**: રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ છાણી, તા.જી.વડોદરા, "AVANEESH HEIGHTS" નામની યોજનામાં ......... ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં............., વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.............../-**

**અંકે રૂપિયા ......................................... પુરાનો :**

**આજ રોજ વિક્રમ સંવત ૨૦૭૮ ના કારતક વદ ને વાર, તારીખ : .૨૦૨૨ ના રોજ**

**આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / એકતરફવાળા:**

**શ્રી ........................................................, ઉ.વ.આ........., ધંધો : ............., રહેવાસી,**

**......................................................................................................................**

**આધાર નં........................ Pan No........................**

**જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ "લખાવી લેનાર, વેચાણ રાખનાર, એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, નોમીનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.**

**જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર / વેચાણ આપનાર / બીજીતરફવાળા :**

**અવનીશ ઇન્ફ્રા જેનો Pan No.ABXFA2616G છે, એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર - મનિષકુમાર દેવજીભાઇ પ્રજાપતિ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી, ૩૦/એ, જ્ઞાનકુંજ સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર નં.૬૮૩૮ ૦૯૩૯ ૬૧૫૭.**

**જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો" અને અથવા "લખી આપનાર, વેચાણ આપનાર, બીજીતરફવાળાઓ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર, વેચાણ આપનાર પોતે જાતે જમીન માલીક તથા બીજીતરફવાળી ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો તથા તેના વખતોવખતના ભાગીદારો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, નોમીનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.**

**જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળા તમો એકતરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :-**

અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા ભોગવટાની જમીન શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ છાણી, તા.જી.વડોદરાની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૧૭૬, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૮૩-૯૭ હે.આરે.ચો.મી., જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૬ (છાણી) માં થતા તેને ફાઇનલ પ્લોટ નં.૧૩૨, ફાળવવામાં આવેલ છે, તે મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૦૩૮ ચો.મી. વાળી બીન-ખેતીની જમીન/મિલકત આવેલ છે, જેને હવે પછી અહી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ જમીન” તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહુ જમીન/મિલકત અમો બીજીતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૨૪૫, તા.૦૬.૦૪.૨૦૨૨ થી (૧) દેવજીભાઇ લવજીભાઇ પ્રજાપતિ, (૨) રમીલાબેન દેવજીભાઇ પ્રજાપતિ, (૩) મનિષકુમાર દેવજીભાઇ પ્રજાપતિ, (૪) નિતીન દેવજીભાઇ પ્રજાપતિ, (૫) જયોતિ દેવજીભાઇ પ્રજાપતિ તે બિપીન પ્રજાપતિ ના પત્ની પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે, અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે અમો બીજીતરફવાળાનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૧૦૩૬૫, તા.૦૮.૦૪.૨૦૨૨ (પ્રમાણીત તા.૧૯.૦૫.૨૦૨૨) થી દાખલ થયેલ છે. આમ અમો સદરહુ જમીનના સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલા છીએ અને સદરહુ મિલકત વેચાણ દસ્તાવેજથી મળેલ તમામ હકકો સાથે વેચાણ કરવાનો સંપૂર્ણ હકક, અધિકાર અને સત્તા છે.

સદરહું જમીન અંગે અવનીશ ઇન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢીની નોંધણી સરકારશ્રી (**Registration of Firm**) માં અરજી ક્રમાંક નં.૭૭૭૦૦૦૬૦૫૮૯ તથા ફર્મ રજી. નં.**GUJVA102964** થી કરવામાં આવેલ છે. જેમાં અવનીશ ઇન્ફ્રા ના વહીવટકર્તા ભાગીદાર મનિષકુમાર દેવજીભાઇ પ્રજાપતિ  નામની નોંધણી / સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે.

“સદરહું જમીન” માં બાંધકામ કરવા માટે અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાએ ધારા-ધોરણસર જરૂરી લે-આઉટ અને બિલ્ડીંગ પ્લાન નકશા તૈયાર કરી વડોદરા મહાનગર પાલિકામાં જરૂરી બાંધકામની પરવાનગી મેળવવા રજુ કરતા, વડોદરા મહાનગર સેવા સદનના નાયબ નગરવિકાસ અધિકારીએ વિકાસ-પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી નં.વોર્ડ-૭/એચ.બી.-૧૧૩/૨૦૨૧-૨૦૨૨, તા.૩૧.૦૩.૨૦૨૨ થી મંજુર કરી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે, જે યોજનાનું નામ “**AVANEESH HEIGHTS**” રાખવામાં આવેલ છે. સદર જમીન પર કુલ ૫-ટાવરોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જેમાં ટાવર-એ, ટાવર-ડી, ટાવર-ઇ, માં બેઝમેન્ટ અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર પાર્કીંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ટેન્થ ફ્લોર સુધી રહેણાંક હેતુ માટેના ફ્લેટ તથા ટાવર-બી,

ટાવર-સી, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર પાર્કીંગ અને ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ટેન્થ ફ્લોર સુધી રહેણાંક હેતુ માટેના ફ્લેટોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીનનો બિન-ખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેકટરશ્રી વડોદરાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં.૮૮૨/૧૯/૧૫/૦૨૨/૨૦૨૧, તા.૨૪.૦૮.૨૦૨૧ થી આપેલ છે.

સદરહું ઉપરોક્ત મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ “AVANEESH HEIGHTS” નામની યોજનાના ટાવર-........... માં ................ ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં.............., જેનું બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ ............. ચો.મી. કાર્પેટ તથા એટેચ્ડ બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ............. ચો.મી. તથા તેમાં આવેલ તથા પાર્કીંગ/ગેરેજનું ક્ષેત્રફળ ............ ચો.મી. અને એફ.એસ.આઇ. નું ક્ષેત્રફળ ............ ચો.મી. તથા સદર ફ્લેટને વરાડે પડતી વણ-વહેંચાયેલ રોડ-રસ્તા અને કોમન જમીનનું ક્ષેત્રફળ ............ ચો.મી. વાળી મિલકત (જેની વિશેષ વિગત હવે પછી અહી મિલકતના પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે) તમો એકતરફવાળાએ વેચાણ રાખવા માંગણી કરતા અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાઓએ વેચાણ આપવા ઇચ્છા, રાજી-ખુશી દર્શાવતા તમો એકતરફવાળાને રૂા................................/- અંકે રૂપિયા .................................... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે, જેને હવે પછી અહી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહું મિલકત” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના વેચાણ અવેજની રકમ રૂા........................./- અંકે રૂપિયા ................................................... પુરા તમો એકતરફવાળા તરફથી અમો લખી આપનારાઓને નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે, જે વેચાણ અવેજની રકમ મળ્યાની અમો લખી આપનારાઓ આ સ્વીકૃતિ પહોંચ તમો એકતરફવાળાને લખી આપીએ છીએ.

<u>: વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :</u>

| | |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |

સદરહું વિગતે “સદરહું મિલકત” ના વેચાણ અવેજની સંપૂર્ણ રકમ તમો એકતરફવાળા તરફથી અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાને મળ્યાની અમો આ સ્વીકૃતી પહોંચ લખી આપીએ છીએ અને બદલામાં અમારી માલીકીની “સદરહું મિલકત” (વિશેષ વિગત મિલકતના વર્ણન પરિશિષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબ) તેના તમામ પ્રકારના હકક, અધિકાર, શરતો સાથે તમો

એકતરફવાળાને વેચાણ લખી આપી તમો એકતરફવાળાને “સદરહું મિલકત” ના સ્વતંત્ર માલીક, હકકદાર, કબજેદાર બનાવેલ છે, અને “સદરહું મિલકત” નો ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો તમો એકતરફવાળાને અમો બીજીતરફવાળાએ સુપ્રત કરી આપેલ છે, જે ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો, સ્થળે તમો એકતરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે.

તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ “સદરહું મિલકત” આ વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે તમો એકતરફવાળાએ તમારા ખર્ચે સરકારી, અર્ધ-સરકારી કચેરી, વડોદરા મહાનગર સેવા સદનમાં વેરા દફતરે, સીટી-સર્વે કચેરી, રેવન્યુ રેકર્ડમાં, એમ.જી.વી.સી.એલ. કચેરીના વિદ્યુત જોડાણમાં તમારા નામે તમારા ખર્ચે દાખલ કરી લેવાની છે. આ માટે જયાં જયાં અમો બીજીતરફવાળાની સહી, કબુલાતની જરૂર હોય તે અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાએ કરી આપવાની છે.

સદરહું “AVANEESH HEIGHTS” બિલ્ડીગ આર.સી.સી., ફ્રેમ-સ્ટ્રકચર સીસ્ટમથી બાંધેલ હોય સદર બિલ્ડીગના આર.સી.સી. ફ્રેમ-સ્ટ્રકચર, બીમ, કોલમ, દરેક ફ્લોરની ઉપરની તથા નીચેની છતો (સીલીંગ), કોમન દાદરો, કોમન દીવાલો, વણ-વહેંચાયેલી જમીન, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, બોરવેલ, લીફટ તથા અન્ય સામુહીક વપરાશની ચીજ વસ્તુઓ તમો એકતરફવાળાએ તથા બિલ્ડીગના અન્ય ફ્લેટ માલિકીનો સામુહીક અને વણવહેંચાયેલી રહેશે અને સદર તમામ સામુહીક સુવિધાનો ઉપયોગ, ઉપભોગ તમામ ફ્લેટ માલિકોએ સંપ-સહકારથી મજીયારો ભેગા મળીને કરવાનો છે તથા તેનો રીપેરીંગ સમારકામ, મેઇનટેન્સ વિગેરે ખર્ચ આવે તે તમો એકતરફવાળાએ તમારી મિલકતના ક્ષેત્રફળના હિસાબે વરાડે પડતા ભોગવવાના રહેશે.

તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકતના બહારના ભાગે કોમન પેસેજમાં કોઇપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ કે અડચણો રાખવાના નથી કે ઉભા કરવાના નથી અને બિલ્ડીગના એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકરનો ફેરફાર કરવાનો નથી. તેમજ બિલ્ડીગના સ્ટ્રકચરને કોઇપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરવાનુ નથી કે ફેરફાર કરવાનો નથી, જેની તમો એકતરફવાળા કબુલાત લખી આપો છો.

સદરહુ આખી યોજનાનુ નામ “AVANEESH HEIGHTS” રાખેલ છે તે કાયમ માટે રહેશે, તે નામમાં તમો એકતરફવાળા તથા અન્ય કોઇપણ સભાસદોએ કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર બીજીતરફવાળાની પુર્ણ મંજુરી મેળવ્યા સિવાય કરી શકશે નહી.

સદરહુ મિલકત બાબતના તમામ ટાઇટલ અમો એકતરફવાળાએ ચકાસી લીધેલ છે, અને ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલકતના ટાઇટલ સબંધે કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કરવાના રહેશે નહિ.

તમો એકતરફવાળા તથા અન્ય ફ્લેટના મેમ્બરોએ ભેગા મળી સદરહુ "AVANEESH HEIGHTS" બિલ્ડીંગના વહીવટ તથા વ્યવસ્થા-મેઇન્ટેનન્સ માટે જે કોઇ એસોસીએશન/ સોસાયટી અથવા મંડળ વિગેરેનું આયોજન કરી સ્થાપના કરો તેમાં તમો એકતરફવાળાએ ફરજીયાત સભાસદ થવાનુ છે જે અંગેની પ્રવેશ ફી, સભ્ય ફી, વાર્ષિક ફી કે લાગત, ડીપોઝીટ ભરવાની જે રકમ નકકી થાય તે તમો એકતરફવાળાએ ભરવાની છે, તેમાં તમો એકતરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર કરવા કરાવવાના નથી.

તમો લખાવી લેનાર એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકત અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટાની સ્વપાર્જીત કમાણીની છે, જેમા અમારા સિવાય બીજા કોઇપણ ત્રાહીત વ્યકિત કે અન્ય કોઇપણનો લાગ, ભાગ, હકક, હીત, હિસ્સો, સંબધ કે દર-દાવો નથી તેમજ અમોએ અન્ય કોઇને ગીરો, બક્ષીસ, બાનાખત, વેચાણ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી તેમજ કોઇપણ બેંકનું, સંસ્થાનુ, સહકારી મંડળીનું, સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીનું વ્યકિતગત વિગેરે કોઇપણ જાતના કર, બોજ કે લીયન નથી કે મોર્રગેજ કરેલ નથી અને સદરહુ મિલકત સંપુર્ણ બોજા મુકત તથા કલીયર માર્કેટેબલ ટાઇટલ વાળી છે, તેમજ સદર મિલકત અંગે કોઇપણ કોર્ટમાં કોઇપણ પ્રકારની કાનુની કાર્યવાહી ચાલતી નથી, કે જપ્તીમાં નથી તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ લખી આપી તમો લખી લેનાર એકતરફવાળાને હંમેશ માટે વેચાણ આપી માલિકી દરજજે ટ્રાન્સફર કરી આપેલ છે જે તમો લખી લેનાર એકતરફવાળા, તમારા વંશ, વાલી, વારસો, વિગેરે યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો તથા ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો નિકાલ, ગીરો, બક્ષીસ વેચાણ કે મન ચાહે તે રીતે ટ્રાન્સફર કરવા / કરાવવા માલીક થયા છો. જેથી સદરહુ તમો એકતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં અમો બીજીતરફવાળાનો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એર્ટનીઓનો કોઇપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો માલિકી રહ્યા નથી.

**: વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન - પરિશિષ્ટ :**

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે ગામ છાણી, તા.જી.વડોદરાની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૧૭૬, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૮૩-૯૭ હે.આરે.ચો.મી., જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૬ (છાણી) માં થતા તેને ફાઇનલ પ્લોટ નં.૧૩૨, ફાળવવામાં આવેલ છે, તે મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૦૩૮ ચો.મી. વાળી બીન-ખેતીની જમીનમાં મંજુર થયેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ "AVANEESH HEIGHTS" નામની યોજનાના ટાવર-............ માં ................ ફલોર પર આવેલ ફલેટ નં.............., જેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ............. ચો.મી. કાર્પેટ તથા એટેચ્ડ બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ.................. ચો.મી. તથા તેમાં આવેલ તથા પાર્કીંગ/ગેરેજનું ક્ષેત્રફળ ............ ચો.મી. અને એફ.એસ.આઇ. નું ક્ષેત્રફળ ............ ચો.મી. તથા સદર ફલેટને વરાડે પડતી વણ-વહેંચાયેલ રોડ-રસ્તા અને કોમન જમીનનું ક્ષેત્રફળ ............ ચો.મી. વાળી મિલકત આ દસ્તાવેજ થી વેચાણ આપેલ છે. સદરહું મિલકતની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપરોકત ચર્તુ:સીમા, ખુંટ વચ્ચે આવેલ સદરહુ મિલકત તેમાં આવેલ તમામ પ્રકારના જોડાણો સાથે, અસલ માપ, હદ, દીશા, હકક મુજબ તેને લગતા વળગતા જવા, આવવાના ચાલ નીકાલના હવા, અજવાળા, ઈજમેન્ટ તથા તમામ વ્યવસ્થા, હકક, હીત સબંધ સાથે તથા ભવિષ્યમાં રિધ્ધિ-સિધ્ધિ સાથે, અષ્ટમ સિધધ નવ-નિધિ જે પ્રગટ થાય તે સાથે યાવતચંદ્ર દિવાકરો તમો એક તરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે.

સદરહું મિલકત તમો એકતરફવાળાએ જાતે સ્થળ તપાસ કરીને બાંધકામ ચકાસેલુ છે અને તેનાથી તમોને સંતોષ થયેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં બાંધકામ બાબતે કોઇ તકરાર તમો લખી લેનાર એકતરફવાળા ઉભી કરશો નહી તેવી બાંહેધરી તમો એકતરફવાળાએ અમો લખી આપનારાઓને આપેલ છે.

આ એપાર્ટમેન્ટના યુનિટ ધારકો જો કોઇ એસોસીએશન કે મંડળની રચના કરે તો તેમાં તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે. અને તેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે તથા એસોસીએશનના નિયમોનો પણ તમારે અમલ કરવાનો છે. ઉપરાંત દરેક સભાસદ સાથે સહકારની ભાવનાથી રહેવાનું છે. આ એપાર્ટમેન્ટમાં મુકેલ પાણી ઉપર ચઢાવવાની ઇલેકટ્રીક મોટર, લીફટથી થતાં વપરાશનું બીલ તથા વીજળી ઉપકરણોના મેઇન્ટેનન્સ તથા બીલ્ડીગના કોમન પેસેજની સાફ-સુફી વિગેરેનો કોમન જે ખર્ચ તથા જે કાંઇ મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ તેમજ સભાસદ તરીકેની ફી તેમજ એસોસીએશન નક્કી કરે તે લાગતો તમામ સભાસદોએ સહીયારો કરવાનો છે અથવા સૌ ભેગા મળીને બનાવેલ એસોસીએશન જે નક્કી કરે તે રીતે કરવાનો છે.

આ મિલકતની બોરીગ, લીફ્ટ વિગેરે સુવિધાઓ સહીયારી રહેશે તથા આ મિલકતમાં ઉપર જે પાણીની ટાંકી બનાવવામાં આવે તે પણ ઉપર નીચેવાળા બધાની સહીયારી રહેશે અને તેનો તમામ પ્રકારનો મેઇન્ટેનન્સનો ખર્ચ બધાને વરાડે પડતો પોત- પોતાના હીસ્સે આવતો ભોગવવાનો છે.

સદર મિલકતનો જે નકશો મંજુર કરેલો છે તેના એલીવેશનમાં કોઇપણ સુધારો વધારો કે ફેરફાર કરવાનો નથી તથા સદરહું બીલ્ડીગના સ્ટ્રક્ચર સેફટીને અસર કરે તેવી રીતે પણ કોઈ ફેરફાર સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયરની લેખીત પરવાનગી સિવાય કરવો નહી. અમો વેચાણ આપનાર જે તે પ્રમાણે વેચાણ કરીએ તે રીતે તેનો વાપર, ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમાં બીજા કોઇ સભ્યોએ વાંધો લેવાનો નથી કે તકરાર કરવાની નથી.

સદર બીલ્ડીગ ભવિષ્યમાં કુદરતી આફતથી પડી જાય તેવા સંજોગોમાં દરેક સભાસદે ભેગા મળી સહીયારા ખર્ચે સદરહું બીલ્ડીગનુ ફરીથી બાંધકામ કરી શકશે.

તમોએ વેચાણ આપેલી મિલકતની આજુબાજુના પેસેજ, દાદર અને પાર્કીગ વિગેરેમાં ગંદકી થાય કે કોઇને અડચણરૂપ થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવાનું નથી. તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં સરકારી કાયદા વિરૂધ્ધ કોઇ માલસામાન રાખવાનો નથી કે તેવો કોઇ ધંધો કરવાનો નથી તથા સળગી ઉઠે તેવો કોઇ સ્ફોટક પદાર્થ રાખવાનો નથી.

તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતના દાદર, પેસેજ, પાર્કીગ તથા રસ્તા બીલ્ડીગના મેઇન્ટેનન્સ અંગે જે કોઇ ખર્ચ થાય તે બધાંયે સહીયારો આપવાનો રહેશે. સદર બિલ્ડીગમાં સિકયુરીટી અંગે કોઇ

સિક્યુરીટી ગાર્ડ રાખવામાં આવે તેનો પગાર વિગેરેનો ખર્ચ બધાંએ વરાડે પડતો આપવાનો છે તે પ્રમાણે તમારે પણ વરાડે પડતો આપવાનો રહેશે.

સદર ફ્લેટ/દુકાનના નકશામાં એકતરફવાળાની જરૂરિયાત મુજબ અમારી ઉપયોગીતા અને જરૂરીયાત મુજબ અમો એકતરફવાળાએ કહ્યા મુજબ સ્થળ પર અમો બીજીતરફવાળાએ ફેરફારો કરેલ છે, જે ફેરફાર અમો એકતરફવાળાએ આજરોજ જોઇ તપાસીને સંતોષપર્વક સદર મિલકતનો કબજો સંભાળેલ છે, અને તેથી ભવિષ્યમાં સદર મિલકત બાબતે જે કાંઇ ફેરફારો કરેલ છે, તે અમો એકતરફવાળાએ કહ્યા મુજબ કરેલ હોવાથી કોઇ તકરાર કરીશુ નહિ.

સદર બિલ્ડીંગના પાર્કીંગની તથા અન્ય કોઇ જગ્યામાં માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઇપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરી શકશો નહી કે ગંદકી કરી શકશો નહી તેમજ કોઇને અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કીંગ કરવાનું નથી તેમજ પાર્કીંગ પ્લેસનો જે કાંઈપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઇ ખર્ચ થાય તથા જે કાંઇપણ ઇલેકટ્રીક બીલ આવે તેમાં તમો લખી લેનારે સદર બિલ્ડીંગના મંડળ કે એસોશીએશનમાં નકકી કરેલા નિતિ-નિયમો પ્રમાણે તમો લખી લેનારના હીસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે.

આ મિલકતનું નામ “AVANEESH HEIGHTS” રાખેલ છે તે કાયમ રાખવાનું છે તેમાં કોઇ ફેરબદલ કરવાનો નથી. સદરહું મિલકતના વડોદરા મહાનગર સેવાસદનના જે કાંઇપણ ટેક્ષ, વેરોઓ ભરવાના આવશે તે તમો વેચાણ રાખનાર એકતરફવાળાએ ભરવાની છે અને તેમાં અમો લખી આપનારની કોઇપણ જવાબદારી રહેતી નથી.

સદરહું મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે તમો એકતરફવાળા તમારા નામ જોગ સરકારી, અર્ધ-સરકારી કચેરી, વડોદરા મહાનગર સેવા સદન, એમ.જી.વી.સી.એલ. કચેરી, સીટી સર્વે કચેરી વિગેરેમાં તમારા નામ જોગ ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તે અમોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. આ કામે જયાં જયાં સહી, કબુલાતની જરૂર હોય તે અમોએ રૂબરૂ જાતે હાજર રહી કરી આપવાની છે, તેની અમો લખી આપનારાઓ ખાત્રી, ભરોસો, વિશ્વાસ લખી આપીએ છીએ અને તે માટે જે કાંઇ ખર્ચ આવે તે તમો એકતરફવાળા ભોગવવાનાં રહેશે.

જત, ખરીદનાર/રાઓને એ બાબતની જાણ કરેલ છે અને તેઓ સ્પષ્ટ રીતે કબુલ થાય છે કે ફ્લેટના અવારનવાર તુટફુટના ખર્ચામાં અંદરની અને બહારની દિવાલો તેમજ RCC સ્ટ્રક્ચર પર તાપમાનમાં ૨૦° થી વધુ ફેરફાર, નજીકના રોડ તેમજ ભારે ટ્રાફિકને કારણે ભારી વાહનોના લીધે ઉદભવતા ભુકંપનો ને લીધે પડતી તિરાડોને સ્ટ્રક્ચરલ ખામીઓ ગણી શકાશે નહી અને ખરાબ કામગીરી કે સ્ટ્રચરલ ખામીઓને કારણે નથી.

ખરીદનાર કબજો મેળવ્યાની તારીખથી ફ્લેટને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે. તેમજ ફ્લેટ કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જયાં ફ્લેટ આવેલ છે, તે ફ્લેટમાં એવા કોઇપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહીં.

સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટ એપાર્ટમેન્ટની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જયાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત છે તેમાં, કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદ્‌ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોઇ ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિ પૂર્તિ માટે પ્રમોટરે જવાબદાર રહેશે નહી.

<u>વિવાદનું નિરાકરણ :</u> કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઇઓને આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

સદર એપાર્ટમેન્ટની અગાસી / ટેરેસનો વાપર, કોમન જમીન તથા અન્ય તમામ વરાડે પડતી જગ્યા નો વાપર ઉપયોગ કરવાનો હકક "AVANEESH HEIGHTS" ના તમામ સભાસદોનો સહિયારો રહેશે.

અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતના અગાસી (ટેરેસ) ના માલીકી હકકો સાથે મિલકત વેચાણ આપેલ છે. સદર ટાવરની

અગાસી (ટેરેસ) ની જગ્યાના તમામ હકકો સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ તમામ સભ્યોના રહેશે. ભવિષ્યમાં સદર ટાવરના અગાસી (ટેરેસ) માં વધારાનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી (એફ.એસ.આઇ.) મળે તો તે બાંધકામ કરવાના તમામ હકકો એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોના રહેશે તથા તે કરેલ મિલકતમાં લીફટ, ગટર લાઇન, ઓવર હેડ તથા અંડર ગ્રાઉન્ડના ભાગે આવેલ પાણીની ટાંકીઓ, પાણી તથા લાઈટ તથા ગેસ કનેકશનની લાઇન અંગે જોડાણ કરવા તથા અન્ય કોઇ કામ અંગેના હકકો તમામ સભ્યોના રહેશે. અને ટેરેસની માલીકી એપાર્ટમેન્ટના તમામ સભ્યોની રહેશે.

<u>સંચાલક કાયદો :</u>

સદર કરારની રૂએ ઉદ્‌ભવેલ 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.

સદરહું મિલકતના બાનાખતની તારીખ............... ના રોજ થયેલ રજીસ્ટર્ડ નં............... ના બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય સરકારના કોઇ કાયદા અગર કોઇ કોર્ટ / કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત/જોગવાઇ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઇ સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઇ નવી શરત, જોગવાઇ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમ જેઆ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો, જોગવાઇઓ કે નિયમોને કોઇપણ જાતની અસર થશે નહિ અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

<u>કરાર રદ કરવા બાબત : **(Severability)**</u>

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયાદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (B.U.C.) આવ્યા પછી એફ.એસ.આઇ., વધારાની એફ.એસ.આઇ. તથા ધાબા (અગાસી) ઉપર પ્રમોટરનો કોઇ હકક હિસ્સો રહેશે નહિ. અગર હકક આવે તો એસોસીએશન ઓફ એલોટીને મળી જશે.

સદર યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં..........................................................., તા. .................... ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-એ માં જોડવામાં આવેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજની ડ્રાફટીંગની વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે તમો લખી લેનાર એકતરફવાળાએ ચુકવવાના છે.

ઉપરોકત પરીશિષ્ટ વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાઓએ - તમો લખી લેનાર એકતરફવાળા પાસેથી ઉપર મુજબનો વેચાણ અવેજ સ્વીકારીને, અમારી રાજીખુશીથી, સ્વેચ્છાએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, વાકેફ થઇને અકકલ હોંશીયારીથી બિનકેફ હાલતમાં, કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી વગર સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં લખી આપેલો છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

તા.

સ્થળ : વડોદરા.

અત્રે ............................................ મતુ        અત્રે ................................... શાખ

<u>વેચાણ આપનાર / લખી આપનાર / બીજીતરફવાળા:</u>
અવનીશ ઇન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર
મનિષકુમાર દેવજીભાઇ પ્રજાપતિ

૧. .............................

૨. ...........................

.............................................
(મનિષકુમાર દેવજીભાઇ પ્રજાપતિ)

**વેચાણ રાખનાર/લખાવી લેનાર/એકતરફવાળા:**

........................................................

**: વેચાણ આપેલ મિલકતનો ફોટોગ્રાફસ :**

| | | |
|---|---|---|
| **વેચાણ આપેલ મિલકતનુ પોષ્ટલ સરનામુ :** | **ફલેટ નં............., ..........ફલોર, AVANEESH HEIGHTS, પોદ્દાર સ્કુલ પાસે, છાણી, વડોદરા, ગુજરાત.** | **વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર ની સહી** |
| **વેચાણ આપનાર - બીજી તરફવાળા નુ નામ :** | **અવનીશ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર મનિષકુમાર દેવજીભાઇ પ્રજાપતિ** | |
| **વેચાણલેનાર/એકતરફવાળા નુ નામ :** | | |

## રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું શીડયુલ

**નામ તથા સહી** **ફોટો** **ડાબા હાથના અંગુંઠાનું નિશાન**

**વેચાણ આપનાર / લખી આપનાર / બીજીતરફવાળા:**

**અવનીશ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી**
**વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર**
**મનિષકુમાર દેવજીભાઇ પ્રજાપતિ**

..............................................
**(મનિષકુમાર દેવજીભાઇ પ્રજાપતિ)**

**વેચાણ રાખનાર/લખાવી લેનાર/એકતરફવાળા:**

.................................................

**: પરીશીષ્ટ :**

**નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ**

| અનું નં. | પ્રશ્ન | જવાબ (હા કે ના) |
|---|---|---|
| ૧. | તબદીલ લેખમાં જણાવેલ વિગતેનું વર્ણન મુજબ મોજે ગામ છાણી, તા.જી.વડોદરાની સીમના બ્લોક/સર્વે નં.૧૭૬, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૮૩-૯૭ હે.આરે.ચો.મી., જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૬ (છાણી) માં થતા તેને ફાઇનલ પ્લોટ નં.૧૩૨, ફાળવવામાં આવેલ છે, તે મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૦૩૮ ચો.મી. વાળી બીન-ખેતીની જમીનમાં મંજુર થયેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ **"AVANEESH HEIGHTS"**નામની યોજનામાં ............... ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં............., વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.? | હા |
| ૨. | વેચાણ લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ ............. ચો.મી. કાર્પેટ તથા એટેચ્ડ બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ.................. ચો.મી. તથા તેમાં આવેલ તથા પાર્કીંગ/ગેરેજનું ક્ષેત્રફળ ............ ચો.મી. અને એફ.એસ.આઇ. નું ક્ષેત્રફળ ............ ચો.મી. તથા સદર ફ્લેટને વરાડે પડતી વણ-વહેંચાયેલ રોડ-રસ્તા અને કોમન જમીનનું ક્ષેત્રફળ ............ ચો.મી. વાળી મિલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે.? | હા |
| ૩. | લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ તમોને મળેલ છે? | હા |
| ૪. | લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વીચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે.તે તમે કબુલ રાખો છો.? | હા |
| ૫. | પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે.? | લાગુ નથી |
| ૬. | પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિતઓ એ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે.? | લાગુ નથી |
| ૭. | પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે.? | લાગુ નથી |
| ૮. | ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકતીઓ સાથે લાવીયા છો.? | હા |
| ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નોઃ | | |
| ૧. | દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકતીઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો.? | હા |
| ૨. | દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકતીઓ એક જ છે.? | હા |
| ૩. | કોઇ વ્યકતીએ ખોટુ નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથીને એવી તમે ખાતરી આપો છો.? | હા |

**વેચાણ આપનારની સહી :**

**અવનીશ ઇન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી**
**વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર**
**મનિષકુમાર દેવજીભાઇ પ્રજાપતિ**

**સાક્ષીઓની સહી :**

**૧. .........................**

**૨. .........................**

**.............................................**
**(મનિષકુમાર દેવજીભાઇ પ્રજાપતિ)**

**સહી**
**સબ-રજીસ્ટ્રાર.**