ભુપતસિંહ આર. ચાવડા , એડવોકેટ

૨૬૫૪, વિધ્યાનગર સોસાયટી ,

પેથાપુર ,

તા&જી :- ગાંધીનગર

મો :- ૯૮૨૪૬૧૩૫૨૫

રજી.બાનાખત

ફલેટ નં :-

બ્લોક નં :-

ક્ષેત્રફળ :- **ચો.મી**

સિધ્ધેશ્વરી ગોલ્ડ

મુ. પેથાપુર, તા&જી :- ગાંધીનગર

:: કબજા વગરનું રજી બાનાખત ::

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર મોજે ગામ પેથાપુર ની સીમના બ્લોક / સર્વે નં :- ૪૪૩ પૈકી , જેનો ખાતા નંબર :- ૨૬૧૬ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૬ સમચોરસમીટર કે જેનો ટી.પી સ્કીમ નં .૧૬ (પેથાપુર) માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લૉટ નંબર :- ૧૮/૭ પૈકી ક્ષેત્રફળ ૩૧૫૭ સમ ચોરસમીટર ફાળવવામાં આવેલ છે તે પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં :- ૧૮/૭/૧ ક્ષેત્રફળ ૩૧૦૮ સમ ચોરસમીટર ની બિન ખેતી ની જમીન રહેણાંક હેતુ ની જમીન ઉપર "શિવ ડેવલોપર્સ " દ્રારા બાંધવામાં આવેલ સાત મજલા ની ફ્લેટ ની સ્કીમ જે " સિધ્ધેશ્વરી ગોલ્ડ" નામની સ્કીમ" થી ઓળખાય છે જેમાં આવેલ બ્લોક "------" ના --------મજલે આવેલ ફ્લેટ નં :- ---------- જેનો કાર્પેટ એરીયા આશરે :- -------- ચો.મી ની રહેણાંક ના હેતવાળી મિલ્કત નો કબજા વગર ના રજી .બાનાખત નો કરાર ....

<u>લખી આપનાર</u> :- વેચાણ આપનાર

(૧). "શિવ ડેવલોપર્સ"

PAN :- ADQFS 7225J

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ સિધ્ધેશ્વરી ગોલ્ડ ઉમિયાનગર સોસાયટી ની સામે, પેથાપુર ગાંધીનગર મધ્યે આવેલા છે. તેના વતી અને તરફે થી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર શ્રી

(૧). પટેલ ભરતકુમાર ભીખાભાઈ

ઉ.વ. આ :- પુખ્ત , ધર્મે :- હીન્દુ, ધંધો :- ખેતી /વેપાર

રહે :- મુ.પો. ગોઠડા તા:- સતલાસણા, જી :- મહેસાણા

(૨). ડાભી પ્રવિણસિંહ જીલુજી

ઉ.વ. આ :- પુખ્ત , ધર્મે :- હીન્દુ, ધંધો :- ખેતી/વેપાર

રહે :- રહેવાસી :- પેથાપુર તા&જી :- ગાંધીનગર.

જેમને હવે પછી આ રજી. બાનાખત માં લખી આપનાર એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દ ના અર્થ માં હાલ ના તથા વખતો વખત ના પ્રોપરાયટર , ટ્રાનસફરીઓ , હોદ્દેદારો , સકસેસરો , રીપ્રેઝંટેટીવો , એસાઈનીઓ તેમજ અમારા વંશ વાલી વારસો વિગેરે તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

<u>લખાવી લેનાર</u> :- બીજી તરફવાળા

(૧). **PAN :-**

(૨). **PAN :-**

બન્ને :- ઉ.વ. :- પુખ્ત , ધંધો :- નોકરી/ઘરકામ ,ધર્મે :- હીન્દુ

બન્ને રહે

જેમને હવે પછી આ રજી. બાનાખત માં લખાવી લેનાર બીજી તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દ ના અર્થ માં હાલ ના તથા વખતો વખત ના પ્રોપરાયટર , ટ્રાનસફરીઓ , હોદ્દેદારો , સકસેસરો , રીપ્રેઝંટેટીવો , એસાઈનીઓ તેમજ અમારા વંશ વાલી વારસો વિગેરે તમામ નો સમાવેશ થાય છે.

જત આજરોજ અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર સાથે નીચે જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલ્કત નો કબજા વગર નો બાનાખત નો કરાર કરી આપીએ છીએ કે ....

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર મોજે ગામ પેથાપુર ની સીમના બ્લોક / સર્વે નં :- ૪૪૩ પૈકી , જેનો ખાતા નંબર :- ૨૬૧૬ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૬ સમચોરસમીટર કે જેનો ટી.પી સ્કીમ નં .૧૬ (પેથાપુર) માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લૉટ નંબર :- ૧૮/૭ પૈકી ક્ષેત્રફળ ૩૧૫૭ સમ ચોરસમીટર ફાળવવામાં આવેલ છે તે પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં :- ૧૮/૭/૧ ક્ષેત્રફળ ૩૧૦૮ સમ ચોરસમીટર ની બિન ખેતી ની જમીન રહેણાંક હેતુ ની જમીન ઉપર "શિવ ડેવલોપર્સ " દ્રારા બાંધવામાં આવેલ સાત મજલા ની ફ્લેટ ની સ્કીમ જે " સિધ્ધેશ્વરી ગોલ્ડ" નામની સ્કીમ" થી ઓળખાય છે જેમાં આવેલ બ્લોક" ---" ના સાતમા મજલે આવેલ ફ્લેટ નં :- -------- આવેલ છે. ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એંડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ ૨૦૧૬ પ્રમાણે આ ફ્લેટ નો કાર્પેટ એરીયા (બાલ્કની અને વોશ એરીયા વગર) ------- ચો.મી છે. અને બાલ્કની કાર્પેટ એરીયા --------- ચો.મી અને તથા વોશ કાર્પેટ એરીયા -------- ચો.મી છે. આમ ઉપરોક્ત રહેણાંક ના હેતુવાળી મિલ્કત જે અમો લખી આપનાર ની માલીકી કબજા ભોગવટા ની મિલ્કત છે. (જેને હવે પછી આ કરાર માં મજકુર ફ્લેટ યા મીલ્કત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

૨. સદરહુ મિલ્કત અમો એક તરફવાળા (લખી આપનાર) ની માલીકી ની આવ્યા અંગે ની વિગત જે :-

(૧). સદરહુ જમીન માં સૌ પ્રથમ વારસાઈ અંગે ની નોંધ કરવામાં આવેલ છે જે મુજબ સદરહુ જમીન ના ખાતેદાર શાહ માનેકચંદ મુલુચંદ ગુજરી જવાથી તેઓ ના સીધીલીટી ના વારસદાર શા મણીલાલ માણેકચંદ નાઓ નું નામ સદરહુ જમીન માં વારસાઈ હક્ક થી દાખલ કરવા નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૬૩૨ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૨). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં સંરક્ષીત ગણોતીયા અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન માં સર્વે :- ૪૪૩ માં પા શંકરલાલ સાંકાભાઈ સંરક્ષીત ગણોતીયા હોવા અંગે ની નોંધ કરી જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૧૭૪૭ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૩). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં ટુકડા અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ નામદાર મુંબઈ સરકાર ના ઓ.નં ૩૩૫૫ થી તા :- ૯/૧૨/૫૫ થી મુંબઈ સરકાર ના ડીસેમ્બર ૧૯૫૫ એજ એકર ગુંઠા ૨-૦ ગુંઠા વાળી જમીન અંગે ની નોંધ કરી

જે મુજબ :-

જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૧૮૮૯ થી તા :- ૧૩/૨/૧૯૫૭ નારોજ પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૪). ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન માં ધર્માદા બક્ષીસ અંગે ની નોંધ કરવામાં આવેલ છે જે મુજબ શ્રી પેથાપુર ખોડા ઢોર પાંજરાપોળ સંસ્થા વહીવટ કર્તા શા. કેશવલાલ કચરાદાસ ના ખાતે શાહ મણીલાલ માણેકચંદ ના એ તા :- ૨૭/૧૨/૫૪ ના રોજ કાચા લીખ થી ધર્માદા આપવા અંગે ની નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૨૭૭૬ થી તા ૧૫/૬/૫૨ ના રોજ પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૫). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં મે. રા.રા. ગાંધીનગર તાલુકા ના મામલતદાર સાહેબ-૨ ગણોત ધારા ની કલમ ૩૨(ગ) મુજબ તપાસ થતાં ગણૉતીયા એ ખરીદવા ખુશી ન બતાવવાથી ખરીદી બિન અમલી કરવા અંગે ની નોંધ કરી. જે મુજબ ગણૉત નામ કમી અને જમીન ૩૨(પી) મુજબ થી મે. મહેસાણા જીલ્લા કલેકતર શ્રી ના નામે દાખલ કરવા નોંધ કરી :-

અનુ	કલમ	તા :-	કમી થતા ગણૉત
૪૬	૩૨ (જી)	૧૯૭ તા:- ૨૭/૧૨/૬૨	પટેલ શામળ સાંકા

ઉપરોક્ત મુજબ ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૨૯૩૫ થી પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૬). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં ગ.ધા.ક. મુજબ ની નોંધ કરી જે મુજબ રે. રારા મામલતદાર અને કુષીપંચ સાહેબ ગાંધીનગર ના હુક્મ આવેલ જે મુજબ જમીન માં ઘરખેડ કરવા માટે આપેલ જે અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ

અનુ	હુક્મ નં	કમી ગણૉતીયા	ઘરખેડ કરવા આપી નામ
૧.	હાનં ૩૦૩૨ પી	શામળભાઈ સાંકાભાઈ	ખોડા ઢોર પાંજરાપોલ વ.ક. લાલભાઈ ખોતાભાઈ

જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૩૯૫૩ થી તા :- ૫/૬/૬૮ ના રોજ પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૭). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં મે. ગાંધીનગર તાલુકા મામલતદાર શ્રી અને કુષીપંચ સાહેબ ના હુક્મ નં ૭૦ ૩૨ ગ ના તા :- ૧૫/૧૨/૪૨ આધારે ગણોતીયા શ્રી પટેલ ગાંડાભાઈ શામળભાઈ ને રૂ! ૯૬૫/- અંકે રૂપિયા નવસો પાસઠ પુરા માં જમીન માલીક આનુભાઈ મનીલાલ ને ભરવાના શરતે જમવાના બોજા ની નોંધ બીજા હક્ક માં દાકલ કરવા ઉપર ગણોતીય નું નામ જમીન ના મુળ માલીક તરીકે કબજેદાર માં દાખલ કરવા હુક્મ આધારે નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૪૬૨૭ થી

તા :- ૬/૩/૪૪ થી પાડવામાં આવેલ અને જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૮). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં બોજા અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન માં ખાતેદાર કાનજીભાઈ શામળભાઈ ના એ રૂ!૩૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ત્રણ હજાર પુરા ધી પેથાપુર સેવા સહકારી મંડળી માં થી ધિરાણ લેવાથી બોજા ની નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૪૯૦૭ થી તા :- ૨૮/૪/૭૬ ના રોજ પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૯). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં તારણ મુક્તી અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન માં ખાતેદાર પટેલ ગાંડાભાઈ શામળભાઈ ના એ પેથાપુર સેવા સહકારી મંડલી લી માં થી લેવામાં આવેલ રૂ!૩૦૦૦/- ની ધિરાણ ભરપાઈ થતાં તારણ મુક્તી નો દાખલો વિગેરે આધારે બોજો કમી ની નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૫૬૩૮ થી તા :- ૨/૭/૮૧ ના રોજ પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૧૦). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં ગ.ધા.ક. હુકમ અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન માં તબદીલી થી લેનાર :- શ્રી પેથાપુર ગ્રામ પંચાયત સરપંચ શ્રી
તબદીલી થી આપનાર :- ગાંડાભાઈ શામળભાઈ પટેલ

સદરહુ જમીન માં મામલતદાર શ્રી અનેકૃષીપંચ માં ગણૉત કેસ નં :- ૧૫૭/૩૯૫૩ થી તા :- ૬/૨/૮૬ થી વાદવાળી જમીન સર્વે :- ૪૪૩/એ-૧ ગુંઠા ૦-૨૦ ની જમીન શ્રી ગાંડાભાઈ શામળભાઈ પટેલ તે ગણૉત ધારા ની કલમ ૪૩ ની જોગવાઈઓ ને આધિન રહીને આપવામાં આવેલી તેમ છતાં કલેકટર શ્રી ની પુર્વ મંજુરી લીધા વિના ગ્રામ પંચાયત પેથાપુર હાલ નગર પંચાયત ને એ ૦ ગુંઠા ૧૨ ની જમીન ની બક્ષીસ કરવામાં આવે તેવું પુરવાર થાય તે તબદીલી ખેતી સિવાય ના ઉપયોત માટે કરવામાં આવેલ છે જે અંગે પણ મંજુરી મેળવવી જરૂરી બનેલી છે તેમ થયેલ નથી સદર સર્વે નંબર ૪૪૩

નીચે એ ૧ ગુંઠા ૦૨૦ જમીન પ્રતિબંધીત સત્તા પ્રકાર ગણૉતીયા ને વેચાણ આપવામાં આવેલ તેવું વગર મંજુરી એ તબદીલી બક્ષીસ કરેલ હોય સર્વે :- ૪૪૩ ની તબદીલી ગણૉત ધારા ની કલમ ૮૪ સી (૨) હેઠળ સામાન્ય ગેર કાયદેસર ઠરાવવામાં આવેલ છે. કોઈપણ જાત ના બોજા રહીત સરકાર પ્રાપ્ત કરી કરવા ૮૪ (સી) (૪) અંવયે કાયમી ધોરણે નિકાલ કરવા કલેકટર શ્રી ગાંધીનગર ના હસ્તકે મુકવા આથી હુકમ કરવામાં આવેલ છે. ખેતી ની જમીન માં બિન ખેતી નો ઉપયોગ થયા બદલ જો જીલ્લા વિકાસ અધિકારી શ્રી ગાંધીનગર ને યોગ્ય કાર્યવાહી નિયમાનુસાર હાથ ધરવા વિનંતી કરવા તેમજ સર્વે :- ૪૦૨ અંગે ઈલાયદા તજવીજ હાથ ધરવા ઠરાવવામાં આવેલ છે. જેની નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૬૫૬૦ થી તા :- ૨૬/૨/૮૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને જે નોંધ હુકમ આધારે પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૧૧). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં વારસાઈ અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન ના ખાતેદાર પટેલ ગાંડાભાઈ શામળદાસ તા :- ૨૩/૧૦/૮૭ નારોજ મૈયત થવાથી તેઓ ના સીધીલીટીના વારસદારો (૧) વિષ્ણુંભાઈ ગાંડાભાઈ (૨) ભરતભાઈ ગાંડાભાઈ (૩) જ્યોત્સનાબેન ગાંડાભાઈ (૪) ચંદ્રીકાબેન ગાંડાભાઈ (૫) રઈબેન તે ગાંડાભાઈ શામળભાઈ નાઓ ના નામ સદરહુ જમીન માં વારસાઈ હક્ક થી દાખલ કરવા નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૭૪૮૫ થી તા :- ૧/૧૨/૮૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૧૨). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં હુકમ અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન ના ખાતેદારો તબદીલી થી લેનાર :- ગ્રામ પંચાયત પેથાપુર તા&જી :- ગાંધીનગર વિરુધ્ધ તબદીલી થી આપનાર :- (૧) જયોત્સનાબેન ગાંડાભાઈ પટેલ (૨) વિષ્ણુંભાઈ ગાંડાભાઈ પટેલ (૩) ભરતભાઈ ગાંડાભાઈ પટેલ (૪)

ચંદાબેન ગાંડાભાઈ પટેલ (૫) રઈબેન તે ગાંડાભાઈ શામળભાઈ ની વિધવા સદરહુ સર્વે નંબર વાળી જમીન બાબતે મામલતદાર શ્રી અને કૃષીપંચ સાહેબ ગાંધીનગર ની કોર્ટ માં તકરારી ગણોૅત કેસ નં :- ૨૪/૦૭ તા :- ૩૦/૬/૨૦૦૭ ના રોજ હુક્મ થતાં નીચે મુજબ ના હુક્મ ની નોંધ કરી. હુકમ :- મોજે પેથાપુર તા&જી :- ગાંધીનગર સર્વે :- ૪૪૩ ની કુલ હે.આર. ૧-૨૦ ગુઠા જમીન પૈકી ક્ષે ૦-૧૨ ગુઠા જમીન ને પેથાપુર ગ્રામ પંચાયત પેથાપુર ને થયેલ તબદીલી થી ગ.ધાક. ૪૩ ની શરતો નું ઉલ્લંઘન કરી ગ.ધા.ક. ૪૩ ની શરતો નું ઉલ્લંઘન કરી ગ.ધા.ક ૮૪ (સી) (૪) અંવયે નિકાલ કરવા કલેકટર શ્રી ગાંધીનગર હસ્તકે મુકવા તેમજ બાકી જમીન અંગે ની ગ.ધા.ક. ૮૪ (સી) મુજબ ની આ કેસ ની તપાસ બંધ કરવાના અને આપેલ નોટીસ પરત ખેંચવા હુક્મ આવતા હુક્મ ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન ના ગામ નમુના :- ૬ ના હ્કક પત્રક માં નોંધ :- ૧૧૯૨૦ થી તા :- ૧૧/૮/૨૦૦૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને જે નોંધ તા :- ૨૯/૯/૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૧૩). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં પ્રમોલગેશન અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ મોજે :- પેથાપુર ના મહેસુલી ૭/૧૨ કોમ્પ્યુટરાઈઝડ રેકર્ડ નું હસ્ત લિખિત ૭/૧૨ સાથે મેળવણું કરતાં જે મુજબ કોમ્પ્યુટરાઈઝડ ૭/૧૨ ના રેકર્ડ માં સુધારો કરવાનો થાય છે જેથી હુક્મ સાથે સામેલ રાખેલ યાદી મુજબ અનુ :- ૧૦૧ થી ૧૫૦ ની ક્ષતીઓ સાથે ની યાદી મુજબ સુધારો કરવા અંગે ની નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૧૨૫૨૬ થી તા :- ૨૩/૨/૨૦૦૯ ના રોજ પાડી તા :- ૭/૫/૨૦૦૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૧૪). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં બોજા મુક્તી “નમુના -૯” અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન માં ગણોૅતીયા શ્રી ગાંડાલાલ શામળદાસ નું ગ.ધા.ક.અ

૩૨ કે ઉપબંધો અન્વયે ગણોતે કેસ નં :- ૭૦/૩૨ ગ/ પેથાપુર તા :- ૧૫/૧૨/૭૨ થી ખરીદ કિંમત રૂ! ૯૬૫ ઠરાવી ગ.ધા.ક. ૪૩ ની શરતો ને આધીન આપવામાં આવેલ જમીન ની ખરીદ કિંમત વ્યાજ સહીત ગણોતીયા એ જમા કરાવતા મામલતદાર શ્રી અને કુષીપંચ સાહેબ ગાંધીનગરે નમુના :- ૯ ની ખરીદ પ્રમાણપત્ર આપેલ છે તે મુજબ આ જમીન ના ગણોતીયા કબજેદાર થયેલ હોઇ આ જમીન ગ.ધાક. ૪૩ નીશરતો ને આધીન ગણોત ધારા કલમ (૩૨) ના ઉપબંધો અંવયે ગણોતીયા ને જમીન ના ખરીદનાર તરીકે ગણવા ખરીદી ના પ્રમાણપત્ર આધારે નોંધ કરી. જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ નાહક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૧૪૯૧૫ થી તા :- ૧૨/૩/૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ તા :- ૧૬/૪/૬૩ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૧૫). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં હુક્મ અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન માં વિવાદી :- વિષ્ણુંભાઇ ગાંડાભાઇ તથા વિગેરે

પ્રતિવિવાદી :- પેથાપુર ખોડા ઢોર પાંજરાપોળ સંસ્થાએ નામની સાર્વજનીક સખાવતી સંસ્થા વતી વહીવટ કર્તા ટ્રસ્ટ

મે. નાયબ કલેકટર શ્રી (જ.શુ) અપીલ ગાંધીનગર ની કોર્ટ માં કેસ ચાલતા ગણોત અપીલ /એસ.આર. ૮/૧૦ તા :- ૨૯/૯/૨૦૧૩ ના રોજ હુક્મ થતાં નીચે મુજબ ના હુક્મ ની નોંધ કરી.

હુક્મ :- મોજે પેથાપુર ના સર્વે :- ૪૪૩ વાળી જમીન પરત્વે વિવાદી ની વિવાદ અરજી મુદ્દે સમય મર્યાદા બહાર ની હોઇ ના મંજુર કરવા અને કૃષીપંચ ગાંધીનગર ના હુક્મ નં :- ૩૨-ગ ૭૦ તા :- ૧૫/૧૨/૭૨ નો હુક્મ રાખવા આથી હુક્મ કરવામાં આવેલ છે.

જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૧૫૨૩૫ થી તા :- ૮/૧૦/૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૧૬). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં બિન ખેતી અંગે ની નોંધ કરવામાં આવેલ છે.જે મુજબ સદરહુ સર્વે :- ૪૪૩ એફ.પી નં :- ૧૮/૭ ની ક્ષે ૩૧૫૭ ચો.મી વાળી જમીન માં કલેકટર શ્રી ગાંધીનગર ના હુક્મ સીબી /ગણોત /વશી ૩૦૪૮ થી ૩૦૫૫/૨૦૧૪ તા :- ૫/૫/૧૪ થી હુક્મ જણાવેલ નીચે મુજબ ની શરતો ને આધીન રહી પ્ર.સ.૫ સત્તા પ્રકાર વાળી જમીન ને બિન ખેતી રહેણાંક ના હેતુ માટે શરતફેર કરવા મંજુરી આપવાના હુક્મ ની નોંધ કરી. જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૧૫૪૯૪ થી તા :- ૧૨/૫/૧૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ તા :- ૯/૭/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૧૭). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં વેચાણ અંગે ની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન વેચાણ આપનાર :- કનુભાઇ ઇશ્વરભાઇ પ્રજાપતિ તે વેચાણ આપનાર નં :- ૧ થી ૫ ના કુ.મુ તરીકે ૧. વિષ્ણુંભાઇ ગાંડાભાઇ ૨. જયોત્સનાબેન ગાંડાભાઇ ૩. ભરતભાઇ ગાંડાભાઇ ૪ ચંદાબેન ગાંડાભાઇ ૫ રઈબેન તે ગાંડાભાઇ શામળભાઇ ની વિધવા વેચાણ લેનાર :- કનુભાઇ ઇશ્વરભાઇ પ્રજાપતિ સદરહુ સર્વે નંબર :- ૪૪૩ પૈકી ની હે.આર. ૦-૪૮-૫૬ ચો.મી જુની શરત ની ખેતી ની જમીન વેચાણ આપનારાઓ એ તા :- ૧૧/૭/૨૦૦૮ ના રોજ રજી દસ્તાવેજ નં :- ૧૨૦૭૬ થી રૂ!૨,૧૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા બે લાખ દસ હજાર પુરા થી વેચાણ આપતા અરજી, ઈંડેક્ષ ની નકલ , દસ્તાવેજ ની નકલ , પાવર ની નકલ વિગેરે આધારે નોંધ કરી પરંતુ અગાઉ ની નોંધ :- ૧૫૪૯૪ મુજ્બ કલેકટર શ્રી ના તા :- ૫/૫/૧૪ ના હુક્મ થી બીનખેતી પ્રિમયમ ભરવામાં આવેલ છે વેચાણ દસ્તાવેજ તે અગાઉ કરવામાં

આવેલ છે જેથી પ્ર.સ.પ ની જમીન માં વગર મંજુરી એ દસ્તાવેજ થયેલ હોઇ ૮૪ સી હેઠળ શરતભંગ ના પગલા લેવા અંગે નોંધ કરી જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ નાહક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૧૫૬૭૩ થી તા :- ૯/૯/૧૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને તા :- ૨૮/૧૧/૧૪ ના રોજ ના મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

(૧૮). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં કલેકટર શ્રી ગાંધીનગર ના હુક્મ નં સીબી /ગણોત વશી ૮૭૧/૨૦૧૫ થી ૮૭૬/૧૫ તા :- ૬/૨/૧૫ નારોજ હુક્મ થતાં નીચે મુજબ ના હુકમ ની નોંધ કરી

સુધારા હુક્મ

મોજે :- પેથાપુર તા&જી :- ગાંધીનગર ના સર્વે નં ૪૪૩ જેનો એફ.પી નં ૧૮/૭ ની ક્ષે ૩૧૫૭ ચો.મી વાળી જમીન માં રહેણાંક ના હેતુ માટે શરતફેર કરવાની પરફાનગી આપવા માંગની કરેલ હતી સદરહુ હુક્મ ની શરત નં ૫ મુજબ સવાલવાળી જમીન માં છ માસ માં જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ ૬૫ હેથળ બિન કેહ્તી ની પરવાનગી મેલવી લેવાની રહેશે તે મુજબ સવાલવાળી જમીન અરજદારે પરવાનગી આપવા માંગની કરેલ હતી શરત મુજબ પરાઅનગી ન મળતા આમુખ -૨ ની અરજી થી તે સમય મર્યાદામાં ચા માસ નો વધારો કરી આપવા અંગે રજુઆત કરેલ છે. જે અંન્વયે અત્રે ના હુક્મ ની તારીખ થી તા :- ૩૦/૩/૨૦૧૫ સુધી ની મુદત વધારી આપવા હુક્મ કરવામાં આવે છે જે અંગે નીનોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૧૫૮૨૬ થી તા :- ૧૬/૨/૧૫ ના રોજ પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૧૯). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માંવેચાણ અંગે ની નોંધ કરવામાં આવેલ છે જે મુજબ સદરહુ જમીન ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૬ ચો.મી મોજે પેથાપુર તા&જી :- ગાંધીનગર ની જમીન ના ખાતેદાર ચંદાબેન ગાંડાભાઇ પટેલ , જયોત્સનાબેન ગાંડાભાઇ પટેલ , ભરતભાઇ ગાંડાભાઇ પટેલ, રઈબેન તે ગાંડાભાઇ શામળભાઇ ની

પત્ની , વિષ્ણુંભાઇ ગાંડાભાઇ નાઓ ના નામ ચાલે છે એતેમણે તા :- ૪/૩/૧૫ ના રોજ સદરહુ જમીન રજી દસ્તાવેજ નં :- ૨૮૮૧/૧૫ થી વેચાણ લેનાર કનુભાઇ ઇશ્વરભાઇ પ્રજાપતિ નાઓ ને વેચાણ આપતા અને તેઓ ના વાવોલ ખાતે ખેડુત ખતેદાર હોવાના પુરાવા આધારે સદરહુ જમીન માં વેચાણ અંગે ની નોંધ કરી જે નોંધ ગામ નમુના :- ૬ નાહક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૧૫૮૫૧ થી તા :- ૪/૩/૧૫ નારોજ પાડી તા :- ૧૬/૪/૧૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૨૦). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં હુક્મ અંગે ની નોંધ કરવામાં આવેલ છે જે મુજબ તબદીલીથી આપનાર :- વિશણુંભાઇ ગાંડાભાઇ તથા વિગેરે તથા વિરુધ્ધ તબદીલી થી લેનાર :- કનુભાઇ શ્વરભાઇ પ્રજાપતિ , મે. મામલતદાર સાહેબ અને ક્રુષીપંચ સાહેબ ગાંધીનગર ના હુક્મ નં ગણોંત કેસ :- ૮/૧૫ તા :- ૩૧/૩/૧૫ નારોજ હુક્મ થતાં નીચે મુજબ ના હુક્મ ની નોંધ કરી જે મુજબ હુક્મ :- મોજે :- પેથાપુર તા&જી :- ગાંધીનગર ના સર્વે :- ૪૪૩ પૈકી ખાતા નં :- ૧૯૨૫ ની ક્ષે :- ૦-૪૮-૫૬ ચો.મી જમીન ઉપર ઉલ્લેખ કરેલ સમીક્ષા અનુસાર મુળ સ્થીતીમાં પ્રસ્થાપીત થયેલ હોઇ આપેલ નોટીસ પરત ખેંચવા અંગે આ કેસ ની તપાસ બંધ કરવા હુક્મ કરવામાં આવેલ છે. જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૧૫૮૯૩ થી તા :- ૧૬/૪/૧૫ ના રોજ પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૨૧). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં મોજે :- પેથાપુર તા&જી :- ગાંધીનગર સર્વે :- ૪૪૩ (એફ.પી નં ૧૮/૭) ની ૩૧૫૭ ચો.મી પૈકી ૨૩૫૭ ચો.મી જમીન માં રહેણાંક હેતુ માટે તથા ૮૦૦ ચો.મી જમીન માં વાણિજ્ય હેતુ માટે બિન ખેતી ની મંજુરી મેળવવા માટે અરજદાર શ્રી કનુભાઇ ઇશ્વરભાઇ પ્રજાપતિ એ મે. કલેકટર શ્રી ગાંધીનગર ને તા :- ૧૮/૫/૧૬ નારોજ અરજ કરેલ અરજી સબંધે મે. કલેકટર શ્રી ગાંધીનગરે તેમના હુક્મ નં સીબી /જમીન /બી.ખે

/એસ.આર. ૭૮/૧૫ વશી ૧૧૬૧૬ થી ૧૧૬૩૧/૧૬ થી તા :- ૨૧/૫/૧૬ થી બિન ખેતી ની મંજુરી નો હુક્મ કરેલ. જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના :- ૬ ના હક્ક પત્રક માં નોંધ :- ૧૬૫૧૮ થી તા :- ૪/૧૧/૧૬ ના રોજ પાડી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૨૨). ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માં વેચાણ અંગેની નોંધ કરી જે મુજબ સદરહુ જમીન વેચાણ આપનાર (૧) કનુભાઇ ઇશ્વરભાઇ પ્રજાપતિ વેચાણ લેનાર :- શીવ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફ થી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર (૧) પટેલ ભરતકુમાર ભીખાભાઇ (૨) ડાભી પ્રવિણસિંહ જીલુજી બાજુ માં બતાવેલ સર્વે નં :- ૪૪૩ પૈકી ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૬ ચો.મી કે જેનો ટી.પી સ્કીમ નં -૧૬ (પેથાપુર) માં સમાવેશ થતા ફાઇનલ પ્લૉટ નં :- ૧૮/૭ પૈકી ક્ષેત્રફળ ૩૭૫૭ ચો.મી ફાળવવામાં આવેલ છે તે પૈકી ફાઇનલ પ્લૉટ નં :- ૧૮/૭ /૧ ક્ષે -૩૧૦૮ ચો.મી ની બિન ખેતી ની જમીન વેચાણ આપનારાઓ એ તા :- ૩૧/૭/૧૮ ના રોજ રજી દસ્તાવેજ નં :- ૧૫૧૫૦ થી રૂ! ૧,૭૧,૦૦,૦૦૦/- પુરા માં વેચાણ લેનાર ને વેચાણ આપતા વેચાણ લેનાર ની અરજી, ઇંડેક્ષ ની નકલ, દસ્તાવેજ ની નકલ આધારે વેચાણ લેનાર ના નામે દાખલ કરવા નોંધ કરીજે અંગે ની નોંધ ૧૭૨૫૩ થી પાડવામાં આવેલ છે જે નોંધ પ્રમાણીત થવા પર છે.

સદરહુ જમીન ના ખાતેદારે સદરહુ જમીન બિન ખેતી હેતુ કરવા અંગે ની કાર્યવાહી કરતાં નીચે મુજબ થી સદરહુ જમીન ના બિન ખેતી કરવા અંગે ના કલેકટર શ્રી ગાંધીનગર ના હુક્મ ની નોંધ કરી સદરહુ જમીન માં મોજે :- પેથાપુર તા&જી :- ગાંધીનગર સર્વે :- ૪૪૩ (એફ.પી નં ૧૮/૭) ની ૩૧૫૭ ચો.મી પૈકી ૨૩૫૭ ચો.મી જમીન માં રહેણાંક હેતુ માટે તથા ૮૦૦ ચો.મી જમીન માં વાણિજ્ય હેતુ માટે બિન ખેતી ની મંજુરી મેળવવા માટે અરજદાર શ્રી કનુભાઇ ઇશ્વરભાઇ પ્રજાપતિ એ મે. કલેકટર શ્રી ગાંધીનગર ને તા :-

૧૮/૫/૧૬ નારોજ અરજ કરેલ અરજી સબંધે મે. કલેકટર શ્રી ગાંધીનગરે તેમના હુક્મ નં સીબી /જમીન /બી.ખે /એસ.આર. ૭૮/૧૫ વશી ૧૧૬૧૬ થી ૧૧૬૩૧/૧૬ થી તા :- ૨૧/૫/૧૬ થી બિન ખેતી ની મંજુરી નો હુક્મ કરેલ જે મુજ્બ થી સદરહુ સ્કીમ વાળી જમીન ને રહેણાંક હેતુ ની બિન ખેતી ની મંજુરી આપવામાં આવેલ

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર મોજે ગામ પેથાપુર ની સીમના બ્લોક / સર્વે નં :- ૪૪૩ પૈકી , જેનો ખાતા નંબર :- ૨૬૧૬ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૬ સમચોરસમીટર કે જેનો ટી.પી સ્કીમ નં .૧૬ (પેથાપુર) માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લૉટ નંબર :- ૧૮/૭ પૈકી ક્ષેત્રફળ ૩૧૫૭ સમ ચોરસમીટર ફાળવવામાં આવેલ છે તે પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં :- ૧૮/૭/૧ ક્ષેત્રફળ ૩૧૦૮ સમ ચોરસમીટર ની બિન ખેતી ની જમીન રહેણાંક હેતુ ની જમીન ઉપર "શિવ ડેવલોપર્સ " દ્રારા બાંધવામાં આવેલ સાત મજલા ની ફ્લેટ ની સ્કીમ જે " સિધ્ધેશ્વરી ગોલ્ડ" નામની સ્કીમ" થી ઓળખાય છે જેમાં આવેલ બ્લોક "------" ના --------મજલે આવેલ ફ્લેટ નં :- ---------- જેનો કાર્પેટ એરીયા આશરે :- -------- ચો.મી ની રહેણાંક ના હેતુવાળી મિલ્કત જો તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર ની સ્કીમ માં સદર મિલ્કત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ સદર મિલ્કત ની વેચાણ કિંમત રૂ ! ----------/- અંકે રૂપિયા --------------------------- માં વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે જેમાં વેચાણ કિંમત માં થી રૂ ! -------------/- અંકે રૂપિયા -------------- પુરા મિલ્કત ની અવેજ ની કિંમત ચેક થી અમો વેચાણ આપનાર ને લખાવી લેનારે ચુકવી આપેલ છે. જે શરત ને આધીન તમો વેચાણ લેનારે મજકુર મિલ્કત વેચાણ રાખતા અગાઉ જરૂરી બુકીંગ ફોર્મ ભરેલ છે. જેની શરતો અને નિયમો વાંચી સમજી , વિચારે ને મજકુર મિલ્કત તમો લખાવી લેનાર વેચાણ લેવા સંમત થયેલા છો.

અવેજ ચુકવ્યાની વિગત .....

-: બાનાખત ની રકમ :-

રકમ રૂપિયા	વિગત
રૂ ! ------------- /-	અંકે રૂપિયા ------------- પુરા નો ---------- ચેક નં :- -------------- થી તા :- ----------- ના રોજ થી ચુકતે મળેલ છે.
રૂ!----------/-	અંકે રૂપિયા ------------- પુરા

આમ , ઉપરોક્ત ચુકવેલ રકમ મળ્યા ની પહોંચ વેચાણ આપનાર ને મળેલ છે. જે બાનાની ચુકવેલ રકમ રૂ ! -------------------/- અંકે રૂપિયા --------- ------------------પુરા ની રકમ મજકુર મિલ્કત ની કુલ નક્કી થયેલ કિંમત માં થી હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજ માં મજરે આપવાની છે.

આમ નીચે પરિશિષ્ટ માં જણાવેલ મિલ્કત નું નીચે જણાવેલ બાનાખત ની શરતો પ્રમાણે બાનાખત કરી આપીએ છીએ.

પરિશિષ્ટ

ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર મોજે ગામ પેથાપુર ની સીમના બ્લોક / સર્વે નં :- ૪૪૩ પૈકી , જેનો ખાતા નંબર :- ૨૬૧૬ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૪૮૫૬ સમચોરસમીટર કે જેનો ટી.પી સ્કીમ નં .૧૬ (પેથાપુર) માં સમાવેશ થતા ફાઈનલ પ્લૉટ નંબર :- ૧૮/૭ પૈકી ક્ષેત્રફળ ૩૧૫૭ સમ ચોરસમીટર ફાળવવામાં આવેલ છે તે પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં :- ૧૮/૭/૧ ક્ષેત્રફળ ૩૧૦૮ સમ ચોરસમીટર ની બિન ખેતી ની જમીન રહેણાંક હેતુ ની જમીન ઉપર "શિવ ડેવલોપર્સ " દ્રારા બાંધવામાં આવેલ સાત મજલા ની ફ્લેટ ની સ્કીમ જે " સિધ્ધેશ્ર્વરી ગોલ્ડ" નામની સ્કીમ" થી ઓળખાય છે જેમાં આવેલ બ્લોક "------" ના --------મજલે આવેલ   ફ્લેટ નં :- ----------   જેનો કાર્પેટ એરીયા આશરે :- -------- ચો.મી ની રહેણાંક ના હેતુવાળી મિલ્કત

::-- :: જેના ખુંટચારની વિગત જે ::--::

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

સદરહુ મિલ્કત ના વેચાણ અવેજ ચુકવણી અંગે ની શરતો :-

૧. આ બાનાખત થયે થી સદરહુ મિલ્કત ની કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂ! ------------------/- અંકે રૂપિયા ત્રણ લાખ ત્રીસ હજાર પુરા (કુલ વેચાણ કિંમત ના ૩૦%) ચુકતે કરવાના રહેશે.

૨. ત્યારબાદ સદરહુ મિલ્કત ટાવર "------- " ના પ્લીંથ લેવલ સુધી નું આર.સી.સી. નું કામ થયે થી સદરહુ મિલ્કત ની કુલ વેચાણ કિંમત પૈકી ના (કુલ વેચાણ કિંમત ના ૪૫ %) રકમ રૂ! -----------------/- અંકે રૂપિયા ---------------------- પુરા ચુકતે કરવાની રહેશે

૩. ત્યારબાદ સદરહુ મિલ્કત ટાવર "----------" ના પોડીયમ તથા સ્ટીલ્ટ સાથે નું ધાબા લેવલ સુધી નું કામ થયે થી સદરહુ મિલ્કત ની કુલ વેચાણ કિંમત પૈકી ના (કુલ વેચાણ કિંમત ના ૭૦%) રકમ રૂ! -------------/- ------------------- પુરા ચુકતે કરવાના રહેશે.

૪. ત્યારબાદ સદરહુ મિલ્કત ફ્લેટ નં :- ---------- ના દિવાલ , અંદર નું પ્લાસ્ટર કામ તથા ફ્લોરીંગ કામ , બારી બારણા નું કામ થયે થી સદરહુ મિલ્કત ની કુલ વેચાણ કિંમત પૈકી ના (કુલ વેચાણ કિંમત ના ૭૫%) રકમ રૂ! -------------/- અંકે રૂપિયા ------------ પુરા ચુકતે કરવાના રહેશે.

૫. ત્યારબાદ સદરહુ મિલ્કત ફ્લેટ નં ----------- ના સેનેટરી ફીટીંગ , લીફ્ટ વેલ્સ , સ્ટેર કેસીસ , તેમજ લોબી કામ ફ્લોર લેવલ સુધી નું કામ પુર્ણ થયે થી રૂ! -------------/- અંકે રૂપિયા ------------ પુરા (કુલ વેચાણ કિંમત ના ૮૦%) રકમ ચુકતે કરવાના રહેશે.

૬. ત્યાબાદ સદરહુ મિલ્કત બ્લોક "-------- " ના બહાર નું પ્લબીંગ તથા બહાર નું પ્લાસ્ટર તથા એલીવેશન વિગેરે કામ થયે થી રૂ! -----------/- અંકે રૂપિયા ---------- પુરા (કુલ વેચાણ કિંમત ના ૮૫ %) રકમ ચુકતે કરવાના રહેશે.

૭. સદરહુ મિલક્ત બ્લોક "------ " માં લીફ્ટ , વોટરપંપ , ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ , ઈલેકટ્રો , મીકેનીકલ, અને એન્વ્યારોમેન્ટ જરૂરીયાતો , એંટરન્સ લોબી, પ્લીંથ પ્રોટેકશન , તેમજ સદરહુ મિલ્કત માં જ્યાં જ્યાં જરૂરી પેવીંગ કામ અને તેમજ અન્ય જરૂરી સુવિધાઓ જે સદરહુ મિલ્કત ના દસ્તાવેજ માં

વર્ણવવામાં આવનાર કામ વિગેરે પુર્ણ થયે થી રૂ! -----------/- અંકે રૂપિયા -------------- પુરા (કુલ વેચાણ કિંમત ના ૯૫ %) રકમ ચુકતે કરવાના રહેશે.

૮. સદરહુ ફ્લેટ નં —---------વાળી મિલ્કત નો કબજો ભોગવટો (પજેશન) સુપ્રત કરે થી સદરહુ મિલ્કત ના રૂ! -----------/- અંકે રૂપિયા -----------------પુરા (કુલ વેચાણ કિંમત ના ૧૦૦%) રકમ ચુકતે કરવાના રહેશે.

સદર મિલ્કત ને કોઈપણ જગ્યાએ જામીનગીરી માં મુકેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલ્કત બાબતે કોઈ કેસ , જપ્તીની કાર્યવાહી ચાલુ નથી. કે તે સબંધી કોઈ નોટીસ બજેલ નથી. તેમજ સદરહુ રહેણાંક ના ફ્લેટ પર સોલવંશી સર્ટીફીકેટ મેળવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલ્કતપર કોઈપણ બેંક કે વ્યક્તિ નો કોઈપણ પ્રકાર નો હક્ક હિસ્સો બોજો અલાખો આવેલ નથી સદર મિલ્કત ના રાઈટસ અને ટાઈટલ ચોખ્ખા અને નિર્જોખમી છે.

સદર મિલ્કત ના વેચાણ દસ્તાવેજ તેમજ અન્ય કોઈપણ પ્રકાર ના કરારો લખાણો કરવા પડે તે તમામ ખર્ચ જેવું કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી , રજીસ્ટ્રેશન ફી , ટાઈપીંગ , ઝેરોક્ષ પરચુરણ ખર્ચાઓ તથા વકીલ ફી તમો લખાવી લેનાર ને ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેમજ સદરહુ મિલ્કત અંગે એ.ઈ.સી. ચાર્જ , કે જી.ઈ.બી. ચાર્જ , ગુડા ચાર્જ , નર્મદાના પાણી કનેકશન ચાર્જ , સરકારી રેકર્ડ તથા નગર પાલીકા ના રેકર્ડ માં તમો લખાવી લેનાર ના નામ ની નોંધ પડાવવા તથા ભવિષ્ય માં સરકાર તરફ થી લાગુ પાડવામાં આવતા તમામ પ્રકાર ના વેરાઓ ની રકમો તમો લખાવી લેનારે ભરવાની છે યાને ભોગવવાની છે.

૧. સદર પરિયોજના માં આવેલ એન્ટરન્સગેટ , આંતરિક પાક્કા રસ્તાઓ , કોમન લાઈટ , અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણી ની ટાંકી , પાણી ની

પાઈપ લાઈન , ગટર લાઈનો , લીફ્ટ , પેસેજ , સીડી કોમન પ્લોટ , કોમન ગાર્ડન વિગેરે સહીત ની જે ખુલ્લી તથા કોમન સુવિધાઓ આવેલી છે. તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામ વાળી તમામ સુવિધાઓ આવેલી છે. તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામ વાળી તમામ સુવિધાઓ વાપરવા માટે નો તમો એલોટી નો સદર એપાર્ટમેન્ટ નો પાક્કો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તથા અન્ય ફ્લેટો ના માલીકો સાથે કોમન હક્ક રહેશે.

૨. મજકુર એપાર્ટમેંટ ની કુલ કિંમત સિવાય સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સક્ષમ સત્તા મંડળ ને ચુકવવાની થતી વધારાની ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ અગર વખતો વખત સરકાર શ્રી દ્રારા લેવા અથવા લાદવામાં આવનાર ખર્ચ માં વધારો થવાના કારણે જો કોઈ કિંમત માં વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર ને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૩. મજકુર એપાર્ટમેન્ટ અંગે જણાવેલ કુલ કિંમત પૈકી ની નક્કી કરેલ સમય મર્યાદા માં ચુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઈપણ હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવણી કરવામાં તમો એલોટી (૦૩) ત્રણ વાર કસુર કરો યા તમો એલોટી દ્રારા અમો પ્રમોટર ને તેવી રકમો ચુકવવામાં ન આવે અગર વિલંબ થાય તો અમો પ્રમોટરે તમો એલોટી પાસે થી તેવી બાકી ચુકવવાની થતી રકમ ઉપર વ્યાજ વસુલ કરવાના હક્ક ને બાદ ન આવે યાને બાધક બન્યા સિવાય અમો પ્રમોટર તથા અમો એક તરાવાળા મુળ જમીન માલીક તમો એલોટી ની અગર તમારા કુલમુખત્યાર ની સહી થી સદરહુ બાનાખત ગાંધીનગર ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર શ્રી ની કચેરી રૂબરૂ રદ્ ના લખાણ થી સમાપ્ત કરવા હક્કદાર રહીશું વધુ માં તેવા રદ્ કરવાના લખાણ માટે અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખત યાને કરાર કોઈ ચોક્કસ શરત ના ભંગ બદલ રદ્ કરવા ઈચ્છીએ છીએ તે જણાવતી રજીસ્તર્ડ એ.ડી. થી ઈમેલ થી નોટીસ તમો એલોટી ના સરનામે ૧૫ દિવસ માં તેવી બાકી ની ક્રમ ચુકવવા બાબતે ની

જાણ કરીશું અને તેવી નોટીસ મળ્યાની તારીખ થી ૧૫ દિવસ માં તેવી બાકી ની રકમ ચુકવવા બાબતે ની જાણ કરીશું તો ત્યારબાદ સદર બાનાખત નો કરાર તેજ દિવસ થી સમાપ્ત યાને રદ્ બાત્તાલ થયેલો ગણાશે. અને સદર બાનાખત રદ્ નું લખાણ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર શ્રી ની કચેરી રૂબરૂ નોંધાવ્યા તારીખ થી ૩૦ દિવસ પુરા થયે તમો એલોટી એ અમો પ્રમોટર ને ચુકવેલ કુલ રકમ માં થી "લિક્વિડેટેડ ડેમેજીસ " ની રકમ તેમજ અન્ય ખર્ચ સરકારી ટેક્ષ પેટે ની રકમ વિગેરે બાદ કરી બાકી ની રકમ પરત ચુકવી આપીશું જે તમો એલોટી આથી મજકુર કબજા સિવાય ના બાનાખત માં સહી મત્તા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

૪. પરંતુ , તમો એલોટી અમો પ્રમોટર ને સદર એગ્રીમેન્ટ ની રૂઈએ એપાર્ટમેન્ટ ની નક્કી કરેલ રકમ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદા અગાઉ ચુકવી આપો તો તેવી રકમ ઉપર અમો પ્રમોટર ના વિવેકાધિકાર ની રૂઈએ અગર સ્વેચ્છાએ સદર એપાર્ટમેન્ટ નો વેચાણ દસ્તાવેજ પુર્ણ થયા બાદ જરૂરી વળતર કોઈપણ સ્વરૂપ માં આપીશું.

૫. તમો એલોટી અમો પ્રમોટર ને આથી જણાવો છો કે તમો એલોટીના નામે કાયદેસર ના બાકી નીકળતા લેણા અમો પ્રમોટર ને યોગ્ય લાગે તે રીતે અગર અમારી ઈચ્છા અનુસાર તેવી તમામ બાકી નીકળતી રકમો અંગે અમો પ્રમોટર જે નિર્ણય લઈએ તે સામે તમો એલોટી એ કોઈ વાંધો લેવાનો નથી કે તે બાબતે કોઈ માંગની કે કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર કરવાની નથી જેની આથી તમો એલોટી અમો પ્રમોટર ને સદર બાનાખત માં સહી મત્તા કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો.

૬. અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકો અને તમો એલોટી વચ્ચે સદર બાનાખત માં પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પજેશન સોંપવા બાબતે જે સમય મર્યાદા નક્કી કરેલ છે તેનું આપણે ત્રણે તરફવાલા એ પાલન કરવાનું રહેશે.

જેથી **" TIME IS ESSENCE FOR THE PROMOTER AS WELL AS THE ALLOTEE"**

૭. અમો પ્રમોટરે સદર પરિયોજના ની જમીન ઉપર હાલ માં બિલ્ડીંગ બાયલોઝ પ્રમાણે અને મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઇ. ના આધારે બાંધકામ કરેલ કરાવેલ હોઇ તેના આધારે તમો એલોટી એ સદર પરિયોજના માં એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ હોઇ તેના આધારે સદર પરિયોજના ની હાલ ની મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ. કે ભવિષ્ય માં અમો પ્રમોટર દ્રારા જે કોઇ વધારાની એફ.એસ.આઇ. કે ટી. ડી. આર. અગર અન્ય ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન ના આધારે જે કોઇ વધારા ની સુચિત એફ.એસ.આઇ. મળશે તેની માલીકી અમો પ્રમોટર ની રહેશે. તેવી સમજ ના આધારે તમો એલોટી એ સદર એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

૮. અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકો એ તમો એલોટી ને સદર બાનાખત વાળા એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો તા :- ----------- સુધી માં સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મુદત માં જો સમગ્ર પરિયોજનાની મિલ્કત નું બાંધકામ પુર્ણ થયે સદર બાનાખતવાળા એપાર્ટમેન્ટ ના વપરાશ અંગે નું સર્ટીફીકેટ મેલવવામાં વિલંબ થાય તો સદર એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો સોંપવાની મુદત આપો આપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે. જે તમો એલોટી ને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.

અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ -૨૦૧૬ ની જોગવાઇઓ હેઠળ સદર પરિયોજના ની નોંધણી રજીસ્ટ્રેશન નંબર ----------/--------- થી તા :- ----------- ના રોજ રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ **ગાંધીનગર** ખાતે કરાવેલ છે. સદરહુ નોંધણી પ્રમાણપત્ર ની નકલ સામેલ છે.

વધુ માં સદર એપાર્ટમેન્ટ નું વપરાશ અંગે નું સર્ટીફીકેટ આવે થી તે અંગે ની મોબાઈલ કે ટેલીફોન દ્રરા અગર મૌખિક કે લેખિત માં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટી ને ૦૭ (સાત) દિવસ માં જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫(પંદર) દિવસ ની અંદર સદર એપાર્ટમેંટ ની બાકી ની ચુકતે હિસાબે ની રકમ ચુકવી આપે થી અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકો પાસે થી સદર એપાર્ટમેંટ નો પાક્કો રજીસ્તર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે પરંતુ તમો એલોટી જો સદર નક્કી કરેલ સમય મર્યાદા માં બાકી ની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં કસુર અગર આનાકાની કરો તો જ્યાં સુધી સદર એપાર્ટમેંટ નો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે તેટલા સમય માટે નો તેને લાગુ પડતા નિભાવ અંગે નો ખર્ચ તથા તે ઉપર ની વ્યાજ સહીત ની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર ને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખત માં સહી મત્તા કરી કબુલ રાખો છો.

૯. અમો પ્રમોટર કે અમારા એજન્ટ ના નિયંત્રણ બહાર ના કારણોસર સદર એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો ઉપર શરત મુજબ જણાવેલ મુદત સુધી માં તમો એલોટી ને ન સોંપીએ તો તેવી તારીખ થી જ્યાંસુધી સદર એપાર્ટમેંટ નો કબજો કબજો સોંપીએ તેટલા સમય માટે નું વ્યાજ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટી ને પરત આપવાનું રહેશે.

પરંતુ જો કોઈપણ કુદરતી આફત , આગ , ધરતીકંપ , યુધ્ધ આંતરીક વિગ્રહ દૈવી આપત્તી , સરકારી અથવા સરકારી અર્ધ સરકારી કચેરીઓ કે અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલત ની નોટીસ , હુકમ , આદેશ , જાહેરનામા , વિગેરે કારણો ના આધારે અગર કોઈ કુદરતી કે માનવ સર્જીત સંજોગો ન આધારે જો કે સરકાર દ્રારા કાયદાકીય કલમો માં ફેરફાર થવાથી સદર એપાર્ટમેંટ નું વપરાશ અંગે નું સર્ટીફીકેટ ન મળવાના

કારણે પર્જેશન સોંપવામાં વિલંબ થાય તો તમો એલોટીએ અમો પ્રત્મોટર તથા અમો એક તરફ્વાળા તમામ સામે કોઈપણ પ્રકાર ની તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી કરાવવાની રહેશે નહી. અને તેવા કરણોં ના આધારે જેટલો સમય એપાર્ટમેંટ નો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

૧૦. અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકો અને તમો એલોટી એ સાથે મળીને એક બીજાની પરસ્પર સમજુતી થી સદર કબજા સિવાય ના બાનાખત યાને એગ્રીમેંટ ની શરતો માં ફેરફાર કરીએ તો તે આપણા ત્રણે તરફ્વાલા ને માન્ય રહેશે.

૧૧. અમો પ્રમોટર ની સદર " સિધ્ધેશ્વરી ગોલ્ડ" એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટો ની પરિયોજના ની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બંધકામ કરેલ છે. તે મંજુર થયેલ પ્લાન માં હાલ માં કે ભવિષ્ય માં કોઇ ફેરફાર કરવાના થાય તો અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટીએ સાથે મળી એક બીજાની પરસ્પર સમજુતી થી બાંધકામ સુધારા વધારા કરી ફેરફાર કરી શકાશે. પરંતુ અઓ પ્રમોટર દ્રારા બાંધવામાં આવેલ સદર પરિયોજના ના સ્પેસીફીકેશાન અને પ્લાન કે બિલ્ડીંગ ના બાંધકામ બાબતે કોઈપણ પ્રકાર ના સુધારા વધારા ના નિયમો અનુસાર કરવા કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તેમાં તમો એલોટી ની મુક્ત અને કાયમી સંમતી છે અને રહેશે. જે તમો એલોટી આથી સદર બાનાખત માં સહી મત્તા કરી કબુલ કરો છો.

૧૨. અમો પ્રમોટરે સદર એપાર્ટમેંટ નો કબજો એલોટીને સોંપ્યાબાદ ૦૫(પાંચ) વર્ષ ના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર એપાર્ટમેન્ટ માં કે એપાર્ટમેંટ જે બિલ્ડીંગ માં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગ ના માળખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડીફેકટ કે કારીગરી ગુણવત્તા , સેવાની જોગવાઈઓ ના સંદર્ભ મં કોઇ ખામી અમો

પ્રમોટર ના ધ્યાનમાં તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે શક્ય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમાં દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસે થી સદર ખમી માટેનું વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હક્કદાર રહેશો પરંતુ તેવી ખામી માતે અમો પ્રમોટર ની કોઈજ જવાબદારી ન હોય કે અઓ પ્રમોટર ને તેના માતે જવાબદાર ઠેરઈ શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટર ના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવત્તા અથવ સેવાની જોગવાઈ ના સંદર્ભ માં રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાની પાત્ર રહીશું નહી અથવા તમો એલોટીને મેળવવા હક્કદાર રહેશો નહી.

૧૩. તમો એલોટીએ સદર એપાર્ટમેંટ નો કબજો મેળવ્યાબાદ જ તેનો ઉપયોગ રહેણાંક ના હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. તેમજ પાર્કીંગ ની જગ્યા નો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકાર નો ઉપયોગ તમો એલોટીએ કરવો કરાવવાનો રહેશે નહી.

૧૪. તમો એલોટી તથા અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને સદર પરિયોજના ના મકાનો ના વહીવટ કરવા માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. જેમાં અમો પ્રમોતરે તમો એલોટીને સદર સર્વિસ સોસાયટીના કાયદા , પેટા , કાયદા , નિયમો તથા પેટા નિયમો ને આધિન સભ્ય તરીકે દાખલ થવા માટે ની જરૂરી અરજી , ફોર્મ વિગેરે તમો એલોટીને જે તે તારીખે આપીએ તે તારીખ થી ૦૭(સાત) દિવસ માં તેવી અરજી , ફોર્મ વિગેરે માં સહીઓ કરી અમો પ્રમોટર ને પરત આપવાની રહેશે. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર સર્વિસ સોસાયટી ની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. વધુ માં સદર સર્વિસ સોસાયટી ના પેટા નિયમો , સમજુતીપત્ર , ધારાધોરણ માં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓ અથવા   અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળ ની જરૂરીયાત

મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે તમો એલોટીએ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી.

૧૫. અમો પ્રમોટર ને તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખત માં સહી મત્તા કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર એપાર્ટમેંટ નો કબજો મળ્યાબાદ સદર એપાર્ટમેંટ ના સંદર્ભ માં થનારા ખર્ચ એટલેક સ્થાનીક કરવેરા , સુખાધિકારો વેરા તથા અન્ય વેરા જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડલ અને /અથવા સરકાર દરારા લાદવામાં આવે પાણી વેરા , વીમો , સહીયારી દિવાબત્તી , મરામતો તેમજ કારકુનો , બિલ , કેટરર્સ , ચોકીદારો , સફાઇ કામદારોના પગાર અને પરિયોજના ની જમીન અને સમગ્ર બ્લોક ની મિલ્કત ના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગીક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાઓ નો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

૧૬. સદરહુ સિધ્ધેશ્વરી ગોલ્ડ એ નામની યોજના ની તમામ સહીયારી ખુલ્લી કોમન જમીન તથા સગવડો ના નિભાવ તથા મેઇંટેનંસ અંગે સર્વિસ સોસાયટી ની રચના કરવામાં આવનાર છે. જેથી તમો લખાવી લેનારા એ તથા સદર યોજના ના અન્ય તમામ માલીકો એ સદરહુ સોસાયટી માં ફરજીયાત સભસદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે. જે આ વેચાણ દસ્તાવેજ ની મહત્વ ઈ શરત છે તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટી ના કાયદા , પેટે કાયદા , નિયમો તથા પેટા નિયમો તથા હાલ ના તથા ભવિષ્ય માં થનાર વખતો વખત ના ઠરાવો , તથા સદર સર્વિસ સોસાયટી દ્રારા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્ય માં કરે કરાવે તો તેનું તમો લખાવી લેનારાઓ એ ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું રહેશે.વધુ માં સદર સર્વિસ સોસાયટી ની નોંધનણી ન થાય ત્યાં સુધી તમો એલોટી એ અમો પ્રમોટર ને નક્કી કરવામાં આવેલ તે મુજબ ના એપાર્ટમેંટ ના નિભાવ ખર્ચ પેટે વરાડે પડતી રકમો ચુકવવાની રહેશે. વધુ માં તમો એલોટી સંમત થાવ છો કે જ્યાં સુધી એલોટીનો આવો હિસ્સો નકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર ને ખર્ચ પેટે નક્કી કરેલ રકમ દર માસે કામ ચલાઉ ફાળા

તરીકે ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણાશે નહી. અને સદર રકમ જ્યાં સુધી સર્વિસ સોસાયટીની નોંધની ન થાય ત્યાં સુધી અમો પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

૧૭. વધુ માં તમો એલોટી ને સદર એપાર્ટમેંટ નો કબજો ભોગવટો સોંપ્યા તારીખે અગર તે પહેલા પ્રમોટર ને અમો નક્કી કરીએ તેવા અને જે સદર બાનાખત ની અન્ય જોગવાઈઓ માં આવતી લેવામાં આવેલ ન હોય તેવા ખર્ચાઓ નો ભાગે પડતો હિસ્સો તેમજ સદર સર્વિસસોસાયટી ની રચના કરવા માટે નો તમામ ખર્ચ , સદર બાનાખત નો તમામ ખર્ચ , વેચાણ દસ્તાવેજ નો ખર્ચ , સ્ટેમ્પડ્યુટી , નોંધણી ફી , વકીલ ફી , પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો એલોટી એ ભોગવવાના રહેશે.

૧૮. તમો એલોટી અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકો ને આથી ખાત્રે અને બાંહેધરી આપોછો કે સદર એપાર્ટમેંટ ના ટાઈટલ્સ રીપોર્ટ ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે.તેમજ અમો પ્રમોટર સદર પરિયોજના ની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે હક્ક ધરાવીએ છીએ તેમજ કાયદેસર નો કબજો ભોગવટો ધરાવીએ છીએ તેમજ સદર પરિયોજના ના વિકાસ માટે જરૂરી કાયદેસર ની મંજુરીઓ મેળવી પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. સદર પરિયોજના ની જમીન ઉપર કોઈ દબાણોં નથી કે તે અંગે કોઇ દાવા દુવી કે કોર્ટ કેસ ચલતા નથી સદર પરિયોજના વાળી જમીન ચોખ્ખી અને ના કરજી છે તેમજ તેના ઉપર કોઇ ગીરો , બોજો નથી. કે સદર એપાર્ટમેંટ વેચાણ કરવા સામે કોઇ કોર્ટ કચેરી નો મનાઇ હુકમ નથી.

૧૯. વધુ માં તમો એલોટી તથા અન્ય તમામ એલોટીઝ સાથે મળી ને અમો પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબ ની કબુલાત કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે.......

એ. તમો એલોટી ને એપાર્ટમેન્ટ નો કબ્જો જ્યારે સોંપવામાં આવે તે તારીખ થી એપાર્ટમેન્ટ ની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને એપાર્ટમેંટ જેમાં આવ્યુ છે. તે સમગ્ર બિલ્ડીંગ માં કે બિલ્ડીગ ને એવું કશુજ કરાવશે નહી. તેમજ જે નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમો ની વિરુધ્ધ હોય અથવા એપાર્ટમેંટ કે તેના કોઈપણ ભાગ માં કે ભાગ ને સ્થાનીક સત્તા મંડળો ની સંમતી વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરાવશે નહી.

બી. વધુ માં તમો એલોટી એપાર્ટમેંટ માં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી જવલનશીલ અથવા ખરતરનાક પ્રકાર નો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેંટ જેમાં આવેલું છે તે મકાન ના બાંધકામ અથવા માળખા ને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા તેવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સબંધીત સ્થાનીક અથવા અન્ય સત્તામંદલ ને વાંધો હોય અને જેન લાવવા લઈ જવા માં દાદર , મઝીયારા પેસેજીસ અથવા એપાર્તમેંટ જેમાં આવેલું છે. તેના માળખા કે બિલ્ડીંગ ના દરવાજા સહીત ને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને એપાર્ટમેંટ જેમાં આવેલું છે એ મકાન અથવા એપાર્ટમેંટ ને એલોટી ના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજી ને કારને નુકશાન થાય તો એલોટી આવા ભંગ ના પરિણામ ભોગવવાની પાત્ર બનશે.

સી. તમો એલોટી ઉકત એપાર્ટમેંટ ની તમામ આંતરીક મરામત પોતના ખર્ચે કરવશે અને એપાર્તમેંટ ને અમો પ્રમોતરે જે સ્થીતીમાં આપ્યુ હતુ તેજ સ્થીતી માં જાળવશે અને એપાર્ટમેંટ જે મકાન માં આવેલું હશે તે મકાન અથવા એપાર્ટમેંટ માં એવું કશુંજ કરાવશે કરશે નહી જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંઅળ અથવા અન્ય સથાનીક સત્તા મંદળ ના નિયમો પેટા નિયમો અને વિનીમયો ની વિરુધ્ધ હોય એલોટી ઉપર જનાવેલી જોગવાઈઓ નું

ભંગ થાય તેવું કૃત્ય કરશે તો તે તેના પરિણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

ડી. તમો એલોટી એપાર્ટમેંટ અથવા તેના કોઇ ભાગ ને તોડશે કે તોડાવશે નહી તેમજ કોઇપણ સમયે એપાર્ટમેંટ અથવા તેના કોઇપણ ભાગ માં કોઇપણ પૃઍૅકૅઍૅર્ ણૅઍ સુધારા કે વધારા કરાવશે નહી કે સદર એપાર્ટમેંટ અથવા તેના કોઇભાગ માં કોઇપણ પ્રકાર ના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહી કે સદર એપાર્ટમેંટ જેમાં આવેલ તે પરિયોજના કે બિડીંગ ના એલીવેશન અને બહાર ની કલમ સ્કીમ માં કોઇ ફેર્ફાર કરશે કરાવશે નહી અને તે એપાર્ટમેંટ અને ની સાથે જોડાયેલા ભાગો , ગતર , ટ્રેનેજ અને પાઇપોને સારી સ્થીતી માં રાખશેજેથી એપાર્ટમેંટ જેમાં અવેલું છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે અમો પ્રમોટર કે સદર સર્વિસ સોસાયટી ના હોદ્દેદારો ને લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના એપાર્ટમેન્ટ માં આવેલા કોલમો , બીમ્સ , દિવાલો , સ્લેબસ અથવા આર.સી.સી. પરડી અથવા અન્ય માળખા પર કશુંજ કોતરશે નહી કે તોડફોડ કરશે નહી. અને તેમને અન્ય કોઇપણ પ્રકારે થી નુકશાન પહોંચાડશે નહી.

ઈ. વધુ માં જો તમો એલોટી એવી કોઇજ પ્રકાર ની કાર્યવાહી કે ક્રુત્ય કરશો કરવશો નહી જેના કારણે સદર એપાર્ટમેંટ માં જેમાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગ પ્રોજેકટ ની જમીન અથવા મકાન કે એપાર્ટમેંટ ના કોઇ ભાગ ને લગતા કોઇપણ વિમાને રદ્ અથવા રદ્ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વીમાના સંદર્ભ માં વધારે પ્રિમિયમ ચુકવવાને પાત્ર બને

એફ. તમો એલોટી કે તમારા થકી ઉકત એપાર્ટમેંટ માં થી કમ્પાઉન્ડ માં થી ક્મ્માઉંડ માં અથવા પરિયોજના ની જમીન ન કોઇપણ ભાગ પર અને એપાર્ટમેંટ જેમાં આવેલું છે. તે મકાન માં કોઇ કચરો , ગંદકી , ચીંથરા અથવા તેવી નકામી વસ્તુ ફેંકવા દેશે નહી.

જી. તમો એલોટી અમો પ્રમોટર દ્રારા માંગની કરવામાં આવ્યે થી પંદર દિવસ ની અંદર એપાર્ટમેંટ જેમાં આવેલું હોય તે બિલ્ડીંગ ને આપવામાં આવેલા વિજળી પાણી ના તેમજ અન્ય સેવાઓ ના જોડાણો માટે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્રારા માંગવામાં આવેલ સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચુકવશે.

એચ. તમો એલોટી ને જે એપાર્ટમેંટ જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યું છે. તે હેતુઓ માં તમો એલોટી દ્રારા ફેરફાર થવાને કારણે સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ અને /અથવા સરકાર અને /અથવા અન્ય જાહેર સત્તા મંડળ દ્રારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા , પાણી ખર્ચ , વિમા અને એવા અન્ય લેણા માં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

આઈ. સદર બાનાખત યાને એગ્રીમેંટ ની રૂએ પએ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર ને ચુકવવાપાત્ર થતાં તમામ લેના પુરેપુરા ચુકતે હિસાબે ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી સદર એપાર્ટમેંટ ના કે ભાગ ને તમો એલોટી ભાડે , પેટાભાડે આપશો કે અપાવશો નહી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકાર ના લખાણોં કરી કરાવી ટ્રાંસફર કરશો કરાવશો નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઇ ને સોંપણી કરશે નહી.

જે. સદર પરિયોજનાનો વહીવટ કરાઅ માટે નોંધની કરવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટી ને સદર બિલ્ડીંગ કે તેમાં આવેલ એપાર્ટમેંટ ની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ મકાન સબંધી નિયમો (બિલ્ડીંગ રૂલ્સ) વિનિમયો અને પેટા નિયમો જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડલે અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓ માં તત્પુરતા સમય માટે બહાર પડ્યા હોય તેના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિમયો નું તેમજ વખતો વખત તેમાં થયેલા સુધારા વધારા અને ફેરફારો નું પાલન અને બજાવણી અમો એલોટીએ કરવાની રહેશે તમો એલોટીએ બીલ્ડીંગમાં આવેલ એપાર્ટમેંટ ના

ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે સર્વિસ સોસાયટી એ નિયત કરેલી તમામ શરતો નું પાલન અને બજવણી પણ કરવાના રહેશે અને તેમો એલોટી આ કરાર ની શરતો મુજબ કરવેરા અને ખર્ચાઓ પેટે ની ચુકવણી નિયમીત રીતે કરશે.

કે. તમો એલોટી અમો પ્રમોટર કે અમારા સર્વેયરો , એજંટો ને , કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમય ઉકત બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગ માં તે બિલ્ડીંગ ની સ્થીતી ને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેવામાં આવશે.

૨૦. સદર એગ્રીમેંટ માં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દ્રષ્ટી એ ઉકત એપાર્ટમેંટ અથવા તેવા કોઈ ભાગ ના સંદર્ભે માં અનુદાન , વસીયત , અથવા પેટે થી કે સોંપણી થી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબ નું કરવાનું નથી તમો એલોટીને એપાર્ટમેંટ જે રીતે વેચાવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો ચે તે સિવાય તેના પર કોઈ હકકદાવો અમો એઓટી ધરાવશો નહી અને સદર બિલ્ડીંગ ની આજુબાજુ ની તથા માર્જીન ની તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ પાર્કીંગ ની જગ્યાઓ લોબીઓ , બીલ્ડીંગ ની લોબી , દાદર અગાસીઓ , મનોરંજન માટે નીજગ્યાઓ ને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલીકી પ્રમોટર ની રહેશે.

૨૨. અમો પ્રમોટર આથી જણાવીએ છીએ કે સદર એપાર્ટમેંટ મુળ જમીન માલીકો તથા અમો પ્રમોટરે કોઈ ને ગીરો કે જામીન માટે મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ પ્રકારે લોન લેવાની નથી વધુ માં મજકુર એપાર્ટમેંટ અમો એ આજ અગાઉ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કોનો હકક દર દાવો અલાખો કે હિત સબંધ પોશાતો નથી તેમજ મજકુર એપાર્ટમેંટ અમો એ આજ અગાઉ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે કોઈનો હકક દર દાવો , અલાખો કે હિત સબંધ પોશાતો નથી તેમજ

મજકુર એપાર્ટમેંટ પરત્વે ઓઈપણ કોર્ટ કચેરી નો કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓ તરફ થી કોઇ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીગ્સ ચાલતા નથી. મજકુર એપાર્ટમેંટ સંપુર્ણ બોજ રહીત અને ના કરજી છે તેમજ સદર એપાર્ટમેંટ ની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઇ કાર્યો કરેલ નથી. જેની અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકો આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

૨૩. આ એગ્રીમેંટ ની કોઈપણ જોગવાઇ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ્ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ તે આ એગ્રીમેંટ ના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલાપુરતી અને આ અધિનિયમ અતહ્વા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલી અથવા રદ્દ્ થયેલી ગણાશે. અને આ એગ્રીમેંટ ની બાકી ની જોગવાઇઓ આ એગ્રીમેંટ ના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૪. આપણે બન્ને પક્ષકારો આથી સંમત થઇએ છીએ કે આપણે અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે તેવા ખતો (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ એગ્રીમેંટ ની જોગવાઇઓ ને અમલ માં મુકવા માટે અથવા અહીં વિચરવામાં આવેલી લેવડ દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા કરવામાં અથવા સંપુર્ણ બનાવવામાટે અતહ્વા આવી કોઇપણ લેવડ દેવડ ને અનુસરી ને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઇપણ ખત તેઓ સામે ના પક્ષ ને કરી આપશે તેનો સ્વીકાર કરશ ને તેને અનુસરશે.

૨૫. સદર કબજા સિવાય ના બાનાખત ની શરતો માં કોઈપણ પ્રકાર નો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતો નું અર્ધઘટન કરવામાં કોઇપણ પ્રકાર ની મુશકેલીઓ

થાય અગર તકરાર ઉપસ્થીત થાય તો તેનો નિકાલ ત્રણે પક્ષકારો એ એક બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતી થી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગો માં તેવા વિવાદ નું નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતી થી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ - ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીમયો ની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંદળ ને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્રારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૨૬. આ એગ્રીમેન્ટની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ એગ્રીમેન્ટના હેતુ સાથે અસંગત હોઈ 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 એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

સદરહુ મિલ્કત માં જે રોડ રસ્તા , કોમન પેસેજ , સીડી , લીફ્ટ , ટૅરેસ , લોબી , તમામ પ્રકાર ની સુવિધાઓ તમો લખાવી લેનાર તથા અન્ય સહ ફ્લેટ ધારકો એ વાપર ઉપયોગ કરવાનો હક્ક બનશે. સદરહુ ફ્લેટ ની સ્કીમ ની તમામ કોમન સગવડૉ ના નિભાવ , વહીવટ તથા મેંઇન્ટેનન્સ અને ભવિષ્ય માં કરવા પડતા તમામ ખર્ચ નિયમ પ્રમાણે ભોગવવાના રહેશે.

અને તેનું ચુસ્ત પણે પાલન કરવાનું રહેશે. જે આથી તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખત માં સહી મતા કરીને કબુલ કરો છો.

મજકુર ફ્લેટ કાયદેસર નો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ તમો ને સોંપવામાં આવશે જેથી હાલ ના બાનાખત વચ્ચે તમો ને મજકુર મિલ્કત કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી વધુ માં વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ અન્ય સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી માં તેમજ મજકુર મિલ્કત ના સરકારી રેકર્ડ માં ટોરેંટ , એ.ઈ.સી. પાવર કોર્પોરેશન કે નગરપાલીકા એ વિગેરે જગ્યા એ કાયદાની જોગવાઈઓ ને આધિન તમારા ખર્ચે અને જોખમે નામ દાખલ કરવાનું રહેશે.

કોઈ અનિવાર્ય સંજોગો માં આ કરાર રદ્ કરવાનો થાય અથવા તમો લખાવી લેનાર એ નોંધાવેલ ફ્લેટ લખાવી લેનાર ના વેચાણ રાખવા ના માંગતા હોય અથવા લખાવી લેનાર વેચાણ અવેજ ની બાકી ની રકમ ચુકવવામાં કે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવામાં ઢીલ યા કસુર કરે યા વાંકુબોલે તો અગર લખાવી લેનાર આ કરાર ની કોઈપણ શરત નો ભંગ કરે તો તેવા સંજોગો માં લખાવી લેનારે કરેલ બાનાખત ત્યારથી જ સદર બાનાખત આપો આપ રદ્ બાત્તલ થયેલો ગણાશે.

એ રીતેનો ઉપરોકત જણાવેલ વિગતો મુજબથી આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશિયારીથી, વાંચી, સમજી વિચારીને, સ્વેચ્છાએ , બીનકેફે હાલતમાં, સ્વસ્થ તબિયતે, કોઈની પણ કોઈજાતની શેહ- શરમ કે દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા સિવાય, મુકત સમંતિથી , સાક્ષીઓ રૂબરૂ આ બાનાખત કરાર કરેલ છે. જે કબુલ મંજુર રાખી તેના ખરાપણાંની ખાત્રી કરી આ બાનાખત કરારમાં શાખ પુરનાર સાક્ષીઓ રૂબરૂ અમારા સહી મતા કરેલા છે તે અમો લખી આપનાર તથા

અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તા.   /   / ૨૦૧૮   ના દિને શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે------------------------------મતુ અત્રે -------------------------શાખ

વેચાણ આપનાર ની સહી :-   સાક્ષી :-

(૧).   ----------------------------   (૧)   ----------------------------

પટેલ ભરતકુમાર ભીખાભાઈ

(૨).   ----------------------------   (૨)   ----------------------------

ડાભી પ્રવિણસિંહ જીલુજી

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ – ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપનાર લખી આપનાર	ફોટોગ્રાફ્સ	અંગુઠાનું નિશાન
(૧).______________________ પટેલ ભરતકુમાર ભીખાભાઈ		
(૨).______________________ ડાભી પ્રવિણસિંહ જીલુજી		

વેચાણ લેનાર લખાવી લેનાર	ફોટોગ્રાફ્સ	અંગુઠાનું નિશાન
(૧).________________		
(૨).________________		