-: કબજા વગર નો બાનાખત :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ ના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકા ના મોજે ગામ વટવા ની સીમ ના બ્લોક/સર્વે નં. ૬૨/૧ ની ૨૪૨૮ ચોરસ મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૭૯ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫ ના સબપ્લોટ નં.૧ ની રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુ માટેની ૧૪૫૭ ચોરસ મીટર બીનખેતી ની જમીન ઉપર આવેલ **દેવ-૮૪** ના નામ ની રેસીડેન્સીયલ/કોમર્શિયલ ના યુનિટોની યોજના ના **બ્લોક નં.......... ના યુનિટ નં ....**વાળી બાંધકામ સહિતની મિલકત નો કબજા વગર નો બાનાખતનો કરાર.

એક તરફવાળા- લખી આપનાર- વેચાણ આપનાર:-

શ્રી ડેવલોપર્સ(PAN NO.AENFS 0369 F)

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ:-

એચ-૫૦૨,શ્રી બાલાજી એન્કલેવ,નવા નરોડા,અમદાવાદ

જેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

ચિરાગ જીતેન્દ્રકુમાર કાનપરીયા

ઉ.વ.આ.પુખ્ત વય ના ધંધો:વેપાર ધર્મે હીન્દુ

રહે.એચ-૫૦૨,શ્રી બાલાજી એન્કલેવ,નવા નરોડા,અમદાવાદ

જેઓને હવે પછી આ વેચાણ અંગે ના કરાર માં એક તરફવાળા અથવા અમો અથવા વેચાણ આપનાર અથવા લખી આપનાર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણથી આપનાર પેઢીના ભાગીદારો પોતે જાતે તથા વખતો વખતના હોદેદારો,ટ્રાન્સફરીઓ,એસાઈનીઓ,એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટેટર્સ તથા સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થઈ જાય છે.

બીજીતરફવાળા-લખાવીલેનાર-વેચાણ રાખનાર:-

(૧)..................................

ઉ.આશરે વર્ષ:......., ધર્મ:.......,ધંધો ....

(PAN:..........................)

(UID:............................)

(૨)..................................

ઉ.આશરે વર્ષ: ...., ધર્મ: ....,ધંધો ....

(PAN:..........................)

(UID:..........................)

બન્ને રહેવાસી: ....

જેઓને હવે પછી આ વેચાણ અંગે ના કરાર માં બીજીતરફવાળા અથવા વેચાણ રાખનારા અથવા તમો અથવા લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવા આવેલ છે.જેઓ ના સંપૂર્ણ અર્થમાં તમો બીજી તરફવાળા પોતે જાતે તથા તમારા વંશ,વાલી,વારસો, ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ,એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ તથા વખતો વખતના હોદેદારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ ના સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના વટવા તાલુકા ના મોજે ગામ વટવા ની સીમ ના બ્લોક/સર્વે નં. ૬૨/૧ ની ૨૪૨૮ ચોરસ મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૭૯ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫ ના સબપ્લોટ નં.૧ ની રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુ માટેની ૧૪૫૭ ચોરસ મીટર બીનખેતી ની જમીન જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ ના લેખ માં સદર જમીન અથવા તો મજકુર જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.સદર જમીન હાલમાં સદર ભાગીદારી પેઢી યાને શ્રી ડેવલોપર્સ ની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા-ભોગવટા હેઠળ ચાલતી આવેલ છે.

સદરહું સર્વે નંબર વાળી જમીનનો ઈતીહાસ

સદરહું સર્વે નંબર વાળી જમીનમાં ચીમનલાલ શાંકળચંદ તથા ઈશ્વરદાસ સાંકળચંદ નુ સંયુક્ત ખાતુ ચાલતુ હતુ જેની મોઢાના કરાર ના આધારે વહેંચણી થતા સદરહું સર્વે નંબર વાળી જમીન ચીમનલાલ સાંકળચંદ ની માલકી મા આવેલ.જે અંગેની બન્ને પક્ષ ની લેખીત કબુલાત આવવાથી ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં. ૩૦૩૯ થી તા.૨૬/૦૧/૧૯૪૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ તા.૧૨/૦૫/૧૯૪૮ ના રોજ સંરક્ષીત ગણોતીયા મુંબઈ સરકાર નો ગણોતધારાનો કાયદો અમલમાં આવવાથી તાલુકા ના હુકમ નં. ટી.એન.સી.તા.૨૭/૧૧/૪૭ ના હુકમથી સદરહું સર્વે નંબર વાળી જમીનમાં ગણોતીયા મેરૂ.રમતુ નુ નામ દાખલ કરવા ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં. ૩૫૪૫ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ તા.૦૫/૦૮/૧૯૫૪ ના રોજ ધી.બોમ્બે વટવા વજીફદારી એબોલીશન એક્ટ મુજબ વટવા વજીફદારોનો ફલાઉ ઝાડમાં ભાગ લેવાનો તેમજ ત્રણ આની વજીફદારી મા ભાગ લેવાનો હક હતો જે તા.૦૧/૧૦/૧૯૫૧ થી નાબુદ કરવામાં આવેલ આથી મે.મામલતદાર ના હુકમ નં.આર.ટી.એસ.તા.૧૫/૦૩/૫૪ તથા ૩૧/૦૭/૫૪ મુજબ વટવા ગામ ના તમામ નંબરોમાં જ્યાં ત્રણ આની તથા ફલાઉ ઝાડમાં વજીફદારોને ભાગ લેવાનો છે તેવી જે પણ નોંધ પડેલ હોઈ તે કમી કરવામાટે ની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૪૩૭૪ થી તા.૦૫/૦૮/૧૦૫૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન ના સંરક્ષીત ગણોતીયા મેરૂ.રમતુ છેલ્લા બે વર્ષથી લાગલગાટ ખેડતા નહોવાથી તાલુકા સરક્યુલર હુકમનં.ટી.એન.સી.તા.૦૭/૦૩/૫૫ ના રોજ આવવાથી તેમના નામો સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ માંથી કમી કરવામાટે ગામ નમુના નં.૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૪૫૬૬ થી તા.૧૦/૦૮/૧૯૫૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન ના સંરક્ષીત ગણોતીયા છેલ્લા બે વર્ષથી લાગલગાટ ખેડતા નહોવાથી તેમના નામ કમી કરેલ અને સને ૧૯૫૫-૫૬ માં સદરહું સર્વે નંબર માં માધાજી મેરૂજી નુ નામ સંરક્ષીત ગણોતીયા તરીકે દાખલ કરવાનો તાલુકા સરક્યુલર નં.ટી.એન.સી તા.૦૭/૦૩/૫૫ના રોજ નો આવવાથી ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં. ૪૫૬૭ થી તા.૧૦/૦૮/૧૯૫૬ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન માધાજી મેરૂજી એ વટવા મ.પ.કો.ઓ.સોસાયટી ના તારણ માં મુકતા બોજાની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં. ૪૮૩૪ થી તા.૨૦/૦૩/૧૯૫૮ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન માધાજી મેરૂજી એ વટવા મ.પ.કો.ઓ.સોસાયટી પાસે થી બીજુ વધારાનુ ધીરાણ મેળવતા બોજાની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૫૦૩૭ થી તા.૨૫/૦૬/૧૯૬૦ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું જમીનના ગણોતીયા માધાજી મેરૂજીએ ખરીદકીંમતના રૂા. ૮૦૦/-આઠસો પુરા જમીન માલીક ચીમનલાલ શાંકળચંદ ને ભરપાઈ કરી દિધેલ હોવાથી સર્ટીફીકેટ નં.આઈ.પી.૫૧૪-૨,ટ્રીબ્યુનલ કેસ નં. ૩૪૧ થી તા.૧૯/૦૫/૧૯૬૫ ના રોજના સર્ટીફીકેટના આધારે માધાજી મેરૂજીનુ નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં પ્રતિબંધીત સત્તા પ્રકાર થી માલીક અને કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ જે અંગે ની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં. ૬૨૨૩ થી તા.૨૪/૦૩/૧૯૬૬ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ માધાજી મેરૂજીનું તા.૧૭/૦૮/૧૯૮૯ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન થવાથી તેઓના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે કુસકીબેન તે માધાજી મેરૂજીની વિધવા ,શાંતિજી માધાજી,કાળાજી માધાજી,શકરાજી માધાજી,મણીલાલ માધાજી,મારસંગજી માધાજી,તથા સંતોકબેન માધાજીના સંયુક્ત નામો સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૧૦૬૭૯ થી તા.૨૨/૦૩/૧૯૯૦ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મણીલાલ માધાજીનુ તા.૧૧/૦૯/૧૯૯૦ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન થવાથી તેઓના કાયદેસરના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે સોનીબેન તે મણીલાલ માધાજીની વિધવા ઔરત પોતે જાતે તથા સગીર ગીતાબેન મણીલાલના વાલી તરીકે તથા કનુભાઈ મણીલાલના સંયુકત નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલીને નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૧૧૦૫૩ થી તા.૦૮/૦૪/૧૯૯૩ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ શકરાજી માધાજીનું તા. ૨૬/૦૩/૧૯૯૧ ના રોજ બીનફરજદે અવસાન થતા તથા તેમના પત્ની મંગુબેન શકરાજીનુ પણ બીનવસીયતે અવસાન થવાથી તેઓના

સંયુકત નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૧૧૦૫૪ થી તા.૦૮/૦૪/૧૯૯૩ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ સંતોકબેન માધાજીએ તા.૧૨/૦૪/૧૯૯૩ ના રોજ નોટરી રૂબરૂ એફીડેવીટ કરી સર્વે નંબર.૬૨/૧ ની જમીનમાં પોષાતો પોતાનો લાગભાગ, હક્ક, હીંત, હીસ્સો સ્વેચ્છાએ રાજીખુશીથી અન્ય સહમીલકતો અને સહકબજેદારોની તરફેણમાં ઉઠાવી લીધેલ હોવાથી સંતોકબેન માધાજીનું નામ રેકર્ડમાંથી નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૧૧૦૬૭ થી તા.૦૭/૦૫/૧૯૯૩ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ માધાજી મેરૂજી ની કુલ જમીન માંથી સર્વે નં.૮૮/૧ ની ૧૫૦૦ ચો.મી. જમીન માંથી ૧૦૦૦ ચો.મી.જમીન રાખવા પાત્ર બાદ આપી બાકીની ૧૬૩૫૦ ચો.મી.જમીન ફાજલ કરવાનો મે.સક્ષમ અધિકારી સાહેબના હુકમ નં.કે/૧/વટવા/૫૬૪/૩/૭૨૯ તા.૩૦/૦૪/૧૯૯૩ ના રોજ નો હુકમ આવવાથી સદરહું સર્વે નંબર ના રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૧૧૦૭૩ થી તા.૨૫/૦૫/૧૯૯૩ ના રોજથી નોંધ પડેલ છે.

ત્યારબાદ મારસંગજી માધાજીનું તા. ૧૬/૦૫/૧૯૯૨ ના રોજ મહાદેવપુરા વટવા મુકામે અવસાન થવાથી તેઓના કાયદેસરના સીધી લીટીના એકમાત્ર વારસદાર તરીકે ઉપેન્દ્રભાઈ મારસંગજી ઠાકોર નુ સ્વતંત્ર નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલીને નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૧૪૨૯૯ થી તા.૨૬/૦૭/૨૦૦૬ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ શાંતિજી માધાજીનું તા. ૨૬/૦૩/૨૦૦૧ ના રોજ અવસાન થવાથી તેઓના કાયદેસરના સીધી લીટીના એકમાત્ર વારસદાર તરીકે ડાહીબેન શાન્તીજી ઠાકોર, બઈજીબેન શાન્તીજી ઠાકોર, દિનેશભાઈ શાન્તીજી ઠાકોર, કોકીલાબેન શાન્તીજી ઠાકોર, વિક્રમભાઈ શાન્તીજી ઠાકોર, ઉદાજી શાન્તીજી ઠાકોર, તથા હંસાબેન શાન્તીજી ઠાકોર ના સંયુકત નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૧૪૩૦૮ થી તા.૧૪/૦૮/૨૦૦૬ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબર વાળી જમીન બાબતે મે.સક્ષમ અધિકારી અને નાયબ કલે.અનિ શહેરી ટોચ મર્યાદા અમદાવાદના પત્ર નં.યુએલસી/વટવા/૫૬૪/૭૨૯/વશી/૫૭૭/૨૦૦૯ તા.૦૪/૦૭/૨૦૦૯ ના આધારે યુએલસી એક્ટ અન્વયે ફાજલ થયેલ જમીન ના ૭/૧૨ ના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૧૧૦૭૩ તારીખ ૨૫/૦૫/૧૯૯૩ ની નોંધ રદ કરવાનો હુકમ થવાથી સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૧૪૪૫૬ થી તા.૨૧/૦૮/૨૦૦૯ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક પફર/૧૦૨૦૧૧/૨૭૫/લ/૧ તા.૧૭/૦૩/૨૦૧૨ના આધારે અમદાવાદ જિલ્લાના સીટી અને દસક્રોઈ તાલુકાનુ પુન:ગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ(પુર્વ)તથા અમદાવાદ(પશ્ચીમ)ની રચના કરેલ જે અન્વયે દસક્રોઈ તાલુકાનુ વટવા ગામ અમદાવાદ સીટી(પુર્વ)માં દાખલ કરવા મા આવેલ જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૧૭૩૧૨ થી તા.૦૩/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબર વાળી જમીન ઉપર ધી વટવા ગ્રુપ સેવા સહકારી મંડળી લી.નો બોજો નોંધાયેલ હતો જે ભરપાઈ થઈ જતા ધી વટવા ગ્રુપ સેવા સહકારી મંડળી લી.નુ પ્રમાણપત્ર રજુ કરતા બોજાકમી ની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૧૭૬૩૨ થી તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ કુસકીબેન તે માધાજી મેરૂજીની વિધવા નુ અવસાન થવાથી અરજી તથા અસલ મરણનુ પ્રમાણ પત્ર રજુ કરતા કુસકીબેન તે માધાજી મેરૂજીની વિધવાનુ નામ કમી કરવા ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૧૭૬૬૨ થી તા. ૩૧/૧૨/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.જે નોંધ ૧૩૫ ડી ની નોટીસ બજેલ નહોઈ સર્કલ ઓફીસર વટવા દ્વારા રદ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સર્વે નંબર. ૬૨/૧ ની જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં સહમાલિક અને સહકબજેદાર તરીકે સગીર ગીતાબેન મણીલાલના વાલી તરીકે સોનીબેન તે મણીલાલ માધાજીની વિધવા ઔરત નુ નામ ચાલતુ હતુ પરંતુ તેઓ સગીર વયમાંથી પુખ્તવયના થઈ ગયેલ હોવાથી તેઓના નામની આગળથી સગીર શબ્દ કમી કરવામાં આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૧૭૬૭૭ થી તા.૧૧/૦૧/૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ કાળાજી માધાજી ઠાકોર નું તા. ૩૧/૦૮/૧૯૯૮ ના રોજ અવસાન તથા તેઓના પુત્ર સોમાજી કાળાજી નું તા.૧૧/૦૫/૧૯૯૯ ના રોજ અવસાન તથા તેઓના પુત્ર દશરથજી કાળાજીનું તા.૦૧/૧૧/૨૦૦૦ ના રોજ અપરણીત અવસાન તથા જડીબેન ઉર્ફે સજનબેન કાળાજીનું તા.૨૯/૦૪/૧૯૯૫ ના રોજ અવસાન થવાથી તેઓના કાયદેસરના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) અંબાબેન તે કાળાજી માધાજીની વિધવા (૨) સીતાબેન કાળાજી (૩)મહેશભાઈ ભીખાજી (૪)લક્ષ્મીબેન સોમાજી (૫)સગર સપનાબેન સોમાજી ના વાલી તરીકે અંબાબેન તે કાળાજીની વિધવા ના સંયુકત નામો અરજી, મરણ દાખલાની નકલો, પેઢી નામુ તથા સોગંદનામા ના આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૧૭૬૮૬ થી તા.૨૫/૦૧/૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ કાળાજી માધાજી ઠાકોર નું તા. ૩૧/૦૮/૧૯૯૮ ના રોજ અવસાન થતા તેઓના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) અંબાબેન તે કાળાજી માધાજીની

વિધવા તથા તેઓના પુત્ર સોમાજી કાળાજી નું તા.૧૧/૦૫/૧૯૯૯ ના રોજ અવસાન તથા તેઓના પુત્ર દશરથજી કાળાજીનું તા.૦૧/૧૧/૨૦૦૦ ના રોજ અપરણીત અવસાન (૨)લક્ષ્મીબેન સોમાજી ની વિધવા પત્ની (૩)સપનાબેન સોમાજીની પુત્રી (૪)સીતાબેન કાળાજી પુત્રી તથા જડીબેન ઉર્ફે સજનબેન તે ભીખાજી ની પત્નિ નું તા.૨૯/૦૪/૧૯૯૫ ના રોજ અવસાન (૫)મહેશભાઈ ભીખાજી ના પુત્ર ના સંયુકત નામો અરજી,મરણ દાખલાની નકલો ,પેઢી નામુ તથા સોગંદનામા ના આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૧૭૮૧૫ થી તા.૦૨/૦૪/૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.જે નોંધ સર્કલ ઓફીસ વટવા દ્વારા રદ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ લક્ષ્મીબેન સોમાજી નું તા.૨૫/૧૧/૨૦૦૭ ના રોજ અવસાન થવાથી તેઓનું નામ રેવન્યુ નામ રેકર્ડમાંથી કમી કરવા માટે અરજી ,મરણના દાખલા ની નકલ તથા એફીડેવીટ રજુ કરવામાં આવેલ જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૧૭૮૫૫ થી તા.૧૮/૦૪/૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ કુસકીબેન તે માધાજી મેરૂજીની વિધવા નું તા.૨૨/૦૭/૧૯૯૪ ના રોજ અવસાન થવાથી કુસકીબેન તે માધાજી મેરૂજીની વિધવાનું નામ રેવન્યુ નામ રેકર્ડમાંથી નામ કમી કરવામાટે અરજી ,મરણના દાખલા ની નકલ તથા એફીડેવીટ રજુ કરવામાં આવેલ જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૧૭૮૫૬ થી તા.૧૮/૦૪/૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

સદરહું સર્વે નં. ૬૨/૧ની કુલ ૨૪૨૮ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૭૯માં સમાવેશ થતા તેને ફા. પ્લોટ નં. ૫ પૈકી ફાળવવામાં આવેલ તથા તેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૪૫૭ ચોરસમીટર નકકી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મે. જીલ્લા કલેકટર સાહેબ, અમદાવાદના હુકમ નં. એસીબી/ટીએનસી-૨/પ્રિમીયમ/વટવા/એસઆર-૮૩/૨૦૧૫થી તા.૨૭/૦૨/૨૦૧૫ના રોજના હુકમના આધારે સદરહું ફા. પ્લોટ નં. ૫ પૈકીની કુલ ૧૪૫૭ ચોરસમીટર જમીનને પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારના નિયંત્રણમાંથી મુકત કરીને બીનખેતીના હેતુ સારૂ મુળ જુની શરતમાં ફેરવવાનો હુકમ કરવામા આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૧૮૯૬૬ થી તા.૦૯/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ મે. જીલ્લા કલેકટર સાહેબ, અમદાવાદના હુકમ નં. સીબી/એડીએમ/ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસ.આર.-૧૦૩/૨૦૧૫થી તા.૧૮/૦૪/૨૦૧૫ના રોજના હુકમના આધારે સદરહું જમીનને રહેણાંકના હેતુ સારૂ બીનખેતીની આપવામા આવેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૧૯૦૪૭ થી તા.૨૧/૦૪/૨૦૧૫ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ અબાંબેન તે કાળાજી માધાજીની વિધવા ઔરત, સીતાબેન તે કાળાજી માધાજીની દીકરી તે દશરથજીની પત્ની, મહેશ ભીખાજી, સોનીબેન તે મણીલાલ માધાજીની વિધવા ઔરત, કનુભાઈ મણીલાલ, ગીતાબેન મણીલાલ, ઉપેન્દ્રભાઈ મારસંગજી ઉર્ફે માનસીંગભાઈ, ડાહીબેન શાંતિજી, બઈજીબેન તે શાંતિજી માધાજીની દીકરી તે આભારામની પત્ની, દિનેશભાઈ શાંતિજી, કોકીલાબેન તે શાંતિજી માધાજીની દીકરી તે પ્રતાપજીની પત્ની , વિક્રમભાઈ શાંતિજી, ઉદાજી ઉર્ફે ઉકાજી શાંતિજી, હંસાબેન તે શાંતિજી માધાજીની દીકરી તે ચંદુજીની પત્ની તથા સગીર સપનાબેન સોમાજીના વાલી તરીકે અબાંબેન તે કાળાજી માધાજીની વિધવા ઔરત પાસેથી સદરહું ફા. પ્લોટ નં.૫ પૈકી ની ૧૪૫૭ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન શ્રીધર ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના મે. સબજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર.૩૫૧૩ થી તા.૦૫/૦૫/૨૦૧૫ ના રોજથી નોધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૧૯૦૭૦ થી તા.૧૫/૦૫/૨૦૧૫ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ શ્રીધર ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી સદરહું ફા.પ્લોટ નં. ૫ પૈકી ની ૧૪૫૭ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન લખીઆપનાર દર્શિલ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના મે. સબજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર. ૧૬૦૧૩ થી તા.૧૨/૧૨/૨૦૧૯ના રોજથી નોધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૨૧૧૮૯ થી તા.૨૩/૧૨/૨૦૧૯ ના રોજથી પડેલ છે.

ત્યારબાદ સદર ૬૨/૧ની કુલ ૨૪૨૮ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૭૯ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :૫ ના સબ પ્લોટ નં. ૧ ની ૧૪૫૭ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ સારૂ બીનખેતી થયેલી જમીન પૈકી ૪૦૦ ચો.મી. જમીનને વાણિજય હેતુ માટે બીનખેતી કરવા કલેકટર, અમદાવાદને અરજી કરતા સદર જમીનને મે. કલેકટર સોહેબશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નં. ૧૧૧૧/૦૭/૧૬/૦૩૪/૨૦૨૦ થી તા.૦૨/૦૫/૨૦૨૦ ના રોજથી હેતુફેર કરેલ છે.

ત્યારબાદ તા.૦૨/૦૫/૨૦૨૦ ના રોજ કલેકટરશ્રી અમદાવાદ ના હુકમ નં.૧૧૧૧/૦૭/૧૬/૦૩૪/૨૦૨૦ મુજબ જમીન મહેસુલ નિયમો ૧૦૦/૧૦૧ હેઠળ જમીન મહેસુલ કાયદા કલમ-૬૫(અ) હેઠળ બીનખેતી હેતુફેર કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ.જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં. ૨૧૩૬૨ થી તા.૦૨/૦૫/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામા આવેલ હતી.

ત્યારબાદ દર્શિલ ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી સર્વે નંબર ૬૨/૧ ની કુલ ૨૪૨૮ ચો.મી. જમીન નો ટી.પી.સ્કીમ નં.૭૯ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫ ના સબપ્લોટ નં.૧ ની ૧૪૫૭ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન શ્રી ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના મે. સબજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર.૧૬૧૭૯ થી તા.૧૪/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજથી નોધાયેલ. જે બદલની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર ૨૨૦૭૨ થી તા.૨૬/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજથી પડેલ છે.

મજકુર જમીન ઉપર એક તરફ વાળા વેચાણ આપનારે **દેવ-૮૪** એ નામની રહેણાંક તથા વાણીજ્યની યોજના કે જેને હવે પછી મજકુર યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર યોજના મુકેલ છે. અને તેના અનુસંધાને લે-આઉટ તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુરી અર્થે અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પો. માં રજુ કરેલ હતા અને અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પો દ્વારા સદરહુ યોજનાના રહેણાંક તથા વાણીજ્ય બાંધકામ ના નકશા તા. ૨૭/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ મંજુર કરેલ છે. (જેને હવે પછી મંજુર થયેલ પ્લાન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) અને તે મુજબ રહેણાંક તથા વાણીજ્ય બાંધકામ કરવા સારુ ની રજા ચીઠ્ઠી તા. ૨૭/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ બ્લોક :- A ના કેસ નં.:- BLNT/SZ/081021/CGDCRV/A5252/R0/M1,રજા ચીઠ્ઠી નં.:- 05642/081021/A5252/R0/M1 થી તથા બ્લોક :- B ના કેસ નં.:- BLNT/SZ/081021/CGDCRV/A5253/R0/M1,રજા ચીઠ્ઠી નં.:- 05643/081021/A5253/R0/M1 થી તારીખ :- ૨૭/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ અમો લખીઆપનારા ઓ એ સદરહું બિનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન માટે મળેલ બિનખેતી નીપરવાનગી ની શરતોને આધિન તથા મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે રહેણાંક હેતુ માટે અલગઅલગ યુનિટો નું બાંધકામ કરેલ છે.જે સદર આખી યોજના **દેવ-૮૪** નાનામ થીઓળખાય છે.જેને હવે પછી આ કરારમાં મજકુર યોજના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.અને તે મુજબ સદરહું યોજનામાં રહેણાંક હેતુ માટે ના યુનીટો ની સ્કીમ મુકેલ છે. અને મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર મજકુર સ્કીમમાં આવેલ યુનિટો જે તે વેચાણ લેનાર ને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

અમો લખી આપનાર મજકુર પ્રોજેકટની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ(નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળ કરાવેલ છે અને તે અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ ઓથોરીટીએ રજીસ્ટર નંબરઃ...
.................તા.......................... થી આપેલ છે.

આમ એક તરફવાળાઓ સદરહું જમીનના માલીક,કબજેદાર ,ભોગવટેદાર,પ્રમોટર છીએ અને પ્રમોટર પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ)ની જમીન પર બિલ્ડીંગ બાંધવાનો હક્ક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને કબજો ધરાવીએ છીએ.

એક તરફવાળા પ્રમોટરે ઉપરોકત પરિયોજનાની જમીન પર ઉપરોકત વિગતો મુજબ સદર લેખમાં દર્શાવવા મુજબનું બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજી તરફવાળા એવા એલોટીને એક તરફવાળા એવા પ્રમોટર દ્રારા ઉકત પરિયોજનામાં યાને કે **દેવ-૮૪** નામની યોજના ના **બ્લોક નં........ ના ....માળ ના યુનિટનંબરઃ........** વાળી મિલકત ની (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ સદરહું ફ્લેટ અથવા યુનિટ તરીકે કરવામાં આવેલ છે તેની) ઓફર કરવામાં આવેલ છે

એક તરફવાળાએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી,ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સતા મંડળ પાસેનંબરઃ.............. ....થી તારીખઃ....................ના રોજ અમદાવાદ ખાતે કરાવી છે. જેની પ્રમાણિત નકલ સાથે એનેક્ષર-બી થી જોડવામાં આવેલ છે.

એક તરફવાળા એ પ્રોજેકટની જમીન કે જે નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ છે તેઓ તે જમીનના સ્વતંત્ર માલીક,કબજેદાર હોય તેની રૂઈએ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર યુનિટનું બાંધકામ કરવાનો તથા તે યુનિટોનું વેચાણ કરવાનો કરાર કરવાનો તેમજ વેચાણ ની અવેજની રકમ મેળવવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે.

તમો લખાવી લેનારની માંગણીની અમો એક તરફવાળાઓ એ મજકુર યુનિટ ના તથા તે તળેની જમીનને લગતા ટાઈટલ સંબંધિત હકક દર્શક તમામ દસ્તાવેજો તથા અમો એક તરફવાળાના આર્કીટેક દ્રારા તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ નકશા,આલેખનો અને વિગતવર્ણનો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ (હવે પછી અહિ જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામા આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો લખાવી લેનારને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તમો લખાવી લેનારાઓ એ તે તપાસી લીધેલ છે અને લખાવી લેનારને તેનાથી સંતોષ થયો છે અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. અમો એક તરફવાળા દ્રારા આયોજીત ઉકત પરીયોજના પર યુનિટનું બાંધકામ જે મુજબ બાંધવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ ખુલ્લી જગ્યાઓ પુરી પાડવાનું આયોજન કરેલ છે તે નકશા અને લે-આઉટ ની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખાવી લેનારાઓએ તપાસી લીધેલ અને અમો એક તરફવાળા દ્રારા સ્થળે તે મુજબનુ જ બાંધકામ કરવામા આવેલ છે.તે પણ તમો લખાવીલેનારાઓ એ તપાસી લીધેલ છે.અને તમોને તેનાથી સંતોષ થયેલ છે અને તમોએ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

અમો એક તરફવાળાના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામા આવેલા હકક પ્રમાણપત્ર (સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ) ની અધિકૃત નકલો,યુનિટ નું બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે પ્રોજેકટ ની જમીન પર ના અમો લખી આપનારાઓ ના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકક પત્રક અથવા સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ અથવા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકર્ડ ની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખાવી લેનારાઓ એ તપાસી લીધેલ છે.અને તેનાથી તમો લખાવી લેનારાઓ ને સંતોષ થયો છે. તેમજ અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં કરવામાં આવેલા તમામ નકશા અને લે-આઉટની અધિકૃત નકલો પણ તમો લખાવી લેનારાઓએ તપાસી લીધેલ છે,તથા તમોને સંતોષ થયેલ છે.

અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનની અધિકૃત નકલો પણ બીજીતરફવાળા એ તપાસી છે અને સમજી વિચારીને આ યુનિટ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે

એક તરફવાળા ઉકત યુનિટ અંગેનું પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્રક અથવા વપરાશ અંગે નુ પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરમીશનો અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલ છે અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકી ની મંજુરીઓ વખતો વખત મેળવી લેશે.

ઉકત નકશા મંજુર કરતી વખતે અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન તથા સરકાર શ્રી એ જે શરતો અને નિયંત્રણો લાગુ પાડેલ છે,તેનુ પાલન એકતરફવાળા એ પરિયોજનાની જમીન નો વિકાસ કરતી વખતે અને ઉકત યુનિટનું બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું છે અને તે શરતો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કર્યે થી જ અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા ઉકત યુનિટ અંગેનું પૂર્ણતા અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્રક આપવામાં આવશે.

બીજી તરફવાળા એ **દેવ-૮૪** યોજનામાં આવેલ **બ્લોક નં..... ના .....માળ ના યુનિટનંબર:.....** ની ફાળવણી કરવા માટે એક તરફવાળાને અરજી કરી છે, અને તે અરજીના આધારે એકતરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આ કરારથી યુનિટ નું વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.

ઉકત **બ્લોક નં..... ના .....માળ ના યુનીટ નંબર:......... ના બાંધકામવાળી મિલકત કે જે ઔડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ મિલકતનો કારપેટ એરિયા:........... સમચોરસમીટર તેમજ બાલ્કની .... ચોરસ મીટર તથા વોશ એરીયા નું ક્ષેત્રફળ......... સમચોરસમીટર તેમજ કોમન વગર વહેચાયેલ સુવીધાઓ સબંધી ને જમીન નો વગર વહેચાયેલ અવીભાજ્ય ફાળે આવતી....... સમચોરસમીટર** છે. (કારપેટ એરિયા એટલે યુનિટની બહારની દિવાલો નુ ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનિટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે

પરંતુ તેમાં યુનિટની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર, પ્લાસ્ટરકામ, સ્કર્ટીંગ અને ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતિ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને બીજી તરફવાળાએ તેને કબુલ મંજુર રાખી ને આ યુનિટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરિયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ – વિવાદ કરવા – કરાવવાના નથી અને કરે અને કરાવે તો તે આ કરારની રૂઈએ રદ બાતલ ગણવાના છે અને રહેશે.

તેથી હવે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને લાગુ પડતા કાયદાઓ નું વફાદારી પૂર્વક પાલન કરવાની એકબીજાને આપેલી ખાત્રીઓ અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બંન્ને પક્ષકારોએ રાજીખુશી થી નીચે જણાવવામાં આવેલ શરતો થી આ કરાર કરેલ છે

આ કરાર કરતા પહેલા, બીજીતરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથીજે યુનિટ વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરેલ છે તેના અવેજની આંશિક ચુકવણી **રૂા ..../ –અંકે ....પુરા નો તા. .... ના રોજ નો .... બેંકનો ...... બ્રાંચ નો ચેક નં. .... થી** બીજી તરફવાળા એ એક તરફવાળા ને આ કરારથી ચુકવેલ છે, તે રકમ એક તરફવાળા ને મળી ગયેલ છે તે એક તરફવાળા કબુલ કરે છે અને સ્વીકારે છે. અને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવેલી રીતે ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉકત અધિનિયમની કલમ – ૧૩ હેઠળ એક તરફવાળાએ યુનિટના વેચાણ માટે બીજી તરફવાળા સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહું કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ – ૧૯૦૮ મુજબ નોંધાવવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ એક તરફવાળા આથી યોજનામાં આવેલ **બ્લોક નં..... ના .....માળ ના યુનિટનંબર:.....** બીજીતરફ વાળા ને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને બીજી તરફવાળા તે ખરીદવા સંમત થયેલ છે

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે..,

૧.. એક તરફવાળા પરિયોજનાની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરનાર છે.

પરંતુ એક તરફવાળાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારના કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા – વધારા સિવાય, બીજી તરફવાળા ને વેચાણ આપવા

નક્કી કરેલ યુનિટને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય સુધારા વધારા કે ફેરફાર કરતા પહેલા બીજી તરફવાળાની સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

દેવ–૮૪ માં આવેલ **બ્લોક નં..... ના .....માળ ના યુનિટ નંબર: .....** ની ઉચ્ચક **કિંમતરૂા .... /–અંકે રૂપિયા ....પુરા** નક્કી કરેલ છે અને તે બીજી તરફવાળાખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૨.. સદર યુનિટના વેચાણ અવેજ પેટે ૧૦% રકમ બીજી તરફવાળા એ એક તરફવાળાને એડવાન્સમાં ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે બીજી તરફવાળા સહમત થયા છે.

એ.. ઉપરોકત નકકી કરેલ કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહિ તેટલી રકમ બીજીતરફવાળા એ એક તરફવાળાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

બી.. ઉપરોકત નકકી કરેલ કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી તેટલી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને યુનીટોનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનુ આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

સી..ઉપરોકત અનુક્રમ નંબર:(બી)નુ પેમેન્ટ પુરુ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી.સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબનું કાસ્ટીગના દિવસે નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૦ ટકાની રકમના હપ્તા બીજી તરફવાળા એ સમયસર એકતરફવાળા ને ચુકવવાના રહેશે.(કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથીવધુનહી)

ડી.. ઉપરોકત નકકી કરેલ કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી તેટલી રકમ બીજીતરફવાળા એ એક તરફવાળાને મકાનની દિવાલનું ચણતરકામ અંદરનુ પ્લાસ્ટર પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

ઈ..ઉપરોકત નકકી કરેલ કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી તેટલી રકમ બીજીતરફવાળાએ એક તરફવાળાને મકાનમાં પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

એફ..ઉપરોકત નકકી કરેલ કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી તેટલી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને મકાનમાં ફલોરીંગ કામ તેમજ બારી બારણા નુ કામ, સેનેટરી ફીટીંગનુ કામ,બહાર ના પ્લાસ્ટરનુ કામ,બહારના પ્લમ્બીંગનુ કામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

જી.. ઉપરોકત નકકી કરેલ કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહિ તેટલી રકમ બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને મકાનનું એલીવેશન,ટેરેસપરનુ વોટરપ્રુફીંગ તથા પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ નું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

એચ.. બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને મકાન નું વપરાશ અંગેનું

પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી /યુનિટનો કબજો બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાનાં રહેશે.

૩.. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનનાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત ૧૪૫૭ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમ માં જણાવેલી વિવિધ યેાજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમ ના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈની અપેક્ષાને આધારે,પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૨૬૬૨.૬૦ ચોરસ મીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે.પ્રમોટરે સરહદુ પ્રોજેકટ માંથી પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૩૦૭ ચોરસ મીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ,સુચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવી ને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટ ના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણ ના આધારે જાહેર કરેલો સુચીત એફએસઆઈ નો લાભ ફકત પ્રમોટર ને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે સરહદુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે

૪.. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એક તરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ,જી.એસ.ટી.,સેસ.બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ.ના નાણા,આઈ.સી.ના નાણા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજચાર્જીસ,પાણીકનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી,રજીસ્ટ્રેશન ફી,વકીલ ફી,લીગલ ફાઈલ ચાર્જ,સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ,સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ,ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન,ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી.જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતાપહેલા ચુકવી આપવાના છે અને રહેશે.

૫.. ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એક તરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકાર નો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રીના કે અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન ના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય,અને તેના કારણે સદરહું યુનિટની કીંમતમાં વધારો કરાવવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના

કે અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન ના ભાવ વધારો લાગુ પાડવામાં આવેલા જાહેરનામા / પરિપત્ર / હુકમ / નિયમ / વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૬.. જો બીજી તરફવાળા નકકી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી એક તરફવાળાને કરે તો એક તરફવાળા પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજી તરફવાળાને વહેલી હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક MCLR + ૨% ના દરે બીજી તરફવાળાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટ ની રકમ એક તરફવાળા કયારેય પાછી માંગી શકશે નહી, આવુ પેમેન્ટ વહેલુ સ્વીકારવું અને રીબેટ આપવું કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સંપૂર્ણ સત્તા એક તરફવાળાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

૭.. સદર યુનિટના કારપેટ એરિયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એક તરફવાળાએ કારપેટ એરીયા ની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને બાંધકામ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત સમય મર્યાદાની અંદર હોયતો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી એક તરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી MCLR + ૨% ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજી તરફવાળાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયા વાળી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ૪૫ દીવસ સુધીની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારની સમજૂતી મુજબ ચોરસમીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૮.. એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજી તરફવાળાએ એકતરફવાળાને આપેલ છે અને એક તરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટ માં બીજી તરફવાળાઓએ કોઈપણ પ્રકારનેા વાંધો કે તકરાર કરવાની છે નહી કે રહેશે નહી.

૯.. બન્ને તરફવાળા માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે, સમયમર્યાદામાં પરીયોજના પૂર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર એક તરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજી

તરફવાળાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજી તરફવાળાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે. એ જ રીતે બીજી તરફવાળાએ પણ ઉપર નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ ના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી એકતરફવાળાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૧૦.. એક તરફવાળાના ઉકત પરીયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજી તરફવાળાને યુનિટનો કબજો સોપવામા નિષ્ફળ જાય તો બીજી તરફવાળા કે જેઓ આ પરીયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, એક તરફવાળાએ મોડું કર્યા તારીખથી જયાં સુધી બીજી તરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક MCLR + ૨% ના દરે મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી રીતે જો બીજીતરફવાળા ના નિયત કરેલ સમય મર્યાદા માં વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળા ને ચુકવવામા મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યા ના સમયગાળા નું વ્યાજ વાર્ષીક:MCLR + ૨% ના દરે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા ને ચુકવવાનુંરહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બંન્નેતરફવાળા આથી સંમત થાય છે

૧૧.. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજીતરફવાળા પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજીતરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરે તો , આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ વ્યાજ વસુલ કરવાના એક તરફવાળાના હકકને બાધક બન્યા સિવાય અને બીજીતરફવાળાના હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસુર કરે તો એક તરફવાળાઆ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજીતરફવાળા એ નિયતસમય માં ચુકવવાની રકમ માં સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ દ્રારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજીતરફવાળાને ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ એકતરફવાળા કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કોઈ ચોકકસ શરતોના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન– ૧૫ માં બીજી તરફવાળાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજી તરફવાળા દ્રારા એક તરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિતને વેચાણ અપાયા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી એકતરફવાળાને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી, આ કરારના બીજીતરફવાળાને તેણે ભરેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ બીજીતરફવાળા દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી એક તરફવાળાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજૂતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ, ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમબીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંન્ને વિકલ્પો માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એકતરફવાળાએ નકકી કરવાનું રહેશે.

૧૨.. એક તરફવાળાએ યુનિટનો કબજો તા. 31/12/2026 સુધીમાં તે પહેલા બીજી તરફવાળાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. એક તરફવાળા પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર યુનિટનો કબ્જો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય, તેટલી રકમ ઉપર, રકમ મેળવ્યા તારીખેથી લઈને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર જણાવવામાં આવેલ દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ યોજનામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એકતરફવાળા યુનિટીની ડિલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.
૧.. યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈતી આપતી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું અતિવૃષ્ટી વિગેરે.
૨.. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સતામંડળ, અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન કાંઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
૩.. એક તરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરી ના કારણે.
૪.. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કાંઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલબ થાય તો તેવા કારણે.
૫.. બાંધકામ વ્યવસ્થાને લગતા કોઈપણ યુનીયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે
૬.. બીજી તરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરીસ્થીતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થશે તો એક તરફવાળા પ્રોજેકટ કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહી.

૧૩.. કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી..

એક તરફવાળા અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન પાસેથી મજકુર યુનિટનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજી તરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી એક તરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી આપી યુનીટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં આપવાનો રહેશે અને તદઅનુસાર બીજી તરફવાળાને એક તરફવાળાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજી તરફવાળા દ્વારા તેમના પાનકાર્ડ, પુરાવા, આધારકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે એક તરફવાળાને આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં બીજી તરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરવાની બીજીતરફવાળા આથી ખાત્રી અને ભરોષો આપે છે. અને બીજી તરફવાળા આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. એક તરફવાળા અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજી તરફવાળા સંમત થયેલ છે.

બી.યુ. આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વપરાશ માટે તૈયાર છે તેવી એક તરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટિસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી યુનિટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજી તરફવાળાના પોતાની સલામતી ના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવીને બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સોંપવાનો રહેશે.

૧૪.. બીજી તરફવાળા યુનિટનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો:-

એક તરફવાળા તરફથી જાણ કરવામાં આવેથી બીજી તરફવાળાએ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજી તરફવાળા ઉપર

જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને યુનિટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ યુનિટના મેઈન્ટનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે. બીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનિટમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામ ની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો એક તરફવાળા એ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ એકતરફવાળા ના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજી તરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો એક તરફવાળા બીજી તરફ વાળા ને વળતર ચુકવી આપવાનું રહેશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

૧૫.. યુનિટને નુકશાનઃ –

જો બીજી તરફવાળા દ્વારા યુનિટ ના કોઈપણ ભાગ માં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કરવામાં આવે અને તોડફોડના કારણે યુનિટનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે યુનિટના ભાગનું બાંધકામ નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળા ને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એક તરફવાળા આવા નુકશાન ને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપતીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપતીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજી તરફવાળાના કારણે યુનિટને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈ પણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

જો બીજી તરફવાળા દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી અથવા પુરતા સલામતી ના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે યુનીટના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

કબજો લેતા પહેલા બીજી તરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ યુનિટનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વીગેરેની ગુણવતા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજી તરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજી તરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૧૬. આમ ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નીયમો નુ પાલન બીજી તરફવાળાએ અને સોસાયટી ના તમામ સભ્યો એ કરવાનુ રહેશે. જો ઉપરોક્ત નીયમો નુ પાલન કરવામાં નહી આવે તો તેવા સંજોગો મા એક તરફવાળા ની કોઈ પણ પ્રકાર ની રેરા ના કાયદા મા જણાવ્યા મુજબ ની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

૧૭.. સદરહું યુનિટનો ઉપયોગ બીજી તરફવાળા ફકત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે અને રહેશે. તેમજ બીજી તરફવાળાએ તેઓના વાહનો અન્ય આજુબાજુ ના અડોશી–પડોશીને નડતર રૂપ ન બને તે રીતે પાર્કિગ કરવાના છે અને રહેશે.

૧૮.. બીજી તરફવાળાએ સોસાયટીના અન્ય સભ્યો સાથે મળી ને એક એ. ઓ. પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેને એક તરફવાળા જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. એક તરફવાળા દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર એક તરફવાળાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી એક તરફવાળા સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા – નિયમો સમજૂતીપત્ર અને ધારા ધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

૧૯.. યુનિટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાને જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળા પરિયોજનાની જમીન અને યુનિટના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી, વીમો ,કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર ખર્ચ વિગેરે તેમજ સફાઈકામદારનો તેમજ પરિયોજનાના મેન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામા ન આવે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા મેન્ટેનન્સ અંગેનો પોતાના હિસ્સાના નાંણાની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવશે, વધુમા બીજીતરફવાળા સંમત્ત થાય છે કે જયાં સુધી બીજીતરફવાળા નો મેન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને ખર્ચ પેટે માસિક વરાડે પડતો કામ ચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી અને સંમત છે. બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સર્વિસ સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ એક તરફવાળા પાસે જ રહેશે.

૨૦.. કરારમાં જણાવેલ આવી બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજી તરફવાળાએ ઉકત યુનિટનો હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપાયાની તારીખે અથવા તે પહેલાં એક તરફવાળા નક્કી કરે એવા અને આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૨૧.. ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. / સર્વિસ સોસાયટીની રચના સંબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા એક તરફવાળાના વકીલની ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ દસ્તાવેજો વકીલની ફી સહીતના ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાના ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ બીજી તરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૨૨.. એકતરફવાળા દ્વારા ઉકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી. / સર્વિસ સોસાયટીને જયારે યોજનાની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કાંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના બીજી તરફવાળાને ફાળે આવતી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગ થી ચુકવવાની રહેશે.

૨૩..પ્રાયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી:-

આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરીયોજનાની જમીનની ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો એક તરફવાળા ધરાવે છે અને પરીયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરીયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબ્જો એક તરફવાળા ધરાવે છે. એક તરફવાળા પરીયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને એક તરફવાળા પરીયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થા પાસેથી મેળવશે.

ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન અથવા પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈ ના કોઈ પણ પ્રકાર ના હક્ક હીત રહેલા નથી.

ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરીયોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈ પણ કોર્ટ મા પેન્ડીંગ નથી.

૨૪..પરીયોજના અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન એ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે ઉપરાંત ઉકત પરીયોજના અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને એક તરફવાળાએ પરિયોજનાની જમીન, યોજના અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશ કરતા રહેશે.

૨૫.. એક તરફવાળા આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને એક તરફવાળાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરેલ નથી કે જેનાથી બીજી તરફવાળાના હકકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ કે નુકશાન પહોંચે.

૨૬.. એક તરફવાળાએ આ પરીયોજના અને ઉકત્ત યુનિટ સહિત, પરીયોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજી તરફવાળાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

૨૭..એક તરફવાળા ખાત્રી પૂર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજી તરફવાળાને ઉકત યુનિટનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૨૮..પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ થયેથી સર્વિસ સોસાયટી/એ.ઓ.પી.ની રચના વખતે બીજીતરફવાળાના એસોસીએશને એક તરફવાળા દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી,શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબ્જો સુપ્રત કરશે.

૨૯..એક તરફવાળાએ આજની તારીખે ઉક્ત્ત પરીયોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વિવાદી સરકારી લેણા,દરો,ચાર્જીસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણા ,પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ,નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન ને ચુકવી દીધેલ છે

૩૦..ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય પરીયોજનાની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેકટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરીયોજના અંગે એક તરફવાળાને સરકારતરફથી અથવા અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન તરફથી અથવા કાયદા કાનુન સરકારી વટ હુકમ,આદેશ,જાહેરનામાં હેઠળ એક તરફવાળાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામા ંઆવેલ નથી.

૩૧..વેચાણ રાખનાર આથી એક તરફવાળા સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે....,

૧.. બીજી તરફવાળાને યુનિટનો કબજો જયારથી સોંપવામાં આવે તે તારીખથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે યુનિટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનું છે અને યુનિટ જેમાં આવ્યું છે તેનો ઉપયોગ સોસાયટીના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહિ તેમજ કોઈ તોડ ફોડ,સુધારાવધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ અને અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન નીપરવાનગી વગર કોઈ સુધારાવધારા કરશે કરાવશે નહિ તેમજ ઉપર જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજી તરફવાળાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨.. બીજી તરફવાળા ઉક્ત યુનિટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને યુનિટને એક તરફવાળાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યું હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન ના નિયમો,સોસાયટી નીયમો,પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ મજકુર યુનિટમાં કરવા-કરવવાનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજી તરફવાળા જવાબદાર બનશે અને આવા

સંજોગોમાં એક તરફવાળા સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજી તરફવાળાના હક્કો સંપૂર્ણ પણે જતાં રહેશે.

૩..બીજી તરફવાળા દ્રારા યુનિટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગ માં તેમજ કોમન સુવિધા ઓમાં કોઈપણ જાતની તોડ-ફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે યુનિટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગ માં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજા પક્ષનાએ યુનિટના બાહય એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરાવવાનો નથી. તેમજ યુનિટની સાથે જોડાયેલા ભાગો,ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીનીલાઈન ,ઈલેકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપ લાઈનોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી ,જેથી મજકુર યુનિટને તથા કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે.એકતરફવાળા અથવા સોસાયટીની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી વિના બીજી તરફવાળા યોજનામાં કે યુનિટમાં આવેલા કોલમો, બિમ્બ, દિવાલો,સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ માળખામાં કોઈ તોડ-ફોડ,કોર-કટીંગ કે કોત્તર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે મજકુર યુનિટને તથા કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચે તેવું કામ બીજી તરફવાળાએ કરવા -કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહીતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.

૪..બીજી તરફવાળા દ્રારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી યોજનાની જમીન કે તેના બાંધકામ ને કે તેમાં આવેલ યુનિટના કોઈપણ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમિયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કૃત્ય બીજી તરફવાળાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજી તરફવાળા કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ તેમજ નુકશાની સહિત બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

૫..બીજી તરફવાળાએ યુનિટમાંથી કંપાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને સોસાયટી મા કોઈ કચરો ગંદકી ચીથ્રા અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરી ને સોસાયટી ના અન્ય સભ્યો ને અગવડતા ઉપસ્થીત થાય .

૬.એક તરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામા આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ મજકુર યોજના મા આવેલા વીજળીના, પાણીના,ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામા આવેલા સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જ નો પોતાનો હીસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૭.બીજીતરફવાળા ને યુનીટ જે હેતુ માટે એક તરફવાળાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમા ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકાર શ્રી દ્વારા લાગુ

પાડવામા આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાં ના લેણા માં થયેલો વધારો બીજી તરફવાળા એ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૮. આ કરાર હેઠળ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા ને તથા સોસાયટી ને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણા તથા અન્ય લેણાના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવીલે ત્યા સુધી બીજીતરફવાળા દ્વારા યુનીટ ના કોઈ ભાગ ને ભાડે પેટાભાડે આપી શકશે નહી અથવા પોતા ના લાભ હીત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીત ને સોંપણી કરી શકશે નહી.

૯. મંડળી અથવા સર્વીસ સોસાયટી અથવા એપેક્ષ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર યોજનાના અને તેમા આવેલ યુનીટ ની સલામતી અને મેનટેનન્સ માટે તેમજ યોજના સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નીયમો, વીનીયમો અને પેટા નીયમો જે હાલ મા લાગુ હોય તેનુ તથા તેમા વખતો વખત જે કાઈ પણ નીયમો મા સુધારા વધારા થાય તે તમામ નુ પાલન બીજી તરફવાળા એ કરવાનુ રહેશે. તથા સરકાર શ્રી દ્વારા તથા સ્થાનીક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નીયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામા આવે તેનુ બીજી તરફવાળા એ પાલન કરવાનુ રહેશે. તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચા ઓ ભરવાના થાય તે બીજી તરફવાળા એ ભરવાના રહેશે.

૩૨..બીજી તરફવાળા તરફથી એક તરફવાળા ને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામા આવેલ મેન્ટેનન્સ ની રકમ તેમજ સહકારી મંડળી ને પ્રસ્થાપીત કરવામાટે ની શેર મુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટી ના ખર્ચ પેટે ની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમ ને એકતરફવાળા એ એક અલગખાતા મા રાખવાની રહેશે જે હેતુ માટે મેળવવામા આવેલ હોય તે હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૩૩..આ કરાર માં સમાવીષ્ટ કોઈ પણ બાબત કાયદાની દ્રષ્ટીએ ઉક્ત યુનીટ અથવા કોઈ પણ ભાગના સંદર્ભમા અનુદાન, વસીયત, અથવા પટ્ટે થી કે સોંપણી થી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબ નુ કરવાનુ નથી, બીજી તરફવાળા સાથે યુનીટ નો વેચવાનો કરાર કરવામા આવ્યો છે. તે સીવાય પ્રોજેક્ટના કોઈ પણ ભાગ પર બીજી તરફવાળા કોઈ હક્ક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ સોસાયટી ને સોંપવામા ન આવે ત્યાં સુધી એક તરફવાળાનાઓની માલીકીની રહેશે અને આ કરાર ના આધારે બીજીતરફવાળા ને પ્રોજેક્ટ ના કોઈ પણ ભાગ નુ કોઈ પણ વેચાણ, ભાડા પટ્ટે કે અન્ય રીતે કોઈને કરી આપવાનો હક્ક ઉતપન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો / ગીરો ઉતપન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થીત થતો નથી.

૩૪..એક તરફવાળા આ કરાર રજીસ્ટ્રર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ **બ્લોક નં..... ના .....માળ ના યુનિટનંબર:.....** ને ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો,ચાર્જ કરી શકશે નહી અને જો કોઈ સાન ગીરો અથવા બોજો એક તરફવાળા દ્વારા ઉભો કરવામા આવશે તો તે સમયે અમલમા હોય તેવા કાયદા મા ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા એકતરફવાળા દ્વારા કરવામા આવેલ સાનગીરો કે બોજો યુનીટ લેનાર અથવા લેવા સમંત થનાર બીજી તરફવાળા ના હક્ક અને હીત ને અસર કરશે નહી.

૩૫..એકતરફવાળા આ કરાર બીજીતરફવાળા ને મોકલે એટલે આ કરાર નો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનુ નથી તેમજ બંન્ને પક્ષ ના ને બંધન કર્તા નથી જ્યા સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ના થાય ત્યા સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહી. સૌ પ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરાર ને કરાર મળ્યા ના ૭ દીવસ ની અંદર બીજીતરફવાળા એ એકતરફવાળા ને પોતાની સહી– સંમતી કરી ને સદરહું કરાર મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કંડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનુ રહેશે.કરાર મળ્યે થી એક તરફવાળા એ બીજી તરફવાળા ને કરાર ની નોંધણી કરાવા માટે ની જાણ કરવાની રહેશે અને એક તરફવાળા એ આપેલ દીવસ અને સમય મુજબ બીજીતરફવાળા એ સંબંધીત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરી મા કરાર ની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનું રહેશે અને સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી મા કરાર ની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી મા કરાર ની નોંધણી થયા બાદ કરાર બંન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે.એક તરફવાળા તરફથી કરાર મળ્યાના દિન – ૭ ની અંદર બીજી તરફવાળાના કરાર પર સહિઓ કરી એક તરફવાળાને પરત ન મોકલે અથવા એક તરફવાળા દ્રારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળા આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો એક તરફવાળાના આ ચુક સુધારી લેવા બીજી તરફવાળાને જાણ કરશે અને બીજી તરફવાળાને જાણ કર્યાના ૧૫ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે તો બીજી તરફવાળાની યુનીટ ખરીદવા માટેની અરજી / બુકીંગ / એલેાટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને બીજી તરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાની નો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા એક તરફવાળાના દ્રારા મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે.બીજીતરફવાળા આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી ,બોજાઓ,વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજી તરફવાળા જવાબદાર ઠરશે અને બીજી તરફવાળા દ્રારા કરવામાં આવેલ કાર્યવાહી રદ બાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંન્ને તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

૩૬.. આ કરાર તેની અનુસુચીઓ અને જોડાણો સહિત અંહિ જણાવેલ વિષય અંગે બંન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેનો રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર ઉક્ત યુનિટ અંગે બંન્ને પક્ષો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલ અન્ય તમામ સમજૂતીઓ કરારો,ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો,લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ્દ કરીને અમલમાં આવે છે.

૩૭..આ કરારમાં તેના બંન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૩૮..કરારની જોગવાઈઓ બંન્ને પક્ષનાને તેમજ બીજી તરફવાળામાં જોડનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે.આમ,બીજી તરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરાર માં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારી /ફરજો/હેતુ/ઈન્ટરેસ્ટ યુનિટના હવે પછીના બીજી તરફવાળાને તથા બીજી તરફવાળા સાથે જોડનારા(એલોટીઝ) તથા બીજી તરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુપડશે કારણ કે આ જવાબદારીઓ સમગ્રપણે યુનિટ સાથે જોડાયેલી છે.

૩૯.. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવા માં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણ માં સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૪૦..આ કરારમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હોય ત્યાં બીજી તરફવાળાએ પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુક્ત યુનિટ દિઠ ચુકવણી કરવાની છે અને રહેશે.

૪૧..બંન્ને તરફવાળા આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહીં જેમને ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખતો અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્ક ને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરી ને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૪૨..આ કરાર એકતરફવાળાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત એકતરફવાળા ઓફીસ ખાતે અથવા બંન્ને તરફવાળા વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંન્ને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધથી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ આ કરાર ખાતે થયેલો હોવાનું ગણાશે.

૪૩.. બીજી તરફવાળાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને એક તરફવાળાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૪૪.. આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ ભોગવાનો રહેશે.

૪૫.. બંન્ને તરફવાળાઓ વચ્ચે ના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

-:પરિશિષ્ટઃ-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ ના સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકા ના મોજે ગામ વટવા ની સીમ ના બ્લોક / સર્વે નં. ૬૨ / ૧ ની ૨૪૨૮ ચોરસ મીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૭૯ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૫ ના સબપ્લોટ નં. ૧ ની રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુ માટેની ૧૪૫૭ ચોરસ મીટર બીનખેતી ની જમીન ઉપર આવેલ **દેવ-૮૪** ના નામ ની રેસીડેન્સીયલ / કોમર્શિયલ ના યુનિટોની યોજના ના **બ્લોક નં.......... ના યુનિટ નં ....**વાળી બાંધકામ સહિતની મિલકત નો કાર્પેટ એરીયા .... સમ. ચોરસમીટર તથા બાલકની એરીયા .... ચોરસ મીટર તથા વોશ એરીયા .... ચોરસ મીટર ત્રણે મળી કુલ ...... ચોરસ મીટર તેમજ કોમન વગર વહેચાયેલ સુવીધાઓ સબંધી ને જમીન નો વગર વહેચાયેલ અવીભાજ્ય ફાળે આવતી........ સમચોરસમીટર જમીન કે જેની ક્યારેય કકડાવાર વહેંચણી ન થઈ શકે તે જમીન સહીત ની મીલકત.

જેના ખુંટચારની વિગતઃ-

પૂર્વેઃ- .... આવેલ છે.
પશ્ચિમેઃ- .... આવેલ છે.
ઉતરેઃ- .... આવેલ છે.
દક્ષિણેઃ- .... આવેલ છે.

એ વિગતોનો આ વેચાણનો કરાર અમોએ તમોને સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કોઈપણ વ્યકિતની કોઈપણ જાતની ધાક, ધમકી, દાબ, દબાણને વશ થયા વગર, બિનકેફી હાલતમાં અક્કલ હોંશીયારીથી, શુધ્ધબુધ્ધિથી, રાજીખુશીથી, વાંચી, વંચાવીં, સાંભળી, સમજી, વિચારી ને તનમનની સાવધ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત અવસ્થામાં સામાન્ય પરિસ્થિતિમાં જે વર્તન કરે તે રીતે સભાન વર્તન કરીને મુક્ત સંમત્તિથી લખી આપેલ છે.

આજ રોજ તા...........મી માહે – .... સને–૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિને.
અત્રે.............................મત્તું અત્રે...............................શાખ

લખી આપનારની સહીઃ –

– – – – – – – – – – –

– – – – – – – – – – – – – – – – –

શ્રી ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

ચિરાગ જીતેન્દ્રકુમાર કાનપરીયા

સાક્ષીઓની સહીઃ –

– – – – – – – – – – – – – – – – –

– – – – – – – – – – – – – – – – –

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨(અ)મુજબનું પરિશિષ્ટ

લખી આપનારની સહી	**ફોટો**	**અંગુઠો**

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

શ્રી ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટ કર્તા ભાગીદાર
ચિરાગ જીતેન્દ્રકુમાર કાનપરીયા

લખાવી લેનાર ની સહી	**ફોટો**	**અંગુઠો**

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

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