભવિષ્યમાં થનાર બાંધકામ સમયે વધ-ઘટ થઈ શકે છે. સદર મીલ્કત બાંધકામવાળી છે. સદર ફ્લેટની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

આ વેચાણખત આજે અમો/બીજાપક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાની તરફેણમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં અને કોઈની પણ ઘાક-ઘમકી વગર, ગેરસમજ વગર, સારી માનસીક સ્થિતિમાં કરેલ છે જે અમને તેમજ અમારા વંશ, વાલી, વારસા અને મંજુર અને બંધનકર્તા છે. અને નીચે આપેલ તમામની સાક્ષીમાં કરવામાં આવેલ છે. જેની સહીઓ અહીં નીચે આપેલ છે.

સ્થળ : વડોદરા

તારીખ : / /

સાક્ષી

એકઝીક્યુટર/જમીન માલીક/બીજા પક્ષવાળા
/વેચનાર/

“શ્રીનાથ ડેવલોપર્સ”એ નામની
ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો ...

૧

૨

રાજુ બસ્તીમલ જૈન