New 27/9/18

273

રજી.નંબર : ____________

તારીખ : ____________

GUJARAT REAL ESTATE REG... TO BE SCANN... GUJ...

॥ વેચાણ દસ્તાવેજ ॥

॥ સહજાનંદ આઈરીસ ॥

બાલાજી ફલેટની બાજુમાં, મહાલક્ષ્મીપાર્ટી પ્લોટની સામે, તુલસીધામ
જીઆઈડીસી રોડ, વડોદરા

274

'સહજાનંદ આઈરીસ' નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ ફલેટ નં. ...... ની સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. ....=૦૦ પુરાનો :-

આજરોજ તારીખ : /૦૯/૨૦૧૮ ના રોજ

અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-

૧) **મુકેશભાઈ જગદીશભાઈ અગ્રવાલ** ઉ.વ.પુખ્ત,ધંધો-વેપાર,

૨) **આશાબેન મુકેશભાઈ અગ્રવાલ** ઉ.વ.પુખ્ત,ધંધો-ઘરકામ/વેપાર,

ઉપરોક્ત નં.૧) પોતેજાતે તથા નં.૨) ના વતી કુલ મુખત્યાર તરીકે **મુકેશભાઈ જગદીશભાઈ અગ્રવાલ** ઉ.વ.પુખ્ત,ધંધો-વેપાર,(Pan No.**ACRPA5779M**)રહેવાસી : ૩,ત્રિવેણીપાર્ક સોસા., મનજીતનગરની બાજુમાં,તુલસીધામ ચાર રસ્તા, વડોદરા (જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારા-એક તરફવાળાનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો,સકસેસરો,એસાઈનીઓ,એક્ઝીકયુટર્સ,એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા-સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી(ડેવલોપર્સ) :-

સહજાનંદ કોર્પોરેશનએ નામની ભાગીદારી પેઢી(P.No.**ACCFS 5253 R**)કેજેની ઓફીસ બાલાજી ફલેટની બાજુમાં,મહાલક્ષ્મીપાર્ટી પ્લોટની સામે,તુલસીધામ-જીઆઈડીસી રોડ, વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તે પેઢીના તર્ફે વહીવટકર્તા તરીકે **સંદિપ ધનશ્યામભાઈ લખાણી** ઉ.વ.૨૭,ધંધો-વેપાર/ખેતી,(જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા-સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી-ડેવલોપર્સએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જેના શબ્દના અર્થમાં સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી-ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારોનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા (વેચાણ લેનારા) :-

____________________ Age.____, P.No. __________

Add at : ________________________ (જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનારા અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનારા બીજી તરફવાળાનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારા-એક તરફવાળા અને સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી સંયુક્ત ભેગા મળી તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :-

૧) તા.જી. વડોદરાના મોજે ગામ **માંજલપુર**ના રે.સર્વે નં. ૧૮૦/૨ વાળી ૦-૩૬-૪૨ હેકટર.આરે/**૩૬૪૨.૦૦** ચો.મી. વાળી પ્રતિબંધીત શરતની જમીનનો બિનખેતીના રહેણાંક હેતુમાટે વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા અંગે સરકારશ્રીમાં કરેલ રજુઆતો અન્વયે કરેલ હુકમો મુજબ શરતફેરના પ્રીમીયમની રકમ ભરપાઈ કરતાં તા.૧૭/૦૩/૨૦૧૧ ના રોજ કલેકટરશ્રી, જ.સુ.શાખા, વડોદરાના હુકમ નં.ટેનન્સી/એ/વશી/૧૩૪૪/૨૦૧૧ અન્વયે બિનખેતીના રહેણાંક હેતુમાટે જુની શરતમાં ફેરવ્યા

275

મુજબની જમીનના તથા બિનખેતીના વપરાશ હેતુ માટે તા. ૦૭/૧૨/૨૦૧૧ ના રોજ મે.કલેકટરશ્રી, વડોદરાનાએ, તેઓના હુકમ નં. તત્કાલ/એન.એ/એસ.આર/રીવી/૫૩/૨૦૧૧-૨૦૧૨ નં.જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૮૩૪૩/૨૦૧૧ અન્વયે આપેલ બિનખેતીની જમીનના તા. ૦૭/૦૩/૨૦૧૧ ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોધણી **નં.૨૮૪૧** અન્વયે અને **તા.૧૨/૧૦/૨૦૧૧** ના રોજ લખેલ સંમતીપત્રક નોધણી નં. **૧૧૧૦૧** અન્વયે થયેલા માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર **સંજયભાઈ ઈશ્વરભાઈ પટેલ** પાસેથી, સદરહું જમીનના વેચાણ અંગે તેઓ સાથે નકકી થયા મુજબનો વેચાણ અવેજ અમો એક તરફવાળાઓએ ચુકવવી આપી, તા. ૩૦/૦૧/૨૦૧૨ ના રોજ લખેલ અલગ અલગ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નોધણી નં. ૧૦૧૮ અને નોધણી નં. ૧૦૧૯ અન્વયે વેચાણ રાખતા સદરહું જમીનના અમો એક તરફવાળાઓ સંયુકત સહ માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા. જેના રેવન્યુ રેકર્ડ સીટી સર્વેમાં પડેલ અલગ અલગ વેચાણ નોધ અન્વયે અમારા સંયુકત સહ નામે નામફેર થયેલ છે.

સદર ઉપરોકત બીનખેતીની જમીન અંગે લખેલ ડેવલોપમેન્ટનો કરાર અન્વયે નકકી થયેલ શરતોને આધીન રહી,અમો સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી ડેવલોપર્સનાને પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો મુજબ અને બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી મેળવ્યા મુજબ **'સહજાનંદ આઈરીસ'** નામની યોજનાનુ આયોજન કરી,તે યોજનામાં તમો લખી લેનારાને યુનીટ વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરી,વેચાણ વ્યવહારો નક્કી કરી,જમીન માલીકોની જમીનના ચુકવેલ અવેજની રકમ તથા કરેલ વિકાસ ચાર્જીસ/બાંધકામ સહના વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોઈ, સદર લેખમાં સંમતી આપનારા-ડેવલોપર્સ તરીકે સામેલ થઈ સહી કરી આપેલ છે. સદરહું **તા.૨૧/૦૪/૨૦૧૪** ના રોજ નોટરી નોધણી **નં.૧૦૪૮૭** થી નોધાયેલ ડેવલોપમેન્ટ ના કરાર ઉપર સ્ટેમ્પ એકટના કાયદાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર નાયબ કલેકટરશ્રી, સ્ટેમ્પડયુટી વેલ્યુએશન તંત્ર, વડોદરાનાએ જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ વસુલાત અંગે કરેલ હુકમ અન્વયે તા. ૦૯/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજ સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ભરપાઈ કરતાં પ્રમાણપત્ર આપેલ છે.

સદર'**સહજાનંદ આઈરીસ**'નામની યોજનાના બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી વડોદરા મહાનગર સેવાસદનમાંથી તા.૨૯/૦૬/૨૦૧૨ના રોજ રજાચીઠ્ઠી નં.વોર્ડ-૪/એચ.બી.૧૩/૨૦૧૨-૨૦૧૩ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ નકશાઓ મંજુર કરાવેલા છે.

સદર યોજના રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓને આધીન એકલોઝમેન્ટ નં. **PR/VADODARA/VADODARA/VADODARA TPO/180322/004889** થી નોધણી અર્થે રજુ કરેલ છે.

3) સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત અમો લખી આપનારાઓએ તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાને આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ શરતો-સ્પષ્ટતાઓ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ ઓને આધીન રહીને સરકારશ્રી તરફથી ઉપ્લબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખી, તે અન્વયે તા. .... ના રોજ લખેલ બાનાખત/લેખો-લખાણો અન્વયે આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ યોગ્ય અને વ્યાજબિ બજારકિમત પ્રમાણેની વેચાણ કિમત રૂા. ....=00 પુરામાં વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરી, નકકી થયેલ કિમત મુજબ/પ્રમાણેમાં સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. સદર કુલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા તરફથી નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

276

વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રૂપિયા વિગત/બેન્કનુનામ/ચેક નં.

-00 .... બેંકના ચેક નં. .... થી

=00

સદર ઉપરોકત વિગત મુજબ વેચાણ અવેજની કુલ રકમમાંથી અમો લખી આપનારાઓને અમારા વરાડે પડતા હીસ્સા મુજબની રકમ ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે તે રકમ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ચુકતે મળ્યાની આથી પહોચ, પાવતી આપી તે વેચાણ અવેજ ચુકતે મળ્યાનુ કબુલ કરી અને તેના બદલામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે. અને વધુમાં સરકારશ્રીના કાયદાઓ હેઠળ નાયબ નોંધણી સરનિરીક્ષકશ્રીની,ગાંધીનગરનાએ કરેલ પરીપત્રમાં જણાવ્યા મુજબ ભારતીય નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૨૧ અન્વયે નોધણી અર્થે રજુ થતાં લેખોમાં મિલકતની સ્પષ્ટ ઓળખ માટે મિલકતનો ફોટો લગાવવો જરૂરી હોઈ, આ લેખ અન્વયે હાલ સ્થળસ્થિતિ મુજબની મિલકતનો ફોટો લગાવી આપણી વચ્ચે નકકી થયા મુજબ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી, અમો લખી આપનારાનાએ નકકી થયા મુજબની મિલકત વેચાણ આપી, તમો લખી લેનારાને ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ છે.જેનો ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સંપુર્ણ માલીકી હક્કેથી તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે.

૩) અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીન ઉપર આયોજીત રહેણાંક યોજના કેજે **'સહજાનંદ આઈરીસ'** ના નામથી ઓળખાશે અને જે નામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હક્ક અને અધિકાર નથી.અને સદર લેખ અન્વયે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મિલકત લાગતાં વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા-પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન,લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેકશનો લાવવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધિકારી હક્કો સાથેની મિલકત યાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ કાયમને માટે વેચાણ આપેલ છે. સદર વેચાણ આપેલ મિલકતનો માલીકી હક્કે વાપર,ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા તથા તે અન્યને ગીરો,વેચાણ,બક્ષીસ કરવા-કરાવવા તમો લખી લેનારા તથા તમારા વંશ,વાલી, વારસો સર્વે માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તથા હક્કદાર અને અધિકારી થયા છો.

૪) સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** વાળી મિલકતના માલીક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ, સરકારી-અર્ધ સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારા તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છો. તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહી-સંમતીઓ કરી આપીશું.વધુમાં તમો લખી લેનારાએ વીજ કનેકશન તથા વીજ મીટર ડીપોઝીટની રકમ,વીજ ચાર્જીસ,સરકારી કાયદા મુજબ ટેક્ષોની રકમ, કોર્પોરેશનનો વેરો, પ્રોપટીકાર્ડ જેવા રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, લાઈફ ટાઈમ કોમન મેઈન્ટેન્સની ડીપોઝીટની રકમ/ફંડ વિગેરે જે કાંઈ ભરવાના છે તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારી ઓ તમો લખી લેનારાની રહેશે.સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ,નોધણી ફી,લખાઈ ફી વીગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાએ ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં જે કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.

277

૫) સદર હું જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીનમાંની ખુલ્લી જમીન કોઈપણ પ્રકારે અંગત માલીકી માગ્યા સીવાય કાયમને માટે ખુલ્લી રાખવા તમો લખી લેનારા તથા અન્ય યુનીટ વેચાણ લેનારા સહ હીસ્સેદાર બંધાયેલા રહેશે. અને સદર લેખથી સ્થળસ્થિતી માપ પ્રમાણેની ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિવાળી યોજના પૈકીની **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** વાળી મિલકત તમોને વેચાણ આપેલ હોઈ,સદર **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ યોજનાની ખુલ્લી જમીનમાં કે અન્ય કોઈપણ બાંધકામમાં પોતાનો આગવો ભાગ જુદો પાડી શકશે નહી કે માલીકી માંગી શકશે નહી. અને સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ/આપેલ બ્રોચર (પેમ્પલેટ) ફકત એલીવેશન દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ,તે મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ અંગે આગ્રહ રાખી શકાશે નહી. આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજનામાં મધ્ય ગુજરાત વિજ કંપની લી.માંથી જરૂરી પરવાનગી મેળવવી, આયોજકો દ્વારા ઓવરહેડ ડીસ્ટ્રીબીશન કેબલીંગના બદલે અંડર ગ્રાઉન્ડ ડીસ્ટ્રીબીશન કેબલીંગ પ્રમાણે/મુજબ અપાનાર વિજ જોડાણની સાવચેતી પગલાં લઈ,આજીવન જવાબદારીઓ સહીત સર્વે જરૂરપડે મરમત/નીભવણી ખર્ચ વિગેરે યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ સરખા હિસ્સા-ભાગ પ્રમાણે ભોગવી,તમો લખી લેનારા એ તથા તમારા થકી ભવિષ્યના થનાર માલીકોએ કરવા-કરાવવોનો રહેશે. તથા યોજનાના આયોજકો દ્વારા જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે.તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૬) સદર વેચાણ આપેલ મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સુધારા-વધારા કે ઓપનીંગમાં(બારી દરવાજા)માં ફેરફાર કરવા કે ડીપશેડ માં કોઈ દબાણ કરવું કે પ્રોજેકટ કરેલ ગ્રીલ લગાડવા ની નથી. તેમજ વેચાણ આપેલ યુનીટની દિવાલ,બારી,દરવાજા વિગેરેની સ્થળ સ્થિતીમાં ફેરફાર કરવાનો નથી કે કરી શકાશે નહી તથા સ્લેબની ઉપર-નીચેના માલીકો સાથેની માલીકી અને દિવાલોની આજુબાજુના માલીકો સાથેની માલીકી સહીયારી રહેશે તેમજ તેનો નિભાવણી,મરામત, નવીન બનાવવા અંગેનો ખર્ચ વી.જેતે યુનીટ માલીકોએ જરૂરપડે ત્યારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.અને સદર યોજનાના એલીવેશનના દેખાવમાં કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર થાય કે આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરને કોઈપણ જાતનુ નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કોઈએ પણ કરવાનુ નથી. કે લીફ્ટ-પેસેજમાં કોઈને અડચણ પડે તે રીતે માલ-સામાન મુકવાનો રહેશે નહી.વધુમાં સદરહું યોજના ફલેટ ઓર્નશીપ એકટની જોગવાઈઓને આધીન ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિવાળી હોઈ, અને આથી વેચાણ આપેલ યોજનાની જમીનમાં વણ વહેચાયેલા હીસ્સાની જમીન સહના તમો લખી લેનારા આથી સંપુર્ણ માલીક થતાં હોઈ, અમો લખી આપનારાઓના માલીકી હકકોનો કાયમી આ માલીકી ફેર અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે અંત આવેલો હોઈ, ભવિષ્યમાં કુદરતી કે અકુદરતી હોનારત સમયે યોજનાને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય,તો તેવા પ્રસંગે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વિગતે વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ મિલકતના માપ/મળવાપાત્ર એફ. એસ.આઈ પ્રમાણે, તે મુજબ યોજનાના અન્ય યુનીટ માલીકો સાથે ભેગા મળી બાંધકામ કરવા તમો લખી લેનારા હકકદાર અને અધિકારી થયા છો. વધુમાં આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે તમો લખી લેનારા જો તમોને આથી વેચાણ

2778

આપેલ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** વાળી મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપો,તો સદર આ લેખની તથા આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ તમામ શરતો-વિગતો માન્ય રખાવી,તેને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા સાથે જ વેચાણ આપી શકશો અને આપવા ની રહેશે.તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદરહું **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)**માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત યોજનાના આયોજકો દ્વારા જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે કરેલા/કરેલ/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે.તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહી. વધુમાં યોજનામાં આવેલ યુનીટમાં વાઈબ્રેશન કે અવાજનું પ્રદુષણ થાય તેવી ભારે મશીનરી કે મોટર મુકવાની રહેશે નહી અને યોજનામાં, કોમન પાર્કીંગ, પેસેજમાં ગંદકી કરવી નહી કે કોઈને અડચણ થાય તેવુ કૃત્ય કોઈએ કરવાનુ રહેશે નહી કે સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધ કોઈ માલ-સામાન રાખવાનો રહેશે નહી કે તેવો કોઈ ગુનાહીત કૃત્ય/ધંધો કરવાનો રહેશે નહી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો રહેશે નહી કે તેવુ કૃત્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારા ઓએ કરવાનુ રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખનારાઓ આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સમગ્ર જમીનમાં યોજનાનુ આયોજન કરવા-કરાવવા,જેની તમામ વહીવટ વ્યવસ્થા કરવા, યુનીટ વેચાણ રાખનારાને યુનિટ વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરી, વેચાણ વ્યવહારો કરવા, બાંધકામની ગુણવતાં, ધોરણો, માપ તેની ચોકસાઈ મે.સહજાનંદ કોર્પોરેશનનાએ તેઓની સંપુર્ણ જવાબદારીએ કરવાનુ નકકી કરી, યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે. આથી જમીન માલીકો જમીનની વેચાણ કિમત પુરતાં જ જવાબદાર ગણાશે. સદરહું વેચાણ આપેલ મિલકતની કિમત અંગે કે થયેલ/થનાર તમામ વ્યવહારો અંગે અમો લખી આપનારા-એક તરફવાળા-જમીન માલીકો કોઈપણ પ્રકારે જવાબદાર રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૭) સદર **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે સદર યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ ભેગા મળી વિકાસ મંડળ યા એસોસીએશનની રચના કરે, તો તેમાં ફરજીયાત સભાસદ થવાનુ રહેશે. અને નકકી થયા મુજબનો લાઈફટાઈમ મેઈન્ટેન્સની ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજીયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.જે યોજનાના થનાર વિકાસ મંડળ/એસોસીએશનને સુપ્રત કરવાની રહેશે.અને તમો લખી લેનારા કલબ હાઉસ-ચિલ્ડ્રનપાર્ક-ગાર્ડન-કોમન પ્લોટ, રોડ-રસ્તા, વિગેરેનો વાપર, ઉપયોગ અન્ય રહીશો સાથે ભેગા મળીને કરી શકશો. તથા સદર યોજનાના કોમન રસ્તા,કોમન પેસેજ, દાદરો, પાણીની મોટરપંપ,બોરીંગ,લીફ્ટ,કોમન પાર્કીંગ,પાણીની ટાંકીઓ, સુરક્ષા ખર્ચ વિગેરે તેમજ સામુહિક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુ ઓનો વાપર,ઉપયોગ તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારા રહીશોએ સહીયારો કરવાનો છે.તે અંગે જરૂર પડે ત્યારે મરામત,નીભાવણી વિગેરે જેવા મેઈન્ટેન્સ ખર્ચની રકમ વરાડે પડતા હિસ્સા-ભાગ મુજબ ચુકવવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૮) સદરહુ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં જણાવેલ જમીનમાં આયોજીત રહેણાંક યોજનાના તમામ ટાવરો/બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસીનો ફક્ત વાપર,ઉપયોગ યોજનાના જેતે ટાવર/બિલ્ડીંગ ના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ એકબીજાને અડચણ અટકાવ ન પડે કે તકરાર ન થાય તે રીતે અંગત માલીકી માંગ્યા સીવાય સહીયારો કરવાનો રહેશે. અને પરંતુ સદર યોજનાની અગાસીના તથા ખુલ્લી જમીનના તથા રોડ-રસ્તા સહ અન્વયે/અંગે વધારાની એફએસઆઈ મળે તો તેનો કોઈપણ રીતે પ્રકારે/જગ્યાએ વાપર,ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવા-કરાવવા સહના તમામ પ્રકારે માલીકી હક્કો અને અધિકારો કાયમી ધોરણે અમો આયોજક/ડેવલોપર્સ-ભાગીદારી પેઢીના કે પેઢીના એસાઈનીઓ પાસેજ અબાધિત હોઈ, તેનો વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા સહના પ્રાપ્ત થયેલા અધિકારોની તમો લખી લેનારાની જાણમાં, તમોએ અમોને બાંહેધરી આપેલ હોઈ,તે પ્રાપ્ત થયેલા હકકો અને અધિકારો મુજબ અમો તેનો વાપર,ઉપયોગ,ઉપયોગ સરકારી નીયમો અનુસાર કરી-કરાવી શકીશું. જે અંગે હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈએ પણ વાંધો કે હેલો-હરકત,તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે સદર યોજનાના જેતે બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ અગાસી પર કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ અંગત માલીકી માંગી શકશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૯) સદરહુ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં જણાવેલ જમીનમાં બાંધકામ અર્થે યોજના માટે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ-બનાવેલ જેતે બિલ્ડીંગમાં આવેલ સામુહીક પાર્કીંગની જગ્યામાં યોજનાના યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓને આયોજકો દ્રારા એક કાર પાર્કીંગ એલોટ કરવાનુ નકકી કરેલ હોઈ, તે આયોજકો દ્રારા એલોટે કરાયેલ કારપાર્કીંગ મુજબ/પ્રમાણે અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ લેનારાને પાર્કીંગ કરવામાં કોઈ અડચણ કે અટકાવ ન થાય તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કર્યા સીવાય કારપાર્ક કરવા-કરાવવાની રહેશે. અને તે સીવાય અન્ય કોઈ અમુક ચોક્કસ જગ્યામાં પાર્કીંગ કરવા હક્ક કેઅધિકાર ધરાવી શકશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે આવેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજકનાએ યોજના અંગે કમ્લીશન/ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને તમો લખી લેનારા/એલોટી દ્રારા નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમ સંપુર્ણ ચુકવણી થયા બાદ માસ-૩ (ત્રણ) સુધીમાં વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોપવાનો હોઈ, અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજકનાએ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે અમારી તરફથી પુર્ણ કરવાની આવતી તમામ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતોની ઉપ્લબ્ધ એવી તમામ પુર્તતા કરી આપીશું. અને કમ્લીશન/ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવેથી અને નકકી થયા મુજબનો સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સોપવાની કાર્યવાહી કરીશું. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આવેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

આ લેખ હેઠળની કોઇ જોગવાઇ પ્રમાણે સરકારી કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય, તો લેખની તે જોગવાઇઓ આ વેચાણ લેખના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ વેચાણ લેખની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને વેચાણ લેખમાં સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.તેવી સ્પષ્ટતા સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા/પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા આથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો આ માલીકીકેરના દસ્તાવેજ અન્વયે કાયદાઓની જોગવાઈઓ મુજબ કબજો સુપ્રત કરેલ હોઈ, પરંતુ લેખિતમાં ઉપયોગ તેમજ તેના કામ પુર્ણ રીતે તૈયાર હોવાની નોટીસ/જાણ કરેથી,તમો લખી લેનારા/એલોટીએ લેખીત કબજો સંભાળ્યા બદલનો કરાર લખી આપેથી દિન-૧૫ માં આથી વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સંભાળવાનો રહેશે. અને આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો લેવા અંગે ઉપરોકત મુદ્દા મુજબ પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા લખી લેનાર/એલોટીને લેખિત સુચના મળેથી,લેનાર/એલોટી દ્વારા ચુક થાય કે કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેવા સંજોગોમાં લખી લેનારા/એલોટી લાગુ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ ચુકવવા બંધાયેલા રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આવેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે તમો લખી લેનારાને સદરહું યોજનામાં આવેલ આથી વેચાણ આપેલ યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરેથી/કમ્પલીશન મળેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયગાળાની અંદર વેચાણ આપેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે ગુણવત્તાં કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદ્દભવેલ ક્ષતિ/નુકશાન લખી આપનારાના દયાનમાં લાવે,તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યાં અમારા પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપીશું અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો, તમો લખી લેનારા, અમો લખી આપનારા પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી/કમ્પલીશન મળેથી પાંચ(૫)-વર્ષના સમયમગાળા દરમ્યાન અમો લખી આપનારાના નિયંત્રણ બહારની હોય, તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી,ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપુર્તિ માટે અમો લખી આપનારા/આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

અમો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર વેચાણ લેખમાં જણાવ્યા મુજબની યોજનામાં આવેલ તેનો કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુમાટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહી. અને સદર વેચાણ લેખની રૂએ લખી લેનારા/એલોટીને વેચાણ આપેલ જમીન-મિલકત, (ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગ સ્પેશ,લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વિગેરે જે લાગુ પડતુ હોઈ) પર જ્યાં સુધી તે એલોટીના નામે હસ્તાંતરિત કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

અમો આથી લખીએ છીએ કે આ વેચાણ લેખની અગાઉ નકકી થયેલ બોલીઓ તથા શરતો સંબંધી અર્થઘટન બાબત ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ કે જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સમજુતી-સંમતીથી ઉકેલ લાવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ હેઠળના નિયમો તથા નિયમન ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. અને આ વેચાણ લેખ હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતાં હકક, ફરજો તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાઓને અનુસાર અમલ કરવામાં આવશે. અને ન્યાયક્ષેત્ર હાલ સ્થળ પ્રમાણે નામદાર કોર્ટનુ રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર લેખ લખી આપેલ છે.

૧૦) સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ આપેલી **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત અમો એક તરફવાળાઓની માલીકીની છે અને તેમાં અન્ય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ,ભાગ,હક્ક,હીત,સંબંધ નથી કેતે અન્ય કોઈ વ્યકિત,પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક,ફાયનાન્સ કંપની,સંસ્થાને ગીરો,વેચાણ,બક્ષીસ,બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી.સદર યોજના હેઠળની જમીનના આપેલ માલીકી પુરાવાના કાગળો તથા સદરહું જમીન અંગે તા.૧૯/૦૯/૨૦૧૨ ના રોજ મેળવેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે.અને **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત વેચાણ આપવાનો અમોને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને સદર નીચેના વર્ણવેલ મિલકત આથી વેચાણ આપેલ છે.

-: યોજના હેઠળની જમીનનુ વર્ણન

(પરીશીષ્ટ નં.૧) :-

રજી.ડીસ્ટ્રી.અને સબ ડીસ્ટ્રી.વડોદરા વિભાગ-૩ ના મોજે ગામ **માંજલપુર**ના રે.સર્વે નં.**૧૮૦/૨** ની,સીટી સર્વે નં.**૧૫૧૭** વાળી **૩૬૪૨.૦૦** ચો.મી. વાળી બિનખેતી ની જમીન કે જેમાં **'સહજાનંદ આઈરીસ'**નામની યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે.જે યોજના હેઠળની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ રે.સર્વે નં. ૧૭૫ તથા ૧૭૬ વાળી જમીન-મિલકત
પશ્ચિમે : લાગુ રે.સર્વે નં. ૧૮૦/૧ વાળી મિલકત
ઉત્તરે : લાગુ રે.સર્વે નં. ૧૪૫ વાળી મિલકત
દક્ષિણે : લાગુ રે.સર્વે નં. ૧૭૯ વાળી મિલકત

-: વેચાણ આપેલ મિલકતનુ વર્ણન

(પરીશીષ્ટ નં.૨) :-

સદર ઉપરોકત પરીશીષ્ટ નં.૧) માં વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજુરીઓ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ પધ્ધતિથી આયોજીત યોજનાના .... ટાવરના ...... મજલે આવેલ ફલેટ નં. ..... વાળી ..... ચો.મી. **કારપેટ એરીયા** કે જે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ ..... ચો.મી.**બિલ્ટઅપ એરીયાના** સ્થળસ્થિતિ મુજબ સંપુર્ણ બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી ..... ચો.મી.જમીન સહની જમીન-મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.જેની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ ....
પશ્ચિમે : લાગુ ....
ઉત્તરે : લાગુ ....
દક્ષિણે : લાગુ ....

282

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ અક્કલ હોશીયારી થી લખી આપેલ છે.જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી,વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-

૧) મુકેશભાઈ જગદીશભાઈ અગ્રવાલ

૨) આશાબેન મુકેશભાઈ અગ્રવાલ =====

ઉપરોકત નં.૧) પોતેજાતે તથા નં. ૨)

ના વતી કુલ મુખત્યાર તરીકે

------------------------- =====

મુકેશભાઈ જગદીશભાઈ અગ્રવાલ

સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી(ડેવલોપર્સ) :-

મે.સહજાનંદ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી

પેઢીના વતી અને તર્ફે ભાગીદારોના કુલ મુખત્યાર તરીકે

સંદિપ ધનશ્યામભાઈ લખાણી

283

-: મિલકતની ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ :-

સરનામુ :- ફલેટ નં.   **'સહજાનંદ આઈરીસ'** બાલાજી ફલેટની બાજુમાં, મહાલક્ષ્મીપાર્ટી પ્લોટની સામે, તુલસીધામ જીઆઈડીસી રોડ, વડોદરા

લખી આપનારા :-   લખી લેનારા :-

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

284

રજી.એકટ ૧૯૦૮ ના કલમ ૩૨-એ મુજબ શીડ્યુલ

લખી આપનારા :-

લખી લેનારા :-