:: બાનાખતનો કરાર ::
(કબજા વગરનો)

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે **કુડાસણ***ની સીમમાં આવેલ ખાતા નં.૯૭૭ ના* **બ્લોક નં.૪૮૯/બ (જુનો સર્વે નં.૩૫૩/૨ અને ૩૫૪),** *આકાર રૂા.૨.૯૯ પૈસા વાળી આશરે ૫૭૨૪ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ (કુડાસણ-કોબા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૫ પૈકી (ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૫/૨) કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી* **૩૭૨૦.૫૫ ચો.મીટર** *રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવનાર અલગ-અલગ ફ્લેટસ્‌વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે* **"સાર્થક ધ સર્જક- ૨"** *નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારતો પૈકી* **બ્લોક નં.____** *માં* __________ **મજલે** *(ગુડાના પ્લાન મુજબ હોલો પ્લીન્થ ઉપર ___* **મજલે***) આવેલ* **ફ્લેટ નં.**______ *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે* ________ **ચો.મીટર** *કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા* _________ **ચો.મીટર***, બાલ્કની/વરંડો* _______ **ચો.મીટર** *મળી કુલ* ______ **ચો.મીટર***ના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા સદર ફ્લેટની વચાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલ્કતનો વેચાણ કરવા અંગેનો* **કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.**

એકતરફવાળા

લખી આપનાર ::

"એટીજે ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર" *નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ : એફ.પી.નં.૫૫/૨, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩, પી.ડી.પી.યુ. ચાર રસ્તા, મુ.કુડાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર* **તિર્થકુમાર જશવંતભાઈ પટેલ,** *ઉં.આ.વ.૨૮, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – યુનિટ નં.૧, પ્લોટ નં.૧૬૬, સેક્ટર નં.૨૯, ગાંધીનગરના,*

(PAN NO : AALFT 0844 J)

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "એકતરફવાળા", "લખી આપનાર" અથવા "પ્રમોટર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સકસેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા
લખાવી લેનાર ::

______________________________________,

ઉં.આ.વ.____, ધંધો – _______, રહેવાસી – _____

____

____

(PAN NO :)

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "બીજીતરફવાળા", "લખાવી લેનાર" અથવા "એલોટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સકસેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે **કુડાસણ***ની સીમમાં આવેલ ખાતા નં.૯૭૭ ના* **બ્લોક નં.૪૮૯/બ (જુનો સર્વે નં.૩૫૩/૨ અને ૩૫૪)**, *આકાર રૂા.૨.૯૯ પૈસા વાળી આશરે ૫૭૨૪ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ (કુડાસણ-કોબા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૫ પૈકી (ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૫/૨) કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી* **૩૭૨૦.૫૫ ચો.મીટર** *રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવનાર અલગ-અલગ ફ્લેટસ્‌વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે* **"સાર્થક ધ સર્જક-૨"** *નામથી ઓળખાય છે. સદર સ્કીમવાળી સમગ્ર મિલ્કત અમો એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરીને તેનું વેચાણ કરવાનો અમો એકતરફવાળાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે અને એકતરફવાળા સદરહુ સ્કીમની જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવે છે. એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટેના ફ્લેટસ્‌ નું બાંધકામ કરવાનું છે. સદર પ્રોજેક્ટનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવવા અંગેની અરજી રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરી તે અંગેનું*

રજીસ્ટ્રેશન સર્ટિફીકેટ મેળવી લીધેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.PR/GJ/GANDHINAGAR/ GANDHINAGAR/Others/RAA03009/ 260618 છે.

એકતરફવાળાએ સદરહુ જમીન પ્રતાપજી મણાજી ઠાકોર પાસેથી તા.૦૫/૦૫/૨૦૧૭ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૬૧૦૦ થી ખરીદેલ. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ બ્લોક/સર્વે નંબરના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસ્‌માં કબજેદારના કોલમમાં તા.૦૯/૦૫/૨૦૧૭ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૯૯૬૧ થી એકતરફવાળાએ "એટીજે ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" નામની ભાગીદારી પેઢીનું સ્વતંત્ર નામ દાખલ કરી સદર નોંધ લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૨૭/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબરની ૩૭૨૦.૫૫ ચો.મીટર જમીન અંગે બીનખેતીના વાણિજ્ય તથા રહેણાંક હેતુ માટે શરતફેર કરવાની પરવાનગી માંગતી અરજી મજકુર જમીનના અગાઉના માલિકોએ કરતાં કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરે મજકુર જમીનની પ્રિમીયમની રકમ સરકારશ્રીમાં જમા કરાવતાં સદરહુ જમીનમાં બીનખેતીના વાણિજ્ય/રહેણાંક હેતુ માટે શરતફેર કરવાની પરવાનગી આપી કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરે તેમના હુકમ નં.સીબી/ગણોત/ વશી/૨૮ થી ૩૬/૨૦૧૭, તા.૦૩/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજ હુકમ કરી સદરહુ જમીનને માત્ર બીનખેતીના વાણિજ્ય તથા રહેણાંક હેતુ માટે જુની શરતમાં ટ્રાન્સફર કરવા માટેનો હુકમ કરેલ છે. સદર હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડસ્‌ ઓફ રાઈટસ્‌માં એન્ટ્રી નં.૯૬૬૨ થી તા.૧૩/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજ કરી સદર એન્ટ્રી લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૧૭/૦૨/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

દરમ્યાનમાં સદરહુ જમીનના અગાઉના માલિકે સદરહુ બ્લોક નંબરની ૩૩૭૦.૫૫ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટે તથા ૩૫૦ ચો.મીટર જમીન વાણિજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીનો ઉદ્યાયોગ કરવા માટેની પરવાનગી માંગતી અરજી કરતા ગાંધીનગરના મે.કલેકટર સાહેબે તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/ તત્કાલ/બી.ખે./એસ.આર.૩૯/વશી.૭૧૫૧ થી ૭૧૬૫/૨૦૧૭, તારીખ : ૧૭/૦૪/૨૦૧૭ ના રોજ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉદ્યાયોગ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. સદરહુ બીનખેતીના હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડસ્‌ ઓફ રાઈટસ્‌માં એન્ટ્રી નં.૯૯૧૮ થી

તા.૨૫/૦૪/૨૦૧૭ ના રોજ દાખલ કરી સદર એન્ટ્રી લાગતા-વળગતા સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તા.૨૮/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની ૩૭૨૦.૫૫ ચો.મીટર જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ની કચેરીમાં મંજુર કરાવવા અર્થે મુક્તા ગુડાના જુનીયર નગર નિયોજક સાહેબે તેમના હુકમ નં.પીઆરએમ/કુડાસણ/૬૩/૦૭/૨૦૧૭/૧૪૯/૨૦૧૭, તારીખ : ૦૬/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ મંજુર કરી રીવાઈઝડ્ વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે.

ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની ૩૭૨૦.૫૫ ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉદ્યાયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ને ડેવલપ કરી તેમાં ગુડાએ મંજુર કરેલા પ્લાન તથા વિકાસ પરવાનગીની શરતોને આધિન સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના ફ્લેટસ્નું બાંધકામ એકતરફવાળાએ તેમના કોન્ટ્રાકટર મારફતે હાલના, પ્રવર્તમાન કાયદા અને રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન પ્રમાણે કરવાનું/કરાવવાનું છે.

એ રીતે સદરહુ સ્કીમની કુલ ૩૭૨૦.૫૫ ચો.મીટર રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉદ્યાયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવનાર અલગ-અલગ ફ્લેટસ્વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે **"સાર્થક ધ સર્જક-૨"** એ નામથી ઓળખવામાં આવે છે તે પૈકી **બ્લોક નં.**___ માં ____ ____ **મજલે** (ગુડાના પ્લાન મુજબ હોલો પ્લીન્થ ઉપર ___ **મજલે**) આવેલ **ફ્લેટ નં.**______ કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે _______ **ચો.મીટર** કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા _________ **ચો.મીટર**, બાલ્કની/વરંડો ______ **ચો.મીટર** મળી કુલ ______ **ચો.મીટર**ના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા સદર ફ્લેટની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે મિલ્કત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર કે સદર યુનિટ" એ નામથી ઓળખવામાં આવશે) એકતરફવાળા પાસેથી બીજીતરફવાળાએ અગાઉ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરી બુકીગ કરાવેલ છે. સદર બુકીગની શરતો બીજીતરફવાળાએ કબુલ રાખેલ છે.

બીજીતરફવાળા આથી એકતરફવાળા પાસેથી **"સાર્થક ધ સર્જક-૨"** *નામની સ્કીમના* **બ્લોક નં.**______*માં* __________ **મજલે** *(ગુડાના પ્લાન મુજબ હોલો પ્લીન્થ ઉપર* ___ **મજલે**) *આવેલ* **ફ્લેટ નં.**_______ *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે* _________ **ચો.મીટર** *કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા* _______ **ચો.મીટર**, *બાલ્કની/વરંડો* _______ **ચો.મીટર** *મળી કુલ* _____ **ચો.મીટર** *બાંધકામ વાળી મિલ્કત* **કુલ રૂ.**__________ **/- (અંકે રૂપિયા** __________ __________ **પુરા)** *ની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થાય છે અને એકતરફવાળા તે મુજબનું યુનિટ, તે મુજબની ઉચ્ચક કિંમતે બીજીતરફવાળાને વેચવા સંમત થાય છે, ઉક્ત કિંમતમાં મજીયારા વિસ્તાર અને મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમતનો સમાવેશ થાય છે જે રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે તે બાના તથા અવેજની રકમ એકતરફવાળાએ લઈ બીજીતરફવાળાને નીચેની શરતોને આધિન આ કબજા વગરનું બાનાખત કરી આપી કરકમ મળ્યાની પહોંચ કબુલ કરીએ છીએ. જેને બીજીતરફવાળા કબુલ મંજુર રાખે છે.*

<u>બાના તથા અવેજની વિગતો</u>

ક્રમ	બેન્કનું નામ, શાખા	ચેક/ડી.ડી. નંબર	તારીખ	રકમ (રૂપિયામાં)
કુલ			**રૂ. /-**	

જ્યારે બાકી વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાએ નીચે જણાવ્યા મુજબ બાંધકામના સ્ટેજ પ્રમાણે એકતરફવાળાને સમયસર વિના વિલંબે ચુકવી આપવાની રહેશે, જેને બીજીતરફવાળા કબુલ મંજુર રાખે છે.

<u>બાકી વેચાણ અવેજ ચુકવવાની વિગતો</u>

૧. *કુલ રકમના ૩૦% સુધીની રકમ આજરોજ બાનાખત વખતે ચુકવેલ છે તે તથા*
૨. *કુલ રકમના ૪૫% સુધીની રકમ પ્લીન્થ લેવલ આવેથી ચુકવવાના રહેશે તે તથા*
૩. *કુલ રકમના ૭૦% સુધીની રકમ સ્લેબ લેવલ કામ આવેથી ચુકવવાના રહેશે તે તથા*
૪. *કુલ રકમના ૭૫% સુધીની રકમ અંદરની દિવાલોનું કામ થયા પછી ચુકવવાના રહેશે તે તથા*

૫. કુલ રકમના ૮૫% સુધીની રકમ બહારનું પ્લાસ્ટર થયા પછી ચુકવવાના રહેશે તે તથા
૬. કુલ રકમના ૯૫% સુધીની રકમ લીફ્ટ વિગેરે લગાવ્યા પછી ચુકવવાના રહેશે તે તથા
૭. કુલ રકમના ૧૦૦% સુધીની રકમ સદર યુનિટના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે ચુકવવાના રહેશે તે.

રૂા. /- અંકે રૂપિયા પુરા.

સદરહુ મિલ્કતના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ટઅપ એરીયા તથા સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા વચ્ચેનો તફાવત બીજીતરફવાળાએ સમજી લીધેલ છે. સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા ક્ષેત્રફળની અંદર વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું બાંધકામ તથા કોમન બાંધકામના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા તથા બિલ્ટ અપ એરીયા વિશે સમજણ મેળવી લીધેલ છે. સદરહુ સ્કીમની કોમન એમેનીટીઝમાં લીફ્ટ, પેસેજ, પાર્કિંગ, સીડી, ટોઈલેટ તેમજ કોમન જગ્યામાં કરેલ બાંધકામ/વ્યવસ્થાનો સમાવેશ થાય છે. જે કોમન એમેનીટીઝમાં બીજીતરફવાળાનો સદરહુ સ્કીમના અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે વરાડે પડતો વણવહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેલો ગણાશે.

વધુમાં સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટની ૩૭૨૦.૫૫ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન (પરિયોજનાની જમીન) માં બીજીતરફવાળાનો વરાડે પડતો વણવહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો વધારાની એફ.એસ.આઈ.માં ફેરફાર થાય અને તેના આધારે સદરહુ સ્કીમનાં બિલ્ડર/ડેવલપર એટીજે ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા સદરહુ ઈમારતના ઉપરના ભાગે વધારાનું બાંધકામ કરવામાં આવે અને તેના કારણે બીજીતરફવાળાને મજકુર જમીનમાં મળવાપાત્ર વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હક્ક, હિત, હિસ્સામાં ફેરફાર થશે જેને બીજીતરફવાળા આથી કબુલ મંજુર રાખે છે.

વધુમાં સદરહુ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ તમામ વિગતો અને શરતો સંજોગોને આધિન ફેરફારને પાત્ર છે જે બીજીતરફવાળા/એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે.

બાનાખતના કરારની શરતો

૧.. *આ બાનાખતના કરારની મુદત ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણેનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યાં સુધીની નક્કી કરેલ છે. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મુદતમાં સદરહુ યુનિટની નક્કી કરેલ બાકીની રકમ એકતરફવાળાને ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગતે ચુકતે હિસાબે આપવાની રહેશે. સદરહુ શરત એ આ બાનાખતની મુખ્ય શરત ગણાશે. જેનું બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે.*

આમછતાં કુલ કિંમત પૈકીની નક્કી કરેલ રકમ ઉપર જણાવેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઈપણ હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવણી કરવામાં બીજીતરફવાળા-એલોટી કસુર કરે યા તેવી રકમ એકતરફવાળાને ના ચુકવી શકે અને/અથવા તેવી રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય કે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવામાં ઢીલ યા કસૂર કરે તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને તેવી બાકી ચુકવવાની રકમ ઉપર **SBI MCLR RATE + 02 %** *વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. જે બીજીતરફવાળા આથી આ બાનાખતના કરારમાં સહીમત્તા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખે છે.*

૨.. **એકતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો કબજો બીજીતરફવાળાને તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૧ સુધીમાં અથવા તે પહેલાં આપવાનો રહેશે. જો એકતરફવાળા કે તેમના એજન્ટો સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય એટલે કે કોઈપણ કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ, યુદ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકારી અને/અથવા અર્ધસરકારી કચેરીઓ કે અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા વિગેરે કારણોસર અથવા કોઈ કુદરતી કે માનવસર્જીત સંજોગોના આધારે તેમજ સરકાર દ્વારા કાયદાકીય કલમોમાં ફેરફાર થવાથી સદરહુ મિલ્કતનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર ન મળવાને કારણે બીજીતરફવાળાને પઝેશન સોંપવામાં વિલંબ થાય તો આવા વિલંબના સમય માટે સદર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો કબજો સોંપવાની મુદત આપોઆપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે. જે બીજીતરફવાળાને કબુલ માન્ય રાખવાની રહેશે. જો કે ઉપરોક્ત સંજોગો સિવાય કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તો આવા વિલંબના સમય માટે ચુકવેલ રકમ ઉપર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને SBI MCLR RATE + 02 %** *વ્યાજ ચુકવી આપવાનું રહેશે.*

૩.. *એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળા પાસેથી બાકીની રકમનો પુરેપુરો અવેજ મળી ગયેથી એકતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાના ખર્ચે બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે.*

૪.. **એકતરફવાળાએ સદરહુ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ આખરી કાર્પેટ એરીયા કે જે બીજીતરફવાળા-એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ છે તેની વિગત આપવાની રહેશે. જો આવા કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩% ના ફેરફાર કેપને આધીન રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં દર્શાવેલ એરીયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમત જે ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને એકતરફવાળાએ વધારાની રકમ કે જે બીજીતરફવાળા-એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક ________% ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હોય તો બીજીતરફવાળાએ આવી વધારાની રકમ બાકી અવેજના ચુકવણાની સાથે એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે. આવા વધારાના નાણાં આ કરારના પરિશિષ્ટમાં જે કાર્પેટ એરીયા દર્શાવવામાં આવેલ છે તે કાર્પેટ એરીયાના ભાવ મુજબ જ ગણવાના રહેશે.**

૫. **સદરહુ સ્કીમમાં જો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના નિયમો દ્વારા જી.ડી.સી.આર. મુજબ વધારાનું બાંધકામ (એફ.એસ.આઈ.) મળવાપાત્ર થાય તો તેનો ઉપયોગ એકતરફવાળા સદર સ્કીમમાં કરી શકશે, તેવી સમજના આધારે બીજીતરફવાળા-એલોટી સદરહુ યુનિટ ખરીદવા સંમત થયેલ છે એટલે આવી વધારાની મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ.ના હક્કો એકતરફવાળા- પ્રમોટરના રહેશે.**

૬.. *સદરહુ મિલ્કત અંગેના એકતરફવાળાના રાઈટસ્, ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ તેમજ બોજા રહિત છે. તે મતલબના દરેક ડોક્યુમેન્ટની એક નકલ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે. જેની બીજીતરફવાળાએ ખાત્રી અને ચકાસણી કરી સદરહુ મિલ્કત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.*

૭.. *સદરહુ યુનિટના ફાળે પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરા એકતરફવાળાએ ભરેલ છે પરંતુ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ સદર યુનિટના તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરા, ઈલેક્ટ્રીક બીલ તથા ફાળે પડતો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ રકમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાની રહેશે.*

૮.. એકતરફવાળા આ પ્રોજેક્ટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત બેન્કમાંથી, નાણાંકીય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઈ ધિરાણ આપતી સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધિરાણ લઈ શકશે. પરંતુ બીજીતરફવાળા-એલોટીને યુનિટના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા એકતરફવાળાએ જે તે યુનિટ અંગેનું "નો-ડ્યુ સર્ટીફિકેટ" આવી બેન્ક/સંસ્થા/પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે, એટલે કે જે તે યુનિટ કોઈપણ પ્રકારના બોજામાંથી મુક્ત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૯.. સદરહુ બાનાખતવાળા યુનિટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, સરકારી રેકર્ડમાં તથા કુડાસણ ગ્રામ પંચાયતના રેકર્ડમાં વેચાણની ફેરફારની નોંધ પડાવવા અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાનો રહેશે. ઉપરાંત સદર યુનિટના વેચાણ ઉપર ભારત સરકારના નિયમોનુસાર ભરવાની થતી ગુડસ્ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષની રકમ બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાની રહેશે.

૧૦.. એકતરફવાળા આથી બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપી જણાવે છે કે, સદર યુનિટ એકતરફવાળાએ આજ પહેલાં બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી. વધુમાં મજકુર યુનિટમાં કોઈનો હક્ક, દરદાવો, અલાખો કે હિત સંબંધ પોષાતો નથી. તેમજ સદર યુનિટ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીમાં કોઈ જ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી. આમ, સદર યુનિટ સંપૂર્ણ બોજારહિત અને નાકરજી છે અને એકતરફવાળા સદર યુનિટનું વેચાણ કરવા સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર અને હક્કદાર છે.

૧૧.. સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ ૩૭૨૦.૫૫ ચો.મીટર જમીન (પરિયોજનાની જમીન) માંથી રોડ, રસ્તાની તથા કોમન પ્લોટની જે જમીન આવેલ છે તે જમીનમાં બીજીતરફવાળાનો જવા-આવવાનો તથા વાપર ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો હક્ક રહેશે.

૧૨.. સદર **"સાર્થક ધ સર્જક-૨"** *નામની સ્કીમની તમામ સહિયારી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ માટે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીની રચના કરવામાં આવશે અને બીજીતરફવાળા તથા સદરહુ સ્કીમના તમામ સભાસદોએ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીમાં ફરજીયાતપણે સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે. જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે. તેમજ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટાનિયમો તથા*

વખતોવખતના ઠરાવો તથા જે કાંઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે/કરાવે તો તે તથા સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીના તમામ કાયદા અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જે આથી બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારમાં સહીમત્તા કરી કબુલ કરે છે.

૧૩.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ **"સાર્થક ધ સર્જક-૨"** નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એકતરફવાળાએ આપેલ યોજના અંગેની તમામ માહિતી ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા)ની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી તથા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરની કચેરીમાંથી મળેલ બિનખેતીની પરવાનગી, સદરહુ જમીનના રાઈટસ્, ટાઈટલ્સ, અન્ય લખાણો તથા આનુષંગિક કાગળો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના પોતાના જાણકાર, અનુભવી, નિષ્ણાત વ્યકિત/સંસ્થા મારફતે તપાસાવડાવી સદર યુનિટનું બાંધકામ તથા બાંધકામની ગુણવત્તા, બાંધકામના માલસામાન, કાર્ય કુશળતા તેમજ બાંધવામાં આવનાર યુનિટના માપ, સાઈઝ, ક્ષેત્રફળ તેમજ સદરહુ સ્કીમમાં આપવામાં આવનારી તમામ સહિયારી સુખ સુવિધાઓ, એમેનીટીઝ વિગેરે તમામ બાબતોની સઘન તપાસણી બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે કરી/કરાવી જોઈ તપાસી સમજી લીધેલ હોઈ અને તે રીતેની તમામ બાબતો અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ હોઈ ત્યારબાદ સદરહુ મિલ્કત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

૧૪.. એકતરફવાળા સદરહુ બાનાખતની તમામ શરતોનું પાલન કરી સદરહુ યુનિટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા તૈયાર અને ખુશ હોઈ તેમછતાં બીજીતરફવાળા બાકીની રકમનો અવેજ ચુકવવામાં કે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવામાં ઢીલ યા કસૂર કરે યા વાંકુ બોલે તો અગર સદર બાનાખતની શરતોનું પાલન ન કરે તો બાનાખતની મુદત વીત્યે ઉપર જણાવેલ બાનાની રકમ વગર વ્યાજે પરત કરવાની રહેશે અને ત્યારથી સદર બાનાખત આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે. જેને આથી બીજીતરફવાળા સ્પષ્ટપણે કબુલ કરે છે.

૧૫.. આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે

વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે **કુડાસણ**ની સીમમાં આવેલ ખાતા નં.૯૭૭ ના **બ્લોક નં.૪૮૯/બ (જુનો સર્વે નં.૩૫૩/૨ અને ૩૫૪),** આકાર રૂા.૨.૯૯ પૈસા વાળી આશરે ૫૭૨૪ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ (કુડાસણ-કોબા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૫ પૈકી (ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૫/૨) કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી **૩૭૨૦.૫૫ ચો.મીટર** રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવનાર અલગ-અલગ ફ્લેટસ્વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે **"સાર્થક ધ સર્જક-૨"** નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારતો પૈકી **બ્લોક નં.**_____ માં __________ **મજલે** (ગુડાના પ્લાન મુજબ હોલો પ્લીન્થ ઉપર ___ **મજલે**) આવેલ **ફ્લેટ નં.**______ કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે ________ **ચો.મીટર** કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા ________ **ચો.મીટર**, બાલ્કની/વરંડો ______ **ચો.મીટર** મળી કુલ ______ **ચો.મીટર**ના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા સદર ફ્લેટની વચાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલ્કત.

:: **ખુંટ વર્ણન** **::**

:: પૂર્વે :: __________

:: પશ્ચિમે :: __________

:: ઉત્તરે :: __________

:: દક્ષિણે :: __________

ઉપર મુજબના યુનિટ વાળી મિલ્કતનો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપણે બંને તરફવાળાઓએ વાંચી, વંચાવી આપણી સમજની ભાષામાં ભાષાંતર કરી, કરાવી સમજી વિચારીને અક્કલ હોંશીયારીથી તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વિના રાજીખુશીથી બિનકેફી મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે. જે આપણે બંનેતરફવાળાઓએ તથા આપણા બંનેતરફવાળાઓના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દેદારો, મુખત્યારો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા.   /   /૨૦૧૯ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે . . . . મતુ અત્રે . . . . શાખ.

એકતરફવાળા **સાક્ષીઓ**

લખી આપનાર

("એટીજે ઈન્ફ્રાટ્રક્ચર" નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તિર્થકુમાર જશવંતભાઈ પટેલ)

૧.--------------------

૨.--------------------

-: નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ :-

(એકતરફવાળા) (લખી આપનાર)	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનું નિશાન
---------------------------- *"એટીજે ઈન્ફ્રાટ્રક્ચર" નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તિર્થકુમાર જશવંતભાઈ પટેલ*		
(બીજીતરફવાળા) (લખાવી લેનાર)	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાનું નિશાન**

:: <u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u> ::

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે **કુડાસણ***ની સીમમાં આવેલ ખાતા નં.૯૭૭ ના* **બ્લોક નં.૪૮૯/બ (જુનો સર્વે નં.૩૫૩/૨ અને ૩૫૪),** *આકાર રૂા.૨.૯૯ પૈસા વાળી આશરે ૫૭૨૪ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ (કુડાસણ-કોબા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૫ પૈકી (ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૫/૨) કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી* **૩૭૨૦.૫૫ ચો.મીટર** *રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવેલ અલગ-અલગ ફ્લેટસ્‌વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે* **"સાર્થક ધ સર્જક- ૨"** *નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારતો પૈકી* **બ્લોક નં.**_______ *માં* _________ **મજલે** *(ગુડાના પ્લાન મુજબ હોલો પ્લીન્થ ઉપર* _____ **મજલે***) આવેલ* **ફ્લેટ નં.**_____ *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે* _____ **ચો.મીટર** *કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા* _________ **ચો.મીટર***, બાલ્કની/વરંડો* _______ **ચો.મીટર** *મળી કુલ* _______ **ચો.મીટર***ના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા સદર ફ્લેટની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર* _______ **ચો.મીટર** *જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલ્કતનો* **વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.**__________**/- અંકે રૂપિયા** _____ ____________________ **પુરાનો.**

<u>એકતરફવાળા</u>

વેચાણ આપનાર ::

"એટીજે ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર" *નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ : એફ.પી.નં.૫૫/૨, ટી.પી.સ્કીમ નં.૩, પી.ડી.પી.યુ. ચાર રસ્તા, મુ.કુડાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર* **તિર્થકુમાર જશવંતભાઈ પટેલ,** *ઉં.આ.વ.૨૮, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – યુનિટ નં.૧, પ્લોટ નં.૧૬૬, સેક્ટર નં.૨૯, ગાંધીનગરના,*
(PAN NO : AALFT 0844 J)
જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "એકતરફવાળા", "વેચાણ આપનાર" અથવા "પ્રમોટર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો,

એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સકસેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા
વેચાણ લેનાર ::

______________________________________,
ઉં.આ.વ.____, ધંધો – _______, રહેવાસી - _
____
(PAN NO :)
જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "બીજીતરફવાળા", "વેચાણ લેનાર" અથવા "એલોટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સકસેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

૧.. *જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે* **કુડાસણ***ની સીમમાં આવેલ ખાતા નં.૯૭૭ ના* **બ્લોક નં.૪૮૯/બ (જુનો સર્વે નં.૩૫૩/૨ અને ૩૫૪),** *આકાર રૂા.૨.૯૯ પૈસા વાળી આશરે ૫૭૨૪ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ (કુડાસણ-કોબા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૫ પૈકી (ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૫/૨) કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી* **૩૭૨૦.૫૫ ચો.મીટર** *રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવેલ અલગ-અલગ ફ્લેટસ્‌વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે* **"સાર્થક ધ સર્જક-૨"** *નામથી ઓળખાય છે. સદર સ્કીમવાળી સમગ્ર મિલ્કત અમો એકતરફવાળાની માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરીને તેનું વેચાણ કરવાનો અમો એકતરફવાળાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે અને એકતરફવાળા સદરહુ સ્કીમની જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવે છે. એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે કુલ ૧૧૨ ફ્લેટસ્‌નું બાંધકામ કરેલ છે. સદર પ્રોજેકટનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવવા અંગેની અરજી રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરી તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટિફીકેટ મેળવી લીધેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં.* PR/GJ/GANDHINAGAR/GANDHINAGAR/Others/RAA03009/260618 *છે.*

૨.. એકતરફવાળાએ સદરહુ જમીન પ્રતાપજી મણાજી ઠાકોર પાસેથી તા.૦૫/૦૫/૨૦૧૭ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૬૧૦૦ થી ખરીદેલ. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ બ્લોક/સર્વે નંબરના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસ્માં કબજેદારના કોલમમાં તા.૦૯/૦૫/૨૦૧૭ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૯૯૬૧ થી એકતરફવાળાએ "એટીજે ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" નામની ભાગીદારી પેઢીનું સ્વતંત્ર નામ દાખલ કરી સદર નોંધ લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૨૭/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

૩.. સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબરની **૩૭૨૦.૫૫ ચો.મીટર** જમીન અંગે બીનખેતીના વાણિજ્ય તથા રહેણાંક હેતુ માટે શરતફેર કરવાની પરવાનગી માંગતી અરજી મજકુર જમીનના અગાઉના માલિકોએ કરતાં કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરે મજકુર જમીનની પ્રિમીયમની રકમ સરકારશ્રીમાં જમા કરાવતાં સદરહુ જમીનમાં બીનખેતીના વાણિજ્ય/રહેણાંક હેતુ માટે શરતફેર કરવાની પરવાનગી આપી કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરે તેમના હુકમ નં.સીબી/ગણોત/વશી/૨૮ થી ૩૬/૨૦૧૭, તા.૦૩/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજ હુકમ કરી સદરહુ જમીનને માત્ર બીનખેતીના વાણિજ્ય તથા રહેણાંક હેતુ માટે જુની શરતમાં ટ્રાન્સફર કરવા માટેનો હુકમ કરેલ છે. સદર હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડસ્ ઓફ રાઈટસ્માં એન્ટ્રી નં.૯૬૬૨ થી તા.૧૩/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજ કરી સદર એન્ટ્રી લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૧૭/૦૨/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

૪.. દરમ્યાનમાં સદરહુ જમીનના અગાઉના માલિકે સદરહુ બ્લોક નંબરની ૩૩૭૦.૫૫ ચો.મીટર રહેણાંક હેતુ માટે તથા ૩૫૦ ચો.મીટર જમીન વાણિજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી માંગતી અરજી કરતા ગાંધીનગરના મે.કલેકટર સાહેબે તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/ તત્કાલ/બી.ખે./એસ.આર.૩૯/વશી.૭૧૫૧ થી ૭૧૬૫/૨૦૧૭, તારીખ : ૧૭/૦૪/૨૦૧૭ ના રોજ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. સદરહુ બીનખેતીના હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડસ્ ઓફ રાઈટસ્માં એન્ટ્રી નં.૯૯૧૮ થી તા.૨૫/૦૪/૨૦૧૭ ના રોજ દાખલ કરી સદર એન્ટ્રી લાગતા-વળગતા સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તા.૨૮/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

૫.. સદરહુ સ્કીમની **૩૭૨૦.૫૫ ચો.મીટર** જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ની કચેરીમાં મંજુર કરાવવા અર્થે મુક્તા ગુડાના જુનીયર નગર નિયોજક સાહેબે તેમના હુકમ નં.પીઆરએમ/કુડાસણ/૬૩/૦૭/૨૦૧૭/૧૪૯/૨૦૧૭, તારીખ : ૦૬/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ મંજુર કરી રીવાઈઝડ્ વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે.

૬.. *ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની* **૩૭૨૦.૫૫ ચો.મીટર** *રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ને ડેવલપ કરી તેમાં ગુડાએ મંજુર કરેલા પ્લાન તથા વિકાસ પરવાનગીની શરતોને આધિન સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના ફ્લેટસ્નું બાંધકામ એકતરફવાળાએ તેમના કોન્ટ્રાકટર મારફતે હાલના, પ્રવર્તમાન કાયદા અને રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન પ્રમાણે પૂર્ણ કરેલ/કરાવેલ છે.*

૭.. *ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની કુલ* **૩૭૨૦.૫૫ ચો.મીટર** *રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટસ્ વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જેને* **"સાર્થક ધ સર્જક-૨"** *એ નામથી ઓળખવામાં આવે છે તે પૈકી* **બ્લોક નં.**______ *માં* _______ **મજલે** *(ગુડાના પ્લાન મુજબ હોલો પ્લીન્થ ઉપર* _____ **મજલે**) *આવેલ* **ફલેટ નં.**_____ *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે* _____ **ચો.મીટર** *કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા* ___ **ચો.મીટર**, *બાલ્કની/વરંડો* _________ **ચો.મીટર** *મળી કુલ* _________ **ચો.મીટર***ના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા સદર ફ્લેટની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર* ________ **ચો.મીટર** *જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલ્કત કે જેનું બાંધકામ એકતરફવાળાએ તેમના કોન્ટ્રાકટર મારફતે કરેલ/કરાવેલ છે તે મિલ્કત હાલ સ્થળ ઉપર જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિવાળી મિલ્કત તથા મજકુર મિલ્કતની મળવાપાત્ર જમીનમાં વાહનો સહિત જવા-આવવા માટેના તથા ચાલ નિકાલના એકતરફવાળાના હરહમેંશના માલિકી હદ, હક્ક સહિતની જમીન તથા બાંધકામ વાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે મિલ્કત (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "મજકુર કે સદર યુનિટ" એ નામથી ઓળખવામાં આવશે) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને અઘાટ વેચાણ આપેલ છે.*

૮.. *એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ* **"સાર્થક ધ સર્જક-૨"** *નામની સ્કીમમાં* **બ્લોક નં.** __ *માં* _____ **મજલે** *(ગુડાના પ્લાન મુજબ હોલો પ્લીન્થ ઉપર* _____ **મજલે**) *આવેલ* **ફલેટ નં.**_______ *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે* _________ **ચો.મીટર** *કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા* ___ **ચો.મીટર**, *બાલ્કની/વરંડો* _________ **ચો.મીટર** *મળી કુલ* _____ **ચો.મીટર***ના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા સદર ફ્લેટની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર* ________ **ચો.મીટર** *જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલ્કત કુલ* **રૂા.**________ /- **(અંકે રૂપિયા** ____________________ **પુરા)** *ની વેચાણ કિંમતમાં કુલ*

અભરામ નદાવે વેચાણ આપવાનો એક રજીસ્ટર્ડ બાનાખતનો કરાર નં.__ __________ તા.____________ ના રોજ કરી આપેલ, જે બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો પણ આ વેચાણ દસ્તાવેજને લાગુ પડશે.

૯.. બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ **રૂ.**_______/- **(અંકે રૂપિયા** ____________ __________ **પુરા)** નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે એકતરફવાળાને મળી ગયેલ છે, અને જેની એકતરફવાળા આજરોજ આ પહોંચ આપે છે.

<u>અવેજ ચુકવ્યાની વિગત</u>

ક્રમ	બેન્કનું નામ, શાખા	ચેક/ડી.ડી. NEFT/RTGS નંબર	તારીખ	રકમ (રૂપિયામાં)
કુલ		**રૂ.**		/-

૧૦.. એ રીતે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળા પાસેથી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની વેચાણકિંમતનો પુરેપુરો અવેજ **રૂ.**__________/- **(અંકે રૂપિયા** ______________________**પુરા)** મળી ગયેલ હોવાથી એકતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો આ પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં આજરોજ સહી કરી આપેલ છે.

૧૧.. હવેથી બીજીતરફવાળા આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના માલિક અને કબજેદાર બનેલ છે.

૧૨.. હવેથી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ લેનાર ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે યા તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરવા માટે હક્કદાર છે અને તેમાં એકતરફવાળાનો કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહીં.

૧૩.. સદર **"સાર્થક ધ સર્જક-૨"** નામની સ્કીમમાં **બ્લોક નં.**_______ ના ઉપરના ભાગે આવેલ કોમન ધાબામાં બીજીતરફવાળાનો અન્ય સહમાલિકો સાથે સહિયારો વપરાશી હક્ક રહેશે. વધુમાં બીજીતરફવાળા અન્ય સહમાલિકો સાથે મળી સદરહુ સ્કીમની કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં પોતાનું વાહન પાર્ક કરી શકશે.

૧૪.. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતમાં નિયત કરેલ આંતરિક રસ્તા વાટે બીજીતરફવાળા અન્ય સહમાલિકો સાથે અવરજવર કરી શકશે. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે મિલ્કત વેચાણ આપેલ છે તે સિવાય સદર સ્કીમની અન્ય મિલ્કત ઉપર તેમનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્કદાવો રહેશે નહીં.

૧૫.. વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં જે કોમન પ્લોટ નિયત કરેલ છે તેમાં બીજીતરફવાળા તેમજ અન્ય તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરોનો સહિયારો પ્રસંગોપાત વપરાશી હક્ક રહેશે.

૧૬.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતમાં સદરહુ સમગ્ર ઈમારતના સ્ટ્રક્ચર્સને નુકશાન થાય તેવા કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી કે મિલ્કતનો બાહ્ય દેખાવ ખરાબ થાય તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી. તેમજ બીજીતરફવાળા સદરહુ ફ્લેટની બાલ્કની કવર કરી શકશે નહીં કે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનું વધારાનું બાંધકામ કરી શકશે નહીં. તેમજ સદર સ્કીમની ઈમારતોમાં થયેલ ફેબ્રીકેશન તથા કલરકામને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કરવાનું નથી કે ઈમારતની બહારની સાઈડે કોઈ શેડ (વેધરશેડ) બનાવવાનો નથી. આ તમામ બાબતોનું બીજીતરફવાળાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૭.. વધુમાં બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સહમાલિકો માટે જ્યારે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે તેમાં બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે અને આ સર્વિસ સોસાયટી સદરહુ ઈમારત કે તેના ભાગના વહીવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનું પાલન બીજીતરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનું રહેશે. સદરહુ યોજનામાં આવેલી તમામ સુવિધાઓ જેવી કે પાણી, ગટર, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સાફસફાઈ, કોમન રીપેરીંગ વિગેરે જે કાંઈ સુવિધાઓનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ આવે તે આ યોજનાની સર્વિસ સોસાયટી વખતોવખત જે નક્કી કરે તે મુજબ બીજીતરફવાળાએ અન્ય સહ-માલિકો સાથે મળી સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવાનો રહેશે.

૧૮.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત અંગે ભવિષ્યમાં જી.ઈ.બી., ગુડા, મહેસુલ વિભાગ કે અન્ય સરકારી, અર્ધ-સરકારી સંસ્થા દ્વારા જો વધારાના કોઈ ચાર્જીસ કે વેરા વસુલ કરવામાં આવે તો તેવા ચાર્જીસ અને વેરા બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતા એકતરફવાળા અથવા સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે પ્રમાણે ચુકવવાના રહેશે.

૧૯.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત જે વેચાણ રાખવા કબુલ કરેલ છે, તેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ અને બાંધકામની ગુણવત્તાની યોગ્ય અને પુરતી તપાસ કરેલ છે અને મિલ્કત "જેમ છે તેમ" સ્થિતિમાં વેચાણ રાખેલ છે. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતની તમામ સવલતો જેવી કે,

પાણીના નળ, બેસીન, સીન્ક, ગંદા પાણીના નિકાલની વ્યવસ્થા પણ બીજીતરફવાળાએ ચકાસી લીધેલ છે અને તમામ સગવડો બાબતે તેમને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. તેથી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે.

૨૦.. એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના રાઈટસ્ ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તે બાબતની બીજીતરફવાળાએ ખાત્રી અને ચકાસણી કરી સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે. વધુમાં મજકુર યુનિટ વાળી મિલ્કતમાં એકતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો હક્ક, દરદાવો, અલાખો કે હિતસંબંધ પોષાતો નથી. તેમજ મજકુર યુનીટવાળી મિલ્કત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી કે સરકારી, અર્ધ-સરકારી કચેરીમાં કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી. મજકુર યુનીટવાળી મિલ્કત સંપુર્ણ બોજા રહિત અને નાકરજી છે અને એકતરફવાળા મજકુર યુનીટવાળી મિલ્કત વેચાણ કરવા સંપુર્ણ માલિક, મુખત્યાર અને હક્કદાર છે.

૨૧.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત જો કોઈપણ કુદરતી કારણોસર ધરાશાયી થઈ જાય તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ ઈમારતના તમામ યુનીટ હોલ્ડરો સાથે મળી તેઓના ખર્ચે, હિસાબે અને જોખમે તે જ પ્રકારની ઈમારત કે જે હાલમાં જે સ્થિતિમાં આવેલ છે તે મુજબ બાંધવા કે બંધાવવા સદરહુ બિલ્ડીગના તમામ યુનિટના હાલના અને જે તે વખતના હોલ્ડરો-માલિકો હક્કદાર છે.

૨૨.. સદર ફાઈનલ પ્લોટની બીનખેતીની જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર **"સાર્થક ધ સર્જક-૨"** નામથી ફ્લેટસ્નું બાંધકામ કરેલ છે તે પૈકી પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે. સદર મિલ્કતના બિલ્ટઅપ એરીયાના પ્રમાણમાં જમીનનો વણ વહેંચાયેલ હક્ક એફ.એસ.આઈ.ના વખતોવખતના ફેરફારને આધિન રહેશે. સદર ફાઈનલ પ્લોટ પ્રમાણેની જમીન ઉપર કરવામાં આવેલ બાંધકામ ઉપર બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. સરકારશ્રીના નીતિનિયમો મુજબ મળવાપાત્ર થાય કે ભવિષ્યમાં મળે તો તે એફ.એસ.આઈ. ના હક્ક સદર સ્કીમના તમામ એલોટીસ્/સુચિત સોસાયટીના સંયુક્ત રહેશે. તેમજ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ આવા વધારાના મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. માં પ્રમોટરનો કોઈ હક્ક રહેશે નહીં.

૨૩.. એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યાના પાંચ (૫) વર્ષના સમયગાળાની અંદર બીજીતરફવાળા સદર સ્કીમની ઈમારતમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી એકતરફવાળાના ધ્યાન પર લાવે તો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના

પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજીતરફવાળા, એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા માટે હક્કદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એકતરફવાળા વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

૨૪.. સદરહુ પરિયોજનામાં આવેલ કોમન બેઝમેન્ટ, પેસેજ, હોલોપ્લીન્થમાં આવેલ જગ્યા, કોમન પ્લોટ, ગાર્ડન, સીડી, લીફ્ટ, મેઈન ગેટ, પાણીનો બોર, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, કોમન સ્ટ્રીટ લાઈટ, પેવર બ્લોક સાથેના/આર.સી.સી. રોડ સહિતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામ વાળી કોમન સુવિધાઓ આવેલ છે તેવી તમામ કોમન સુવિધાઓમાં બીજીતરફવાળા-એલોટીનો અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહિયારો વપરાશી હક્ક રહેશે.

૨૫.. વધુમાં સદર ફાઈનલ પ્લોટ પ્રમાણેની **૩૭૨૦.૫૫ ચો.મીટર** બીનખેતીની જમીન (પરિયોજનાની જમીન) માં બીજીતરફવાળાનો વરાડે પડતો વણવહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે, અને તેવા હિસ્સાની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ પડાવવાની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળા એકલાની રહેશે. ઉપરાંત મજકુર નોંધ પડાવવા માટેનો જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમામ બીજીતરફવાળાએ કરવાનો અને ભોગવવનો રહેશે. આ અંગે જમીન મહેસુલ સંહિતાની કલમ-૧૩૫ (ડી) ની સહી કરી આપવા એકતરફવાળા બંધાયેલા છે.

૨૬.. બીજીતરફવાળાએ સદરહુ **"સાર્થક ધ સર્જક-૨"** નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એકતરફવાળાએ આપેલ યોજના અંગેની તમામ માહિતી ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) ની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી, રિવાઈઝડ્ વિકાસ પરવાનગી તથા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરની કચેરીમાંથી મળેલ બિનખેતીની પરવાનગી, સદરહુ જમીનના રાઈટસ્, ટાઈટલ્સ, અન્ય લખાણો તથા આનુષંગિક કાગળો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના પોતાના જાણકાર, અનુભવી, નિષ્ણાત વ્યકિત/સંસ્થા મારફતે તપાસ કરેલ/કરાવેલ છે. સદર યુનિટનું બાંધકામ તથા બાંધકામની ગુણવત્તા, બાંધકામના માલસામાન, કાર્ય કુશળતા તેમજ બાંધવામાં આવેલ યુનિટના માપ, સાઈઝ, ક્ષેત્રફળ તેમજ સદરહુ સ્કીમમાં આપવામાં આવેલ તમામ સહિયારી સુખ સુવિધાઓ, એમેનીટીઝ વિગેરે તમામ બાબતોની સઘન તપાસણી બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે કરી/કરાવી જોઈ તપાસી સમજી લીધેલ હોઈ અને તે રીતેની તમામ બાબતો

અંગે બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ હોઈ ત્યારબાદ સદરહુ મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે.

૨૭.. બીજીતરફવાળા-એલોટી સદર યુનિટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જ્વલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી યુનિટના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઈ જવામાં દાદર, મજીયારા પેસેજ અથવા મકાન જ્યાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના માળખા કે દરવાજા સહિતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. બીજીતરફવાળા-એલોટી આવા કોઈ સામાન લાવવા મુકવા માટે કોઈ કસુર કરે અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો બીજીતરફવાળા-એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

૨૮.. વધુમાં સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી જો બીજીતરફવાળા-વેચાણ લેનાર સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતમાં આંતરિક તોડ-ફોડ કરે, દિવાલમાં કાણાં પાડે, ડ્રિલીંગ કરે, ખીલી/ખીલા ઠોકે કે અન્ય કોઈ આંતરિક કામકાજ કરાવે અને તેના લીધે અન્ય ફ્લેટ ધારકોને કે સદરહુ સમગ્ર સ્કીમની ઇમારતમાં આવેલ પાણી, ગટર કે ઈલેક્ટ્રીક ની લાઈનોમાં કોઈપણ પ્રકારનું ડેમેજ થાય, લીકેજ થાય કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની રીપેરીંગ, રીપ્લેસમેન્ટ વિગેરે તમામ ખર્ચ સહીતની જવાબદારી બીજીતરફવાળા મિલ્કત ખરીદનારની એકલાની જ રહેશે અને તે બાબતે એકતરફવાળા કોઈપણ રીતે જવાબદાર રહેશે નહીં, એટલે કે બીજીતરફવાળા-એલોટી યુનિટને પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને સદર યુનિટમાં એવું કશું જ કરશે કે કરાવશે નહીં જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો, પેટા-નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય, બીજીતરફવાળા-એલોટી ઉપર જણાવેલ જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તેનાં પરિણામો ભોગવવા માટે બીજીતરફવાળા-એલોટી જવાબદાર બનશે.

૨૯.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના આજદિન સુધીના તમામ સ્થાનિક કરવેરાઓ એકતરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે. તેમજ આજદિન પછીના એટલે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના આવા તમામ પ્રકારના કરવેરાઓ બીજીતરફવાળાએ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

૩૦.. સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજના તમામ કાનુની ખર્ચાઓ જેવા કે, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ચાર્જ, ઝેરોક્ષ ચાર્જીસ વિગેરે તમામ બીજીતરફવાળાએ એકલાએ પુરેપુરા ભોગવેલા છે. તેમજ

સરકારી રેકર્ડમાં તથા કુડાસણ ગ્રામ પંચાયતના રેકર્ડમાં વેચાણની ફેરફારની નોંધ પડાવવા અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાનો રહેશે. ઉપરાંત સદર યુનિટના વેચાણ ઉપર ભારત સરકારના નિયમોનુસાર ભરવાની થતી ગુડસ્ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષની રકમનો આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ વેચાણકિંમતમાં સમાવેશ થઈ જાય છે. હવે કોઈપણ પ્રકારની ગુડસ્ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ (જીએસટી) ની રકમ લેવાની બાકી રહેતી નથી.

૩૧.. *પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવાનો રહેશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો સમાધાન પૂર્વક અંત આવે નહીં તો તેને સક્ષમ સત્તાધીશને* Real Estate (Regulation And Development) Act, 2016 *ની જોગવાઈ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.*

૩૨.. *આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો દસ્તાવેજની જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.*

૩૩.. *એકતરફવાળા- "એટીજે ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર" નામની ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારોએ સદર સ્કીમની અલગ-અલગ ફ્લેટસ્‌વાળી મિલ્કતોના વેચાણ બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજો વિગેરેની પેઢી વતી નોંધણી કરાવવા માટે પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર* **તિર્થકુમાર જશવંતભાઈ પટેલ***ની તરફેણમાં સંમતિ લખી આપી વેચાણ બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજોની નોંધણી કરાવવા અંગેની સત્તા અને અધિકાર આપેલ છે.*

૩૪.. *સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતને લગતા જરૂરી તમામ કાગળોની નકલો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આજરોજ સોંપેલ છે.*

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે **કુડાસણ***ની સીમમાં આવેલ ખાતા નં.૯૭૭ ના* **બ્લોક નં.૪૮૯/બ (જુનો સર્વે નં.૩૫૩/૨ અને ૩૫૪)**, *આકાર રૂા.૨.૯૯ પૈસા વાળી આશરે ૫૭૨૪ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ*

ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ (કુડાસણ-કોબા) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૫ પૈકી (ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૫/૨) કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી **૩૭૨૦.૫૫ ચો.મીટર** *રહેણાંક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવેલ અલગ-અલગ ફ્લેટસ્‌વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે* **"સાર્થક ધ સર્જક-૨"** *નામથી ઓળખાય છે. તે ઈમારતો પૈકી* **બ્લોક નં.**_________ *માં* _______ **મજલે** *(ગુડાના પ્લાન મુજબ હોલો પ્લીન્થ ઉપર* ______ **મજલે**) *આવેલ* **ફ્લેટ નં.**_____ *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે* _____ **ચો.મીટર** *કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા* _________ **ચો.મીટર**, *બાલ્કની/વરંડો* _______ **ચો.મીટર** *મળી કુલ* _______ **ચો.મીટર***ના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા સદર ફ્લેટની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર* _______ **ચો.મીટર** *જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલ્કત.*

::	**ખુંટ વર્ણન**	::	
::	*પૂર્વે*	::	__________
::	*પશ્ચિમે*	::	__________
::	*ઉત્તરે*	::	__________
::	*દક્ષિણે*	::	__________

ઉપર મુજબના યુનિટ વાળી મિલ્કતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે બંને તરફવાળાઓએ વાંચી, વંચાવી આપણી સમજની ભાષામાં ભાષાંતર કરી, કરાવી સમજી વિચારીને અક્કલ હોંશીયારીથી તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વિના રાજીખુશીથી બિનકેફી મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે. જે આપણે બંનેતરફવાળાઓએ તથા આપણા બંનેતરફવાળાઓના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દેદારો, મુખત્યારો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા.   /   /૨૦૧૯ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે . . . . મતુ અત્રે . . . . શાખ.

<u>એકતરફવાળા</u>
વેચાણ આપનાર

<u>સાક્ષીઓ</u>

("એટીજે ઈન્ફ્રાટ્રક્ચર" નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તિર્થકુમાર જશવંતભાઈ પટેલ)

૧.----------------------

૨.----------------------