<u>બાનાખતનો કરાર</u>

જત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના આવેલ બીનખેતીની રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની જમીન કે જેનો સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪, સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૬, સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૭ નવા એકત્રીકરણ સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪, ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ માં સમાવેશ થતા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૯, ૩૧, ૩૫ નું એકત્રીકરણ કરતા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૯+૩૧+૩૫ ની કુલ્લે ૬૬૫૮ સમચોરસમીટર જમીનમાં બે જુદા જુદા સબપ્લોટો પાડવામાં આવેલ જેમાં સબપ્લોટ નં.૨૯+૩૧+૩૫/૧ ની ૧૫૪૩ સમચોરસમીટર જમીનમાં "ધી સ્પેન્ટા સ્કવેર" નામની રહેણાંક તથા વાણીજ્યના હેતુસારૂ ફલેટો તથા દુકાનોની સ્કીમ બાંધવામાં આવેલ છે. તે સ્કીમમાં બાંધવામાં આવેલ ફ્લેટો/દુકાનો પૈકી **....... માળે આવેલ દુકાન/ફલેટ નં......... વાળી મિલકતનો કબ્જા વગર નો બાનાખતનો કરાર.**

મિલકતનું વર્ણનજત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪, સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૬ તથા સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૭ ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ના ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૯+૩૧+૩૫ ની કુલ્લે ૬૬૫૮ સમચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં સબપ્લોટ નં. નં.૨૯+૩૧+૩૫/૧ ની ૧૫૪૩ સમચોરસમીટર જમીનમાં પાડવામાં આવેલ ફ્લેટ તથા દુકાનોની સ્કીમ કે જેને ધી સ્પેન્ટા સ્કવેર નામથી ઓળખાય છે.

લખાવીલેનાર :-

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં તમો અને અગર લખાવીલેનાર અને અગર વેચાણ લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખવીલેનારનો તથા તમો લખાવીલેનારાના વશ, વાલી,વારસોને ટ્રાન્સફરીઓ, એસાઇનીઓ,એડમીનીસ્ટ્રેટરો વીગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખીઆપનાર : **મે. શિવાય ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી**
પાનકાર્ડ નંઃ-.ADDFS6840A
ઓફીસ :-૧૭, કેશવ પાર્ક સોસાયટી, વાવોલ, ગાંધીનગર-૩૮૨૦૧૬ ના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઇઝ ભાગીદાર
નિલેન્દુ હર્ષવદન પટેલ
ઉ.વ.પુખ્ત વયના, જાતે ધર્મે હિન્દું,
ધંધોઃ-વેપાર, રહેવાસીઃ- ૭૨, સરદાર પટેલ કોલોની સ્ટેડિયમ રોડ, નારણપુરા, અમદાવાદ.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં અમો અને અગર લખીઆપનાર અને અગર વેચાણ આપનારએ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખીઆપનારના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ ભાગીદારો તથા અમો

લખીઆપનારના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સક્સેસરો વીગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

૧. જત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના આવેલ બીનખેતીની રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની જમીન કે જેનો સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪, સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૬, સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૭ વાળી જમીનોનો કેજેનો નવો એકત્રીકરણ સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪ વાળી જમીનો કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ માં સમાવેશ થતા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૯ કે જે આશરે ૨૨૨૫ સમચોરસમીટર તથા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૧ કે જે આશરે ૨૭૪૨ સમચોરસમીટર તથા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૫ કે જે આશરે ૧૬૯૧ સમચોરસમીટર જમીન એલોટ કરેલ જે ફાઇનલ પ્લોટોનું એકત્રીકરણ કરતા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૯+૩૧+૩૫ ની કુલ્લે ૬૬૫૮ સમચોરસમીટર જમીનમાં બે જુદા જુદા સબપ્લોટો પાડવામાં આવેલ જેમાં સબપ્લોટ નં.૨૯+૩૧+૩૫/૧ ની ૧૫૪૩ સમચોરસમીટર તથા સબપ્લોટ નં.૨૯+૩૧+૩૫/૨ ની ૫૧૧૫ સમચોરસમીટર **જે પૈકી સબપ્લોટ નં.૨૯+૩૧+૩૫/૧ ની ૧૫૪૩ સમચોરસમીટર જમીન** જે અમો લખીઆપનાર ની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબ્જા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે). મજકુર જમીન ઉપર સભ્યો માટેના રહેણાંક તથા વાણીજય હેતુ માટેના ફલેટો તથા દુકાનો બનાવેલ છે. જે સ્કીમને **"ધી સ્પેન્ટા સ્કવેર"** ના નામથી ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં મજકુર સ્કીમ અગર સદરહુ સ્કીમ તરીકે ઓળખવામાં આવશે. જે **"ધી સ્પેન્ટા સ્કવેર"** નામ તમો લખાવીલેનારાઓએ કે મજકુર સ્કીમના સભ્યોએ બદલવાનું નથી જે તમો લખાવીલેનારાઓને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. મજકુર સ્કીમમાં આવેલ દુકાનો/ફ્લેટો પૈકી **................માળ** આવેલ **દુકાન/ફ્લેટ નં........**જેનો કારપેટ એરીયા

મિલકતનું વર્ણનજત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪, સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૬ તથા સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૭ ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ના ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૯+૩૧+૩૫ ની કુલ્લે ૬૬૫૮ સમચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં સબપ્લોટ નં. નં.૨૯+૩૧+૩૫/૧ ની ૧૫૪૩ સમચોરસમીટર જમીનમાં પાડવામાં આવેલ ફ્લેટ તથા દુકાનોની સ્કીમ કે જેને ધી સ્પેન્ટા સ્કવેર નામથી ઓળખાય છે.

.... સમચોરસમીટરના બાંધકામવાળી મિલકત તથા કુલ્લે જમીન પૈકી વગર વહેચાયેલ હક્ક, હિસ્સાની, રોડ રસ્તા, કોમન પ્લોટ વિગેરે સહિતની .... સમચોરસમીટર ની જમીન સહિતની મિલકત અમો લખીઆપનારએ તમો લખાવીલેનારઓને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને જે અંગેના જરૂરી ડોક્યુમેન્ટના અનુસંધાને અમો લખીઆપનારએ તમો લખાવીલેનારાઓને સોંપેલ છે. અને તે ડોક્યુમેન્ટના અનુસંધાને અમો લખીઆપનારએ તમો લખાવીલેનારાઓને નીચે પરિશિષ્ઠમાં જણાવ્યા મુજબની મિલક્ત અંગેનો બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં 'સદરહુ મિલક્ત' કે 'મજકુર મિલકત' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨. મજકુર સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૪૫-૨૩ વાળી જમીનમાંથી ૧૧૦૦ સમચોરસમીટર જમીન રોડ ક્પાતમાં જતા બાકી રહેતી ૩૪૨૩ સમચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ના ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૯ ની ૨૨૨૫ સમચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન બકુલા ધીરૂભાઇ દેસાઇ જોડેથી અમો લખીઆપનારાઓએ તા.૩૦/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટ્રર વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૫૨૬૪ થી વેચાણ રાખેલ છે. જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૭/૧૨ માં નોંધ નં.૯૧૦૨ થી પાડવામાં આવેલ છે. સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪ વાળી જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતા તેને મુળખંડ નં.૨૯/૧,૨૯/૨ એલોટ થતા જેનો પુનઃ રચના મુજબ એરીયા ૩૪૨૩ સમચોરસમીટર તથા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૯ જેનો એરીયા ૨૨૨૫ એલોટ થયેલ. સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪ કે જેનો ખાતા નં.૭૭૩ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૪૫-૨૩ વાળી જમીનમાંથી ૧૧૦૦ સમચોરસમીટર જમીન રોડ ક્પાતમાં જતા બાકી રહેતી ૩૪૨૩ સમચોરસમીટર જમીનનો નો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ના ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૯ ની ૨૨૨૫ સમચોરસમીટર બિનખેતીની જમીનને રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુમાં બીનખેતીમાં ફેરવવા માટે જીલ્લા કલેકટરશ્રીના ત્યાં અરજી કરેલ અને જીલ્લા કલેકટરશ્રીએ તેમના તા.૦૫/૦૬/૨૦૧૮ ના

હુક્મ નં.સીબી/જમીન/તત્કાલ /બી.ખે./એસઆર /૧૪૪/૧૬/વશી ૧૯૭૧૦ થી ૧૯૭૨૪/૨૦૧૮ થી કુલ્લે ૨૨૨૫ સમચોરસમીટર પૈકી ૧૭૬૫ સમચોરસમીટર રહેણાંક તથા ૪૬૦ સમચોરસમીટર વાણીજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીમાટે હુકમ કરેલ.

૩. મજકુર સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૬ ની બીનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ના ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૧ ની ૨૭૪૨ સમચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન નિલેન્દુ હર્ષવદન પટેલનાઓ જોડેથી તા.૩૦/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટ્રર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે જેનો રજીસ્ટ્રર નં.૧૫૨૬૬ છે. જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૭/૧૨ માં નોંધ નં.૯૧૦૧ થી પાડવામાં આવેલ છે. તથા સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૬ વાળી ખેતીની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતા તેને મુળખંડ નં.૩૧ એલોટ થતા જેનો એરીયા ૪૨૧૯ સમચોરસમીટર તથા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૧ જેનો એરીયા ૨૭૪૨ એલોટ થયેલ. સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૬ ની બીનખેતીની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ના ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૧ ની ૨૭૪૨ સમચોરસમીટર જમીનને રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુમાં બીનખેતીમાં ફેરવવા માટે જીલ્લા કલેકટરશ્રીના ત્યાં અરજી કરેલ અને જીલ્લા કલેકટરશ્રીએ તેમના તા.૨૧/૧૨/૨૦૧૭ ના હુક્મ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસઆર-૧૩૯/૧૬/વશી. ૩૧૯૦૦ થી ૩૧૯૧૩/૨૦૧૭ થી ૨૧૮૧ ચો.મી રહેણાંક તથા ૫૬૧ ચો.મી વાણીજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીમાટે હુકમ કરેલ. જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૮૮૯૦ થી પાડવામાં આવેલ છે.

૪. સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૭ કે જેનો ખાતા નં.૭૨૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૬-૦૧ વાળી જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ના ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૫ ની ૧૬૯૧ સમચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન નિલેન્દુ હર્ષવદન પટેલ (૨૬.૮૦ ટકાના હિસ્સેદાર), બકુલા ધીરૂભાઇ દેસાઇ (૫૩.૬૦ ટકાના હિસ્સેદાર), શૈલેષ

વિઠલભાઇ પટેલ (૧૯.૬૦ ટકાના હિસ્સેદાર) નાઓએ તા.૩૦/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટ્રર વેચાણ દસ્તાવેજથી અમો લખીઆપનારને વેચાણ આપેલ છે જેનો રજીસ્ટ્રર નં.૧૫૨૬૮ છે. જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૭/૧૨ માં નોંધ નં.૯૧૦૦ થી પાડવામાં આવેલ છે. મજકુર સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૭ વાળી જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં થતા તેને મુળખંડ નં.૩૫ એલોટ થતા જેનો એરીયા ૨૬૦૧ સમચોરસમીટર તથા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૫ જેનો એરીયા ૧૬૯૧ સમચોરસમીટરથી એલોટ થયેલ. મજકુર સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૭ ને રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુમાં બીનખેતીમાં ફેરવવા માટે જીલ્લા કલેકટરશ્રીના ત્યાં અરજી કરેલ અને જીલ્લા કલેકટરશ્રીએ તેમના તા.૩૧/૦૭/૨૦૧૭ ના હુક્મ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસઆર-૧૩૬/૧૬/વશી. ૧૬૧૧૮ થી ૧૬૧૩૧/૨૦૧૭ થી ૧૩૩૯.૨૭ ચો.મી રહેણાંક તથા ૩૫૧.૭૩ ચો.મી વાણીજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીમાટે હુકમ કરેલ. જેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૮૮૩૧ થી પાડવામાં આવેલ છે.

૫. ત્યારબાદ મજકુર જમીનના સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪, ૫૪૬ તથા ૫૪૭ ની જમીનમાં એકત્રીકરણ કરતા મામલતદારશ્રીના હુકમથી નવો એકત્રીત સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪ કે જેનો એરીયા ૧૧૪૬૨ સમચોરસમીટર છે.

૬. ત્યારથી અમો લખીઆપનારાઓ ઉપરોક્ત સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૯ ની ૨૨૨૫ સમચોરસમીટર તથા સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૬ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૧ ની ૨૭૪૨ સમચોરસમીટર તથા સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૭ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૫ ની ૧૬૯૧ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનોના એકત્રીકરણ માટે જમીન માલિકોએ ગુડા માંથી એકત્રીકરણનો પ્લાન પાસ હુકમ નં.પીઆરએમ/વાવોલ/૧૭૪/૦૪/૨૦૧૮/૪૦૮૬/૨૦૧૮ થી તા.૨૭/૦૬/૧૮ થી પ્લાન પાસ કરાવેલ ત્યારથી નવો એમાલ્ગમેશન ફાઇનલ પ્લોટ નંબર.૨૯+૩૧+૩૫ પડેલ જેનો એરીયા ૬૬૫૮ સમચોરસમીટર થયેલ.

ત્યાર બાદ જમીન માલીકોએ સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪, ૫૪૬, ૫૪૭ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૯+૩૧+૩૫ની ૬૬૫૮ સમચોરસમીટર બીનખેતીની જમીનમાં સબડિવિઝનનો પ્લાન ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) માં મુકવામાં આવેલ અને ગુડા દ્વારા હુકમ નં.પીઆરએમ/વાવોલ/૧૭૪/૦૪/૨૦૧૮/૪૦૮૬/૨૦૧૮ તા.૨૭/૦૬/૨૦૧૮ થી નવા બે સુચીત સબપ્લોટો પાડવામાં આવેલ જે મુજબ સબપ્લોટ નં. ૨૯+૩૧+૩૫/૧ કે જેનો એરીયા ૧૫૪૩ સમચોરસમીટર તથા નંબર.૨૯+૩૧+૩૫/૨ કે જેનો એરીયા ૫૧૧૫ સમચોરસમીટર થી પ્લાન પાસ કરવામાં આવેલ છે. ત્યાર બાદ ઉપરોક્ત સબપ્લોટો પૈકી સબપ્લોટ ૨૯+૩૧+૩૫/૧ કે જેનો એરીયા ૧૫૪૩ સમચોરસમીટર માં ગુડા દ્વારા ફ્લેટ તથા દુકાનની બાંધકામની પરમીશન હુકમ નં.પીઆરએમ/વાવોલ/૧૭૪/૦૪/૨૦૧૮/૩૮૫/૨૦૧૮ થી મળેલ છે. **અમો લખીઆપનારએ મજકુર જમીન કોઇ ને કોઇ પણ જગ્યાએથી બેંક લોન, કોઇને પણ મોરગેજ કરેલ નથી તથા કોઇ ચાર્જ લીધેલ નથી. તથા મજકુર મિલકત અમો લખીઆપનારએ ક્યાંય પણ મોરગેજ કરેલ નથી, તથા ભવિષ્યમાં મોરગેજ કરીશુ નહિ તથા ગીરો મુકશુ નહિ તથા કોઇ પણ બોજો ઉભો કરીશું નહિ. તથા અમો લખીઆપનાર- તમો લખાવીલેનારને ખાત્રી અને ભરોષો આપીએ છીએ કે, આ બાનાખત કરાર કર્યા પછી મજકુર મિલકત કોઇને કોઇ પણ જગ્યાએ મોરગેજ, લીયન કે ચાર્જ માં મુકીશુ નહિ. અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજાઓ ઉભો કરવામાં આવે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો, મજકુર મિલકત લેનારના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહિ.**

૭. ત્યારબાદ અમો લખીઆપનારાઓએ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) નીચે રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે જેનો રજીસ્ટ્રર નં...તા.................... ના રોજ મેળવેલ

છે.

૮. આમ અમો લખીઆપનારએ મજકુર મિલકત તમો લખાવીલેનારને નીચે મુજબની શરતોએ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે જે તમો વેચાણ લેનારને કબુલ રાખેલ છે. સદરહુ મિલકત કુલ્લે રૂ................/-(અંકે રૂપિયા ....પુરા) માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે ઉપર જણાવેલ વેચાણ કીમતમા જમીનફાળો, બાંધકામફાળાની રકમ તમામનો સમાવેશ થાય છે. તેના આધારે નીચે લખ્યા મુજબનો વેચાણ અવેજ લઇ નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલક્ત અમો લખીઆપનારએ તમો વેચાણ લેનારને આજરોજ આ બાનાખતનો કરાર લખીઆપ્યો છે.

રૂ................ રૂપિયા............................. (કુલ્લ વેચાણ કિંમતના ૧૦(ટકા) થી વધુ નહિ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજ રૂપિયા................. (અંકે રૂપિયા.............................)

૧) રૂ................. (અંકે રૂપિયા.........................)
(કુલ્લે વેચાણ કિંમતના ૩૦(ટકા) થી વધુ નહિ.) બાનાખતનો કરાર કર્યાથી)

૨) રૂ................. (અંકે રૂપિયા.........................)
(કુલ્લે વેચાણ કિંમતના ૪૫(ટકા) થી વધુ નહિ.) પ્લીંથ લેવલ સુધીનું કામ થયા સુધીનું)

૩) રૂ................. (અંકે રૂપિયા.........................)
(કુલ્લે વેચાણ કિંમતના ૭૦(ટકા) થી વધુ નહિ.) બિલ્ડીંગનો સ્લેબ તૈયાર થયા સુધીનો)

૪) રૂ................. (અંકે રૂપિયા.........................)
(કુલ્લે વેચાણ કિંમતના ૭૫(ટકા) થી વધુ નહિ.) (સ્લેબ, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ બારણા, બારી વિગેરે તૈયાર થયા સુધીની)

૫) રૂ................ (અંકે રૂપિયા........................) (કુલ્લે વેચાણ કિંમતના ૮૦(ટકા) થી વધુ નહિ.) (સેનેટરી ફિટિંગ, લીસ્ટ વોલ, લોબીઝ વિગેરે તૈયાર થયા સુધીની)

૬) રૂ................ (અંકે રૂપિયા........................) (કુલ્લે વેચાણ કિંમતના ૮૫(ટકા) થી વધુ નહિ.) (પ્લબીંગ, પ્લાસ્ટર, ટેરેસ વિગેરે તૈયાર થયાથી)

૭) રૂ................ (અંકે રૂપિયા........................) (કુલ્લે વેચાણ કિંમતના ૯૫(ટકા) થી વધુ નહિ.) (ઇલેકટ્રીક ફિટીંગ, લીફ્ટ વિગેરે પુરુ થયાથી)

૮) રૂ............... (અંકે રૂપિયા....................) બાકી વેચાણ કિંમત બી.યુ. આવ્યાથી)

તમો લખાવીલેનારે અમો લખીઆપનારને ચુકવયા છે. જેની પહોંચ અમો વેચાણ આપનારને કબુલ કરીએ છીએ અને આ બાનાખતનો કરાર નીચેની શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

-: કબ્જો લેવા માટેની કાર્યવાહી :-

૧. મજકુર મિલકતનું અમો લખીઆપનારાઓએ જીડીસીઆર પ્રમાણે બાંધકામ કરેલ છે તેમ છતા કોઇ પણ કુદરતી અગર કુત્રીમ આપત્તિઓ જેવીકે વોર, સીવીલ કોમોશન તથા એક્ટ ઓફ ગોડ તથા કોઇ પણ સરકારી તથા અર્ધસરકારી ખાતાઓની નોટીસ, ઓર્ડર તથા નોટીફીકેશનના કારણે મજકુર મિલકતનો કબ્જો સોંપવામા વિલંબ થાય ત્યારે બાનાખતની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. **મજકુર મિલકતનો કબ્જો તા.................... ના રોજ સોંપવામાં આવશે.**

૨. મજકુર મિલકતના બાકીના અવેજ ચુકવવા બાબતે અમો

લખીઆપનારાઓએ તમો લખાવીલેનારને બુકિંગ સમયે જણાવ્યા પ્રમાણે અવેજ ચુકવવાનો રહેશે. જે તમો લખાવીલેનાર તથા તમો લખાવીલેનારનારના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૩. સદરહુ મુદતની અંદર તમો અમોને કોઇ પણ બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાનો લોન ઓફર લેટર લાવી આપવાનો રહેશે. બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપો ત્યારે અમો લખીઆપનારએ તમો લખાવીલેનારને તમારા નામનો મજકુર મિલકતનો રજીસ્ટ્રર વેચાણ દસ્તાવેજ લખીઆપી રજીસ્ટ્રર કરી આપવાનો રહેશે. પરંતુ કોઇ પણ સંજોગોમાં બાનાખત હોલ્ડરની લોન પાસ ન થાય તેવા સંજોગો ઉભા થાય તો બાનાખત કરાવી લેનારે બાકી રહેતી પુરેપુરી રકમ ભરવાની રહેશે. જે તમો લખાવીલેનારાઓને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તથા અમો લખીઆપનારાઓ તમો લખાવીલેનારાઓને દિન-૧૫ માં જે પણ અવેજો બાકી હોય તેથી બાનાખત રદ કરવાની નોટીસ રજીએડી દ્વારા તથા ઇ-મેઇલ દ્વારા મોકલે અને તમો લખાવીલેનારાઓ તેનો જવાબ નોટીસમાં જણાવેલ સમયમાં ના મોકલોતો મજકુર મિલકતનો બાનાખત કેન્સલ કરવામાં આવશે. તથા જે બાનાખતનો કરાર કેન્સલ કર્યાથી દિવસ-૩૦ માં અમો લખીઆપનારાઓ દ્વારા તમો લખાવીલેનારાઓ સાથે જે પણ સેટલમેન્ટ થાય તથા બધોજ ખર્ચો બાદ કરીને બાકીની મજકુર મિલકતની જે પણ અવેજ વધે તો તે તમો લખાવીલેનારને ચુકવવાની રહેશે. સદરહુ બાનાખતની મુદત વિત્યા બાદ અમો લખીઆપનાર અન્ય સભાસદને ફાળવી શકશે. તથા તે અંગે કોઇ પણ જાતના કરાર કરવા પડે તે અમો લખીઆપનાર કરી આપશે.

૪. આ બાનાખતના કરારની રૂઇએ તમો લખાવીલેનાર રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુ માટે લોન લેવાનું નક્કી કરે તો તેના માટેની જરૂરી કાર્યવાહી અમો લખીઆપનારએ કરી આપશે. સદરહુ મિલકત ગીરો મુકી નાણાંકીય સંસ્થા, વ્યક્તિ કે બેંક પાસેથી લોન લેવા હકદાર છો અને આવી

લોનની ચુકવણી તથા બેંક/સ્ટાફ લોન પેપર્સ માટેના જરૂરી તમામ પ્રકારના ડોક્યુમેન્ટ તથા લોન પેપર્સને લગતા અન્ય ખર્ચાઓ જેવાકે દસ્તાવેજ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઇટલ, વેલ્યુએશન, હાઉસીંગ લોન પ્રોસેસ ફી તેમજ લોનની જરૂરીયાતને લગતા તમામ પ્રકારના ડોક્યુમેન્ટ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો લખાવીલેનારએ ભોગવવાના રહેશે.

૫. અનિવાર્ય સંજોગોને આધીન હાઉસીંગ લોનની કાર્યવાહીમાં વધારે સમય લાગે અથવા તો હાઉસીંગ લોન રદ થાય તો તમો લખાવીલેનારે ઉપરોક્ત ફ્લેટની કુલ કિંમતની તમામ રકમની જોગવાઇ કરી અમો લખીઆપનારને પુરે પુરી ભરપાઇ કરી આપવાની રહેશે. મજકુર મિલકત બાબતે તમો લખાવીલેનારે બાનાખતની મુદતમાં પુરેપુરો અવેજ ચુકવેલ ન હોઇ ત્યારે અમો લખીઆપનારઓને તમો લખાવીલેનારે મજકુર મિલકતના રજીસ્ટ્રર બાનાખત કરતી વખતે આપેલ રકમ પરત આપવાની રહેશે નહિ. તથા બાકીની તમામ અવેજ પેટે જે પણ સરકારી કરવેરા જેવાકે જીએસટી ભરેલ હશે તે બાદ કર્યા પછીની બાકી રહેતી અવેજ વગર વ્યાજે અમો લખીઆપનારઓએ તમો લખાવીલેનારએ પરત આપવાની રહેશે.

૬. તમો લખાવીલેનારે મજકુર મિલકતની પુરેપુરી કિંમત ચુકવાયા પહેલા મજકુર મિલકત અમો લખીઆપનારની પુર્વ મંજુરી સિવાય કોઇ પણ વ્યક્તિ કે સંસ્થાને વેચાણ કે ભાડાપટે આપી શકશે નહિ અને આવો કોઇ વેચાણ કરાર કે દસ્તાવેજ માન્ય રાખવામાં આવશે નહિ. અને તેના લીધે જે કાંઇ પણ કાયદાકીય ગુંચ ઉભી થાય તે માટેની તમામ જવાબદારી તમો લખાવીલેનારની રહેશે. અમો લખીઆપનાર મજકુર મિલકત અંગે તમો લખાવીલેનારને કરી આપેલ બાનાખત, લખાણ, દસ્તાવેજોમાં ફેરફાર કરી શકશે. તેવા કરારો, લખાણો વિગેરે રદ કરી શકશે. જે આ બાનાખતની મુખ્ય શરત છે.

૭. મજકુર મિલકતના હાલ સ્થળ ઉપર જે સ્થીતિમાં છે, તે સ્થીતીવાળી તેની અંદર આવેલ તમામ બાંધકામ સહીત તેમજ **“ધી સ્પેન્ટાસ્કવેર”**સ્કીમમાં સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઇ વેચાણ આપનારાઓએ આપેલ યોજના અંગેની તમામ માહીતી, બ્રોશર, ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાનો, બીનખેતીની પરવાનગીનો હુકમ, મજકુર જમીનના રાઇટ ટાઇટ્લ્સ એડવોકેટશ્રી વંદનાબેન ચંપાવત દ્વારા તા.૭/૧૨/૧૮ના રોજ આપવામાં આવેલ છે તે ટાઇટલ સર્ટિફિકેટ, રેરા પરમીશનો, કરારો, દસ્તાવેજ તથા અન્ય આનુસંગીક કાગળો વિગેરે તમો લખાવીલેનારાઓએ પોતે જાતે તથા જાણકાર વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી તપાસડાવી લીધેલ છે. અને તે અંગે તમોને પુરતો સમય તથા યોગ્ય તક અમો લખીઆપનારાઓ મારફતે આપવામાં આવેલ અને તે બાબતે તમોને કાંઇ પણ વાંધા તકરાર નથી તેમજ તમો કાંઇ પણ વાંધા તકરાર કરો તો તે રદ છે તેમજ મજકુર મિલકતના બાંધકામ તથા બાંધકામમાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, ઇલેકટ્રીક વાયરીંગ, નળ ગટરના જોડાણો તથા અન્ય વસ્તુઓની તમોએ તમારા એન્જીનીયર મારફતે ખાત્રી અને ચકાસણી કરી કરાવી લીધેલ છે અને આ અંગે તમોને પુરતો, સમય તથા યોગ્ય તક આપવામાં આવેલ આથી તે અંગે તમોને સંતોષ છે અને ત્યાર બાદ જ મજકુર મિલકતના બાંધકામના એરીયા તથા વગર વહેંચાયેલ ભાગના એરીયાની યોગ્ય સમજ તમો લખાવીલેનારએ મેળવી લીધેલ છે, **અમો લખીઆપનારાઓ મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પૂરુ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ અમો લખીઆપનાર, કોર્પેટ એરિયામાં કોઇ ફેરફર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને, તમો લખાવીલેનારને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઇશે નહિ. અમો લખીઆપનાર દ્વારા પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, અમો લખીઆપનારએ ચુકવેલા વધુ નાણાં, તમો**

મિલકતનું વર્ણનજત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪, સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૬ તથા સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૭ ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ના ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૯+૩૧+૩૫ ની કુલ્લે ૬૬૫૮ સમચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં સબપ્લોટ નં. નં.૨૯+૩૧+૩૫/૧ ની ૧૫૪૩ સમચોરસમીટર જમીનમાં પાડવામાં આવેલ ફ્લેટ તથા દુકાનોની સ્કીમ કે જેને ધી સ્પેન્ટા સ્કવેર નામથી ઓળખાય છે.

લખાવીલેનારે આવાં વધુ નાણા જ્યારથી ચુક્વ્યા હોય તો તે તારીખથી ૬ ટકા ના દર વાષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. તમો લખાવીલેનારને આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરિયામાં કોઇ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુક્વણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ (માઇલસ્ટોન) મુજબ, તમો લખાવીલેનાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ બાનાખતમાં થયેલી સમજૂતી મુજબ, ચો.મી. દિઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે. તથા વધુમાં મજકુર સ્કીમમાં જે પણ જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ ભાગ આપવામાં આવેલ છે તથા જે પણ કોમન એમીનીટીસ જેવીકે કોમન પાર્કિંગ તથા ટેરેસ રાઇટ્સ બાબતે કોઇ પણ તકરાર નથી તેમજ મજકુર સ્કીમના બાંધકામ અંગેનું જે સ્પેસીફીકેશન નક્કી કરેલ છે જેની યાદી તમો લખાવીલેનારએ વાંચી સમજી લીધી છે અને તેવા સ્પેસીફીકેશન મુજબના બાંધકામ અંગે ચાલુ યોજના દરમ્યાન કોઇપણ મેન્યુફેકચરીંગ કંપની બંધ થઇ જાય અને તેને કારણે અન્ય કંપનીનું મટીરીયલ મંગાવવામાં આવે અને તેને કારણે કલર શેડ કે ક્વોલીટીમાં કોઇ પણ ફેર પડે તો તે અંગે ભવિષ્યમાં તમો લખાવીલેનારાઓએ કોઇ વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી. આમ ઉપર જણાવેલ તમામ બાબતો અંગે તમો લખાવીલેનારાઓને સંતોષ થયેલો હોઇ અને તે અંગે કોઇ વાંધો તકરાર, ફરીયાદ નથી તેથી આજ રોજ મજકુર મિલકતનું બાનાખત તમો લખાવીલેનારને અમો લખીઆપનારાઓએ કરી આપેલ છે.

૮. મજકુર મિલકતનો ખાલી તથા પ્રત્યક્ષ કબ્જો અમો લખીઆપનાર તમો લખાવીલેનારને મજકુર સ્કીમમાં બી.યુ. પરમીશન આવ્યાથી મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને કબ્જો સોંપવાનો રહેશે. મજકુર સ્કીમમાં અમો લખીઆપનારે જણાવેલ સમય મર્યાદામાં બી.યુ. પરમીશન લાવવામાં કસુર કરીએ તો અમો લખીઆપનાર તમો લખાવીલેનારને ૬(ટકા) વ્યાજ વર્ષે મજકુર મિલકતના કબ્જો સોંપયા સુધીના ચુકવવાના રહેશે. તથા તમો લખાવીલેનાર અમો લખીઆપનારને બાનાખતની શરતો પ્રમાણે પેમેન્ટ ન કરો

મિલકતનું વર્ણનજત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪, સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૬ તથા સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૭ ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ના ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૯+૩૧+૩૫ ની કુલ્લે ૬૬૫૮ સમચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં સબપ્લોટ નં. નં.૨૯+૩૧+૩૫/૧ ની ૧૫૪૩ સમચોરસમીટર જમીનમાં પાડવામાં આવેલ ફ્લેટ તથા દુકાનોની સ્કીમ કે જેને ધી સ્પેન્ટા સ્કવેર નામથી ઓળખાય છે.

તો તમો લખાવીલેનારે અમો લખીઆપનારને ૬(ટકા) વ્યાજ વર્ષે ચુકવવાના રહેશે. મજકુર સ્કીમમાં અમો એકતરફવાળાઓએ બી.યુ. પરમીશન મેળવે તથા તમો લખાવીલેનારઓએ મજકુર મિલકતનું તમામ અવેજ ચુકવેલ હોય ત્યાર અમો લખીઆપનારાઓએ તમો લખાવીલેનારને મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને દિન ૧૫ માં કબ્જો લેવાની નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદનુસાર તમો લખાવીલેનારાઓ દ્વારા અમો લખીઆપનારાઓને તેમના કોઇ પાનકાર્ડ, ઓળખકાર્ડ વિગેરે આપવામાં તથા અન્ય તમામ બાકી નાણાં આપવામાં તથા કોઇ પણ સંજોગોમા, દસ્તાવેજી પુરાવા પુરૂ કરવામાં વિલંમ થાય તથા અમો લખીઆપનારાઓને નુકશાન થાય તે નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની તમો લખાવીલેનારાઓ ખાત્રી અને ભરોષો આપે છે. તથા તમો લખાવીલેનાર આવું નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાયેલા છો. તથા અમો લખીઆપઆરાઓ તથા જે પણ સર્વિસ સોસાયટી બનાવવામાં આવે તે સર્વિસ સોસાયટી જે પણ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા તમો લખાવીલેનારાઓ સંમત થયેલ છો.

૯. મજકુર સ્કીમમાં બી.યુ. પરમીશન આવી ગયેલ છે. તથા મજકુર મિલકત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી અમો લખીઆપનારાઓ તરફથી કબ્જો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં તમો લખાવીલેનારાઓએ અમો લખીઆપનારાઓ પાસેથી મજકુર મિલકતનો કબ્જો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ કોઇ પણ સંજોગોમાં મજકુર મિલકતનું તમામ કામકાજ પુર્ણ થયેલ હોય તથા બી.યુ./વપરાશ નું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તે હોય અને તમો લખાવીલેનારાઓ પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઇ પણ કારણોસર મજકુર મિલકતનો કબ્જો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં અમો લખીઆપનારાઓએ મજકુર મિલકતની સંપુર્ણ અવેજની તમામ રકમ તમો

લખાવીલેનારાઓ પાસેથી મેળવીને તમો લખાવીલેનારાઓને મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૧૦. મજકુર મિલકત બાબતે તમો લખાવીલેનાર કબ્જો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે અમો લખીઆપનારાઓ અગાઉ બાનાખતમાં જણાવ્યા પ્રમાણે તમો લખાવીલેનારાઓને મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી મજકુર મિલકતનો કબ્જો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ કોઇ કારણોસર તમો લખાવીલેનારાઓ અગાઉ બાનાખતમાં જણાવ્યા પ્રમાણે મજકુર મિલકતનો કબ્જો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તથા મજકુર મિલકતનો કબ્જો પણ ન લો તો પણ અમો લખીઆપનારાઓ તથા સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે પણ મેઇન્ટેન્સ નક્કી થાય તે ચુકવવા સહીતની તમામ જવાબદારી તમો લખાવીલેનારની છે અને રહેશે.

૧૧. મજકુર મિલક્ત બાબતે અમો લખીઆપનારાઓએ તમો લખાવીલેનારાઓને કબ્જો સુપ્રત કર્યાના ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન મજકુર મિલકત તથા મજકુર સ્કીમમાં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવતા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી, તમો લખાવીલેનારના તથા અમો લખીઆપનારાઓના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી તમો લખાવીલેનારાના લીધેલ ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો અમો લખીઆપનારાઓએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, તમો લખાવીલેનારાને આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો લખીઆપનારાઓને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો લખીઆપનારાઓના નિયંત્રણબહાર હોય અથવા આવી ખામીઓ તમો લખાવીલેનારાઓને લીધે કે કોઇ કુદરતી

કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઇ પણ માળખાગત ખામી કામગીરી, સેવાની જોગવાઇઓ અંગેની ગુણવતા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા તમો લખાવીલેનારાઓ કે તમો લખાવીલેનારાઓ થકીના કોઇ પણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો અમો લખીઆપનારાઓ તમો લખાવીલેનારઓને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો લખીઆપનારાઓની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહિ.

૧૨. મજકુર સ્કીમમાં આવેલા ફ્લેટોનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક માટે કરવાનો છે તથા મજકુર સ્કીમમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફસ્ટ ફ્લોર તથા સેકન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાનોનો ઉપયોગ ફક્ત વાણિજ્ય માટે જ કરવાનો છે. તથા મજકુર સ્કીમમાં ત્રીજામાળેઆવેલ ફ્લેટોની આગળની વધારાના જગ્યામાં જે તે ફ્લેટ વાળા એકલાનો જ વાપરવા પુરતોજ ભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે. તથા મજકુર સ્કીમમાં જે પણ કોમન એમીનીટીસ જેવીકે ટેરેસ રાઇટસ, રોડ રસ્તા, કોમન પ્લોટ વિગેરે તમામનો બધાજ મેમ્બરોએ સરખે હિસ્સે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. મજકુર સ્કીમમાં જે પણ ભોયરુ બનાવવામાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક ફ્લેટો વાળા મેમ્બરોએ પાર્કિંગ તરીકે જ કરવાનો છે તથા મજકુર સ્કીમના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફસ્ટ્ર ફ્લોર તથા સેકન્ડ ફ્લોરે આવેલ દુકાનોવાળાઓએ કરવાનો નથી. મજઉર સ્કીમમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફસ્ટ્ર ફ્લોર તથા સેકન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાનોવાળાઓએ મજકુર સ્કીમમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર દુકાનો બહાર આવેલ પાર્કિંગનો જ ઉપયોગ કરવાનો છે. મજકુર સ્કીમમાં ભોયરામાં કોઇને પણ એલોટેડ પાર્કિંગ આપવામાં આવેલ નથી.

૧૩. મજકુર મિલક્ત બાબતે અમો લખીઆપનાર તમો લખાવીલેનાર વચ્ચે કોઇ પણ જાતનો કોઇ પણ બાબતે મતભેદ ઉભો થાય છે ત્યારે બન્ને

પક્ષકારોએ ભેગા થઇને મતભેદો દુર કરવાના છે તેમ છંતા પણ જો મતભેદો દુર થતા નથી તો તે રેરા એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ એકટ, ૨૦૧૬) ના કાયદા અન્વયે જે તે ઓથોરીટીને અરજી કરવાની રહેશે તથા પણ જો મતભેદો દુર ન થાય તો ગાંધીનગર શહેરની હદમાં આવતી કોર્ટમાં લીટીગેશન કરવાના રહેશે જે બન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૧૪. મજકુર **"ધી સ્પેન્ટા સ્કવેર"** સ્કીમમાં મુકેલ આંતરીક તથા કોમન પ્લોટ તથા કોમન એમીનીટીઝના મેઇટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તેના તમો લખાવીલેનારાઓએ તથા અન્ય સભાસદોએ સોસાયટીમાં ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે જે આ બાનાખતની મહત્વની શરત છે. તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના કાયદા અને નિયમો તથા ઠરાવોનું તમો લખાવીલેનારાઓએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૫. અમો લખીઆપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ(એફએસઆઇ) માત્ર ૩૪૭૧.૭૫ ચો.મી. જ છે. અને પ્રમોટરે પ્રીમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઇ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદીજુદી યોજનાઓના અમલ દ્રાડા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેર્ફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ મળશે, એવા તર્કના આધારે- આ ચારેય બાબતો ઉક્તા પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૩૨૫૮.૫૯ એફ.એસ.આઇ વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે ઉક્ત પરિયોજનામાં અમો લખીઆપનારએ, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૩૨૫૮.૫૯ એફ.એસ.આઇનો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સૂચિત એફ.એસ.આઇનો ઉપયોગ કરીને

પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટસનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઇ માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત એપાટમેન્ટા ખરીદવા સંમત થયા છે.

૧૬. મજકુર મિલકતના બાનાખત કે વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો લખાવીલેનારએ એકલાએ જ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૭. મજકુર મિલકતનું બાનાખત રદ કરવાનું થાયતો કાયદેસરના રજીસ્ટ્રર બાનાખત રદ કરવાનો કરાર તમો લખાવીલેનારએ સ્વખર્ચે કરવાનો રહેશે. અને સદર રજીસ્ટ્રર બાનાખત રદ/કેન્સલ કરવાના સંજોગોમાં સરકારી ધારાધોરણ અનુસાર મજકુર મિલકત બાનાખતમાં દર્શાવેલ કુલ કિંમત પ્રમાણે ૧(ટકો) મુજબ રકમ તમો લખાવીલેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૮. સદર બાનાખત કરાર થયા બાદ અમો લખીઆપનાર, એકતરફવાળા તરફથી સરકારી, અર્ધસરકારી કે કોઇ પણ જાતની પરમીશનો મેળવવાની જરૂરિયાત ઉભી થાય તેવા સંજોગોમાં વખતો વખત તમો બીજીતરફવાળા યાને કે લખાવીલેનારે એકતરફવાળાને જરૂરી કાગળો, કરારોમાં સંમતિ અર્થે મંજુરી બાબતે સહી, મત્તા સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

૧૯. આ બાનાખતના કરારની કોઇ પણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઇઓ, તે આ બાનાખતના કરારના હેતુ

સાઠે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામા આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

પરીશીષ્ટ

જત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના આવેલ બીનખેતીની રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની જમીન કે જેનો સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪, સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૬, સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૭ વાળી જમીનોનો કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ માં સમાવેશ થતા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૯ કે જે આશરે ૨૨૨૫ સમચોરસમીટર તથા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૧ કે જે આશરે ૨૭૪૨ સમચોરસમીટર તથા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૩૫ કે જે આશરે ૧૬૯૧ સમચોરસમીટર જમીન એલોટ કરેલ જે ફાઇનલ પ્લોટોનું એકત્રીકરણ કરતા ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૯+૩૧+૩૫ ની કુલ્લે ૬૬૫૮ સમચોરસમીટર જમીનમાં બે જુદા જુદા સબપ્લોટો પાડવામાં આવેલ જેમાં સબપ્લોટ નં.૨૯+૩૧+૩૫/૧ ની ૧૫૪૩ સમચોરસમીટર તથા સબપ્લોટ નં.૨૯+૩૧+૩૫/૨ ની ૫૧૧૫ સમચોરસમીટર જે પૈકી સબપ્લોટ નં. નં.૨૯+૩૧+૩૫/૧ ની ૧૫૪૩ સમચોરસમીટર જમીનમાં "ધી સ્પેન્ટા સ્કવેર" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમ આવેલ છે. તેમા આવેલ ફ્લેટો/દુકાનો પૈકી ....માળે આવેલ દુકાન/ફ્લેટનં............. જેનો કારપેટ એરીયા .... સમચોરસમીટરના બાંધકામવાળી મિલકત તથા કુલ્લે જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ હક્ક, હિસ્સા, રોડ રસ્તા, કોમન પ્લોટ વિગેરે સહિતની .... સમચોરસમીટર જમીન સહિતની મિલકત.

તેના ખુંટચારની વિગત:-

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતના નંબર માપ તથા ખુંટચાર વચલી મિલકત અસલ હદ હક્કો મુજબની તમામ વરાડે મળતા હક્કો સહિતની મિલકત.

એ રીતનો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારાઓએ તથા તમો લખાવી લેનાર સભ્યએ પોત-પોતાની સંપુર્ણ શુધ્ધ તથા સભાન અવસ્થામાં, સંપુર્ણ અક્કલ-હોશીયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, તનમનની સંપુર્ણ શુધ્ધ તથા સભાન અવસ્થામાં, બિનકેફી બિનનશે કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, કોઇની કોઇપણ જાતની ધાક-ધમકીને વશ થયા વિના, મુક્ત સમતીથી કરી આપેલ છે. જે અમો લખીઆપનારાઓને તથા તમો લખાવીલેનારને તથા અમો લખીઆપનારાઓના તમો લખાવીલેનારના વંશ, વાલી, વારસો, પુત્ર, પુત્રાદિક, સગીર સભ્યો ઇત્યાદી સર્વે ને સર્વે રીતે કબુલ, મજુંર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ ... માહે જાન્યુઆરી સને ૨૦૧૯ ના દીને.

અત્રે..............................મતુઅત્રે...શાખ

લખીઆપનાર :

....

મે. શિવાય ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ના વતી અને તરફથી તેના ઓથોરાઇઝ ભાગીદાર
નિલેન્દુ હર્ષવદન પટેલ

સાક્ષીઃ-

૧................................ ૨................................

મિલકતનું વર્ણનજત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪, સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૬ તથા સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૭ ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ના ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૯+૩૧+૩૫ ની કુલ્લે ૬૬૫૮ સમચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં સબપ્લોટ નં. નં.૨૯+૩૧+૩૫/૧ ની ૧૫૪૩ સમચોરસમીટર જમીનમાં પાડવામાં આવેલ ફ્લેટ તથા દુકાનોની સ્કીમ કે જેને ધી સ્પેન્ટા સ્કવેર નામથી ઓળખાય છે.

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨(અ) મુજબનું

પરીશીસ્ટ

લખાવીલેનારઃ-

સહી | **ફોટો** | **અંગુઠો**

મિલકતનું વર્ણનજત ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ વાવોલની સીમના સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૪, સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૬ તથા સર્વે/બ્લોક નં.૫૪૭ ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ના ફાઇનલ પ્લોટ નં.૨૯+૩૧+૩૫ ની કુલ્લે ૬૬૫૮ સમચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીનમાં સબપ્લોટ નં. નં.૨૯+૩૧+૩૫/૧ ની ૧૫૪૩ સમચોરસમીટર જમીનમાં પાડવામાં આવેલ ફ્લેટ તથા દુકાનોની સ્કીમ કે જેને ધી સ્પેન્ટા સ્કવેર નામથી ઓળખાય છે.

....

લખીઆપનાર:-

સહી **ફોટો** **અંગુઠો**

....