

કબજા વગરનુ બાનાખત

ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે
ઝુંડાલના બ્લોક/સર્વે નં.૪૧૬/૨, ટી.પી.સ્કીમ નં.૭૨ (ત્રાગડ-ઝુંડાલ),
ફાઈનલ પ્લોટ નં.૮૧/૧ ની ૬૭૩૮ સમ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન ઉપર
આવેલ “સહજાનંદ હેલેનીયમ” નામની રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા દુકાનોની
યોજનામાંના બ્લોક “.....” માં માળે આવેલ રેરા મુજબ કારપેટ
એરીયા સ.ચો.મી., તથા વોશ એરીયા/બાલ્કનીનો કુલ.....સમ
ચો.મી. એરીયા મળીને કુલસમ ચો.મી. જેનો બિલ્ટઅપ
એરીયાસ.ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી ફ્લેટ નંબર-...../.....
તરીકે ઓળખાતી મિલકત તથા તેને આનુસંગીક સદર ફા.પ્લોટ નં.૮૧/૧
ની ૬૭૩૮ સ.ચો.મી.જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ સ.ચો.મી.
જમીનના વેચાણ બાબતે બાનાખત.

રેરા રજી. નં.....

(૨)

એકતરફવાળા :- શ્રી નરનારાયણ ઈન્ફાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી
લખી આપનાર પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારી
પ્રવિણભાઈ વલ્લભભાઈ નસીત
ઉ.વર્ષ-૪૭, ધંધો-વેપાર, ધર્મ-હિન્દુ,
ઠે.સહજાનંદ હેલેનીયમ, આરાધ્ય હોમ્સની બાજુમાં,
અર્થ સ્કુલની સામે, ઝુંડાલ-ત્રાગડ રોડ, ન્યુ ચાંદખેડા,
અમદાવાદ-૩૮૨૪૨૪
Pan No.ADUFS 2755 B

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને/અગર
લખી આપનાર અને/ અગર અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે
શબ્દના અર્થમાં અમો એકતરફવાળા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા
તેના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, સકસેસર્સ, એસાઈનીઝ,
સરવાઈવર્સ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય
છે.”

બીજીતરફવાળા :- ૧.
લખાવી લેનાર PAN.
Aadhaar No.....
ઉ.વ.આ....., ધંધો :-....., ધર્મ :-હિન્દુ

૨.
PAN.
Aadhaar No.....
ઉ.વ.આ....., ધંધો :-....., ધર્મ :- હિન્દુ
બંને રહેવાસી :-

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને/
અગર લખાવી લેનાર અને/અગર તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે,
જેના અર્થમાં તમો બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારનો તથા તમારા વંશ,
વાલી, વારસો, સેકસેસર્સ, સરવાઈવર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીક્યુટર્સ,
એસાઈનીઝ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

(૩)

જત

(ક) ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે ઝુંડાલના બ્લોક/સર્વે નં.૪૧૬/૨, ટી.પી.સ્કીમ નં.૭૨ (ત્રાગડ-ઝુંડાલ), ફાઈનલ પ્લોટ નં.૮૧/૧ ની ૬૭૩૮ સમ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન એકતરફવાળા લખી આપનાર-ભાગીદારી પેઢીની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને રેવન્યુ/સરકારી રેકર્ડમાં તે લખી આપનાર પેઢીના નામે ચાલે છે તે જમીન ઉપર એકતરફવાળા લખી આપનારે “સહજાનંદ હેલેનીયમ” નામની રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સ તથા દુકાનો માટેની બીલ્ડીંગની યોજના મુકેલ છે, જેના ચારખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:	ફા.પ્લોટ નં. ૬૭ તથા ૭૧
પશ્ચિમ	:	ફા.પ્લોટ નં. ૮૧/૨ ની જમીન
ઉત્તર	:	ફા.પ્લોટ નં. ૧૨૩ ની જમીન
દક્ષીણ	:	૧૫ મીટર પહોળો ટી.પી.રોડ

(ખ) મોજે ઝુંડાલના સર્વે નં.૪૧૬/૨ ની જમીન સને-૧૯૪૩ ની સાલમાં બાઈ જીતા તે નારણભાઈ ડુંગરભાઈની વિધવાની માલીકીની હતી.

સદરહુ બાઈ જીતા તે નારણભાઈ ડુંગરભાઈની વિધવાનાએ તે જમીન મકાભાઈ નરસિંહભાઈને મોર્ગેજ આપતા તે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૧૩૭૦ તા. ૧-૬-૪૩ પડેલ.

ત્યારબાદ મકાભાઈ નરસિંહભાઈએ તેમના મોર્ગેજ તરીકેના હક્કો બેચરભાઈ મોતીભાઈની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરેલ અને તે આધારે રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૧૪૬૭ તા. ૧૧-૭-૪૫ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ.

મકાભાઈ (મકનદાસ) નરસિંહભાઈ તા. ૨-૨-૪૬ નાં રોજ ગુજરી જતા ગુજરનારના વારસદારો તરીકે ભગાલાલ મકનદાસ તથા મણીલાલ મકનદાસના નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૧૪૮૨ તા. ૧૨-૩-૪૬ થી દાખલ થયેલ.

એન્ટ્રી નં. ૧૫૩૨ ની વિગતે સર્વે નં. ૪૧૬/૨ ની જમીનમાં ભગાભાઈ મકનભાઈનું નામ ગણોતીયા તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ. પરંતુ તેઓ જમીન ખેડતા નહીં હોવાથી એન્ટ્રી નં. ૨૧૪૫ તા. ૧-૬-૫૬ થી તેમનું નામ ગણોતીયા તરીકે કમી થયેલ. આ એન્ટ્રીમાં જમીન માલિક તરીકે બેચરભાઈ મોતીભાઈનું નામ બતાવેલ છે. તે જ રીતે એન્ટ્રી નં. ૨૮૭૫ તા. ૫-૧૦-૬૬ ની વિગતે નારણભાઈ દેસાઈભાઈનું નામ પણ કમી થયેલ છે.

બાઈ જીતા તે નારણભાઈ ડુંગરભાઈની વિધવાનાંએ તેમનો ગીરો છોડાવવાનો હક્ક જતો કરતા એન્ટ્રી નં. ૨૨૪૯ ની વિગતે સર્વે નં. ૪૧૬/૨ ની જમીનમાં ભગાભાઈ મકાભાઈ તથા મણીલાલ મકાભાઈના નામ દાખલ થયેલ છે.

એન્ટ્રી નં. ૨૩૦૮ તા. ૧૫-૩-૬૦ મુજબ ભગાભાઈ મકાભાઈ ગણોતીયા, ગીરો આપનાર છે અને કબજેદાર ગીરો રાખનાર છે અને જેથી જમીન ખરીદવાનો હક્ક નથી તેવો મામલતદાર અને એએલટી દસ્કોઈનાંએ ગણોત કેસ નં. ૧૦૩૧ ના કામે તા. ૧૬-૨-૬૦ નાં રોજ હુકમ કરેલ છે.

ભગાભાઈ મકાભાઈ તા. ૨૯-૧-૭૫ નાં રોજ ગુજરી જવાથી ગુજરનારના વારસો તરીકે ઘનશ્યામ ભગાભાઈ, સોનાબેન ભગાભાઈ અને કૈલાસબેન ભગાભાઈના નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૩૨૭૨ તા. ૧૩-૧૧-૭૫ થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

મણીલાલ મકાભાઈ ગુજરી જવાથી ગુજરનારના વારસો તરીકે દશરથભાઈ મણીલાલ, જીબાબેન મણીલાલ, શારદાબેન મણીલાલ તથા કાંતાબેન મણીલાલના નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૩૨૭૩ તા. ૧૩-૧૧-૭૫ થી દાખલ થયેલ.

એન્ટ્રી નં. ૩૩૩૨ તા. ૬-૩-૭૫ એ મંડળીના બોજાની નોંધ છે અને આ લોન પરત ભરપાઈ થતા એન્ટ્રી નં. ૪૩૩૦ તા. ૨-૭-૯૬ થી બોજો કમી થયેલ છે.

(૫)

એન્ટ્રી નં. ૧૪૬૭ ની વિગતે સદરહુ જમીનના ગીરોના હક્કો બેચરભાઈ મોતીભાઈને આપવામાં આવેલા અને સદરહુ બેચરભાઈ મોતીભાઈને ગીરોના નાણાં પરત ચુકવવાથી અને તે અંગે અરજી, ગીરોખત, ગીરોમુક્તી અંગે એન્ટ્રી નં. ૪૨૫૨ તા. ૫-૬-૯૫ પડેલી છે તે રીતે બેચરભાઈ મોતીભાઈના ગીરોખતના બોજાનો અંત આવેલ. પરંતુ આ એન્ટ્રી રદ થતા ફરી એન્ટ્રી નં. ૪૩૩૦ તા. ૨-૭-૯૬ પડેલી જે મંજૂર થયેલ છે.

સોનાબેન ભગાભાઈએ સદર જમીનમાં પોષાતો તેમનો હક્ક હીસ્સો અન્ય સહમાલીકોની તરફેણમાં જતો કરતા તેઓનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી એન્ટ્રી નં. ૪૯૪૯ તા. ૨૩-૨-૦૪ થી કમી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના સહમાલીક જીબાબેન મણીભાઈ તા. ૨૬-૭-૦૭ નાં રોજ ગુજરી જતા ગુજરનારનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી એન્ટ્રી નં. ૫૯૦૫ તા. ૨૫-૮-૦૮ થી કમી થયેલ.

શારદાબેન મણીભાઈ તા. ૨-૪-૧૪ નાં રોજ ગુજરી જવાથી ગુજરનારના વારસો તરીકે કુંદનબેન મણીભાઈ, વિમેશભાઈ મણીભાઈ તથા બીરલબેન મણીભાઈના નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૮૫૮૯ તા. ૧૯-૧૨-૧૭ નાં રોજ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ.

કૈલાસબેન ઘનશ્યામભાઈ, ઘવલકુમાર ઘનશ્યામભાઈ તથા દિપલબેન ઘનશ્યામભાઈના નામ સદરહુ જમીનના સહમાલીક તરીકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૮૫૯૦ તા. ૧૯-૧૨-૧૭ થી દાખલ કરવામાં આવેલ.

એન્ટ્રી નં. ૮૭૦૮ તા. ૨૮-૩-૧૮ ની વિગતે કાંતાબેન મણીલાલનું નામ કમી થયેલ તે અંગે નામ કમીની બીજા હક્કમાં નોંધ રાખવા સુધારા હુકમ થતા તે આધારે આ નોંધ પડેલી છે.

એન્ટ્રી નં. ૮૮૪૬ તા. ૨૦-૬-૧૮ એ ગુંડાલ મંડળીનો બોજો કમી કરવામાં આવેલ છે તેની નોંધ છે.

મોજે ઝુંડાલનાં સર્વે નં.૪૧૬/૨ ની ૧૧૨૩૦ ચો.મી. જમીન કે જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૭૨ (ત્રાગડ-ઝુંડાલ) જુના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૨ પૈકી, નવા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૮૧/૧ આપવામાં આવેલ છે. અને ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૬૭૩૮ ચો.મી. નક્કી થયેલ છે. તે જમીનને કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરના તેમના હુકમ નં.સીબી/એનએ/ગાંધીનગર/ઝુંડાલ/૪૧૬/૨/૯૯૪૫૧૦/૨૦૧૮ તા.૧૭-૧૦-૧૮ નાં હુકમથી બીનખેતીની પરવાનગી આપેલી છે. અને તે હુકમની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૮૯૯૮ તા.૧૩-૧૧-૨૦૧૮ નાં રોજ પડેલી છે.

ત્યારબાદ, ઘનશ્યામભાઈ ભગાભાઈ પટેલ વગેરે પાસેથી અમો લખી આપનાર-પેઢીનાંએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લીધેલ છે. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરનાં સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૨૩૬૫૭ તા.૨૨-૧૧-૨૦૧૮ નાં રોજ નોંધવામાં આવેલ છે. અને સદર દસ્તાવેજની રૂઈએ અમો લખી આપનાર-પેઢીનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વેચાણ ફેરફાર નોંધ નં.૯૦૧૨ તા.૨૯-૧૧-૨૦૧૮ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ છે. અને તે રીતે અમો લખી આપનાર-પેઢી મજકુર મીલકતનાં માલીક કબજે ભોગવટેદાર થયેલા છીએ.

(ગ) મોજે ઝુંડાલનાં સર્વે નં.૪૧૬/૨ ની ૧૧૨૩૦ ચો.મી. જમીન કે જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૭૨ (ત્રાગડ-ઝુંડાલ) જુના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૨ પૈકી, નવા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૮૧/૧ આપવામાં આવેલ છે. અને ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૬૭૩૮ ચો.મી. મલ્ટીપરપઝ/બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરના તેમના હુકમ નં.સીબી/એનએ/ગાંધીનગર/ઝુંડાલ/૪૧૬/૨/૯૯૪૫૧૦/૨૦૧૮ તા.૧૭-૧૦-૧૮ ના રોજ આપેલ છે. તેમજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડલ પાસેથી અમો લખી આપનારે બાંધકામનાં પ્લાન કેસ નં. PRM/165/3/2019/259 તા.૧૪-૬-૨૦૧૯ થી મંજૂર કરાવેલ છે.

મજકુર “સહજાનંદ હેલેનીયમ”વાળી યાને સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૮૧/૧ ની ૬૭૩૮ સ.ચો.મી. જમીન કે તેનો કોઈ ભાગ એકવીઝીશનમાં કે રેકવીઝીશનમાં નથી તથા કોઈપણ કાયદા નીચે તેને એકવાયર્ડ કરવામાં આવેલ નથી કોઈપણ જાહેર યોજના કે જાહેર રસ્તા માટે અનામતમાં કે કપાતમાં નથી તથા તેના અનુસંધાને કોઈપણ બાબતે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો કે સરકારી અમલદાર સમક્ષ કોઈપણ પ્રકારની કાનુની તકરાર કે દાવાદુવી થયેલા નથી કે જારી નથી.

એ રીતેની બીનખેતી થયેલી જમીન ઉપર “સહજાનંદ હેલેનીયમ” તરીકે ઓળખાતી કે જેમાં બ્લોક-એ થી બ્લોક-આઈ સુધી (ભૌંચરૂ + ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્ટ-હોલોપ્લીન્થ + સાત માળના બાંધકામવાળી યોજનાની લખાવી લેનારે સાઈટ વીઝીટ કરી સદર યોજના તથા યોજનાવાળી જમીન સંબંધિત દસ્તાવેજ, એન.એ. હુકમ, ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ વિગેરે ચકાસણી કરી/કરાવીને તથા સદર “સહજાનંદ હેલેનીયમ” યોજનાના તથા મજકુર યોજનામાં ફ્લેટોમાં આપવામાં આવનાર સુવિધાઓ તથા બાંધકામના સ્પેશીફિકેશન્સ વિગેરે તમામ બાબતોની માહિતી/જાણકારી મેળવેલ છે અને જેનાથી પોતે સંતુષ્ટ હોવાનું કબૂલ/મંજૂર રાખીને સદર “સહજાનંદ હેલેનીયમ” યોજનામાં બ્લોક “.....” માં માળે આવેલ રેરા મુજબ કારપેટ એરીયા સ.ચો.મી., તથા વોશ એરીયા/બાલ્કનીનો કુલ.....સમ ચો.મી. એરીયા મળીને કુલસમ ચો.મી. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયાસ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી ફ્લેટ નંબર-...../..... તરીકે ઓળખાતી મિલકત તથા તેને આનુસંગિક સદર ફા.પ્લોટ નં.૮૧/૧ ની ૬૭૩૮ સ.ચો.મી. જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ સ.ચો.મી. જમીન/મિલકત, જેને હવે પછી આ લેખમાં “સદરહુ મિલકત” એ રીતે સંબોધેલ છે અને જેનું આ લેખમાં નીચે લખેલ પરીશિષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણન કરેલું છે તે મિલકત લખી આપનાર પાસેથી રાજીખુશીથી પ્રમ કરવાનું/વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

એકતરફવાળા લખી આપનાર અત્રે જાહેર કરે છે કે લખી આપનારે લખાવી લેનાર સિવાય સદર મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે તેને કોઈપણ ઠેકાણે બોજો, ગીરો કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી કે તેની ઉપર સોલવંશી લીધેલ નથી અને સદરહુ મિલકતના તબદીલી અંગે કે કબજા ટ્રાન્સફર અંગે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો કે સરકારી અમલદારનો કાયમી કે કામચલાઉ મનાઈ હુકમ નથી અને સદરહુ મિલકત પરત્વેના લખી આપનારના રાઈટ્સ ટાઈટલ્સ સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.

(ધ) સદર યોજનાનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટીઝ એક્ટ-૨૦૧૬, ગાંધીનગર અંતર્ગત અમદાવાદ મુકામે રજીસ્ટ્રેશન નં.

થી સદર યોજનાનું રજીસ્ટ્રેશન થયેલ છે.

(ચ) બીજીતરફવાળાએ માંગણી કરતા એકતરફવાળાની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના નિર્દેષ્ટ હકીકતો જે એકતરફવાળાના આર્કીટેક્ટ શ્રી/એન્જીનીયર શ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો અલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા બીજીતરફવાળાને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદ્દુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેનાં માલિકી બાબતે હક્ક ઈલાખા (ટાઈટલ)ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે)ના ઉત્તારા અથવા રેવન્યુ દફતરની અધિકૃત નકલો તથા એકતરફવાળાના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે બીજીતરફવાળા દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા બીજીતરફવાળાને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) એકતરફવાળા દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું બીજીતરફવાળા દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા બીજીતરફવાળાને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે ખરીદ થનાર તથા બીજીતરફવાળા દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દેષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન)ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્સર-૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) એકતરફવાળા ઉપરોક્ત મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) બીજીતરફવાળા તેનાં તા..... નાં પત્રથી “સહજાનંદ હેલેનીયમ” નામની રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સની યોજનામાંના બ્લોક “.....” માં માળે આવેલ રેરા મુજબ કારપેટ એરીયા સ.ચો.મી. તથા બાલ્કની અને વોશ એરીયાનો સ.ચો.મી. મળીને કુલ..... સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળવાળા ફ્લેટ નં..... માટે અરજી કરેલ છે.

(૬) બીજીતરફવાળાને “સહજાનંદ હેલેનીયમ” નામની રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સની યોજનામાંના બ્લોક “.....” માં માળે આવેલ રેરા મુજબ કારપેટ એરીયા સ.ચો.મી. તથા બાલ્કની અને વોશ એરીયાનો સ.ચો.મી. મળીને કુલ..... સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા જેનાં ચો.ફુટ.આ.....વાળા માળે આવેલ ફ્લેટ તે સાથે કવર્ડ કોમન પાર્કિંગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ “રેરા” કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પછી આ લેખમાં પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરીશિષ્ટ - ૧ માં આપેલ છે. પરીશિષ્ટ -૨ માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે પરીશિષ્ટ -૨ માં એપાર્ટમેન્ટ /પ્લોટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ શાફ્ટ બાલ્કની , ખુલ્લી અગાસીના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

(૭) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકરીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે એકતરફવાળા એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે કોમન પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલાટી ઉપરોક્ત ફકરા- “૬” માં દર્શાવેલ વિગતો ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરકુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

અમો એકતરફવાળા લખી આપનારે સદર મિલકત યાને આ બાનાખતવાળી મિલકત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને અત્રે નીચે લખેલ શરતો, સમજુતીઓ, અને ચોખવટોથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલું છે

અને તમો લખાવી લેનારે મજકુર શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોથી તે મિલકત વેચાણ રાખવાનું કબૂલ રાખેલ છે.

શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટો

(૧.૧) આ બાનાખતમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા- “ઠ”માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા એકતરફવાળા કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે બીજીતરફવાળા કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરીશિષ્ટ-૧માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરીશિષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે પરીશિષ્ટ-૩ માં સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝિક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના રેરા મુજબ કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. આ..... તથા બાલ્કની અને વોશ એરીયાનો સ.ચો.મી. મળીને કુલ..... સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા જેના ચો.ફુટ.આ.....ની કિંમત રૂા...../- પુરા અંકે રૂપિયા પુરા થાય છે.

બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટનાં હિસ્સા તરીકે :-

- (૧) બાલ્કની ચો.મી. આ.....
- (૨) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ.....
- (૩) વરંડો ચો.મી.આ.....
- (૪) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.....
- (૫) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.....

મળી કુલ વધારાના રેરા મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....ખરીદવા કબુલ થાય છે તથા તેની ૧ ચો.મી. = રૂ.....નાં દરે કુલ વધારાના ચો.મી માટે વધારાની રકમ રૂ..... અંકે રૂપિયા પુરા ચુકવશે તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂ..... અંકે રૂપિયા..... પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે તથા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી બીજીતરફવાળા ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે એકતરફવાળા બાહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે બીજીતરફવાળા પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે એકતરફવાળા જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો બીજીતરફવાળાને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) (ક) બીજીતરફવાળાએ આ બાનાખત સહી કરતા પહેલાં/કરતી વખતે રૂ...../- અંકે રૂપિયા પુરા (૧૦ % કરતા વધારે નહીં) એડવાન્સ તથા બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂ...../- અંકે રૂપિયા પુરા આપણે બંનેતરફવાળા વચ્ચે અરસ પરસ નકકી થયા મુજબની મુદતે ચુકવવાના રહેશે. રેરાના ડ્રાફ્ટ મુજબ બાકીની રકમ નીચે પદ્ધતીથી ચુકવશે.

(૧) રૂ...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) (કુલ કિંમતના ૨૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે. (કુલ અવેજનાં ૩૦ ટકા થી વધુ નહીં.)

(૨) રૂ...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) (કુલ કિંમતના ૧૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું પ્લીન્ય સુધીનું બાંધકામ પૂરું થયેથી ચુકવવામાં આવશે. (કુલ અવેજનાં ૪૫ ટકા થી વધુ નહીં.)

(૩) રૂ./- (અંકે રૂપિયા પુરા) (કુલ કિંમતના ૨૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે, તે મકાન અથવા પાંખનું, પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ડ્સ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે. (કુલ અવેજનાં ૭૦ ટકા થી વધુ નહીં.)

(૪) રૂ./- (અંકે રૂપિયા પુરા) (કુલ કિંમતના ૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની દીવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, બહારનું પ્લાસ્ટર, અંદરનું પ્લમ્બીંગનું કામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે. (કુલ અવેજનાં ૭૫ ટકા થી વધુ નહીં.)

(૫) રૂ./- (અંકે રૂપિયા પુરા) (કુલ કિંમતના ૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટનાં બહારનું પ્લમ્બીંગ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે. (કુલ અવેજનાં ૮૦ ટકા થી વધુ નહીં.)

(૬) રૂ./- (અંકે રૂપિયા પુરા) (કુલ કિંમતના ૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાનનું ફ્લોરીંગ તથા પાંખનું બહારનું એલિવેશન, વોટરપ્રુફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે. (કુલ અવેજનાં ૮૫ ટકા થી વધુ નહીં.)

(૭) રૂ./- (અંકે રૂપિયા પુરા) (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાનના બારી-બારણા તથા પાંખનું લીફ્ટ, પાણીનાં પંપ, વીજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરિયાતો જે વેચાણ-ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય - નું કામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે. (કુલ અવેજનાં ૯૫ ટકા થી વધુ નહીં.)

(૮) બાકી રહેતી રૂ./- (અંકે રૂપિયા પુરા) (કુલ કિંમતના ૫ ટકાથી વધુ નહીં) ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી એપાર્ટમેન્ટના કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચૂકવવામાં આવશે. (કુલ અવેજનાં ૧૦૦ ટકા)

કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા એકતરફવાળાએ બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને બીજીતરફવાળા પાસેથી માંગણી થયેલી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાળા તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) શ્રી નરનારાયણ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં અમદાવાદ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

(૧.૪) (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્સ, જે સમયે બીજીતરફવાળા રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્સ તથા અન્ય કરવેરા તેમજ એ.એમ.સી., જી.ઈ.બી., લીગલ ચાર્જીસ વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે બીજીતરફવાળાએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

(૧.૫) એકતરફવાળા જડીત વસ્તુ (ફીક્સચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે પરંતુ એકતરફવાળા કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા બીજીતરફવાળાને જરૂર જણાય તે મુજબ શક્ય હોય તેવા સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી એકતરફવાળા સારી ગુણવત્તાયુક્ત આ સાથે સામેલ એનેક્સર-૩ અનુસાર ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) દ્વારા ઓક્સ્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ આપ્યા બાદ બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની એકતરફવાળા પુષ્ટિ કરશે તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ કારપેટ એરીયાની એકતરફવાળા દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની એકતરફવાળા દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછા કારપેટ એરીયા હશે તો એકતરફવાળા નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૧૦.૩૦ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫-

(૧૪)

પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. બીજીતરફવાળાને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો એકતરફવાળા ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકિય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) એકતરફવાળા દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા બીજીતરફવાળા દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) એપાર્ટમેન્ટની સંપૂર્ણ માલિકી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/કર્વર્ડ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વંત્ર પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે બીજીતરફવાળાનાં અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજ્ય કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧.૮) એકતરફવાળા દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ /એસોસીએશનની/મંડળીની એકતરફવાળા જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સમ્મતિ માટે નોંધણી માટે બીજીતરફવાળાને માકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી /સોગંદનામા તથા જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને એકતરફવાળાને પરત કરવાના રહેશે. જેથી એકતરફવાળા તે અરજી વિગેરે બીજીતરફવાળાના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તા ધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૦૨) Adjustment Appropriation Of Payment

બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાને ચુકવેલ તમામ રકમ બીજીતરફવાળા પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે બીજીતરફવાળા આથી એકતરફવાળાને અધિકૃત કરે છે. એકતરફવાળા પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૦૩) Time Is Essence (સમય અગત્યનું સત્વ છે.)

એકતરફવાળા તેમજ બીજીતરફવાળા માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે એકતરફવાળા સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) બીજીતરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ બીજીતરફવાળાના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે તેવી જ રીતે બીજીતરફવાળા પણ હજા તેમજ દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.૪)(ક)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મકાન પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ ન મળે ત્યાં સુધી વપરાશ કરવા હક્કદાર નથી.

(૦૪) Construction Of The Project Apartment**પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ**

એકતરફવાળા દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફિકેશન) એફ.એ.આર.(એફ.એસ.આઈ.), બીજીતરફવાળા જોયેલ છે તથા એકતરફવાળા દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો બીજીતરફવાળાએ સ્વીકાર કરેલ છે. વધુમાં, પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત

૧૮૧૯૨.૬૦ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરકુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૨૪૨૫૬.૮૦ (૨.૭૦ + ૦.૯૦) ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરકુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૪૨૫૬.૮૦ નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરકુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૦૫) Procedure for taking possession

એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પદ્ધતિ

(૫.૧) Schedule for Possession of the said Apartment

એકતરફવાળા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧-૧૨-૨૦૨૩ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો એકતરફવાળા ઠરાવેલ સમય(શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા બીજીતરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા બીજીતરફવાળાને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો એકતરફવાળા કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા એટલે કે ૧૦.૩૦% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ બીજીતરફવાળા પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૧૦.૩૦% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોનલ ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (Completion) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) એકતરફવાળાના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડીયા સીવાય બીજીતરફવાળા દ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ તથા વિગેરેના સતત ૩- હજાર ચુકવવામાં ડિફોલ્ટ થશે તો એકતરફવાળા પોતાની વિવેકબુદ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ કસુર થયાના કિસ્સામાં, એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટની થયેલ ફાળવણી રદ કરશે અને બુકિંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને તેને આપેલ સરનામા ઉપર રજી.ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર-૧૫ દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ થશે તો એકતરફવાળા(કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી(તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થાયની ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે હજાર ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

બીજીતરફવાળા કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય તે એકતરફવાળા દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા એકતરફવાળા તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ

બીજીતરફવાળાને પરત કરશે બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, બીજીતરફવાળા કબુલ થાય છે કે તેનો એકતરફવાળા વિરૂધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં અને એકતરફવાળા આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૩) પ્રમોટર/એકતરફવાળા સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવે પછી, પ્રમોટર/એકતરફવાળા કરાર અન્વયે એલોટીને લેખીત નોટીસ આપીને, નોટીસ તારીખથી ૩(ત્રણ) માસની અંદર કરાર મુજબની તમામ રકમની ચુકવણી કરીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તદનુસાર તે એલોટીને કબજો સોંપશે, પ્રમોટર/એકતરફવાળા તેમના પક્ષે કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો એલોટીને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપે છે અને તેમ કરવા સંમત થયા છે. એલોટી, યથાપ્રસંગ પ્રમોટર અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચુકવવા સંમત થાય છે. પ્રમોટર, પરિયોજનાનું ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દીવસની અંદર એલોટીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.

પ્રમોટર તરફથી, એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દીવસની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લઈ લેશે.

પરંતુ ફ્લેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/ ફ્લેટ વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો બીજીતરફવાળા દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ એકતરફવાળાને લેખિત જાણ કરે ત્યારે બીજીતરફવાળાએ મેઈન્ટેન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું અથવા મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીનો ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ એકતરફવાળાને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે પરંતુ બીજીતરફવાળા માત્ર ફર્નીચર કરવા માટે જ સદર ફ્લેટનો ઉપયોગ કરી શકશે કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ જ રહેણાંકનો ઉપયોગ કરી શકશે.

(૫.૪) Cancellation by Second party

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે બીજીતરફવાળાને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ બીજીતરફવાળા કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છેકે, જ્યારે એકતરફવાળાની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે બીજીતરફવાળા કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો એકતરફવાળા એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જમ કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ એકતરફવાળા આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દીવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) Failer of second party to take possession Of Apartment**બીજીતરફવાળા(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા**

(૬.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિત જાણ થયાથી બીજીતરફવાળા જરૂરી સતીપુર્તી, બાહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબનો દસ્તાવેજો સહી કરીએ બીજીતરફવાળા-૧૫(પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કઈ કિસ્સામાં બીજીતરફવાળા કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે બીજીતરફવાળા-૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે.

જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર તમામ ચાર્જીસ જે હોય તે ચુકવવા માટે બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપ્યાની ૧૫-પંદર દિવસમાં રકમ બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ એકતરફવાળ પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી એકતરફવાળા તેને તબદીલ

કરી દેશે. એકતરફવાળા આ રકમ મહીને રૂ.૨,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા બે હજાર પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) Possession by the Second Party

બીજીતરફવાળા દ્વારા કબજો લેવા, બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા બીજીતરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ એકતરફવાળાની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહિત બીજીતરફવાળાના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) Representation And Warranties of the First Party

એકતરફવાળા દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી

એકતરફવાળા આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) એકતરફવાળા પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે તથા તેમજ એકતરફવાળા પ્રોજેક્ટની જમીનનો સંપૂર્ણપણે આગવો અને પ્રત્યક્ષ તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) એકતરફવાળાએ પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી

છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રકીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં એકતરફવાળા હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન, મકાન એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) એકતરફવાળાને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી બીજીતરફવાળાના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, લખાણ તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) એકતરફવાળાએ આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના બીજીતરફવાળાના ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ બીજીતરફવાળાને વેચાણ કરવા અંગે એકતરફવાળાને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી એકતરફવાળા આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે એકતરફવાળા, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો બીજીતરફવાળાના એસોસીએશનને સોંપી શકશે.

(જે) બીજીતરફવાળાના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે એકતરફવાળા જવાબદાર રહેશે. પરંતુ સદર એસોસીએશન/સોસાયટીનો તમામ મેઈન્ટેનન્સ તથા પ્રોજેક્ટની જાળવણી ખર્ચની તમામ રકમ બીજીતરફવાળાએ વરાડે ચુકવવાના રહેશે જેમાં એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(કે) એકતરફવાળા, સરકારી માંગણું, ચાર્જ કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભરાણ પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના

ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત(સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) એકતરફવાળાને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) બીજીતરફવાળા/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) બીજીતરફવાળા પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. બીજીતરફવાળાની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે બીજીતરફવાળા જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે

તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં એપાર્ટમેન્ટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો, ગટર, મોટી પાઈપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) એપોર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. બીજીતરફવાળા વધુમાં બાઈંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે તે મકાનમાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના બાહીય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, બીજીતરફવાળા તદુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાઈંધિય વિભાગમાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

(એફ) બીજીતરફવાળા એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

(જી) મકાનને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત બીજીતરફવાળાના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, એકતરફવાળા દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં બીજીતરફવાળા ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટનાં વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર/ડ્રેનેજ ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે બીજીતરફવાળા ચુકવી આપશે.

(આઈ) જ્યાં સુધી બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાને આપવાની થતી તમામ રકમ ભરપાઈ થઈ ના જાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા એપાર્ટમેન્ટ, સબ લેટ ટ્રાન્સફર નહિ કરી શકે.

(૦૯) Conveyance of the said Apartment

એપાર્ટમેન્ટનાં દસ્તાવેજ બાબત

આ કરાર હેઠળ બીજીતરફવાળા પાસેથી એકતરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે જે પેટે સરકારશ્રીને ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તેમજ વકીલ ફી કે દસ્તાવેજ સંદર્ભે થનાર અન્ય ખર્ચ સંપૂર્ણપણે બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે તથા એપાર્ટમેન્ટનાં પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. બીજીતરફવાળા તદ્દપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસિએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તમારી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર બીજીતરફવાળા સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) Defect Liability

ક્ષતિની જવાબદારી

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે એકતરફવાળાની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિ(માત્ર આર.સી.સી.બાંધકામ તથા પ્લાસ્ટર)નાં કિસ્સામાં, તે બાબત બીજીતરફવાળાને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર એકતરફવાળાના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

(૨૫)

જો એકતરફવાળા તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક એવી કોઈપણ સ્ટ્રક્ચરલ ખામીઓ, વર્કમેનશીપની ખામીઓ, ગુણવત્તા અથવા તો સેવાઓની જોગવાઈઓની ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં કે જે પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) Right of Second party to Use Common Area and Facilites Subject to Payment of Total Maintenance Charges

સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ(જાળવણી સાચવણી)ખર્ચની ચુકવણીને આધીન બીજીતરફવાળાના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક

બીજીતરફવાળા આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ બીજીતરફવાળા (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ મેઈનટેન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરિયાના વપરાશના હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ બીજીતરફવાળા દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા બીજીતરફવાળાની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) Right to Enter The Apartment For Repairs

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર

એકતરફવાળા/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ બીજીતરફવાળાને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા બીજીતરફવાળા કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ બીજીતરફવાળા તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) *Uses of Basement & Service Area*સર્વિસ એરીયાનો વપરાશ

“સહજાનંદ હેલેનીયમ” યોજનામાનાં એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વીજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ બીજીતરફવાળા દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) *General Compliance with respect to Apartment*એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત

(એ) એપાર્ટમેન્ટનાં આંતરીક સામારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી બીજીતરફવાળા તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

બીજીતરફવાળા એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ(બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં કરે. એકતરફવાળા દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ બીજીતરફવાળા દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વર્ડેચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર બીજીતરફવાળા સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) *Compliance of laws Notification to by second part*

બીજીતરફવાળા દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત

બીજીતરફવાળા પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે બીજીતરફવાળા આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે બીજીતરફવાળા આથી બાહેધરી લીધી છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) *First part Shall not Mortgageor Create Charge*

એકતરફવાળા ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં.

આ એકતરફવાળા આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તો તે બીજીતરફવાળાનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૭) *Apartment Ownership Act, (of relevant State)*

સંબંધીત રાજ્યનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન

એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ને અનુરૂપ છે. એકતરફવાળા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) *Binding Effect*

બંધનકારક અસર

એકતરફવાળા દ્વારા કરાર બીજીતરફવાળાને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર બીજીતરફવાળા તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને એકતરફવાળાને પરત કરે નહીં તથા એકતરફવાળા દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં

સુધી આ કરારમાં એકતરફવાળા માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો બીજીતરફવાળા આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને એકતરફવાળાને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જ્યાં અને જ્યારે એકતરફવાળા દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને તેની કસૂર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે અને જો તે બીજીતરફવાળાને મળ્યાની ૧૫-(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો બીજીતરફવાળાની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા બીજીતરફવાળાએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત બીજીતરફવાળાને કોઈપણ જાતના વ્યાજ વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) Entire Agreeemnt

સંપૂર્ણ કરાર

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

(૨૦) Right To Amend-

સુધારા કરવાના હક બંને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) Provisions of this Agreement applicable on Allottee Subsequent Allotees :-

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર એપાર્ટમેન્ટના બીજીતરફવાળાને લાગુ પડશે. તેથી

તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાર્હેંધરીઓ તેમા ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૨) Severability :-

અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત 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 રહેશે.

**(૨૩) Metod of Calculation of Proportiona at eshare wher-
ever referrrred to in the Agreement :-**

કરાર જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં
ગણતરીની પદ્ધતી :-

જ્યાં-જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યું હોય કે બીજીતરફવાળાએ પ્રોજેક્ટ અન્ય બીજીતરફવાળાઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર બીજીતરફવાળાએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) Further Assurance

વધારાની ખાત્રી

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે, કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે

તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) *Place of execution*

સહી કરવાનું સ્થળ

એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા દ્વારા અરસ-પરસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર એકતરફવાળાની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ એકતરફવાળા અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા બીજીતરફવાળા દ્વારા તથા એકતરફવાળા દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર અમદાવાદ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી

બીજીતરફવાળા અથવા/અને એકતરફવાળા આ કરાર તથા કન્વેન્સ(વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને એકતરફવાળા તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) *Notices*

સુચનાઓ

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળાને તેમનાં નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) બીજીતરફવાળાનું સરનામું :-

રહે.

(૨) એકતરફવાળાનું સરનામું :-

શ્રી નરનારાયણ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારી
પ્રવિણભાઈ વલ્લભભાઈ નસીત
ઠે.સહજાનંદ હેલેનીયમ, હાઈવે મોલની સામે,
ચાંદખેડા, અમદાવાદ

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો એકતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળાને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) *Joint Second part*

સંયુક્ત બીજીતરફવાળા

જોઈન્ટ બીજીતરફવાળા હોય તેવા કિસ્સામાં એકતરફવાળા દ્વારા નામ પ્રથમ હોય તેવા બીજીતરફવાળાને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ બીજીતરફવાળા યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ(વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી તથા નોંધણી ખર્ચ બીજીતરફવાળા કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) *Dispute Resolution*

વિવાદનો ઉકેલ

આ કરારની બોલીઓ શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો

તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) Governing Law

શાસન વ્યવસ્થા

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

એકતરફવાળા :-

લખી આપનાર

શ્રી નરનારાયણ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારી

.....

પ્રવિણભાઈ વલ્લભભાઈ નસીત

સાક્ષીની સહી :-

૧.

નામ

સરનામું.....

૨.

નામ

સરનામું.....

પરિશિષ્ટ -૧

ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે ગુંડાલના બ્લોક/સર્વે નં.૪૧૬/૨, ટી.પી.સ્કીમ નં.૭૨ (ત્રાગડ-ગુંડાલ), ફાઈનલ પ્લોટ નં.૮૧/૧ ની ૬૭૩૮ સમ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન એકતરફવાળા લખી આપનાર-ભાગીદારી પેઢીની માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને રેવન્યુ/સરકારી રેકર્ડમાં તે લખી આપનાર પેઢીના નામે ચાલે છે તે જમીન ઉપર એકતરફવાળા લખી આપનારે “સહજાનંદ હેલેનીયમ” નામની રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સ માટેના બીલ્ડીંગની યોજના મુકેલ છે, જેના ચારખૂંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:	ફા.પ્લોટ નં. ૬૭ તથા ૭૧
પશ્ચિમ	:	ફા.પ્લોટ નં. ૮૧/૨ ની જમીન
ઉત્તર	:	ફા.પ્લોટ નં. ૧૨૩ ની જમીન
દક્ષીણ	:	૧૫ મીટર પહોળો ટી.પી.રોડ

બેઝમેન્ટ - કોમન પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા ફોયર

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં- કોમન પાર્કિંગ, સીડી. લીફ્ટ-૧/૨ તથા ફોયર તેમજ દુકાનો તથા કોમન એમેનીટીઝનું બાંધકામ નું આયોજન કરેલ છે.

ફર્સ્ટ ફ્લોરથી- લીવીંગ રૂમ, ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, વોશ, બેડરૂમ, સાતમા માળ સુધી ટોઈલેટ વિગેરે ૭ ફ્લોરમાં એવા ૨૫૨ યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે.

(૩૪)

પરિશિષ્ટ -૨

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ “સહજાનંદ હેલેનીયમ” નામની રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સની યોજનામાં માળે આવેલ રેરા મુજબ કારપેટ એરીયા સ.ચો.મી. તથા વોશ એરીયા/બાલ્કનીનો કુલ.....સમ ચો.મી. એરીયા મળીને કુલસમ ચો.મી., જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી ફ્લેટ નં..... તરીકે ઓળખાતી મિલકત તથા તેને આનુસંગીક સદર ફા.પ્લોટ નં.૮૧/૧ ની ૬૭૩૮ સમ ચો.મી. જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ સ.ચો.મી. જમીન, જેના ચારખંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એનેક્ષર-૧

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

(૩૫)

એનેક્સર-૨

(એપોર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

ફલેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

૧. આર.સી.સી. ફેમસ્ટ્રક્ચર
૨. બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એક્સ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.
૩. દરવાજા - પ્લેન ફલશ ડોર
૪. બારી - એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી
૫. ફ્લોરીંગ - 600mm X 600mm વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
૬. રસોડું - ગ્રેનાઈડ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશ સ્ટીલ શીટ સાથે
૭. બાથરૂમ - ગ્લેઝ ટાઈટલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવત્તાવાળા સેનેટરીવેર્સ
૮. પ્લમ્બીંગ - સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે
૯. ઈલેક્ટ્રીક - સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ
૧૦. લીફ્ટ - સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ

(૩૬)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

લખી આપનારાની સહી	ફોટો	અંગુઠો
શ્રી નરનારાયણ ઈન્ડસ્ટ્રીઅર એ નામની ભાગીદારી		
પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારી		

પ્રવિણભાઈ વલ્લભભાઈ નસીત

લખાવી લેનારની સહી
