BHJ		
2023		

::કબજા વગરનો બાનાખત કરાર::

રજીસ્ટ્રેશન જીલ્લે કચ્છ સબ રજીસ્ટ્રેશન તાલુકે ભુજનાં મોજે ગામશ્રી **ભુજની** સીમનાં રે. સર્વે નંબર ૧૧૨ પૈકીની જમીન બિનખેતીમાં ફેરવાઈ "પ્રાઈમ કોમર્શીયલ" તરીકે ઓળખાય છે. તેમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર ૧, ભરપે માપે ૧૨૩૯૩.૭૫ ચો. મીટર જમીન ઉપર કોમર્શીયલ ઉપયોગ માટે બનાવવામાં આવેલ **"પેન્થીઓન"** નામની યોજનાનાં **.................. ફલોરમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર ...., ભરપે માપે .... ચો. મીટર કારપેટ** વિસ્તારનાં બાંધકામનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

BHJ		
2023		

<u>વેંચનાર/લખી આપનાર/પ્રથમ પક્ષકારઃ–</u>

કાંતીલાલ મણીલાલ સાવલા (શાહ),
ઉ.વ. ૬૩ આશરે, વ્ય. ખેતી તથા વેપાર, ધર્મેઃ– હિન્દુ,
રહે. ફલેટ નંબર ૧૦૦૩–૧૦૦૪, કૈલાશ પેલેસ કો. ઓપરેટીવ હાઉસીંગ સોસાયટી લીમીટેડ, ઉપાશ્રેય લેન, હિંગવાલા લેન ગાર્ડન સામે, ઘાટકોપર (ઈસ્ટ), મુંબઈ–૪૦૦૦૭૭.
(PAN NO. AADPS8593H)

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતમાં "**વેંચનાર**" અથવા "**લખી આપનાર**" અથવાતો "**પ્રથમ પક્ષકાર**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જે શબ્દના અર્થમાં વેંચનાર તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે.)

<u>સંમતિ આપનાર/બીજા પક્ષકારઃ–</u>

માઈટી સ્કેલ્સ ઈન્ફ્રા એલએલપી,
(MIGHTY SCALES INFRA LLP-LLP NO. AAV-6079)
(PAN NO. ABPFM9867K)
ઠે. જીસી–૨, મેઝનાઈન ફલોર, કર્મા સ્તંભ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ કો. ઓપરેટીવ સોસાયટી લી., એલ.બી.એસ. માર્ગ, વિખરોલી (વેસ્ટ), મુંબઈ–૪૦૦૦૮૩
વતી તેનાં અધિકૃત ભાગીદાર
....
ઉ.વ. .... આશરે, વ્ય. ...., ધર્મેઃ– હિન્દુ,
રહે. ....

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતમાં "**સંમતિ આપનાર**" અથવાતો "**બીજા પક્ષકાર**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં સંમતિ આપનાર તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે.)

BHJ		
2023		

<u>ખરીદનાર/લખાવી લેનાર/ત્રીજા પક્ષકારઃ–</u>

....,
ઉ.વ. .... આશરે, વ્ય. ...., ધર્મેઃ– ....,
રહે. ....
(PAN NO. . . . .)

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતમાં "**ખરીદનાર**" અથવા "**લખાવી લેનાર**" અથવાતો "**ત્રીજા પક્ષકાર**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં ખરીદનાર તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે.)

પ્રથમ પક્ષકાર, બીજા પક્ષકાર તથા ત્રીજા પક્ષકાર વચ્ચે આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવે છે કે....

૧. રજીસ્ટ્રેશન જીલ્લે કચ્છ સબ રજીસ્ટ્રેશન તાલુકે ભુજનાં મોજે ગામશ્રી **ભુજની** સીમનાં રે. સર્વે નંબર ૧૧૨ પૈકીની જમીન બિનખેતીમાં ફેરવાઈ "**પ્રાઈમ કોમર્શીયલ**" તરીકે ઓળખાય છે. તેમાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર ૧, ભરપે માપે ૧૨૩૯૩.૭૫ ચો. મીટર જમીન જેમાં બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર અને ટેરેસ ફલોર એમ મળી કુલ્લ ૩૨૩૧૨.૬૯ ચો. મીટર નાં બાંધકામ વાળું કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ બનાવવામાં આવે છે. જે જમીન તથા તેની પર બાંધવામાં આવતી મિલ્કતને હવે પછી આ કરારમાં સરળતા ખાતર "**મજકુર મિલકત**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨. મજકુર મિલકત વાળી મુળ જમીન તે ભુજની સીમનાં રે. સર્વે નંબર ૧૧૨ પૈકી એકર ૫–૦૪ ગુંઠા જમીન ૬ હકકપત્રકની નોંધ નંબર ૧૬૭૭ મુજબ હરીજન ભોજા પચાણ નવી શરતે ધારણ કરતા હતા. ત્યારબાદ ઉકત જમીન મામલતદારશ્રી ભુજનાં હુકમ નંબર લેન્ડ/વશી–૪૩૩/૯૮, તા. ૧૭/૦૩/૧૯૯૮ વાળાથી નવી શરતમાંથી જુની શરતમાં ફેરવાયેલ છે. ત્યારબાદ હરીજન ભોજા પચાણ પાસેથી ઉકત જમીન રજી. દસ્તાવેજ નંબર ૯૪૦, તા. ૧૮/૦૩/૧૯૯૮ વાળા દસ્તાવેજથી પ્રતાપસિંહ એલ. જાડેજાને વેંચાણ આવેલ. ત્યારબાદ ઉકત જમીનની નવી માપણી થતા કલેકટર કચેરી, કચ્છ નાં સુધારા

BHJ
2023

હુકમ નંબર એ–૨/લેન્ડ/વશી/૬૦૧/૨૦૦૪, તા. ૨૩/૦૭/૨૦૦૪ વાળાથી રે. સર્વે નંબર ૧૧૨ પૈકી એકર ૪–૦૮ ગુંઠા તથા ટ્રા. સર્વે નંબર ૮૭૦ પૈકી એકર ૦–૩૬ ગુંઠા મળી કુલ્લ એકર ૫–૦૪ ગુંઠા થયેલ છે. આ બન્ને સર્વે નંબરનું એકત્રીકરણ કરવા માટે મામલતદાર સાહેબશ્રી, ભુજ–કચ્છ ને અરજ કરતા તે કચેરીનાં હુકમ નંબર લેન્ડ/વશી/૭૪૯૧/૨૦૦૪, તા. ૦૯/૧૨/૨૦૦૪ વાળાથી આ બન્ને સર્વે નંબરનું એકત્રીકર કરવામાં આવેલ છે અને તેને સર્વે નંબર ૧૧૨ પૈકીનું સ્વરૂપ કાયમી રાખવાનું હુકમ થયેલ છે. ત્યારબાદ ઉકત જમીનમાંથી રીંગ રોડ નીકળતા એકર ૫–૦૪ ગુંઠામાંથી એકર ૦–૧૭ ગુંઠા જમીન કપાત જતા બાકીની એકર ૪–૨૭ ગુંઠા જમીનને પ્રતાપસિંહ એલ. જાડેજા એ રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા માટે કલેકટરશ્રી, ભુજ–કચ્છ ને અરજ કરતા પ્રિમીયમની રકમ એકર ૨–૧૩ ગુંઠા માટે રૂા. ૨૧,૯૧,૯૨૧/– ભરીને તેમની કચેરીનાં હુકમ નંબર એ–૨/લેન્ડ/બિ.પ્રિ./વશી–૩૭૩૭–૩૭૬૭/ ૨૦૦૬, તા. ૧૯/૦૯/૨૦૦૬ વાળો હુકમ થયેલ તથા એકર ૨–૧૪ ગુંઠા માટે રૂા. ૨૨,૧૫,૪૫૦/– ભરીને હુકમ નંબર એ–૨/લેન્ડ/બિ.પ્રિ./વશી–૩૭૩૭–૩૭૬૭ (૪૮૯૧ થી ૪૮૯૯) ૨૦૦૬, તા. ૧૨/૧૦/૨૦૦૭ વાળો હુકમ થયેલ અને એ રીતે એકર ૪–૨૭ ગુંઠા જમીનું રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુનું પ્રિમીયમ ભરપાઈ થયેલ. ત્યારબાદ મજકુર પ્રતાપસિંહ લાધાજી જાડેજા પાસેથી ઉકત જમીન તે રે. સર્વે નંબર ૧૧૨ પૈકી, ભરપે માપે હે. ૨–૦૬ આરે–૩૯ ચો. મીટર બરાબર એકર ૫–૦૪ ગુંઠા જમીન રજી. દસ્તાવેજ નંબર ૪૯૬૭, તા. ૧૯/૦૫/૨૦૦૭ વાળા દસ્તાવેજથી કાંતીલાલ મણીલાલ સાવલા (શાહ) ને વેંચાણ આવેલ. ત્યારબાદ ઉકત જમીનને રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા માટે તેઓએ નકશા–પ્લાન તૈયાર કરાવી ભુજ વિસ્તાર વિકાસ સતા મંડળને અરજ કરતા તે કચેરીનાં પત્ર ક્રમાંક પીઆરએમ/૭૭૧૬/૦૮/૦૬/રિવાઈઝડ/૨૯૫, તા. ૧૦/૦૩/૨૦૦૮ વાળ ાથી લે–આઉટ પ્લાન માટે વિકાસ પરવાનગી મેળવી કલેકટર કચેરી, ભુજ–કચ્છ ને અરજ કરતા તે કચેરીનાં હુકમ નંબર લેન્ડ/૫/બખપ/કેસ/રજી/ક્રમ નં.૮/૨૦૦૭–૦૮, તા. ૩૧/૦૩/૨૦૦૮ વાળા હુકમથી રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવાયેલ છે. તેનાં મંજુર થયેલ નકશા–પ્લાન મુજબ તેમાં કુલ્લ ૨૦૬૩૯.૦૦ ચો. મીટર જમીન પૈકી ૧૪૩૬૪.૧૮ ચો.મીટર જમીનમાં કુલ્લ બે પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે, ૧૭૪૮.૦૦ ચો. મીટર જમીન ૩૬.૦૦ મીટર ડી.પી. રોડમાં કપાત ગયેલ છે, ૧૮૯૧.૩૩ ચો. મીટર જમીન સાર્વજનિક હેતુનાં પ્લોટ માટે રખાયેલ છે, અને ત્યારબાદ બાકી રહેતી ૨૬૩૫.૪૯ ચો. મીટર જમીન નિયમોનુસાર આંતરીક રસ્તા માટે ખુલ્લી મુકવામાં આવેલ છે.

BHJ		
2023		

૩. ત્યારબાદ આ જમીનનું વિકાસ કરવા ઉકત કાંતીલાલ મણીલાલ સાવલા (શાહ) તેમજ માઈટી સ્કેલ્સ ઈન્ફ્રા એલએલપી વચ્ચે એક એગ્રીમેન્ટ ફોર ડેવલોપમેન્ટ થયેલ. જે એગ્રીમેન્ટ ફોર ડેવલોપમેન્ટ ભુજ સબ રજી. કચેરીમાં અનુ. નોંધણી નંબર ૪૬૫૨, તા. ૩૧/૦૩/૨૦૨૧ વાળાથી રજીસ્ટર થયેલ. જે એગ્રીમેન્ટ મુજબ ઉકત માઈટી સ્કેલ્સ ઈન્ફ્રા એલએલપી એ ઉકત કાંતીલાલ મણીલાલ સાવલા (શાહ)ની ઉકત બિનખેતી જમીન પૈકી પ્લોટ નંબર ૧ વાળો ડેવલોપ કરી તેમાં બાંધકામ કરવાનું બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ.

૪. ઉકત એગ્રીમેન્ટ ફોર ડેવલોપમેન્ટની શરતો મુજબ ઉકત બિનખેતીમાં ફેરવાયેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલ બે પ્લોટો તે પ્લોટ નંબર ૧, ભરપે માપે ૧૨૩૯૩.૭૫ ચો. મીટર તથા પ્લોટ નંબર ૨, ભરપે માપે ૧૯૭૦.૪૩ ચો. મીટર જમીનનું હેતુફેર કરવા એટલેકે રહેણાંક હેતુમાંથી કોમર્શીયલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા ઉકત કાંતીલાલ મણીલાલ સાવલા (શાહ) એ શ્રી કલેકટર અને જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની કચેરી, ભુજ–કચ્છ ને અરજ કરતા તે કચેરીનાં હુકમ નંબર જમન/૫/બખપ/હેતુફેર/વશી/૨૫૯ /૨૦૨૧, તા. ૦૬/૦૧/૨૦૨૨ વાળા હુકમથી વાણીજય હેતુ માટે હેતુફેર કરવામાં આવેલ છે અને આ પ્લોટોની જમીન વાણીજય હેતુ માટે ઉપયોગ/ડેવલોપ કરવા પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

૫. એ રીતે હેતુફેર થયેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર ૧, ભરપે માપે ૧૨૩૯૩.૭૫ ચો. મીટર જમીન ઉપર કોમર્શીયલ હેતુનો બાંધકામ કરવા માટે ઉકત કાંતીલાલ મણીલાલ સાવલા (શાહ) એ ભુજ વિસ્તાર વિકાસ સતા મંડળને અરજ કરતા તે કચેરીનાં ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નંબર ૧૧૨૩બીપીર૧૨૨૧૩૬૯, તા. ૦૮/૦૨/૨૦૨૨ વાળાથી બાંધકામની મંજુરી આપવામાં આવેલ છે, અને તેનાં નકશા–પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

૬. ઉકત એગ્રીમેન્ટ ફોર ડેવલોપમેન્ટ ની શરતોથી નકકી થયા મુજબ પ્લોટ નંબર ૧ વાળા ઉપર પાસ થયેલા પ્લાન મુજબ બેઝમેન્ટ, જી+૨ માળ વાળા કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ બનાવવા માઈટી સ્કેલ્સ ઈન્ફ્રા એલએલપી એ બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે જે આખી બિલ્ડીંગ ને **"પેન્થીઓન"** નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે. જેને હવે પછી આ કબજા વગરનાં બાનાખતમાં સરળતા ખાતર **"સદરહુ યોજના"** એ રીતે સંબોધવામા આવશે.

૭. ઉપરોકત રીત બનાવવામાં આવતા કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ તે **"સદરહુ યોજના"** ની નોંધણી "ધી રીયલ એસ્ટેટ"(નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ હેઠળ કરવામાં આવેલ છે અને તે અંગે "ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજીસ્ટર નંબર . . . ., તા. . . . . નાં રોજથી આપેલ છે. જે હાલમાં અમલમાં છે.

૮. આ કરારની કોઈ પણ જોગવાઈઓ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ 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 એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૯. સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટોનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ભુજ વિસ્તાર વિકાસ સતા મંડળ માંથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી યુનિટનો કબજો ત્રીજા પક્ષકારને સોપવામાં આવશે. પરંતુ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવતા ભુજ વિસ્તાર વિકાસ મંડળ દ્વારા જો કોઈ યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કોઈ ફેરફાર કરવા પાત્ર થાય તો તે ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પૂરી પાડયા બાદ ભુજ વિસ્તાર વિકાસ સતા મંડળ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓકયુપ્ન્સી પ્રમાણપત્ર/વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રથમ પક્ષકાર દ્વારા પૃષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કારપેટ એરિયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત પ્રથમ પક્ષકાર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરિયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે અને જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરિયા હશે તો પ્રથમ પક્ષકાર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રીઝર્વ બેન્કના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCLR) ઉપરાંત બે ટકા (MCLR+2%) રેટ સાદા વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે તેમજ ત્રીજા પક્ષકારને એલોટ કરેલ કારપેટ એરિયામાં વધારો હશે તો પ્રથમ પક્ષકાર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે.

BHJ		
2023		

૧૦. સદરહુ જમીનને એન.એ. પરમીશન ભુજના મહેરબાન કલેકટર સાહેબશ્રીની કચેરી, મહેસુલ શાખા, ભુજ–કચ્છ એ તેમના હુકમ નં. લેન્ડ/પ/બખપ/કેસ/રજી/ક્રમ નં. ૮/૨૦૦૭–૦૮, તા. ૩૧/૦૩/૨૦૦૮ નાં રોજ આપવામાં આવેલી છે તેથી **"મજકુર મિલકત"** બિનખેતીનાં ઉપયોગ વાળી છે.

૧૧. પ્રથમ પક્ષકાર/બીજા પક્ષકાર વાળા ત્રીજા પક્ષકાર વાળાને વધુમાં જણાવે છે કે, સદરહુ યોજનાની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે નો ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૨૨૩૯૮.૭૫ ચોરસ મીટર છે, અને પ્રથમ પક્ષકાર/બીજા પક્ષકાર વાલાએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓ નો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં સદરહુ યોજનાને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેંવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ (ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ) ની અપેક્ષને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.ઓઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૨૧૪૨૮.૮૧ ચોરસ મીટર ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું કરેલ છે, અને પ્રથમ પક્ષકાર/બીજા પક્ષકાર વાલા સદરહુ યોજનામાંથી સદરહુ જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૧૪૨૮.૮૧ ચોરસ મીટર નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છ અને ત્રીજા પક્ષકાર એ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રથમ પક્ષકાર/બીજા પક્ષકાર વાળા એ કરવાનાં સદરહુ મિલ્કતના સુચિત બાંધકામ અને વેંચાણનાં આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રથમ પક્ષકાર/બીજા પક્ષકાર વાળાને મળેલ છે.

૧૨. સદરહુ યોજનાનાં .... **ફલોરમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર** .... વાળ ી મિલકત કે જેનો ભુજ વિસ્તાર વિકાસ સતા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ .... **ચો. મીટર કારપેટ** છે. (બાંધકામ એરીયા એટલે કે યોજનાનો એરીયા ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર કે જેમાં યોજનાની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ બહારનાં સ્ટ્રકચર મેમ્બર્સ નો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ પ્લાસ્ટરકામ, સ્કટીંગ તેમજ અન્ય પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપની પદ્ધતિ પ્રથમ પક્ષકારે ત્રીજા પક્ષકારને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને ત્રીજા પક્ષકારે તેને કબુલ મંજુર રાખીને **"સદરહુ યોજના"** માં .... **ફલોરમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર** .... વાળી ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે ત્રીજા પક્ષકાર કોઈ

પણ જાતના વાદ–વિવાદ કરશે કે કરાવશે નહી અને કરે કે કરાવે તો તે તમામ આ કરારની રૂએ રદબાતલ ગણાશે અને તે રીતે સમજી વિચારી ત્રીજા પક્ષકારે **"સદરહુ યોજના"** માં .... **ફલોરમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર** .... વાળી ખરીદવાનું નકકી કરેલ હોવાથી પ્રથમ પક્ષકારે ત્રીજા પક્ષકારને **"સદરહુ યોજના"** માં .... **ફલોરમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર** .... વાળી આ કબજા વગરનાં બાનાખતના કરારથી વેંચાણ આપેલ છે જે **દુકાન/ઓફીસ નંબર** .... ને હવે પછી આ કબજા વગરનાં બાનાખતમાં સરળતા ખાતર **"સદરહું મિલકત"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૧૩. આ કરાર અગાઉ ત્રીજા પક્ષકારની માંગણીથી પ્રથમ પક્ષકારે **"સદરહુ યોજના"** તથા તે તળેની જમીન એટલે કે **"મજકુર મિલકત"** ને લગતા ટાઈટલ સબંધિત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા આર્કિટેક દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગત–વર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો ત્રીજા પક્ષકારને તપાસવા માટે આપેલ છે અને ત્રીજા પક્ષકારે તે તમામ તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી ત્રીજા પક્ષકારને સંતોષ થયેલ છે જે ત્રીજા પક્ષકારે કબુલ મંજુર રાખેલ છે. વધુમાં **"મજકુર મિલકત"** માં જે મુજબ દુકાન/ઓફીસનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પૂરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે–આઉટની અધિકૃત નકલો પણ ત્રીજા પક્ષકારે તપાસી લીધેલ છે અને સ્થળ ઉપર તે મુજબનું જ બાંધકામ કરવામાં આવશે અને તેનાથી ત્રીજા પક્ષકારને સંતોષ થયેલ છે જે ત્રીજા પક્ષકારે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

૧૪. પ્રથમ પક્ષકારના વકીલશ્રી દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલ, યોજનાનું બાંધકામ જેના પર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટની જમીન પરના પ્રથમ પક્ષકારનાં હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ ત્રીજા પક્ષકારે તપાસી લીધેલ છે તેનાથી ત્રીજા પક્ષકારને સંતોષ થયેલ છે.

.. ૯ ..

BHJ		
2023		

૧૫. વધુમાં પ્રથમ પક્ષકારે "**સદરહુ યોજના**" ની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકસનની ઈત્યાદી મંજુરી મેળવી લીધેલી છે જે બાંધકામ પૂર્ણ થતા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું રહેશે.

:: <u>શરતો / ટર્મ્સ અને કન્ડીશન</u>::

૧. પ્રથમ પક્ષકારે ત્રીજા પક્ષકારને મજકુર મિલકત તે .... **ફલોરમાં આવેલ દુકાન નંબર ...., ભરપે માપે .... ચો. મીટર કારપેટ** ના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલ હિસ્સાની ....ચો. મી. જમીન તેમજ મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝના વરાળે પડતા વગર વહેચાયેલ હકકોની કિમત મળી કુલ્લ રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેંચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

૨. ભોંયરા અને / અથવા થાંભલા અને / અથવા ઓટલા પાસે આવેલી લે–આઉટ પ્રમાણે બાંધકામ કરવામાં આવનારી, નંબરની, પાર્કિંગ માટેની ખુલ્લી જગ્યા, ... ના અવેજ બદલ, પ્રથમ પક્ષકાર પાસેથી ખરીદાવા માટે, આપી ત્રીજા પક્ષકાર તે ખરીદનાર કબુલ થાય છે અને ત્રીજા પક્ષકાર તે ખરીદનાર ને તે વેચવા માટે, આથી, પ્રથમ પક્ષકાર તે વેંચનાર કબુલ થાય છે.

૩. સદરહુ મિલકતના બાના પેટે નીચે દર્શાવેલ ચેક મળેલ છે.

:: <u>પ્રથમ પક્ષકારને મળેલ અવેજની વિગત</u>::

રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા પ્રથમ પક્ષકારને ત્રીજા પક્ષકાર પાસેથી અવેજ પેટે .... બેંક, ... શાખાનાં ચેક નંબર ...., તા. .... વાળાથી મળેલ છે.

૪. સદરહુ મિલકતનાં કુલ્લ વેંચાણ અવેજ પૈકી બુકિંગ માટે આજદિન સુધીમાં ત્રીજા પક્ષકારે પ્રથમ પક્ષકારને ઉપરોકત વિગતે ચૂકવી આપેલ છે જે રકમ પ્રથમ પક્ષકારે સદરહુ

મિલકતનાં વેંચાણ દસ્તાવેજ વખતે ત્રીજા પક્ષકારને કુલ્લ વેંચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાની છે અને રહેશે.

૫. પ્રથમ પક્ષકારે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી, અને પ્રત્યક્ષ કબજો તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ સુધીમાં ત્રીજા પક્ષકારને સોપવાનો છે અને રહેશે. (કલમ નંબર ૭.૩ પેજ નંબર ૩૭ FORCE MEAJURE) પરંતુ કુદરતી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડું વિગેરેના કારણે પ્રથમ પક્ષકારને સદરહુ યોજનાનું કામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો સદરહુ મિલકતનો કબજો સોપવાની ઉપરોકત જણાવેલ સમય મર્યાદામાં આપો આપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં પ્રથમ પક્ષકાર જો ઉપરોક્ત જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહુ મિલકતનો કબજો સોપવામાં વિલંબ કરે તો તેટલા સમયનું વાર્ષિક ૯ ટકાનાં દરે વ્યાજ પ્રથમ પક્ષકારે ત્રીજા પક્ષકારને ચૂકવવાનું છે અને રહેશે, જે પ્રથમ પક્ષકારને કબુલ મંજુર છે.

૬. પ્રથમ પક્ષકાર PLEASE DELETE THIS COLUMN.

૭. ત્રીજા પક્ષકારે આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા પ્રથમ પક્ષકારને એડવાન્સ તરીકે રકમ ચૂકવી છે. ચુકવવા પાત્ર પાર્ટ પેમેન્ટ તથા બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા નીચેની પદ્ધતિથી ત્રીજા પક્ષકારે પ્રથમ પક્ષકારને ચુકવવાની રહેશે.

(એ) રકમ રૂપીયા ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ્લ રકમનાં ૪૫% કરતા વધારે નહીં) બિલ્ડીંગના પ્લીન્થ સુધીના સમયે ચૂકવવાના છે.

(બી) રકમ રૂપીયા ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ્લ રકમનાં ૭૦% કરતા વધારે નહીં) બિલ્ડીંગ સ્લેબ સુધીના બાંધકામ સમયે ચૂકવવાના રહેશે.

(સી) રકમ રૂપીયા ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ્લ રકમનાં ૭૫% કરતા વધારે નહીં) બિલ્ડીંગની દીવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરિંગ, દરવાજાઓ, વિગેર કામકાજ પૂર્ણ સમયે ચૂકવવાના છે.

(ડી) રકમ રૂપીયા ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ્લ રકમનાં ૮૦% કરતા વધારે નહી) બિલ્ડીંગની સેનેટરી ફીટીંગ, સ્ટેરકેસિંગ, દાદરા, લોબી વિગેર કામકાજ પૂર્ણ સમયે ચૂકવવાના છે.

(ઈ) રકમ રૂપીયા ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ્લ રકમનાં ૮૫% કરતા વધારે નહી) બિલ્ડીંગનું પ્લમ્બિંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, પાઈપ ફીટીંગ, ટેરેસનું વોટર પ્રુફીંગ વિગેરે કામકાજ પૂર્ણ સમયે ચૂકવવાના છે.

(એફ) રકમ રૂપીયા ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા (કુલ્લ રકમનાં ૯૫% કરતા વધારે નહી) બિલ્ડીંગમાં ઈલેકટ્રીકનું ફીટીંગ, વોટર પમ્પ, કોમન એરીયાના તમામ ફીનીશીંગ તથા એમેનેટીઝનાં ફીટીંગ વખતે ચૂકવવાના છે.

(જી) બાકીની પૂરેપૂરી રકમ રૂપીયા ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા સદર પરિયોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી પ્રથમ પક્ષકાર ત્રીજા પક્ષકારને ફાળવેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરે તથા સેલ ડીડ કરી આપે તે સમયે ચૂકવવાના રહેશે.

૮. સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર તથા વેંચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ કાયદાકીય ખર્ચા ત્રીજા પક્ષકારે ભોગવેલ છે અને ભોગવવાના રહેશે.

૯. આ બાનાખતની ઉપરોક્ત શરતોને આધીન ત્રીજા પક્ષકાર વાળા સદરહું મિલકતની વેંચાણ કિંમતનો પૂરેપૂરો વેંચાણ અવેજ પ્રથમ પક્ષકાર વાળાને રાજીખુશીથી ચૂકવી આપે તેમ છતાં પ્રથમ પક્ષકાર વાળા સદરહું મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ત્રીજા પક્ષકાર વાળાને ન સોપે કે સદરહું મિલકતનો ત્રીજા પક્ષકારનાં નામનો રજી. પાકો વેંચાણ દસ્તાવેજ કે માલિકી હક્ક અને કબજા ભોગવટા હક ટ્રાન્સફરનાં દસ્તાવેજ કરી ન આપે તો ત્રીજા પક્ષકાર વાળા પ્રથમ પક્ષકાર વાળાની વિરુદ્ધ સ્પેશીફિક પર્ફોર્મન્સનો દાવો કરી સદરહુ મિલકતનો કબજો કોર્ટ દ્વારા મેળવી શકશે અને તેનો રજી. પાકો વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી/ કરાવી લેવા આથી ત્રીજા પક્ષકાર વાળા હકકદાર છે અને રહેશે અને તે અંગેનો જે કાંઈ ખર્ચ, નુકશાન થાય તે તમામ ખર્ચ અને નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની જવાબદારી પ્રથમ પક્ષકારની તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામની રહેશે.

૧૦. પ્રથમ પક્ષકાર સદરહુ મિલકતનાં આ કરારમાં લખેલ શરતોનું પાલન કરેલ હોય અને સદરહુ મિલકતનો ઉપરોક્ મુદત દરમ્યાન વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવા તૈયાર હોય તેમ છતાં ત્રીજા પક્ષકાર વાળા પ્રથમ પક્ષકાર વાળાને બાકી વેંચાણ અવેજના નાણાં ચૂકવી આપવામાં વિલંબ યા કસુર કરે તો ત્રીજા પક્ષકારે બાનામાં ચૂકવેલ રકમ ફોર ફીટ થયેલ ગણાશે ત્યારબાદ આ બનાખતનો કરારનો અંત આવેલો ગણાશે.

૧૧. સદરહુ મિલકતનો પ્રથમ પક્ષકારે બીજા પક્ષકારને કબજો સોંપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન સદરહું યોજનામાં કોઈપણ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈપણ ખામી ત્રીજા પક્ષકાર વાળા પ્રથમ પક્ષકાર વાળાને ધ્યાને લાવે અને તેવી ખામી ત્રીજા પક્ષકાર વાળાનાં કારણે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો તેવી ખામી પ્રથમ પક્ષકારે શકય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો ત્રીજા પક્ષકાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન પ્રથમ પક્ષકાર વાળા પાસેથી વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામી માટે પ્રથમ પક્ષકારને જવાબદાર ઠરાવી શકાય તેમ ન હોય અથવા પ્રથમ પક્ષકારના નિયંત્રણ બહારની ખામી હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે પ્રથમ પક્ષકાર વાળા વળતર ચૂકવી આપવા જવાબદાર રહેશે નહી.

૧૨. મજકુર મિલકતની સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂરું થયા પછી ફાળવણી વખતે વેંચાણ કરવામાં આવેલ અને નક્કી કરવામાં આવેલ માપ—વિસ્તાર બાબતે પ્રથમ પક્ષકાર વાળા અંતિમ કારપેટ વિસ્તારની ખાત્રી કરશે અને કારપેટ એરિયાના ૩% વિવિધતાના આધારે પ્રથમ પક્ષકાર વાળા દ્વારા ખાતરીના આધારે કારપેટ એરિયા માટે ચુકવવામાં આવતી કુલ કિંમતની ફરીથી ગણના કરવામાં આવશે, જો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર કારપેટ એરિયામાં કોઈ વધારો કે ઘટાડો થાય તો પ્રથમ પક્ષકાર દ્વારા ચુકવણી કરવામાં આવતા અધિક માપ માટે અધિક નાણા, પિસ્તાલીસ દિવસની અંદર રેરા મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ વ્યાજદરે રકમ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે જેથી જયારે આવી અધિકૃત રકમ પ્રથમ પક્ષકારને ત્રીજા પક્ષકાર દ્વારા ચુકવવામાં આવે ત્યારે જો પ્રથમ પક્ષકાર દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ કારપેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો પ્રથમ પક્ષકાર વાળા ચુકવણી યોજનાના એડજેસ્ટમેન્ટ આ સમજુતી કલમ ૧ (એ) માં સંમત થયા મુજબ સમાન ચોરસ મીટર દીઠ કરવામાં આવશે.

BHJ

2023

૧૩. **"પેન્થીઓન"** PLEASE DELETE.

૧૪. **"પેન્થીઓન"** યોજનાનાં તમામ સભ્યોએ **"પેન્થીઓન"** માં આવેલી કોમન સુવિધાઓ ના મેન્ટેનન્સ સારું ભેગા મળી ધી ગુજરાત કો–ઓપરેટીવ સોસાયટીઝ એકટ ૧૯૬૧ અન્વયે એક સર્વિસ સોસાયટી અથવા ધી કમ્પનીઝ એકટ ૧૯૫૬ હેઠળ મેનેજમેન્ટ કંપનીની રચના કરી તેની ધોરણસર રીતે નોંધણી કરાવવાની રહેશે અને તે અંગે તેમાં ત્રીજા પક્ષકારે તેવી સર્વિસ સોસાયટીમાં ફરજીયાતપણે મેમ્બર્સ/સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે અને તેની ધોરણસર રીતેની દાખલ ફી, શેર ફાળો વિગેરે આપવાનો રહેશે તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેકિટ્રક ચાર્જીસ, લીફટ મેન્ટેનસ, કોમન સિકયુરીટી ચાર્જીસ, સાફ સફાઈ અંગેના ખર્ચા, બોરિંગ અંગેના ખર્ચા, જનરેટર અંગેના ખર્ચા, જમીન મહેસુલના ખર્ચા વિગેરે કોમન ખર્ચા સારું જે રકમ સર્વસંમતીથી નક્કી કરવામાં આવેલી હોય તેવી રકમ નિયમિત રીતે જમા કરાવવાની રહેશે તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો અથવા કંપનીના મેમોરેન્ડમ અને આર્ટીકલ ઓફ એસોસિએશન તથા ધારા ધોરણો તેમજ તેના વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવા ત્રીજા પક્ષકર વાળા બંધાયેલા છે એટલું જ નહી પરંતુ સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન એસેટ તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ વપરાશ ઉપયોગ અંગે સદર સોસાયટીની મેનેજીંગ કમિટી અથવા કંપનીના બોર્ડ ઓફ ડાયરેકટર જે કોઈ નિયમો બનાવે તે સદરહું યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોને ફરજીયાતપણે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૫. Schedule for Possession of the said shop/ office:

પ્રથમ પક્ષકાર આ મિલકતનો કબજો ત્રીજા પક્ષકારને તારીખ .... મી .... ૨૦....... નાં રોજ અથવા પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રથમ પક્ષકાર વાળા ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ પ્રમાણે) પૂર્ણ કરવામાં તથા ત્રીજા પક્ષકાર વાળાને મિલકત સોપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા ત્રીજા પક્ષકાર વાળાને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાની મિલકત રદ ન કરવી હોય તો પ્રથમ પક્ષકાર વાળા કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી પ્રથમ પક્ષકારને ત્રીજા પક્ષકાર વાળા પાસેથી મળેલ તમામ રકમ ઉપર ૯ ટકા નાં દરે વ્યાજ પ્રથમ પક્ષકાર વાળા

ત્રીજા પક્ષકાર વાળાને ચુકવશે તેમજ ત્રીજા પક્ષકાર વાળા પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચૂકવવાની થતી હોય તે તારીખ પછી ૯ ટકા નાં દરે ત્રીજા પક્ષકાર વાળા પ્રથમ પક્ષકાર વાળાને વ્યાજ ચુકવાવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના, હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) કરવામાં મોડું થાય તેમ હોય તો ત્રીજા પક્ષકાર વાળા કબુલ કરે છે કે તો પ્રથમ પક્ષકાર વાળા મિલકતના કબજાની સોંપણીનાં સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકદાર રહેશે.

૧૬. Promter Shall Not Mortgage Or Create Charge (પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી) :

પ્રમોટર એટલેકે પ્રથમ પક્ષકાર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે સદર દુકાન/ઓફીસ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈ પણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં આવું ગીરો, બોજો જેણે આવું સદર દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે ત્રીજા પક્ષકારના હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

૧૭. Dispoute Resolution (વિવાદનો ઉકેલ)

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકત – ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નીમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

BHJ		
2023		

૧૮. આ કરારની જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૧૯. Governing Law (શાસન વ્યવસ્થા)

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદા ને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે.

::સદરહું મિલ્કતનું પરિશષ્ટ::

ડીસ્ટ્રીકટ	:–	કચ્છ
સબ–ડીસ્ટ્રીકટ	:–	ભુજ
તાલુકો	:–	ભુજ
મોજે ગામ	:–	ભુજ સીમ
રે. સર્વે નંબર	:–	૧૧૨ પૈકી
પ્લોટ નંબર	:–	૦૧
યોજના	:–	**''પેન્થીઓન''**
માળ	:–	....
દુકાન/ઓફીસ નંબર	:–	....
બાંધકામ	:–	.... ચો. મી. (કારપેટ એરિયા)

રીમાર્ક :: સદરહુ યોજનાની કોમન ફેસેલીટીઝ, વણ–વહેચાયેલ જમીન તથા કોમન સુવિધાનો કોમન ઉપયોગ કરવાના હક્ક સહિત સદરહુ મિલકત પ્રથમ પક્ષકારે ત્રીજા પક્ષકારને વેંચાણ આપવા સોદો કરેલ છે.

: ખૂંટ ચારની વિગત :

- ઉતરઃ– ....
- દક્ષિણઃ– ....
- પૂર્વઃ– ....
- પશ્ચિમઃ– ....

... પરિશિષ્ટ – ૩ ...

::સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાની વિગત::

- **કોમન ટુ–વ્હીલર પાર્કીંગ ?**
- **અન્ય કોઈ સુવિધાઓ આપવાની છે કે શું ?**

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર આપણે ત્રણે તરફના પક્ષકારો એ પોતાની સંપૂર્ણ રાજીખુશીથી અને અક્કલ હોશિયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, કોઈના કોઈ પણ જાતના દાબ–દબાણ કે ધમકીને વશ થયા વિના તન–મનની સંપૂર્ણ સભાન અવસ્થામાં, તદ્દન બિનકેફી હાલતમાં મુક સંમતીથી, સ્વઇછાએ બે સાક્ષી રૂબરૂ કરેલ છે જે આપણે ત્રણે તરફના પક્ષકારો ને તથા ત્રણે તરફના પક્ષકારોના વંશ, વાલી વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ .... માહે............ સને ૨૦૨૨ ના રોજ ભુજ શહેર મધ્યે કરેલ છે.

BHJ		
2023		

પ્રથમ પક્ષકારે આ મિલકત સબંધે જાતે સહી મતુ કરેલ દસ્તાવેજ/સાટા કરાર ભુજ સબ રજીસ્ટર સમક્ષ રજુ કરવા સબંધે તા. .... નાં રોજ .... સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, ... રૂબરૂ સ્પેશીયલ પાવર ઓફ એટર્ની એકઝીકયુટ કરી ...., રહે. .... વાળાને પોતાના પાવરદાર તરીકે નીમેલ છે અને એ રીતે આ દસ્તાવેજ પ્રથમ પક્ષકાર વતી તેમનાં પાવરદાર હેસીયતે .... એ ભુજ સબ રજી. કચેરીમાં રજુ કરી રજીસ્ટર કરાવી આપેલ છે.

અત્ર સાક્ષીઓની શાંખઃ–

પ્રથમ પક્ષકારની સહીઃ–

૧ઃ

....

૨ઃ

બીજા પક્ષકારની સહીઃ–

....

ત્રીજા પક્ષકારની સહીઃ–

....