કબજા સિવાયનું બાનાખત

RERA REG.NO :

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબર : ૬૩૬ ની ૭૦૮૨ ચો.મી. જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૬૯/૧ મુજબની ૪૨૪૯ ચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર આવેલ **"આરાધના સ્કાય"** એ નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ તથા કોમર્શીયલ યુનિટોની યોજનામાં બ્લોક : એ ના .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં**..........**વાળી મીલ્કતનો વેચાણ કરવા અંગેનું કબજા સિવાયનું બાનાખત.

<u>એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર / પ્રમોટર :-</u>

મે.ગણેશ ઈન્ફ્રા

PAN NO : AAUFG 8025 D

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ : આરાધના સ્કાય, લાંભા વટવા કેનાલ રોડથી અંદર, ડીવાઈન લાઈફ સ્કુલ રોડ, કળશ-૨ ની બાજુમાં,નારોલ(વટવા), અમદાવાદ-૩૮૨૪૪૦ ખાતે આવેલ છે, તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર.

રમેશભાઈ પાચાભાઈ માંગરોળીયા.

ઉં.આ.વ.પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસીઃ મજકુરના.

AADHAR NO : 5617 6088 3849

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા, લખી આપનાર, વેચાણ આપનાર, જમીન માલીક, ડેવલપર, અમો, અમારા, પેઢી એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક

તરફવાળા તથા એક તરફવાળાના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, એસાઇનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે"

બીજીતરફવાળા / વેચાણ લેનાર :-

શ્રી

ઉ.વ.આ. પુખ્તવયના, ધંધોઃ- વેપાર, ધર્મેઃ- હિન્દુ, રહેવાસીઃ-

અમદાવાદ.

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજીતરફવાળા, વેચાણ લેનાર, લખાવી લેનાર, તમો, તમારા, એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

(૧)... જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબર : ૬૩૬ ની ૭૦૮૨ ચો.મી. જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૬૯/૧ મુજબની **૪૨૪૯** ચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન તથા તેની સાથે પરાપુર્વથી ચાલતા આવેલ તેમજ તેની સાથે જોડયેલા આકાશ થી પાતાળ સુધીના તમામ પ્રકારના હદ, હકકો, હિસ્સો, તેમજ જવા-આવવાના, ચાલ નિકાલના હકકો સહિતની કુલ સઘળી બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે. અને જે રેવન્યું રેકર્ડમાં પણ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે. મજકુર જમીનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"મજકુર અગર સદર જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨)... જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબરઃ ૬૩૬ ની ૭૦૮૨ ચો.મી. જમીન સૌ પ્રથમ સને ૧૯૭૩ ની સાલમાં શ્રી ધુળાજી ફુલાજીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીપણામાં તથા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં આવેલ હતી. ત્યારબાદ શ્રી ધુળાજી ફુલાજીનું તારીખઃ ૨૫/૦૭/૧૯૮૨ નાં રોજ બિનવસીયતે અવસાન થવાની તેમની સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) શકરીબેન તે ધુળાજી ફુલાજીની વિધવા પોતે જાતે તથા સગીર પુત્રો એટલે કે (૨) ભીખાભાઇ ધુળાજી અને (૩) દશરથભાઇ ધુળાજીના વાલી તરીકે (૪) મંગુબેન તે ધુળાજીની દિકરી તથા (૫) સવિતાબેન તે ધુળાજીની દિકરીના નામો વારસાઇ હકકોને આધારે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ : ૨૩-૧૦-૧૯૮૨ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર : ૯૭૦૪ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૩) ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબર : ૬૩૬ ની કુલ એકર ૧ તથા ગુંઠા ૩૦ એટલે કે ૭૦૮૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન તથા અન્ય જમીનો (૧) શકરીબેન તે ધુળાજી ફુલાજીની વિધવા (૨) સગીર ભીખાભાઇ ધુળાજી અને (૩) સગીર દશરથભાઇ ધુળાજી (૪) મંગુબેન તે ધુળાજીની દિકરી તથા (૫) સવિતાબેન તે ધુળાજીની દિકરીનાં સંયુકત ખાતે ચાલતી હતી તે કુલ જમીન તથા

અન્ય જમીનોમાંથી (૧) મંગુબેન તે ધુળાજીની દિકરી તથા (૨) સવિતાબેન તે ધુળાજીની દિકરીનો પોષાતો વગર વહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો રાજીખુશીથી કોઇપણ જાતનો અવેજ માંગ્યા કે મેળવ્યા સિવાય હરહમેંશ માટે તેઓની માતૃશ્રી એટલે કે શકરીબેન તે ધુળાજી ફુલાજીની વિધવા અને સગીર ભાઇઓ એટલે કે (૧) સગીર ભીખાભાઇ ધુળાજી તથા (૨) સગીર દશરથભાઇ ધુળાજીની તરફેણમાં જતો યાને વેવ કરેલ. જે બદલ સદરહું જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ : ૨૩-૧૦-૧૯૮૨ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર : ૯૭૦૫ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ. સદર જમીનના રેવન્યું પર કરવામાં આવેલ નોંધ નં.૭૫૭૦ તથા ૧૨૦૫૧ મંડળીનું દેવુ લેવા તથા પરત ચુકતે ભરપાઇ કર્યા અંગે કરવામાં આવેલ છે. જેથી તેની ખાસ અસર સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ પર થતી નથી.

(૪) મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૩૬ની કુલ ૭૦૮૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન તથા અન્ય જમીનો (૧) શકરીબેન તે ધુળાજી ફુલાજીની વિધવા (૨) શ્રી ભીખાભાઇ ધુળાજી તથા (૩) શ્રી દશરથભાઇ ધુળાજીના સંયુકત ખાતે ચાલતી હતી. ત્યારબાદ ઉપરોકત સહમાલિકો પૈકી શકરીબેન તે ધુળાજી ફુલાજીની વિધવાનું તારીખ : ૦૭-૦૯-૨૦૦૧ના રોજ બિનવસીયત અવસાન થતા તેમના હિન્દુ કાયદા અનુસાર તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) શ્રી ભીખાભાઇ ધુળાજી અને (૨) શ્રી દશરથભાઇ ધુળાજી (૩) મંગુબેન તે ધુળાજીની દિકરી તથા (૪) સવિતાબેન તે ધુળાજીની દિકરી આવેલ છે, પરંતુ તેમના બંન્ને પુત્રોના નામો સદર જમીન તથા અન્ય જમીનોના રેવન્યુ રેકર્ડમાં પહેલાથી ચાલતા હોવાથી સદર જમીન તથા અન્ય જમીનોના રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી તેમનું નામ કમી કરી તેમની બન્ને દિકરીઓ એટલે કે (૧) મંગુબેન તે ધુળાજીની દિકરી તથા (૨) સવિતાબેન તે ધુળાજીની દિકરીના નામો તેઓના બંન્ને ભાઇઓ સાથે સહમાલિકો તરીકે સરખે હિસ્સે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૫૭૨૭ થી તારીખ : ૦૪-૦૨-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તારીખ: ૧૯-૦૩-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૫) ત્યારબાદ મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૩૬ની કુલ એકર-૧, ગુંઠા-૩૦ એટલે કે ૭૦૮૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન તથા અન્ય જમીનોમાંથી (૧) મંગુબેન તે ધુળાજીની દિકરી તથા (૨) સવિતાબેન તે ધુળાજીની દિકરીનો પોષાતો વગર વહેંચાયેલો હકક, હિત, હિસ્સો રાજીખુશીથી કોઇપણ જાતનો અવેજ માંગ્યા કે મેળગ્યા સિવાય હરહંમેશ માટે તેઓના બંન્ને ભાઇઓ એટલે કે (૧) શ્રી ભીખાભાઇ ધુળાજી અને (૨) શ્રી દશરથભાઇ ધુળાજીની તરફેણમાં જતો યાને વેવ કરેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૫૮૭૯ થી તારીખ : ૨૨-૦૪-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તારીખ : ૨૨-૦૬-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૬) ત્યારબાદ (૧) શ્રી ભીખાભાઇ ધુળાભાઇ તથા (૨) શ્રી દશરથભાઇ ધુળાભાઇએ મોજે વટવાની સીમના સર્વે નંઃ ૬૩૬ની કુલ ૭૦૮૨ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન શ્રી ઉમંગભાઇ હરીભાઇ ઠકકરને વેચાણ આપવાનું નકકી કરી તે બદલનો એક રજીસ્ટર્ડ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ જે બાનાખતનો કરાર અમદાવાદ-૫ (નારોલ)ન મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની ઓફીસમાં તારીખઃ

૨૯-૧૦-૨૦૦૯ ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નં. ૭૩૨૬ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ.

(૭) ત્યારબાદ મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં.૬૩૬ તથા અન્ય સર્વે નં. ૬૪૨/૨ એમ બંન્ને સર્વે નંબરોની કુલ મળી ૧૪૬૫૪ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૮૦ (વટવા-૬)માં થતા સદર બંન્ને સર્વે નંબરોની જમીનને ત્રણ અલગ-અલગ ફાઇનલ પ્લોટો એટલે કે (૧) ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૧ ની ૨૧૦૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીન (૨) ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૨ ની ૨૧૪૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીન (૩) ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૩ ની ૪૫૪૩ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીન ફાળવવામાં આવેલ અને તે અંગે ટાઉન પ્લાનીંગ ઇન્સપેકટર, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ફોર્મ "એફ" આપવામાં આવેલ.

(૮) વધુમાં મોજે વટવા, તા.વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૩૬ ના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૦ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૧ ની ૨૧૦૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારના નિયંત્રણોવાળી જમીન અંગે જિલ્લા કલેકટર સાહેબ અમદાવાદના હુકમ નંબરઃ જમીન/પ્રસપ્ર/વટવા/એસઆર-૯૪/૧૦ તારીખઃ ૧૨/૦૭/૨૦૧૦ ના રોજ હુકમ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે પ્રિમીયમની રકમ રૂા. ૪૨,૧૪,૦૦૦/- પુરા, તારીખઃ ૨૮-૦૬-૨૦૧૦ ના રોજની પહોંચ નં. ૫૦ થી જમીનના કબજેદારોએ ભરપાઇ કરી આપતાં બિનખેતી હેતુ માટે પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારના નિયંત્રણો વેચાણ/તબદીલી કે હેતુફેર માટે ગણોતધારા તથા અન્ય કાયદાકીય જોગવાઇઓની આધીન શરત નં. ૧ થી ૭ને આધીન રહી પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારના નિયંત્રણોમાંથી મુકતી આપવા આથી હુકમ કરવામાં આવેલ છે. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૬૦૭૧ થી તારીખ : ૦૩-૦૮-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તારીખ : ૨૯-૦૯-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૯) ત્યારબાદ મોજે વટવા, તા.વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૩૬ ના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૦ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૨ની ૨૧૪૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારના નિયંત્રણોવાળી જમીન અંગે જિલ્લા કલેકટર સાહેબ અમદાવાદના હુકમ નં. જમીન/પ્રસપ્ર/વટવા/એસઆર-૮૮/૧૦ તારીખઃ ૧૨/૦૭/૨૦૧૦ ના રોજ હુકમ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે પ્રિમીયમની રકમ રૂા. ૪૨,૮૪,૦૦૦/- પુરા, તારીખઃ ૨૮-૦૬-૨૦૧૦ ના રોજની પહોંચ નં.૫૧થી જમીનના કબજેદારોએ ભરપાઇ કરી આપતાં બિનખેતી હેતુ માટે પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારના નિયંત્રણો વેચાણ/તબદીલી કે હેતુફેર માટે ગણોતધારા તથા અન્ય કાયદાકીય જોગવાઇઓની આધીન શરત નં. ૧ થી ૭ને આધીન રહી પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારના નિયંત્રણોમાંથી મુકતી આપવા આથી હુકમ કરવામાં આવેલ છે. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં.૧૬૦૭૨ થી તારીખઃ ૦૩-૦૮-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ, અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તારીખ : ૦૧-૧૦-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૦) ત્યારબાદ (૧) શ્રી ભીખાભાઇ ધુળાભાઇ તથા (૨) શ્રી દશરથભાઇ ધુળાભાઇ બંન્ને પોતે જાતે તથા પોતાના એચ.યુ.એફના કર્તા અને મેનેજર તરીકેએ મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૩૬ની કુલ ૭૦૮૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીન (૧) ચતુરભાઇ બાબુભાઇ પટેલ એચ.યુ.એફના કર્તા અને મેનેજર ચતુરભાઇ બાબુભાઇ પટેલ,(૨) જગદીશભાઇ ભગવાનભાઇ ચંદારાણા તથા (૩)

મનોજભાઇ હિંમતભાઇ ડોબરીયાને કાયદેસરના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૫ (નારોલ)ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખઃ ૨૬-૦૭-૨૦૧૦ ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નં. ૭૮૭૯ થી નોંધવામાં આવેલ અને તારીખઃ ૨૭-૦૭-૨૦૧૦ ના રોજ સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબએ હુકમ કરેલ. તેમજ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે ભવિષ્યમાં કોઇ ટેકનીકલ બાદ ઉપસ્થિત ન થાય તે હેતુથી સદર જમીનના વેચાણ દસ્તાવેજમાં તારીખ : ૨૯-૧૦-૨૦૦૯ ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નં. ૭૩૨૬ થી રજીસ્ટર્ડ થયેલ બાનાખતના બાનાખત હોલ્ડર ઉંમગભાઇ હરીભાઇ ઠકકરનાઓએ કન્ફરમીંગ પાર્ટી તરીકે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ કબુલ મંજુર રાખેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૬૦૭૩ થી તારીખ : ૦૩-૦૮-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તારીખ : ૦૭-૧૦-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. વધુમાં સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૧૬૦૮૭ બોજા મુકિતની નોંધ હોઇ, સદર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ઉપર તેની ખાસ અસર થતી નથી.

(૧૧) ત્યારબાદ મોજે વટવાના તા.વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૩૬ ના ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૦ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૧ તથા ૬૯/૨ એમ બંન્ને ફાઇનલ પ્લોટોની કુલ મળી ૪૨૪૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં તબદીલ કરવાની પરવાનગી મે.કલેકટરશ્રી અમદાવાદના દ્વારા તારીખઃ ૧૦-૦૧-૨૦૧૨ ના રોજ તેમના હુકમ નં. ઇએસટી/એનએ/ત.બિ.ખે./તત્કાલ/ક-૬૭/એસ.આર.૧૬૯/૨૦૧૧ તારીખઃ ૧૦/૦૧/૨૦૧૨ના રોજથી બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાનો હુકમ આપવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૭૧૨૭ થી તારીખઃ ૧૩-૦૧-૨૦૧૨ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તારીખ : ૧૮-૦૨-૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૨) ત્યારબાદ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંકઃ પફર/૧૦૨૦૧૧/૨૭૫/લ/૧ તારીખઃ ૧૭-૦૩-૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જિલ્લાના સીટી અને દશક્રોઇ તાલુકા પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ જે અન્વયે દશક્રોઇ તાલુકાનું વટવા ગામ અમદાવાદ સીટી (પુર્વ)માં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૭૩૧૨ થી તારીખ : ૦૩-૦૫-૨૦૧૨ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તારીખ : ૦૫-૦૫-૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૩) વધુમાં નગર રચના યોજના નં. ૮૦ (વટવા-૬)ના રે.સ.નં. ૬૩૬ તથા અન્ય સર્વે નં. ૬૪૨/૨, મુળખંડ નં. ૬૯/૧, ૬૯/૨ અંતિમખંડ નં. ૬૯/૧ માં વિકાસ પરવાનગી અંતર્ગત અભિપ્રાય મેળવવા સંદર્ભના તાળેના પત્રો એટલે કે (૧) આસ.સીટી. પ્લાનર, અ.મ્યુકો.ના પત્ર નં. સી.પી.ડી./અ.મ્યુ.કો/જનરલ/ઓપી-૯૭૫,૯૭૬ તારીખઃ ૨૮-૦૩-૨૦૧૮ ના રોજ અને (૨) નગર રચના અધિકારી, નગર રચના યોજના, એકમ-૧૨, અમદાવાદના પત્ર નં. નરયો/નં.૮૦/વટવા-૬/કેસ નં. ૬૯/૬૨૧ તારીખઃ ૧૩/૦૫/૨૦૧૬ ના રોજ થી પાઠવી આપેલ પ્રકરણના અનુસંધાને જણાવવાનું કે સરકારશ્રી દ્વારા મંજુર થયેલ મુસદારૂપ નગર રચના યોજના અમદાવાદ નં. ૮૦(વટવા-૬)ની દરખાસ્ત નીચે મુજબ છે.

કેસ નંબર	સર્વે નંબર	મુળખંડ નંબર	મુળખંડનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અંતિમખંડ નંબર	અંતિમખંડનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
૬૯	૬૩૬	૬૯/૧	૭૦૮૨	૬૯/૧	૨૧૦૭
	૬૪૨/૨	૬૯/૨	૭૫૭૨	૬૯/૨	૨૧૪૨
			૧૪૬૫૪	૬૯/૩	૪૫૪૩
					૮૭૯૨

(૧૪) ઉક્ત મુસદારૂપ નગર રચના યોજનાની સુનવાણી દરમ્યાન જમીન માલીકો/હિતસબંધકો તરફથી આવેલ રજુઆતો/વાંધાસુધનો, રજુ થયેલ અધિકૃત આધાર પુરાવા વગેરે ગુણવતાના ધોરણે ચકાસી કામચલાઉ પુનઃરચનાની દરખાસ્તો તૈયાર કરવામાં આવેલ અને સદર કા.પુ.યોની દરખાસ્ત અન્વેય સુનાવણી દરમ્યાન જમીન માલીકો/હિત સંબધકો તરફથી આવેલ રજુઆતો/વાંધાસુચનો રજુ થયેલ અધિકૃત આધાર પુરાવા વગેરે ગુણવતાના ધોરણે ધ્યાન લઇ તૈયાર કરેલ પ્રારંભિક યોજનાના એવોર્ડ પહેલાનાં પરામર્શની દરખાસ્ત મુજબ રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૩૬ ની સામે અંતિમખંડ નં. ૬૯/૧ ફાળવેલ હતી. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

કેસ નંબર	સર્વે નંબર	મુળખંડ નંબર	મુળખંડનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અંતિમખંડ નંબર	અંતિમખંડનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
૬૯/૧	૬૩૬	૬૯/૧	૭૦૮૨	૬૯/૧	૪૨૪૯

જે પૈકી રજુ કરેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં મુળખંડની હદો લીલા રંગથી તથા અંતિમખંડની હદો અને માપો લાલ રંગથી સુધાર્યા છે, જે માપો ધ્યાને લઇ તૈયાર કરેલ અંતિમ ખંડ/ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૧ ની ૪૨૪૯ ચો.મી.ક્ષેત્રફળ ફાળવવામાં આવેલ દરખાસ્તના અન્વેય નગર રચના અધિકારી, નગર રચના યોજના, એકમ-૧૨,અમદાવાદના પત્ર નં.નરયો/નં.૮૦/વટવા-૬/કેસ નં.૬૯/૨૧૦ તારીખ : ૦૩-૦૪-૨૦૧૮ ના રોજ સામાન્ય શરતોને આધિન આગળની કાર્યવાહી કરવા જાણ કરવામાં આવેલ. વધુમાં અગાઉ અત્રેથી સંદર્ભ-૨ તળેથી આપેલ અભિપ્રાય રદ ગણવામાં આવેલ.

(૧૫) વધુમાં મોજે વટવાના તા.: વટવાની સીમના સર્વે નં. ૬૩૬ના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૦ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૧ ની કુલ મળી ૪૨૪૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની રહેણાંકના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન પૈકી ૫૪૫ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ જમીનને વાણિજયના હેતુ માટે બિનખેતીમાં તબદીલ કરવાની પરવાનગી નાયબ કલેકટરશ્રી (બિનખેતી), અમદાવાદના દ્વારા તારીખઃ ૧૬-૦૩-૨૦૧૬ ના રોજ તેમના હુકમ નં. એન.એ./યુ-૧-૨/ક-૬૫-એ/વટવા/કેસ નં.૧૯૪/૨૦૧૫-૧૬ થી રીવાઇઝ બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાનો હુકમ આપવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૯૪૧૧ થી તારીખઃ ૨૧-૦૩-૨૦૧૬ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તારીખઃ ૨૬-૦૪-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૬) ત્યારબાદ (૧) ચતુરભાઇ બાબુભાઇ પટેલ એચ.યુ.એફ. ના કર્તા (૨) જગદીશભાઇ ભગવાનભાઇ ચંદારાણા તથા (૩) મનોજભાઇ હિંમતભાઇ ડોબરીયાએ મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં.૬૩૬ ની ૭૦૮૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૮૦(વટવા-૬)માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૧ ની ૪૨૪૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળની બિનખેતીની

જમીન મેસર્સ ઓમ બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીને કાયદેસરના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી)ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખઃ ૧૯/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટ્રેશન નં. ૧૦૪૪૯ થી નોંધવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૦૩૩૩ થી તારીખઃ ૨૦-૦૭-૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તારીખઃ ૦૪-૦૯-૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. અને એ રીતે ત્યારથી સદર જમીન મેસર્સ ઓમ બિલ્ડકોનએ નામની ભાગીદારી પેઢીની કુલ, સંપુર્ણ, સંયુકત માલિકીપણામાં તથા પ્રત્યક્ષ બોજા ભોગવટામાં આવેલ છે.

(૧૭) વધુમાં મુસદારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૮૦(વટવા-૬), મોજે વટવાના બ્લોક/રે.સં.નં.૬૩૬, અંતિમખંડ નં.૬૯/૧માં વિકાસ પરવાનગી અંતર્ગત ફરી અભિપ્રાઇ મેળવવા સંદર્ભના તાળેના આસી.સીટી પ્લાનર, અ.મ્યુકો.નાં પત્ર નં.સીપીડી/એ.મ્યુ.કો/જનરલ/ઓપી-૧૯૨ તારીખ : ૨૦/૦૫/૨૦૧૯ ના રોજ થી પાઠવી આપેલ પ્રકરણના અનુસંધાને જણાવવાનું કે, પ્રારંભિક યોજનાના પુનઃએવોર્ડ પહેલાનાં પરામર્શ મળેલ છે. તથા અ.મ્યુ.કો.નો પરામર્શ તારીખઃ ૧૨-૦૪-૨૦૧૯ના પત્રથી મળેલ છે. જે નીચે મુજબ અંતિમખંડ ફાળવેલ છે.

કેસ નંબર	સર્વે નંબર	મુળખંડ નંબર	મુળખંડનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	અંતિમખંડ નંબર	અંતિમખંડનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
૬૯/૧	૬૩૬	૬૯/૧	૭૦૮૨	૬૯/૧	૪૨૪૯

જે પૈકી રજુ કરેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં મુળખંડની હદો લીલા રંગથી તથા અંતિમખંડની હદો અને માપો લાલ રંગથી સુધારી દર્શાવેલ છે. જે માપો ધ્યાને લઇ અંતિમ ખંડ/ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૯/૧ ની ૪૨૪૯ ચો.મી.ક્ષેત્રફળ ફાળવવામાં આવેલ અને તેના અનુસંધાનમાં નગર રચના અધિકારી (પ્રવર નગર નિયોજક), અમદાવાદના પત્ર ક્રમાંક. નરયો/નં.૮૦/વટવા-૬/કેસ નં.૬૯/૨૧૧૪ તારીખ : ૧૭-૦૬-૨૦૧૯ ના રોજ સામાન્ય શરતોને આધિન આગળની કાર્યવાહી કરવા જાણ કરવામાં આવેલ.

(૧૮) તે રીતેની મોજે ગામઃ વટવાની સીમના બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબર : ૬૩૬ ની ૭૦૮૨ ચો.મી. જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૬૯/૧ મુજબની ૪૨૪૯ ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન તેના મુળ માલીકો મેસર્સ ઓમ બિલ્ડકોનએ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી અમો લખી આપનારે રૂા.૩,૦૦,૦૦,૦૦૦/- પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નકકી કરી, સદરહું જમીનનો પુરેપુરો અવેજ મેસર્સ ઓમ બિલ્ડકોનએ નામની ભાગીદારી પેઢીને ચુકતે ચુકવી આપતાં તેઓએ તારીખ : ૦૭-૭-૨૦૨૦ નાં રોજ અમો લખી આપનારની તરફેણમાં પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ની કચેરીમાં અનુ.નં.૫૧૭૦ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજના હકકોને આધારે અમો લખી આપનાર મજકુર જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલીક, કબજેદાર બનેલા છીએ, જે બદલ સદરહું જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં તારીખઃ ૨૦-૦૮-૨૦૨૦ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૨૧૪૬૫

થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઔથોરીટી દ્વારા તારીખઃ ૧૫-૧૦-૨૦૨૦ નાં રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૯) તે રીતે મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબર : ૬૩૬ ની ૭૦૮૨ ચો.મી. જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૬૯/૧ મુજબની ૪૨૪૯ ચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર ઉપર બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન મંજુર કરાવવા અર્થે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજુ કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા કેસ નંબર : BLNTI/SZ/160920/CGDCRV/A3914/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં.04022/160920/A3914/R0/M1 થી બ્લોક એ+ડી તથા કેસ નંબર : BLNTI/SZ/160920/CGDCRV/A3915/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં.04023/160920/A3915/R0/M1 થી બ્લોક બી તથા કેસ નંબર : BLNTI/SZ/160920/CGDCRV/A3916/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં.04024/160920/A3916/R0/M1 થી બ્લોક : સી નું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી તારીખ : ૭, નવેમ્બર, ૨૦૨૦ થી આપવામાં આવેલ છે. મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાની પરવાનગી અંગે મ્યુ.કોર્પો.માં ભરવાની થતી તમામ રકમો અમો લખી આપનાર પેઢીએ ભોગવેલ છે.

(૨૦) તે રીતે અમો એક તરફવાળી પેઢીએ ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબર : ૬૩૬ ની ૭૦૮૨ ચો.મી. જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૬૯/૧ મુજબની ૪૨૪૯ ચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરાવેલ પ્લાન તથા મેળવેલ બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી, એન.એ.ની શરતોને તથા નામદાર સરકારશ્રીના પ્રર્વતમાન નિતી-નિયમોને આધીન સદર જમીન ઉપર અલગ અલગ ટાઈપના રેસીડેન્સીયલ તથા કોમર્શીયલ યુનિટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જે હાલમાં **આરાધના સ્કાય** તરીકે ઓળખાય છે. જેમાં બ્લોક એ તથા ડી માં પ્રથમ સેલરમાં તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગ તથા જાહેર રોડ તરફ ૨૦ કોમર્શીયલ દુકાનો તથા બ્લોક એ માં ફ્સ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધી દર ફલોર દીઠ ૮ રેસીડેન્સીયલ ફલેટો તથા બ્લોક : ડી માં ફ્સ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધી દર ફલોર દીઠ ૫ રેસીડેન્સીયલ ફલેટો તથા સ્ટેર કેબીન તથા ઓવર હેડ ટાંકી તથા બ્લોક : બી માં સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીંગ તથા જાહેર રોડ તરફ ૯ કોમર્શીયલ દુકાનો તથા ફ્સ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધી દર ફલોર દીઠ ૮ રેસીડેન્સીયલ ફલેટો તથા સ્ટેરકેબીન તથા ઓવર હેડ ટાંકી તથા બ્લોક : સી માં સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીંગ તથા ફ્સ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધી દર ફલોર દીઠ ૮ રેસીડેન્સીયલ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે અન્વયે અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાનું બાંધકામ નામદાર સરકારશ્રીના પ્રર્વતમાન નિતી-નિયમોને આધીન મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કરેલ હોઈ સદર યોજનાને બી.યુ.પરમીશન મળી શકે તેમ છે તેવી બાંહેધરી તેમજ ખાત્રી આપેલ છે.

(૨૧) વધુમાં અત્રેના એક તરફવાળાએ નામદાર સરકારશ્રીના પ્રર્વતમાન નિતી-નિયમોને આધીન રહીને(ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (રેરા) અન્વયે સદર પ્રોજેકટને તારીખ : .... નાં રોજ રજીસ્ટ્રેશન નં.. થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે.

(૨૨) તે રીતે બીજી તરફવાળા સભાસદે સદર **"આરાધના સ્કાય"** એ નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ તેમજ વાણિજ્ય વિષયક યુનિટોની યોજનામાં સભાસદ થવાની ઈચ્છા વ્યકત કરતાં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાનો સંપર્ક સાધેલો, અને સદર યોજનાના બ્લોક ....ના **........** માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબરઃ **........** ની આશરે **.........** સ.ચો.મી. (કારપેટ એરીયા/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી) તથા ....સ.ચો.મી. બાલ્કની તથા ....સ.ચો.મી. વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ....સ.ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયા તથા સમગ્ર બ્લોકમાં મુકવામાં આવેલ લીફટ, રૂમ, ડક, સીડી, કેબીન, પેસેજના બાંધકામ પૈકી સદર યુનિટને વરાડે આવતી **.......** ચો.મી. એમ કુલ મળીને **.......** ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર યુનિટમાં આવેલ ફીટીંગ્સ, લાઇટ, નળ, ગટર કનેકશન વિગેરે સહીતની મિલકત (જેમાં સમગ્ર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટને વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે **........** ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે) કે જેનું બાંધકામ એક તરફવાળાએ નામદાર સરકારશ્રીના પ્રર્વતમાન નિતી-નિયમોને આધીન રહીને કરેલ/કરાવેલ છે, તે જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિવાળી મીલકત બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતોને આધીન રહીને વેચાણ રાખવાનું નકકી કરી કરેલ છે. જે તમો લખાવી લેનાર આથી કબુલ કરો છો.

(૨૩) તમો લખાવી લેનારે (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી કાયદા તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) અન્વયે સદર યોજનામાં સભાસદ થતાં પહેલાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ તમામ ડોકયુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત સદર યોજનાના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૭ અને ૧૨, ૮-અ તથા ગામ નમુના નં.૬ મુજબના તમામ હકકપત્રકોની પ્રમાણિત નકલો તથા નામદાર જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા આપવામાં આવેલ બીનખેતીની પરવાનગીની પ્રમાણિત નકલ તથા મળેલ પરવાનગીઓ અંતર્ગત સદર યોજના માટે તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ સ્પેશીફીકેશન તેમજ આર્કીટેકટ-એન્જીનીયરશ્રી **કેતન કનુભાઇ પટેલ** દ્વારા સદર યોજનાના બાંધકામ સંબંધી તૈયાર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રકચર ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન, ડી-ટેઇલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલો, તેમજ એડવોકેટશ્રી તરફથી સદર જમીન સંબંધીત આપવામાં આવેલ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/અભિપ્રાયની પ્રમાણિત નકલ તેમજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ પ્લાનોની પ્રમાણિત નકલો મેળવીને તેનો ઉંડાણપુર્વક જાતે તથા જે તે વિષયના નિષ્ણાંતો પાસે તેની ચકાસણી કરાવી, તે અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ જ સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છો.

(૨૪)..ઉપરાંત તમો બીજી તરફવાળાની સુચના અને જરૂરીયાતોને ધ્યાનમાં રાખીને મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તેમજ ફેસીલીટીઝ જેવી કે કોમન બોર, અંડર ગ્રાઉન્ડ-ઓવર હેડ પાણીની ટાંકીઓ, તેને લગતી પાઇપ લાઇનો, રોડ, રસ્તા, ગાર્ડન, વીઝીટર્સ પાર્કીંગ, સ્ટ્રીટ લાઇટો, નળ ગટરના કનેકશનો, કોમન પેસેજ, ફાયર સેફટી તેમજ લીફટ (જેનું સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ આપેલ છે), તેમજ પાર્કીંગ વિગેરે સુવિધાઓ તેમજ બીજી તરફવાળાને ફાળવવામાં આવનાર મજકુર યુનિટના બિલ્ટઅપ એરીયા, સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા, કારપેટ એરીયા અંગેની સંપુર્ણ જાત માહીતી મેળવી તેનો સંપુર્ણ અભ્યાસ જાતે તેમજ જે તે વિષયના તજજ્ઞો પાસે કરાવ્યા બાદ સંતોષ થયા બાદ સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છો. ઉપરાંત બીજી તરફવાળાએ સમયાંતરે-વારંવાર જઇને સદર યોજનામાં સમયબધ્ધ

અને ઉચ્ચ ગુણવત્તા સભર માલ-સામાન તેમજ કુશળ કારીગરો દ્વારા કરવામાં આવેલ બાંધકામની જાત માહિતી મેળવી તેમજ મિલકતના તજજ્ઞો પાસે સદર યોજનાના બાંધકામ તેમજ ટાઇટલ્સ સંબંધી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તેમજ નિષ્ણાંત આર્કીટેકટ તથા એન્જીનીયર મારફતે સદર યોજનાના બાંધકામની સંપુર્ણ ઝીણવટભરી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તે અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ તેમજ સદર યોજનામાં બીજી તરફવાળાની તમામ જરૂરીયાતો સંતોષાતી હોઇ બીજી તરફવાળા સદર યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાઇને આ લેખની કલમ-૧૬ માં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

(૨૫) તમો લખાવી લેનારે સદર યોજનામાં સભાસદ થતાં પહેલાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ તમામ ડોકયુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપ્રટીઝ એકટ તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ અન્વયે ચકાસવા પાત્ર તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની તમામ ચકાસણી જાતે તથા નિષ્ણાંતો પાસે કરાવ્યા બાદ તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ પોતાની મરજીથી તેમજ રાજીખુશીથી **"આરાધના સ્કાય"** એ નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ તેમજ વાણિજ્ય વિષયક યુનિટોની યોજનામાં બ્લોક : ....ના **........** માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબરઃ **........** ની આશરે **.........** સ.ચો.મી. (કારપેટ એરીયા/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી) તથા ....સ.ચો.મી. બાલ્કની તથા ....સ.ચો.મી. વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ....સ.ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયા તથા સમગ્ર બ્લોકમાં મુકવામાં આવેલ લીફટ, રૂમ, ડક, સીડી, કેબીન, પેસેજના બાંધકામ પૈકી સદર યુનિટને વરાડે આવતી **.......** ચો.મી. એમ કુલ મળીને **.......** ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર યુનિટમાં આવેલ ફીટીંગ્સ, લાઇટ, નળ, ગટર કનેકશન વિગેરે સહીતની મિલકત (જેમાં સમગ્ર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટને વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે **........** ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે) કે જેનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે, તેને કુલ કિંમત રૂા...................../- અંકે રૂપીયા **...............** પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે, અને નીચેની વિગતે બાના તથા અવેજ પેટે અમો લખી આપનારના નામના લઈ આજરોજ અમોએ તમોને નીચેની શરતોને આધીન આ બાનાખત કરી આપી બાનાની રકમ મળ્યાની પહોંચ આથી કબુલ કરીએ છીએ. જયારે વેચાણ અવેજની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ તમોએ અમોને નીચે જણાવેલ મુદતમાં ચુકવી આપવાની રહેશે.

રૂા................/- અંકે રૂપીયા .... પુરાં.

બાનાખતની શરતો

(૧) આ બાનાખતના લેખથી નામદાર સરકારશ્રીના નિયમોને આધીન બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળેથી તારીખ : ૩૦-૬-૨૦૨૪ સુધીમાં અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને મજકુર મિલકતનો શાંત, ખાલી, અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો છે, પરંતુ તે અગાઉ બીજી તરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા બાદ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવાનો છે. પરંતુ કોઇપણ સરકારી કાયદાઓ અગર નિયમોને અગર કોઇપણ કાયદાઓ ફેરફારને કારણે અગર કોઇપણ કુદરતી આફતો જેવી કે હોનારત, ધરતીકંપ, પુર, અતિ ભારે વરસાદ, અગર માનવ સર્જીત આફતો અગર સમસ્યાઓ જેવી હુલ્લડ, કોમી તોફાનો, આંદોલનો, મજુર હડતાળ, જીવલેણ ચેપી રોગો જેવા કે

સ્વાઇન ફ્લુ, કોરોના, તેમજ ભવિષ્યમાં નવી ઉપસ્થિત થનાર મહામારીના કારણે તેમજ કાચા માલ સામાનના ભાવોમાં અસામાન્ય વધારો અગર સરકારી અથવા અર્ધ સરકારી તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાના હુકમો, ભારત ભરની કોઇપણ કોર્ટના હુકમો વિગેરે જેવા સંજોગોમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય અને તેવી સમસ્યાઓના નિવારણમાં જેટલો સમય લાગશે તેટલો સમય અત્રેના પક્ષકારોએ અંદરો અંદરની સમજુતીથી સમય મર્યાદાનો વધારો માન્ય ગણવાનો છે અને રહેશે. મજકુર શરતએ આ બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે. જેનું બંને પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨) મજકુર મીલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળાએ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, પરંતુ બીજી તરફવાળા દ્વારા બાકી રહેલ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થયેથી અગર ચુક કરવામાં આવશે તો બાકી રહેલ અવેજની રકમ ના વિલંબ સમય પ્રમાણે એક તરફવાળા વધુ સમય આપવાનું નકકી કરે તો માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે બીજી તરફવાળાએ બાકીનો વેચાણ અવેજ એક તરફવાળા દ્વારા નિર્ધારીત કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવી આપવાનો છે, જે અંગેના તમામ નિર્ણયનોના અધિકારો એક તરફવાળાના અબાધિત રહેશે. તેમ છતા બીજી તરફવાળા દ્વારા સળંગ ૩ હપ્તાથી વધારેનું પેમેન્ટ કરવામાં કસુર કરશે, તો એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાના આપેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એડી.મારફતે અગર ઇ-મેલ દ્વારા અગર મોબાઇલ વોટ્સએપ પર અગર અન્ય ઇલેકટ્રોનીકસ માધ્યમના સહારે નોટીસ પાઠવીને દિન-૧૫ માં આ બાનાખતની કરારની શરતોના ભંગ બદલની જાણ કરશે. અને સદર મુદત વીત્યે બીજી તરફવાળા બાનાખતની શરતો મુજબ વર્તન કરવા કોઇ જવાબદારી સ્વીકારશે નહી તો તેવા સંજોગો એક તરફવાળા સદર બાનાખતનો અંત આણશે. અને તેનાથી એક તરફવાળાને જે કાંઇપણ નુકશાન થશે તેની વસુલાત બીજી તરફવાળાની રકમમાંથી મજરે કાપ્યા બાદ કરાર રદ કર્યાના ૩૦ દિવસમાં બીજી તરફવાળાને પરત કરશે.

(૩) તે જ પ્રમાણે બીજી તરફવાળા દ્વારા નિર્ધારીત સમય મર્યાદામાં રકમ ચુકવી આપવામાં આવે તેમ છતાં એક તરફવાળા મજકુર મિલકતનો કબજો નિયત સમયમાં સુપ્રત કરવામાં આનાકાની-અગર નિષ્કાળજી દાખવે તો બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને જેટલી રકમ ચુકવેલ હોય તેટલી જમા રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી દરેક માસે ચુકવી આપવાની રહેશે.

ક્રમ	ચુકવણીનો સમય	હપ્તાની રકમ
૧.	બુકિંગના ૧ માસમાં	કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦ % રકમ
૨.	બાનાખતમાં સહી કર્યા	કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦ % રકમ
૩.	બિલ્ડીંગ પ્લીન્થ કમ્પલીશન વખતે	કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫ % રકમ
૪.	બિલ્ડીંગ આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦ % રકમ
૫.	બિલ્ડીંગની દિવાલોની અંદર તથા બહારનું પ્લાસ્ટર તથા અંદરનું પ્લમ્બીંગ કામ પુર્ણ થયેથી	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫ % રકમ

૬.	બહારનું પ્લમ્બીંગ, દાદર, લીફટ, ફલોર લેવલ લોબીનું કામ પુર્ણ થયા બા	કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦ % રકમ
૭.	ફલોરીંગ તથા એલીવેશન તથા વોટરપ્રફીંગ ના કામ પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫ % રકમ
૮.	કલર, ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ. બાથરૂમ પાણીના પંપ તથા અન્ય ફીટીંગ્સના કામ પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫ % રકમ
૯.	પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે	કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦૦ % રકમ

(૪) મજકુર યુનીટની બાકીની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો એક તરફવાળાને ઉપરોકત નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સદર યુનીટનું પઝેશન લેતાં પહેલાં ચુકતે હિસાબે ચુકવી આપવાની રહેશે, અગર તમો લખાવી લેનારે સદર યુનીટની સામે કોઇપણ નાણાકીય સંસ્થા કે બેંકોમાંથી લોન મેળવી બાકીની રકમ એક તરફવાળાને સદર બાનાખતની મુદત પુરી થતાં અગાઉ ચુકવી આપો તેમાં અમો લખી આપનારને કોઇ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમાં અમારી સંમતી છે.

(૫) એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને ફાળવેલ ફલેટનું તમામ કામકાજ પુર્ણ થયા બાદ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની લેખિત જાણ કર્યેથી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાએ તેઓને ફાળવેલ ફલેટ સંબંધી ભરવાપાત્ર જી.એસ.ટી. ખર્ચ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી, ઇલેકટ્રીક ચાર્જ, તેમજ એક તરફવાળા દ્વારા નિર્ધારીત કરવામાં આવેલ તમામ રકમો ભરપાઇ કરી દિન-૧૫ માં તમોને ફાળવેલ ફલેટનો કબજો મેળવી લેવાનો છે, પરંતુ એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને કબજો મેળવવા સંબંધી લેખિત જાણ કર્યા બાદ પણ બીજી તરફવાળા બાકીનો અવેજ તેમજ અન્ય ફાળાની રકમો ન ચુકવી આપો કે કબજો મેળવવાની તૈયારી ન દર્શાવો તે સમયે એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળા પાસે જે કાંઇપણ રકમો લેવાની બાકી હોય તે તમામ રકમો તથા અન્ય ફાળા ઉપર બાનાખત કરારની શરત નંબર : ૨ મુજબ રકમની ભરપાઇ કરવાની છે, અને વધુમાં તે રકમો ઉપરાંત એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાને ફાળવેલ ફલેટ સંબંધી માસિક મેઇન્ટેનન્સની જે રકમ ભરપાઇ કરવાનું જણાવવામાં આવે તે તમામ રકમો ભરપાઇ કર્યેથીફાળવેલ ફલેટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે.

(૬) મજકુર બાનાખતથી મજકુર ફલેટનો કબજો અમોએ તમોને સોંપેલો ગણવાનો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટનો કબજો અમારે તમોને પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સોંપવાનો રહેશે.

(૭) અમો વેચાણ આપનારએ નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મજકુર મિલકતના બાંધકામને કોઇપણ રીતે અસર કરે તેવા કોઇપણ પ્રકારના હાનીકર્તા કૃત્યો કર્યા નથી. પરંતુ સંજોગોવસાત મજકુર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા પછીના ૫ વર્ષ સુધીના સમયગાળા દરમ્યાન તમો બીજી તરફવાળાને ફાળવવામાં આવેલ યુનિટમાં ફકત માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચર ડિફેકટ) જણાય તો તેવી ખામી અમો એક તરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની છે, પરંતુ જેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અગર એક તરફવાળાના નિયંત્રણની બહાર હોય તેવી ફકત માળખાગત ખામીના સંદર્ભમાં એક તરફવાળા કોઇપણ પ્રકારનું વળતર આપવા બંધાયેલા નથી. તેમજ બીજી તરફવાળા દ્વારા તેઓને ફાળવેલ યુનિટમાં કોઇપણ પ્રકારના ડ્રીલીંગ કે ગ્રાઉટીંગ કરે અગર હથોડીથી જોર જોરથી દિવાલોમાં ખીલા-ખીલીઓ ઠોકવામાં આવે અને તેનાથી કોઇપણ સ્ટ્રકચર ડીફેકટ થાય અગર પ્લાસ્ટર કે ટાઇલ્સને નુકશાન થાય તો તેની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે, અને રહેશે. તેવું તમામ ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ ભોગવીને તેના રીપેરીંગ અગર નવીનકરણ કરવાનું છે.

(૮) આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ શરત મુજબ મજકુર યુનિટનું બાંધકામ પૂરું થયા બાદ અને સમક્ષ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ એક તરફવાળા, કાર્પેટ એરિયામાં કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ આવેલા આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઇશે નહીં. એક તરફવાળા દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, એક તરફવાળાને બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ વધુ નાણાં, બીજી તરફવાળાએ આવાં વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઇ વધારો થયો હોય તો, એક તરફવાળા ચુકવણી ના કરવામાં આવેલા આયોજનનાં ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, બીજી તરફવાળા પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે

(૯) મજકુર બાનાખતવાળી મીલકતની કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમતમાં ટોરેન્ટ/જીઇબી પાવર ચાર્જ, પ્લાન પાસીંગ ચાર્જ, લીગલ ખર્ચ તથા મજકુર મિલકતના સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય પરચુરણ ખર્ચાઓનો સમાવેશ થયેલ છે, જે તમામ રકમોનો ખર્ચ એક તરફવાળાએ મજકુર મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમતમાંથી કરેલ છે. તેમજ મજકુર મિલકતના કોમન વહીવટીખર્ચ,જી.એસ.ટી. ખર્ચ, ઇન્કમટેક્ષ એકટની જોગવાઇઓ મુજબ લાગુ પડતા વેરાઓ, તેમજ મજકુર મિલકત અંગે સરકારી રેકર્ડમાં નામ દાખલ કરાવવા તથા વટવા પંચાયતના રેકર્ડમાં વેચાણની ફેરફારની નોંધ પડાવવા તથા મંજુર કરાવવા અંગેના તમામ ખર્ચ તથા રજીસ્ટ્રેશન એકટની જોગવાઇઓ અનુસાર મજકુર મિલકતના વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટી કે વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી, દંડ, પેનલ્ટી ઇત્યાદી જે કાંઇપણ આવે તે તમામ ખર્ચ તથા મજકુર યુનિટ સંબંધી હાલમાં કે ભવિષ્યમાં સરકાર તરફથી કોઇ લાગુ પાડવામાં આવનાર પશ્ચાદવર્તી અસર સહીતના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, મ્યુ.ટેક્ષીસ વિગેરેની રકમો વિગેરે તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાની રહેશે.

(૧૦) અત્રેના એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખાત્રી ભરોસો અને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર સમગ્ર યોજનાની જમીન કે તેના કોઇપણ ભાગ ઉપર કોઇપણ જાતનો ચાર્જ, લીયન, બોજો, ગીરો કે અન્ય કોઇપણ રીતે બોજામાં નાંખેલ નથી, કે મજકુર જમીન ઉપર ભારત સરકાર દ્વારા માન્ય કોઇપણ નાણાંકીય સંસ્થા જેવી કે બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, ફાયનાન્સ પેઢીનો પણ કોઇપણ જાતનો બોજો રાખેલ નથી, કે મજકુર યોજનાની જમીન કે તેની કોઇપણ મિલકત ઉપર સંવિધાન દ્વારા સ્થાપિત કોઇપણ કાયદાકીય કે ન્યાયવિષયક કોઇપણ બાબતે કોઇપણ જાતની દાવા-દુવી, કેસો, કે લીટીગેશનો ચાલતા નથી, કે મજકુર યોજનાની જમીન સંબંધી કોઈપણ ન્યાયિક કે અર્ધ ન્યાયિક કોર્ટ, કચેરી તરફથી કોઇપણ જાતનો મનાઇહુકમ બજેલ નથી. તેથી મજકુર સમગ્ર યોજનાની જમીન સંપુંણપણે બોજામુકત છે તેવી ખાત્રી આપેલ છે, ઉપરાંત મજકુર મીલકત અંગેના અમો એકતરફવાળી પેઢીના રાઇટસ ટાઇટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ તેમજ બોજા રહીત છે તે મતલબનું ટાઇટલ્સ કલીયરન્ય સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આપેલ છે. જેની તમોએ ખાત્રી અને ચકાસણી કરી સદર મીલકત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

(૧૧) સદરહું **"આરાધના સ્કાય"** એ નામની યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીની રચના કરવામાં આવશે, તો તમો લખાવી લેનાર તથા સદર યોજનાના અન્ય તમામ સભાસદો સદરહું સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીમાં ફરજીયાત સભ્યપદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે. અને જ્યારે સદર સોસાયટી કે એજન્સી દ્વારા મિટીંગ બોલાવવામાં આવે તેમાં નિયમીત રીતે પોતાની હાજરી આપવાની છે, પરંતુ સંજોગોવસાત હાજરી આપી શકે તેમ ન હોવ તો સોસાયટી કે એજન્સી દ્વારા જે કાંઇપણ નિર્ણય લેવામાં આવે તે બીજી તરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે, અને રહેશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની શરત છે તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો તથા જે કોઇ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તમામનું તમો લખાવી લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જે આથી તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખમાં સહી મતા કરી કબુલ કરો છો.

(૧૨) એક તરફવાળા દ્વારા એવી સ્પષ્ટ કબુલાત આપવામાં આવે છે, એક તરફવાળા દ્વારા આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદર મિલકત/એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી, અથવા તેના પર કોઇ બોજો(ચાર્જ) ઊભો કરશે નહી, અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો ઊભો કરવામાં આવશે, તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઇ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો, સદરહું મિલકત/એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહી

(૧૩) અત્રેના એક તરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે સદર યોજનાની જમીન માટે **૭૬૪૮.૨૦** ચોરસમીટર એફ.એસ.આઇ. ઉપલબ્ધ છે. અને એક તરફવાળા પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતી ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઇ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણોમાં ફેરફાર થવાની અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે તેવા તર્કના આધારે-આ ચારેય બાબતો સદર યોજનાને લાગુ પડે છે. **૧૧૪૭૨.૩૦** ચોરસમીટર એફ.એસ.આઇ વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. સદર યોજનામાં એક તરફવાળાએ **૧૧૪૨૩.૧૬** ચોરસમીટર એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે, અને બીજી તરફવાળા સુચિત એફ.એસ.આઇનો ઉપયોગ કરીને એકતરફવાળા સુચિત બાંધકામ કરવાના છે, અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે, તે આધારે અને જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઇ માત્ર એક તરફવાળાની જ માલીકીની રહેશે, એવી સમજના આધારે સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છે.

(૧૪) સદરહું યોજનામાં મુકવામાં આવેલ લિફટનો ઉપયોગ એક તરફવાળા દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિતી-નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે તથા લીફટનો ઉપયોગ કરકસર પૂર્વક કરવાનો રહેશે અને શકય હોય ત્યાં સુધી નોકરો, ડ્રાઇવરો, લીફટનો ઉપયોગ ના કરે અથવા ઓછો કરે તે અંગે દરેક યુનિટના ધારકે ધ્યાન આપવાનું છે અને તેમાં જરૂરી સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે તેમજ હાલમાં એક તરફવાળા દ્વારા મુકવામાં આવેલ લીફટની કવોલીટી સારી છે અને તે લીફટના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ પણ એક તરફવાળાએ મેળવેલ છે, પરંતુ તેમ છતાં લીફટ એ એક મશીનરી છે અને તે એક તરફવાળા દ્વારા જાતે બનાવવામાં આવેલ નથી, તેથી સદર લીફટનો ખુબ જ સાવચેતી પુર્વક ઉપયોગ કરવાનો રહેશે, પરંતુ સંજોગોવસાત આકસ્મિક કારણોસર સદરહું લીફટના ઉપયોગથી યોજનાના

કોઈપણ સભાસદ કે સભાસદને ત્યાં આવનાર વ્યકિત અગર શખ્સને કોઈપણ પ્રકારે શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય કે ભગવાન ના કરે કે કોઇ વ્યકિત મૃત્યુ પામે તો તેમાં એક તરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી કે કોઈપણ રીતે ઉપસ્થિત કરી શકાશે નહી, જેની સ્પષ્ટ સમજ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપેલ છે જે કબુલ મંજુર રાખીને બીજી તરફવાળા સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે દાખલ થયેલા છે.

(૧૫) સદરહું સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતાં તમામ યાંત્રિક સાધનો જેવા કે, લીફ્ટ, બોર, મોટર, પ્રેશર પંપ તથા ઈલેકટ્રીકસીટીના કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા લાઇટ ફીટીંગ્સ ઇત્યાદી તમામ અમો એક તરફવાળા દ્વારા સારી કંપનીના નાંખવાના છે, તેથી આવા કોઇપણ યંત્રને થતું નુકશાન કે તેના લીધે થતો અકસ્માત તે અમો એક તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી, તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં અમો એક તરફવાળા કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામની સામે કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહી. જે અંગે તમો બીજી તરફવાળા અમો એક તરફવાળાને પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૧૬) આથી અત્રેના બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને લેખિતમાં ખાત્રી આપે છે કે. . . .

(એ) બીજી તરફવાળા તેઓને ફાળવવામાં યુનિટ/ફ્લેટનું તથા સદરહું સમગ્ર યોજનાનું મેઇન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચે અને જયાં જયાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચે ખુબ જ સારી રીતે કરવા માટે બંધાયેલા છે. અને સદરહું યોજના સંકુલ અને પોતાના ફ્લેટ ચોખ્ખા રાખશે તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે, તેમજ સદરહું ફ્લેટમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઇપણ પ્રકારના જવલંત, જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ, એસીડીક પદાર્થ તેમજ માનવજાત તથા વાતાવરણને આપત્તિરૂપ હોય કે નુકશાનકારક હોય તેવો કોઇ ચીઝવસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહી કે રાખશે નહી.

(બી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાના યુનિટ/ફ્લેટમાં આવેલ રસોડું, બાથરૂમ, ટોયલેટ, બાલ્કની કે અન્ય કોઇપણ જગ્યાએ કે જયાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી કોઇપણ લીકેજ થતું ન હોવાથી વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછી પણ ઉપર જણાવેલ જગ્યાઓએ પાણી લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે, અને પાણી સહેલાઇથી છટકી જાય તેવો પદાર્થ છે, જેથી તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટનું ભવિષ્યમાં યોગ્ય મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અન્ય સહમાલિકોને અથવા સહફ્લેટ હોલ્ડરોને નુકશાન થવાનો સંભવ છે. જેથી તેની યોગ્ય જાળવણી અને દરકાર રાખવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે, અને રહેશે.

(સી) તે રીતે ઉપરોકત પેરા-બી માં જણાવ્યા ઉપરાંત બીજી તરફવાળાના કોઇપણ કૃત્ય જેવા કે તેઓને ફાળવવામં આવેલ યુનિટની યોગ્ય સાફ-સફાઇ તેમજ જાળવણીના અભાવે તેમજ બીજી તરફવાળાને ફાળવેલ યુનિટમાં કોઇપણ ડ્રીલીંગ કે ગ્રાઉટીંગ કરવામાં કે હથોડાના ઘા મારવામાં આવે, જેનાથી તેઓના ફાળવેલ યુનિટ તથા તેને અડીને આવેલ બીજા યુનિટની સહદિવાલોના પ્લાસ્ટરમાં તિરાડો પડે, ટાઇલ્સ ઉખડી/તુટી જાય અગર સદર યોજનાના બીમ, સ્ટ્રકચર વિગેરેને નુકશાન થાય તો તેવા કોઇપણ કૃત્ય બાબતે એક તરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહી કે ઠેરવી પણ શકાશે નહી. જેથી ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે અગર બીજી અન્ય કોઇપણ

રીતે ભવિષ્યમાં તમો બીજીતરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે તેઓને ફાળવેલ યુનિટ કે યોજનાની કોમન દિવાલો, બીમ, સ્ટ્રકચર કે બિલ્ડીંગની સ્ટેબીલીટીને અસર કરતું કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે, અને તેવા સંજોગોમાં આવુ રીપેરીંગ, મેઇન્ટેનન્સ તમો બીજીતરફવાળાએ પોતાના સ્વખર્ચે કરી/ કરાવડાવી લેવાનું રહેશે. તેમાં એક તરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

(ડી) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહું મિલકતમાં સરકાર માન્ય વિમા કંપની દ્વારા જરૂરી વિમો સ્વખર્ચે ફરજીયાતપણે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.

(ઇ) વધુમાં, તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફલેટમાં કે સદરહું સમગ્ર યોજનાના કોઇપણ ભાગમાં અન્ય સભ્યોને કે આજુબાજુની સોસાયટીમાં રહેતા લોકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી કોઇ પ્રવૃતિ તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે નહી.

(એફ) વધુમાં, સદરહું યોજના અંગે તમો બીજીતરફવાળા દ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઇન્ટેનન્સની રકમો, ઇલેકટ્રીક ચાર્જીસ ઇત્યાદી જેવા ફાળાની કે ખર્ચની ઉઘરાણી કરવામાં આવે તો તેવી ઉઘરાણી તમો બીજીતરફવાળાએ ઉઘરાણી કર્યાના ૧૫ દિવસમાં ચુકવી આપવાની છે.

(૧૭) એક તરફવાલાએ સદર યુનીટનો બીજી તરફવાળાને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ કબજો સોંપવાનું નકકી કરેલ હોઇ કબજો સોંપ્યાની તારીખથી સદર ફલેટ/યોજનાની જમીન અંગેના લાગુ પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ, એજ્યુકેશન સેસ, મિલકત વેરો, ઇલેકટ્રીક બીલ, હરેક પ્રકારના મ્યુની/પંચાયત ચાર્જીસ, નગરપાલીકા-કોર્પોરેશન-પંચાયતના વેરાઓ તેમજ સર્વિસ સોસાયટીમાં ભરવાપાત્ર થતાં તમામ મેઇનટેનન્સની રકમો વિગેરે તમામ તમો લખાવી લેનાર એકલાએ સ્વતંત્ર રીતે ભરવાના રહેશે.

(૧૮) એક તરફવાળાએ સદર યોજનામાં નામદાર સરકારશ્રીના નિયમોને આધીન રહીને ફાયર સેફટી અંગેની પુરતી વ્યવસ્થા કરેલ છે, અને જે અંગેના તમામ પ્રકારનો લાયસન્સ તેમજ એન.ઓ.સી. ફાયર વિભાગ પાસેથી મેળવવામાં આવેલ છે, જેથી સદર યોજનામાં મુકવામાં તમામ ફાયર સેફટીના સાધનો સંપુર્ણ રીતે કાર્યરત રહે તે માટે ફાયરના નિષ્ણાંત કોન્ટ્રાકટરો અગર અન્ય નિષ્ણાંતો સાથે સંપર્ક સાધીને તેમની સાથે સદર ફાયર સેફટીને કાર્યરત રાખવા સારૂના જરૂરી તમામ પ્રબંધનો બીજી તરફવાળાઓએ યોજનાના અન્ય સભાસદો સાથે મળીને કરવાના છે. તેમજ બીજી તરફવાળાઓએ સદર યોજનાના અન્ય સભાસદો સાથે મળીને સદર યોજનાની ફાયર સેફટી સિસ્ટમ ચલાવવા સારૂ નિષ્ણાંત વ્યકિત અગર કોન્ટ્રાકટરની નિંમણુક કરવાની છે, જેથી સદર યોજનાની ફાયર સેફટી સીસ્ટમનું નિયમીત સાર-સંભાળ રાખી શકાય, અને અકસ્માતના સમયે સત્વરે તેનો ઉપયોગ કરીને અકસ્માતને સરળતાથી નિવારી શકાય, તેથી તે અંગે નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા જે કાંઇપણ નિતી-નિયમો ઘડવામાં આવેલ હોય તે તમામ નિતી-નિયમોને આધીન ફાયર સેફટી અંગેની સઘળી જવાબદારી બીજી તરફવાળા તથા યોજનાના અન્ય સભાસદોની સંયુકત છે, અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ પણ બીજી તરફવાળાઓએ યોજનાના અન્ય સભાસદો સાથે રહીને ભોગવવાનો છે. તેમાં એક તરફવાળાની કોઇપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૯) આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલીપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ તે કરારના હેતુ સાથે અસગંત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૦) વધુમાં આપણે તમામ પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ સમજુતી કરવામાં આવેલ છે કે આપણે તમામ પક્ષકારો વચ્ચે કોઇપણ જાતનો વાદ કે વિવાદ થાય તો તે સમાધાનથી નિકાલ કરવાનો છે અને રહેશે. અને તેમ છતા વિવાદનો સુમેળપુર્વક નિકાલ કરવાના નિષ્ફળતાના કિસ્સામાં (ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ના નિતી-નિયમોની જોગવાઇ મુજબ કાર્યવાહી કરવાની છે અને રહેશે. આ લેખનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ પુરતુ સીમીત રહેશે.

પરિશિષ્ટ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબર : ૬૩૬ ની ૭૦૮૨ ચો.મી. જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૮૦ (વટવા-૬) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૬૯/૧ મુજબની ૪૨૪૯ ચોરસમીટર રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર આવેલ **"આરાધના સ્કાય"** એ નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ તેમજ વાણિજ્ય વિષયક યુનિટોની યોજનાના **બ્લોક : .... ના ....** માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબરઃ **........** ની આશરે **.........** સ.ચો.મી. (કારપેટ એરીયા/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી) તથા ....સ.ચો.મી. બાલ્કની તથા ....સ.ચો.મી. વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ....સ.ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયા તથા સમગ્ર બ્લોકમાં મુકવામાં આવેલ લીફ્ટ, રૂમ, ડક, સીડી, કેબીન, પેસેજના બાંધકામ પૈકી સદર યુનિટને વરાડે આવતી **.......** ચો.મી. એમ કુલ મળીને **.......** ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર યુનિટમાં આવેલ ફીટીંગ્સ, લાઇટ, નળ, ગટર કનેકશન વિગેરે સહીતની મિલકત (જેમાં સમગ્ર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટને વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે **........** ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે)

મજકુર ફલેટ યાને યુનીટ નંબર : ની મિલકત.

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

ઉપર મુજબના યુનીટનું વેચાણ કરવા અંગેનું બાનાખત આપણે બંને પક્ષકારોએ વાંચી, વંચાવી, સમજમાં આવે તે ભાષામાં, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોશીયારીથી, તનમનના સાવધાનપણામાં, કોઇપણ વ્યકિતના દાબ દબાણ સિવાય, રાજીખુશીથી, બીનકેફે મુકત સંમતિથી કરેલ છે જે આપણે બંને તરફવાળાઓએ

તથા આપણે બંને તરફવાળાઓના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા દરેકના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ભાગીદારો, મુખત્યારો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખઃ ..... માહે .... સને ૨૦૨૧ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે . . . . મતુ. અત્રે . . . . શાખ

એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર :- **સાક્ષીની સહી:-**

"મે.ગણેશ ઇન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તરફથી" તેનાં વ.કર્તા ભાગીદાર.

. . . .

(રમેશભાઇ પાચાભાઇ માંગરોળીયા)

. . . .