

શ્રી
વેચાણ દસ્તાવેજ

રૂપિયા...../- પુરાનો

રેરા રજી. નં.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ / / ૨૦૨૩ ના રોજ બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

લખાવી લેનાર :

નામ :-

પાન નં :-

આધાર નં :-

રહે.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજાપક્ષકાર (એલોટી) તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સંબંધીત વંશ, વાલી, વારસો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

લખી આપનાર :જમીન માલિક:

SHIV ARCADE ENTERPRISE (PAN NO. AENFS 3226 B) નામની ભાગીદારી પેઢી વતી

૧. બાબુભાઈ લાલજીભાઈ શેઠ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૧, રમા નગર સોસાયટી, વિદ્યાવિહાર સોસાયટી સામે, કલાદર્શન ચાર રસ્તા, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા-૧૯

પાન નં :- ADQPV 6200 Q

આધાર નં :- ૪૫૭૦ ૯૭૬૪ ૬૮૩૭

૨. આકાશ બાબુભાઈ શેઠ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૧, રમા નગર સોસાયટી, વિદ્યાવિહાર સોસાયટી સામે, કલાદર્શન ચાર રસ્તા, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા -૧૯

પાન નં :- ERBPS 0317 G

આધાર નં :- ૩૯૪૮ ૪૧૭૨ ૭૬૯૩

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રમોટર્સ અથવા વિકાસ કર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) જે શબ્દ પ્રયોગ (એક્સપ્રેસન)માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે)

જત, તમો મીલકત ખરીદનાર/એલોટી જોગ અમો મીલકત વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર આ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ. તરીકેઓળખવામાં આવશે.

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના જેનો મોજે ગામ કપુરાઈ ખાતા નંબર ૬૧૭ ના જુ.સ.નં. ૧૬/૧ , બ્લોક/સ.નં. ૯ , ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૧, મૂળ ખંડ ૧૮ , ફા.પ્લોટ નં. ૧૮ વાળી કુલ ૨૪૮૯.૦૦ ચો.મી. છે. વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના જે જમીન લખી આપનાર જમીન માલીક પરમાર શાંતિલાલ ભગાભાઈ . વિગેરે પાસેથી તારીખ ૧૨.૧૦.૨૦૨૨ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૧૬૮૭૦ તથા ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા (વિભાગ-૫) માં ખરીદ કરેલ અને તેનો માલીકી કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનારનો છે.

સદર જમીન લખી આપનાર પ્રમોટર્સ/ડેવલોપર્સના ભાગીદારી પેઢી “શિવ આર્કેડ એન્ટરપ્રાઈઝ” નામની તા. ૦૬/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધણી નંબર ૨૬૯૯ થી પાર્ટનરશીપ ડીડ (ભાગીદારી લેખ) બનાવેલ છે

સદર મિલકતની જમીન મે.વડોદરાના કલેક્ટરશ્રીના હુકમ ક્રમાંક ૧૫૯૮/૧૯/૧૭/૦૪૫/૨૦૨૨ તારીખ ૧૩.૦૯.૨૦૨૨ થી તથા હુકમ નં ૧૫૬૪/૧૯/૧૭/૦૪૫/૨૦૨૨ તારીખ ૦૭/૦૯/૨૦૨૨ રહેણાંક તથા વાણીજ્ય બિનખેતીની થયેલી છે.

સદર જમીન અંગે વડોદરા મહાનગરપાલિકાની રજાયીટ્રી નંબર વોર્ડ-૧૬/એસએચબી-૩/૨૦૨૩- ૨૦૨૪, તા. ૦૫-૦૪-૨૦૨૩ ના રોજથી મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ રહેણાંક/વાણિજ્ય હેતુ માટે- સેમી હાઇ-રાઇઝટાવરમાં રહેણાંકના હેતુ માટે કુલ ૮૦ ફ્લેટસ્ તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે ફૂલ ૧૪ દુકાનો અને ફર્સ્ટ ફ્લોર પર ૪ હોલ ના બાંધકામની “શિવ આર્કેડ ” નામથી એપાર્ટમેન્ટ/ઇમારતનું બાંધકામ કરેલ છે

ઉપરોક્ત મિલકત અંગે અમોને “શિવ આર્કેડ એન્ટરપ્રાઈઝ” ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ અમો લખી આપનારની હાજરી અને સહિથી ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેશરનીકાર્યવાહી તથા વહીવટ કરવા તમામ ભાગીદારોએ અમો તમામ ભાગીદારોને વહીવટ કરવાની સત્તા આપેલ. જે વહીવટ કરવાની સત્તા હાલની તારીખે અમલમાં છે, તે કોઇપણ પ્રકારે રદ કે કેન્સલ કરેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને

બાહેંધરી આપીને જ ઉપરોક્ત સત્તાના આધારે અમો આજરોજ ઉપરોક્ત બાંધકામ કરેલ ઇમારત માટેના મિલકતનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને વ્યવહાર કરવાની સત્તા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઇલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે.

તેમાં ટાવર એ, બી, સી , ડી માં બેઝમેન્ટ ,પાર્કિંગ દાદર લીફ્ટ), ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર ૧૪ દુકાનો, ફર્સ્ટ ફ્લોર પર ૪ હોલ , સેકન્ડ ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર, ફોર્થ ફ્લોર તથા ફીફ્થ ફ્લોર, સીક્સ્થ ફ્લોર, સેવનથ ફ્લોર (૮૦ ફ્લેટ્સ) એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને “શિવ આર્કેડ ” ના નામથી ઓળખવામાં આવશે

૨. ઉપરોક્ત વિગતે બાંધકામ કરેલ રહેણાંક/ધંધાકીય હેતુ માટેની એપાર્ટમેન્ટ/ઇમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું “શિવ આર્કેડ” ના નામથી ઓળખાતી ઇમારત/એપાર્ટમેન્ટ જેની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ-૧માં આપવામાં આવેલ છે, તે ઇમારતમાં ટાવરમાં માળ પર આવેલ ફ્લેટ/દુકાન/હોલ નંબર જેના કાર્પેટ એરીયાનું માપ ચોરસ મીટર તથા ઓપન ટેરેસ ચોરસ મીટર, બાલ્કની.....ચોરસ મીટર છે સદર હું મિલકત ની વિગત તથા ચર્તુ:સીમા આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ-૨ માં આપવા માં આવેલ છે. સદર હું મિલકત તમો લખાવી લેનાર ને ફૂલ વેચાણ કિંમત ₹/- શબ્દો માં રૂપિયાપુરા વેચાણ આપવા માં આવેલ છે. સદર હું મિલકત ને સલગ્ન તથા તેમાં સમાવેશ થતી તમામ તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ-૩માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું યુનિટ (ફ્લેટ/દુકાન/હોલ) તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

૩. સદરહું મિલકતના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

અવેજની વિગત

₹

.....

₹

.....

૪. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અમારા કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકોનો આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિસ્સો, હીત-ભાગ, દર-દાવો, લાગ-ભાગ નથી કે સદરહું મિલકત ઉપર કોઈનો વારસાઈ હક્ક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૫. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેનો અવેજ સંપૂર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતે મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખરનો નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સોંપી આપવામાં આવેલ છે, તે તમો તથા તમારા વંશ-વાલી, વારસો યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમો ભાગીદારી પેઢી કે અમો ભાગીદારો યા અમારા વંશ, વાલી, વારસો કે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાના હક્ક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

૬. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના જે જે કોઈ ટેક્ષ જેવા કે, વેરાબીલ, ઇલે.મીટર બીલ, વડોદરા મહાનગર સેવાસદનના હાઉસ ટેક્ષ વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. હવે પછી આ મિલકત તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાનો થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ મિલકત તમારા ખર્ચે તમોએ ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો છે. તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી-વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમોની રહેશે. તેમજ તેમ ન થતાં અમો તે પ્રકારના તમામ કનેક્શન રહ કરવાની અરજીઓ આપી રહ કરાવી નાંખીશું. તેમજ આ મિલકત અંગેના આજ તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમારા ઉપર છે.

૭. સદરહું તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના અમારા તથા અમારા પુરોગામીના ટાઇટલ ડીડની ફક્ત ઝેરોક્ષ ફાઇલ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ ચેક કરેલ છે.

૮. સદરહું વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોય ને જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહિ થયે દસ્તાવેજ રદ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૯. સદરહું "શિવ આર્કેડ " એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીંગના બાંધકામ ડિટેલ્સ સ્પેશીફિકેશન વાળા વડોદરા મહાનગરપાલિકાએ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, બિલ્ડીંગ પ્લાન વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઇન્સ્પેક્શન કરેલ છે, અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબ નો

મિલકતની સીચ્યુએશન લંબાઇ, પહોળાઇ, માપ સાઇઝ, દિશા, બાંધકામ વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીક્સચર, સ્ટ્રક્ચર ડિઝાઇન અંગે કોઇ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઇન્સ્પેક્શન કરી જોઇ તપાસી ચોકસાઇ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી મિલકતની માપ સાઇઝ ડિઝાઇન હદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી. તેવું તમો ખરીદનારે કબુલ કરેલ છે.

૧૦. સદરહું મિલકતના બિલ્ટઅપ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો (સ્ટેર કેશ), કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો બિલ્ડીંગના અન્ય યુનિટ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહિયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ/કબજેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહ્યારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ)નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હક્ક રહેશે નહીં. સહ્યારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજ પરીશીષ્ટ-૩માં આપવામાં આવેલ છે.

૧૧. સદર હું “શિવ આર્કેડ ” ના નામથી ઓળખાતી ઇમારતના મિલકત માલિકોનું એક એશોસીએશન રચેલું છે, જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ/ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એક્ટ/નોન ટ્રેડીંગ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના તમારે ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે. અને એશોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. “શિવ આર્કેડ ” ની સલામતી, રક્ષણ, મેઇન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસિલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા કલબ હાઉસ મેઇન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગ મેઇન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઇ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઇલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહિયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો મિલકત ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેક્ટ્રીક ખર્ચ માટેની ડિપોઝીટ તરીકે સદરહું મિલકતના મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડિપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે. અને “શિવ આર્કેડ ” બિલ્ડીંગના એશોસીએશનને સદરહું ડિપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે મિલકત હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડિપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલિકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલકત મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું

મિલકતનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલીકીના “શિવ આર્કેડ ” એપાર્ટમેન્ટમાં વેચાણ ન થયેલ મિલકતનો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહું એશોસીએશનને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચે કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

૧૨. સદરહું એશોસીએશનમાં એક વ્યક્તિ મેજેનર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેજેનર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઇપણ બાબતમાં કે સહિયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઇપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતોવખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૩. વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઇપણ વસ્તુ પર અમો બિલ્ડર્સનો કોઇ હક્ક તેમજ કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં, તે સાથે જણાવવાનું કે સીડી, પેસેજ, અગાસી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે જેવી કોઇપણ સામાન્ય અને સહિયારી સુવિધાઓ મિલકતના હોલ્ડર્સોએ સહારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગના તમામ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બિલ્ડર્સ જે તે બિલ્ડીંગના એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગના તમામ પ્રકારના કરવેરા, જમીન મહેસુલ, લીઝ, મેઇન્ટેનન્સ તથા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોયમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ પાણી તથા તેમા રહેલા સાધનો મેઇન્ટેન કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહીં. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૪. તમો સદરહું યુનિટ માટેનું પોતાનું સાઇન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નિયત કરેલ સાઇઝનું રાખવાનું છે. ઇમારતના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઇન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે. તેથી એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કંઇ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં. તેમજ મેઇન ડોરની ડીઝાઇનમાં પણ ક્યારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. આ ઉપરાંત ઇમારતની અન્ય કોઇ જગ્યા ઉપર કોઇ લખાણ બોર્ડ ચીત્રો રાખી શકાશે નહીં. તે બાબત એશોસીએશન જે સાઇઝ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઇઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું યુનિટના સાઇન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એશોસીએસન જે કાંઇ નીચમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે. તેમજ બહારની બાજુમાં લગાવવામાં આવતી સેઇફ્ટી ગ્રીલોની ડિઝાઇન જે એશોસીએશન નક્કી કરે તેજ પ્રમાણે દરેક મિલકત હોલ્ડરોએ લગાવવાની રહેશે.

૧૫. તમો ખરીદનારે એશકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી, કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

૧૬. સમગ્ર બિલ્ડિંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન-ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પવુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો નથી. તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

૧૭. ભવિષ્યમાં ઇમારત અકસ્માતે પડી જાય તે નુકશાન થાય તો તમોને જે એકમ વેચાણ આપેલ છે. તેટલા પુરતો જ તમારો હક્ક તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો માલીક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો.

૧૮. સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં અમારા નામનું એમ.જી.વી.સી.એલ.નું ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપેલ છે. જે તમારે દસ્તાવેજ થયેથી તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે. તેમ કરવામાં કસુર કરશો તો આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડ્યુઝ, લાઇટ બીલ તમારી પાસેથી તે અંગે કરેલ તમામ ખર્ચ સાથે વસુલ કરી શકીશું. જેનું તતો આથી વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપો છો. તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટકાર્ડ, વડોદરા મહાનગર સેવા સદનના વેરાબીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાથી ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતાં તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નીકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે. અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૯. સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધે કોઇપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ ભરવાનો થાય તેમજ ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનો જે કાંઈ ચાર્જ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા તારીખ સુધીના થાય તે અમારે ભરપાઇ કરી આપવાનો છે. જે તમામ ખર્ચ ચાર્જ ભવિષ્યમાં થાય તે હવે પછી તમારે ભરપાઇ કરવાના છે. તેમજ સદરહું મિલકત સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાથી તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે. અને તે માટે જરૂર પડે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ હાજર રહી તે અંગેની સંમતી આપવાની છે. તેમજ આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઇપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાનો થાય એટલે કે કોઇપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી.ટેક્ષ વિગેરે વધ-

ઘટ કે ઉમેરો થતાં જે કઇ ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે ભરપાઇ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૦. સદરહું મિલકતના ટાઇટલ ડીડ ટાઇટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે. અને જે તમોએ જોઇ તપાસીને ખરાઇ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે. અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું મિલકતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફિકેટ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૧. સદરહું મિલકતના વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવા કે માલીકી કબજાઓ સહિત ખરીદનારને આ યુનિટ વેચાણ આપેલ છે. આ મિલકતના બાંધકામ માલસામાન તથા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે, તે ખરીદનારે જોઇ તપાસી તેની ખરાઇ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે. અને ખરીદેલ મિલકતનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

૨૨. સદરહું મિલકતમાં તમો ખરીદનારાએ નીચેના કે અન્ય કોઇપણ મેમ્બર્સ આર.સી.સી. (સ્ટ્રક્ચર)ને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના નથી. તેમજ સદરહું મિલકત તમોએ રહેણાંક/ધંધાકીય હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહું મિલકતમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ રાખવાના નથી. તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણ નો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઇનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર મિલકત હોલ્ડર દ્વારા કરી શકશો નહીં. તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં ખાસ સેફ્ટી ગ્રીલ પણ અંદર બાજુએ જ મારવાની રહેશે.

૨૩. આ એપાર્ટમેન્ટમાં મિલકતમાં રહેણાંક હોલ્ડરોએ આ મિલકતનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે. રહેણાંક સિવાય અન્ય કોઇપણ હેતુ માટે આ ફ્લેટનો ઉપયોગ કરી શકશો નહીં. તેમજ તેમાં વાણીજ્ય હેતુ/દુકાનો આવેલ છે. તેમાં દુકાન ધારકો હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, બ્યુટી પાર્લર, વીડીયો પાર્લર કે અન્ય કોઇપણ પાર્લર કે જાહેર હેતુના મનોરંજન માટે કે જાહેર ખાનપાનના જાહેર હેતુ વાળા વેપાર ધંધા માટે ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટમાં રહેતા અન્ય મીલકતના હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે મિલકત હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઇની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી તેમજ આ એપાર્ટમેન્ટની ઇમારતની

દિવાલોના જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર ઇમારતને કલરકામ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક મિલકત હોલરો પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવા ખર્ચ આપવામાં મિલકત હોલરો કસુર કરશે તો તે સામે એશોસિએશનને મળતા તમામ હક્કો અમો વૈયનારના ગણાશે અને તેવા કાયદેસરના પગલા અમો પણ લઈ શકીશું. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઇમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ મિલકતનું પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે. તેમા આ દસ્તાવેજથી જે માળ પર મિલકત ખરીદ કરેલ છે, તે માળ ઉપર તે જ જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો મિલકતના હોલરોને હક્ક રહેશે.

૨૪. આ એપાર્ટમેન્ટના મિલકત હોલરોએ પોતાના યુનિટનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય મિલકત હોલરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયા ત્યાં ફેંકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો, નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાંખવાનો નથી.

આ ઇમારતના મિલકત હોલરોએ પોતાના યુનિટમાં કે આખી ઇમારત સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

સદરહું “શિવ આર્કેડ” માં સહિયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ બિલ્ડિંગના તમામ મિલકત ખરીદનાર ધારકોએ સહ્યારી રીતે વસુલ આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ વડોદરા મ્યુની.કોર્પો. અથવા સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્સ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્સો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

૨૫. સદરહું મિલકત અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર સમગ્ર ઇમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે મ્યુની.કોર્પો.ના બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના ફેરફાર કરતી વખતે આજુબાજુની દિવાલોને કે ઇમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનું રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે. તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એશોસિએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એશોસિએશનની રચના થયા બાદ એશોસિએશનની લેખીત

પુર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત મંજૂર મેળવવાની રહેશે. આર.સી.સી.ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઈ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહીં, અને તેમ થતા કાનુની (ફોજદારી) કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

૨૬. સદરહું બિલ્ડિંગનું નામ અમોએ “શિવ આર્કેડ ” રાખેલ છે, તે નામમાં તમો ક્યારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં કે બદલી શકશો નહીં.

૨૭. આ આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીડિકશન વડોદરા શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો મીલકત હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

૨૮. સદરહું ઇમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો યુનિટ હોલ્ડર તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં અથવા જો તેમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમારા ઉપર નીચેના મિલકત હોલ્ડરની મંજૂરી ફરજિયાત લેવાની રહેશે. જેથી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૨૯. સદરહું મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે. એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે.

૩૦. સદરહું બિલ્ડિંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. જે તમો મિલકતના ઓનર્સની સહિયારી સુવીધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યક્તિગત હક્ક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય મિલકતના ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહ્યારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે.

૩૧. ઉપરોક્ત મિલકતનું ક્ષેત્રફળ આશરે જણાવેલ છે. મંજૂર થયેલ બિલ્ડિંગ પ્લાન સંકુલનો પુરેપુરો વિકાસ ન થાય તે દરમિયાન સુધારા વધારા અને ફેરફારને આધિન છે. મિલકત હોલ્ડરને ખાસ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી છે કે સંકુલના એક બિલ્ડિંગના એકમ અને અન્ય બિલ્ડિંગના એકમની સાથે સરખામણી કરતા એક એકમથી બીજા એકમના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળથી માંડીને સુપરબિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ સુધીના ક્ષેત્રફળમાં તફાવત હોય શકે એકમ થી એકમના પ્રમાણમાં આવો તફાવત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે. અને અમો બિલ્ડરને કબુલાત સ્વીકૃતિ અને ખાત્રી આપે છે કે ભવિષ્યમાં આ કારણે કોઈ તકરાર કે પ્રશ્ન ઉઠાવશે નહીં.

૩૨. સદરહું તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકતની બિલ્ડિંગમાં કાર પાર્કિંગ તથા ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે પ્રમાણે અથવા અંદરો અંદર સમજીને વાહનોનું પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

૩૩. સદરહું ઇમારતની કોમન એમીનીટીઝ, ભાડે આપેલ મિલકત કે પ્રશંગોને લગતા ચાર્જીસ સોસાયટી જે નક્કી કરે તે મુજબ ચુકવવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની આનાકાની કરવાની નથી. આ ઉપરોક્ત તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે મિલકત ખરીદનારના નામ જોગ એસોસીએશનને નામ ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એસોસીએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલકત બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બન્ને પક્ષકાર વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. મિલકત ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો મિલકત ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

૩૪. સદરહું રહેણાંક/ધંધાકીય હેતુની ઇમારતોનું સંકુલ કે જે “શિવ આર્કેડ ” ના નામ થી ઓળખાય છે. તેની ઇમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે.

૩૫. મિલકત ધારકો વચ્ચે કોઈપણ જાતની સમસ્યા વાંધો તકરારનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ- ૧૯૪૩ની જોગવાઈ મુજબ નીકાલ કરવાનો રહેશે.

૩૬. લીફ્ટના 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. લીફ્ટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે ચાલું કન્ડીશનમાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૩૭. સદરહું ઇમારતમાં આવેલ હોઇને તેના નિતિ નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે. આ મિલકત અંગે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ- ૧૯૪૩ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ ફ્લેટનો ઉપયોગ તેના નિતિ-નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

૩૮. સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે. તેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાગે તેવા સંજોગોમાં શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય

તેવી કોઇપણ પ્રકારને માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

૩૯. ૨૬ કરવા બાબત (SEVERABILITY)

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઈ યુક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વીનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીન અમલ પાત્ર 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 અમલ પાત્ર રહેશે.

૪૦. વિવાદનું નિરાકરણ

બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદનું સુમેળથી નીરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઇ પણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એક્ટ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈનો હેઠળ તેને યોગ્ય સત્તા મંડળને મોકલવાની કરાશે.

૪૧. ઉપર જણાવેલા પરીશીષ્ટવાળી મીલકતના કોમન પ્લોટ તેમજ ઉપર આવેલા અગાસી, કલબ હાઉસ, કોમન ફેસીલીટી તથા કોમન એરીયા ના માલિકી હક્કો તથા તેઓનો કબજો, પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થતા એલોટી માટે શરૂ કરવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરી દેવામાં આવશે જેમાં પ્રમોટરનો કોઇ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહિ.

તદઉપરાંત તેનો સંપુર્ણ વહીવટ પણ સદર સર્વિસ સોસાયટીને આપી દેવામાં આવશે.

૪૨. THE PROMOTER SHALL NOT HAVE ANY CLAIM ON FSI ADDITIONAL FSI AND TERRACE RIGHTS AFTER BUILDING USE PERMISSION HAS BEEN OBTAINED , SUCH RIGHTS IF ANY WILL BE OWNED BY THE “ ASSOCIATION OF ALLOTTEE”

૪૩. સદર ઇમારતમાં આવેલ મિલકત અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. પ્રોજેક્ટ રેરા રજી. નં.....થી નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું બાનાખત કરાર અમોએ ““રેરા” કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં....., તા. થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત વર્ણવેલ “રેરા” ના કાયદાની જુદી- જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૪૪. સદર હું તમો ને લખી આપવામાં આવતી મિલકત એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ હોઇને સદરહું ઇમારત (સોસાયટી)ના તમોએ સભ્ય ફરજિયાત થવાનું રહેશે.

૪૫. આ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી મિલકત અંગેના ટાઇટલના ડીડઝ નીચે મુજબ છે. તે નીચે મુજબ તમોને સોંપેલ છે, તે તમોને જોઇ તપાસીને સંભાળી લીધેલ છે. તેના અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઇ વાંધો નથી. તે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છે.

૪૬. અમોએ વેચાણ રાખેલ જમીનના વેચાણ દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ.

૪૭. સદર જમીન બીનખેતીમાં ફેરવી આપવા કરેલ હુકમની નકલ.

૪૮. ઉત્તરોત્તરના માલિકી હક્ક પત્ર, રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની (પ્રમોગેશન નોંધ)ની નકલ.

૪૯. વડોદરા મહાનગર સેવા સદનમાંથી મેળવેલ બાંધકામ અંગે વિકાસ પરવાનગી/રજાચીકૃત્રીની નકલ. તથા બીલ્ડીંગ પ્લાન/નકશાની નકલ.

૫૦. પાર્ટનરશીપ ડીડની ઝેરોક્ષ

૫૧. વકીલશ્રીના ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટની ઝેરોક્ષ

૫૨. “રેરા”નું નોંધણીનું પ્રમાણપત્રની ઝેરોક્ષ.

પરિશિષ્ટ -૧

મિલકતનું વર્ણન.

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના જેનો મોજે ગામ કપુરાઈ ખાતા નંબર ૬૧૭ ના જુ.સ.નં. ૧૬/૧ , બ્લોક/સ.નં. ૯ , ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૧, મૂળ ખંડ ૧૮ , ફા.પ્લોટ નં. ૧૮ વાળી કુલ ૨૪૮૯.૦૦ ચો.મી. છે જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે	:-	બ્લોક /સ.નં ૧૩ , લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં ૧૯ તથા ૨૪ મીટર રોડ
પશ્ચિમે	:-	બ્લોક /સ.નં ૮, , લાગુ ફાયનલ પ્લોટ ૧૭
ઉત્તરે	:-	બ્લોક /સ.નં ૨૭ , લાગુ ફાયનલ પ્લોટ ૨૬૦
દક્ષિણે	:-	બ્લોક /સ.નં ૧૦ , લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં ૫૩

પરિશિષ્ટ -૨

વેચાણ આપવાની મિલકતનું વર્ણન

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ “શિવ આર્કેડ ” ના નામથી ઓળખાતી ઇમારત/એપાર્ટમેન્ટમાં ટાવરમાં માળનો ફ્લેટ/દુકાન/હોલ નંબર ... જેના કાર્પેટ એરીયાનું માપ ચોરસ મીટર તથા ઓપન ટેરેસ ચોરસ મીટર, બાલ્કની કકમ ચોરસ મીટર છે. સદર મિલકતમાં વરાડે પડતી જમીન કોમન પ્લોટનું માપ ચોરસ મીટર તથા વરાડે પડતું દાદર, પેસેજનું માપ ચોરસ મીટર, અને પાર્કિંગનું માપચોરસ મીટર છે. સદર મિલકતમાં સ્લેબસહિતનું સંપૂર્ણ બાંધકામ છે. સદર મિલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પરિશિષ્ટ -૩

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઇમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કિંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઇમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફ્ટ સમગ્ર ઇમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સર્પોટીંગો વોલ, ગટર કનેક્શન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઇનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય, અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજૂર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધાજ મીલકત ધારકો વચ્ચે સહિયારી તથા મુજબ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. તેમજ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ મુજબ સુવિધાનો કોઇપણ મિલકત હોલરો કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલીકી હક્કનો દાવો નહીં કરી શકે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઇપણ જાતના દબાણ વગર અવેજની ચુકતે રકમ તમારા પાસેથી વસુલ લઇને લખી આપવામાં આવે છે, તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમે અમારી સહી કરી આપી છે.

સહી

સાક્ષી

લખી આપનાર : જમીન માલિક

શિવ આર્કેડ એન્ટર પ્રાઇઝ નામની

ભાગીદારી પેઢી તફ વહીવટ કરતા ભાગીદાર

૧. બાબુભાઈ લાલજીભાઈ શેઠ,

સાક્ષી

૧) _____

૨. આકાશ બાબુભાઈ શેઠ,

૨) _____

