

પ્રમોટર રીયલ એસ્ટેટ (રેલગુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી સમક્ષ નોંધણી નં. \_\_\_\_\_ થી રજીસ્ટર કરાવેલ છે.

**NARAYAN GREEN** નામની રહેણાંક યોજનામાં આવેલ યુનિટ નં. .... જેનો કારપેટ એરીયા ..... ચો.મી., બાલ્કની એરીયા ..... ચો.મી. વાળી સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા..... પુરાનો.

આજરોજ તારીખ : ..... ને ..... વારના રોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ,

**લખી લેનાર / એક તરફવાળા :**

(૧) શ્રી.....,

ઉ.વ.આ....., ધંધો: .....,

PAN NO.

AADHAAR NO.

(૨) શ્રી.....,

ઉ.વ.આ....., ધંધો: .....,

PAN NO.

AADHAAR NO.

રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં **લખી લેનાર/એક તરફવાળા** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો / લખી લેનાર / એક તરફવાળાઓનો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

**જોગ, વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર / બીજી તરફવાળા / જમીન માલિક / પ્રમોટર :**

**NARAYAN DEVELOPERS**, PAN NO.AAPFN 3782 R, ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા/ અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી ચીરાગ કનુભાઈ પટેલ, ઉ.વ.પુત્ર, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ડી/૧, નંદાલય સોસાયટી, સમા-સાવલી રોડ, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં **લખી આપનાર/બીજી તરફવાળા** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર / બીજીતરફવાળા પોતે – જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત, અમો લખી આપનાર / બીજી તરફવાળા નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખી લેનારને લખી આપીએ છીએ કે,

રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ વડોદરા કસ્બાના રે.સ.નં. ૯૧૧, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫, ફા.પ્લોટ નં. ૫૩૦/અ તથા ૫૩૦/બ પૈકી ફા.પ્લોટ નં. ૫૩૦/બ વાળી ૧૩૫૮ ચો.મી. (સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ ૧૩૫૩ ચો.મી.) વાળી બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તારીખ : ૨૪/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. ૪૪૪૧ થી જમીન માલિક પિયુષકુમાર નવિનચંદ્ર શાહ પાસેથી વેચાણ રાખેલી છે, ત્યારથી સદર જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો લખી આપનાર સીવાય બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ નથી કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ, પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાઈનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખતયા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ લખાણોથી લખી આપી નથી. સદર મિલકતનું મેળવેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે.

અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

સદર જમીનનો બીનખેતીના ઉપયોગ માટે શરતફેરનો હુકમ તારીખ : ૧૫/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ કલેક્ટરશ્રી વડોદરાનાએ કરેલો છે જેનો નં. ટેનન્સી/એ/વશી/૪૨૨ થી ૪૨૬/૨૦૧૯ છે અને ત્યારબાદ બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાનો હુકમ તારીખ : ૨૭/૦૮/૨૦૧૯ ના રોજ કલેક્ટર સાહેબશ્રી વડોદરાનાએ કરેલો છે જેનો નં. ૭૫૨/૧૯/૧૭/૦૦૮/૨૦૧૯ છે.

સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટેની વિકાસ પરવાનગી / રજાચીટ્ટી તારીખ : ૦૭/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ વડોદરા મહાનગર પાલીકા, વડોદરાનાએ મંજૂર કરેલ છે જેનો નં. વોર્ડ-૯/એલ-૨૫ /૨૦૧૯-૨૦૨૦ છે અને સદર મંજૂર થયેલા નકશા મુજબ રહેણાંક હેતુના કુલ ૧૫ યુનીટનું **NARAYAN GREEN** નામથી સ્કીમનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે જે પૈકી સદર વેચાણ દસ્તાવેજના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમો લખી લેનારાને, અમો લખી આપનાર સાથે નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત રૂા..... પુરામાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે અને સદર વેચાણ અવેજની રકમ અમો લખી આપનારને નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ તમો લખી લેનાર તરફથી ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

#### વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :-

| રકમ | ચેક નં. | તારીખ | બેંક |
|-----|---------|-------|------|
|     |         |       |      |
|     |         |       |      |
|     |         |       |      |

આમ, સદર વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે મળ્યાનું કબુલ કરી અને બદલામાં નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત, તમો લખી લેનારાને આજરોજ કાયમ માટે સંપુર્ણ માલિકી હક્કેથી વેચાણ આપી, અમો લખી આપનારાએ સદર મિલકતનો પ્રત્યેક્ષ કબજો ભોગવટો સંપુર્ણ માલિકી હક્કેથી તમો લખી લેનારને સોંપેલો છે જે તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે.

સદર લેખ અન્વયે વેચાણ આપેલ મિલકત, લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો અધીકારો ભોગવવા સહીત, તેમાં જવા-આવવાના રસ્તા, પાણી નીકાલના તથા ટેલીફોન કે લાઈટ, ડ્રેનેઝ વિગેરેના કનેક્શનો લાવવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધીકાર હક્કો સાથેની મિલકત યાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામના દાવે તમો લખી લેનારને વેચાણ આપેલ છે અને હવેથી સદર મિલકતના તમો લખી લેનાર તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સ્વતંત્ર માલિકી મુખત્યાર કબજેદાર બનેલા છો અને આ દસ્તાવેજ આધારે સદર મિલકત અન્ય કોઈપણ ઈસમને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા ઈતર રીતે ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવા તથા નવીન ઈમલો ઈમારત બાંધવા હકકદાર છો.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ મિલકતના માલિક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ, મહાનગરપાલિકામાં, ઈલેક્ટ્રીકસીટી બોર્ડમાં યા અન્ય સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારાએ તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધીકારી છો તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહીઓ-સંમતીઓ, કબુલાતો કરી આપીશું. વધુમાં તમો લખી લેનારાએ વિકાસ ચાર્જીસ, જીએસટી, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પોરેશન ટેક્સ, મહેસુલ વિગેરે નીચત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના છે તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી તમો લખી લેનારની રહેશે તેમજ વખતો વખત સરકારશ્રી તરફથી જીએસટી ટેક્સ અથવા અન્ય કોઈ નવા ટેક્સો આવશે અથવા પ્રવર્તમાન ટેક્સોમાં જો કોઈ સુધારો વધારો કરવામાં આવશે તો તે તમામ તમો લખી લેનારાએ માન્ય રાખવાના રહેશે અને ભરપાઈ કરવાના રહેશે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારે ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ જે કોઈ પણ પ્રકારે વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.

અમો લખી આપનારા આથી લખી આપી સ્પષ્ટતાં કરીએ છીએ કે, તમો લખી લેનારાને આથી વેચાણ આપેલ યુનીટનો કબજો સુપ્રત કરેથી કમ્પલીશન મળેથી પાંચ (૫) વર્ષના સમયગાળાની અંદર વેચાણ

આપેલ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી કે બાંધકામની ગુણવત્તામાં કે સેવાની જોગવાઈઓને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ/નુકશાની લખી આપનારાના ધ્યાનમાં લાગે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં અમારા પોતાને ખર્ચે આવી શક્ય એવી ક્ષતિ સુધારી આપીશું અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો, તમો લખી લેનારા, અમો લખી આપનારા પાસેથી કાયદાની સુચવેલ પદ્ધતીથીએ વળતર મેળવી શકે છે. પરંતુ કબજો સુપ્રત કરેથી અથવા કમ્પલીશન મળેથી પાંચ (૫) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન અમો લખી આપનારાના નિયંત્રણ બહારની હોય, તેવી કોઈપણ માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કામગીરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે અમો લખી આપનારા / આયોજકનાની જવાબદારી રહેશે નહીં અને વધુમાં યુનિટ વેચાણ લેનારાઓ ધ્વારા તોડફોડ કે અયોગ્ય વપરાશના કારણે કે કુદરતી ઘસારાના કારણે કે બાંધકામ અંગેના મટીરીયલ / સામગ્રીમાં ખામી હોય તો તે અને મટીરીયલ / સામગ્રી / વસ્તુઓના કંપની/ઉત્પાદક ધ્વારા અપાયેલ ગેરંટી-વોરંટી એગે કે મઈન્ટેનન્સ શિડયલનું પાલન ન થયું હોય તેવા સમય-સંજોગોમાં અમો લખી આપનારા / આયોજકોની જવાબદારી રહેશે નહીં તેવી સ્પષ્ટતા-સ્પષ્ટ શરત સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં.

સદર **NARAYAN GREEN** નામની જમીન સહ બાંધકામની યોજનાના મંજૂર થયેલા નકશા મુજબ રોડ-રસ્તા રાખેલા છે તેનો ઉપયોગ નકશામાં જણાવેલ બધાજ સભાસદોએ જવા આવવા માટે તથા વાહન વીગેરે લાવવા લઈ જવા માટે તથા નળ, લાઈટ, ફ્રેનેજ તથા ગેસ કનેક્શન, તાર ટેલીફોનના જોડાણ લેવા માટે સહીયારો વાપર ઉપયોગ કરવાનો છે તથા તેના જે કાંઈ વેરા વીગેરે આવે તે બધા સહીયારા વરાળે પડતાં આપવાના રહેશે.

મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ યુનિટ જે પરિશીષ્ટમાં જણાવેલ છે તે યુનિટ પૂરતોજ તમો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારનો હકક હીસ્સો રહેશે, અન્ય કોઈપણ મિલકત અંગે તમારો કોઈપણ હકક, હીસ્સો, લાગ, ભાગ રહેશે નહીં.

સદર **NARAYAN GREEN** નામની જમીન સહ બાંધકામની યોજનામાં આવેલ કોમન ફેસીલીટીઝનો દરેક સભાસદોએ સહીયારો વાપર ઉપયોગ ઉપભોગ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના મેન્ટેનન્સ માટે સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ મેન્ટેનન્સ કમીટીની રચના અગરતો એસોસીએશન બનાવવાનું રહેશે અને તેમાં સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ ફરજીયાત સભાસદ થવાનું રહેશે તેમજ સોસાયટીમાં મેન્ટેનન્સ માટે વરાડે પડતો ખર્ચ/ફાળો દરેક સભાસદે કમીટી/એસોસીએશનમાં ફરજીયાત જમા કરાવવાનો રહેશે તથા સોસાયટીની બધીજ કોમન વસ્તુની સંભાળ તથા મેન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે.

મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહું યોજનામાં આવેલ યુનિટોનું વેચાણ ના થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાહેધરી આપીએ છીએ. અમારા માલીકીના **NARAYAN GREEN** માં વેચાણ ન થયેલ યુનિટોનો ખાલી કબજો અમો માલીક પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોસીએશનને અમારી પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ખર્ચ માંગવાનો અધીકારી રહેશે નહીં.

3

અમો લખી આપનાર ધ્વારા સોસાયટી/એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવે ત્યારે તેના માટે થયેલ ખર્ચ જેવો કે લીગલ ફી, એડવોકેટ ફી, પ્રોફેશનલ ફી તથા અન્ય લાગતાં વળગતાં ખર્ચા વિગેરેની ભાગે પડતી રકમ તમો લખી લેનારે તમારા પોતાના હીસ્સા પુરતી, અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ બધીજ શરતો કે લખાણ વેચાણ રાખનાર, તબદીલ કરાવનાર કે કરનાર, લખાવી લેનાર, ભાડે પેટે રાખનાર સૌને સરખી લાગુ પડશે.

સદરહું યુનિટમાં કે તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર, આજુબાજુની મિલકતોને નુકશાન ન થાય તે રીતે તમારે બાંધકામના નીયમો અનુસાર જરૂરી મંજૂરી મેળવી ફેરફાર કરવાના રહેશે. આ જાતના બાંધકામ અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમારી રહેશે અને તે અંગેનું તમામ ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે.

તેમજ સદરહું ફેરફાર કરવા માટે તમારે કબજો સંભાળ્યા બાદ અને એસોસીએશન રચના સુધી અમારી લેખીત મંજૂરી મેળવવાની રહેશે. એસોસીએશનની રચના થયા બાદ એસોસીએશનની લેખીત પુર્વ મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.

વેચાણ રાખનાર કે મજકુર મિલકતનો કોઈપણ અર્થમાં કબજો ધરાવનાર વ્યક્તિ ધરગથ્થુ વપરાશ સિવાયનો કોઈપણ જલદ જવલનશીલ પદાર્થ રાખી શકશે નહીં.

સદરહું મિલકતના ટાઈટલ ડીડ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે જે હકીકતે સદરહું મિલકતના ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના લેખ-દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે જે તમો તપાસી લિધા છે અને સંતુષ્ટ થયા છો. ભવિષ્યમાં જરૂર પડે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે જેથી આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.

સદર વેચાણ દસ્તાવેજના પરીશીષ્ટ-૧ વાળી જમીનમાં આયોજીત યોજનાની જાળવણી, સાચવણી, સફાઈ તથા નીભાવણી અંગે યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ માટે થનાર વિકાસ મંડળ યા એસોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો લખી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ થઈ, વિકાસ મંડળ યા એસોસીએશનમાં કે સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશનના થનાર નીયમો, પેટા નિયમો બંધારણ માન્ય રાખીને, તેના કાગળો / ડોક્યુમેન્ટસ પર ફરજીયાતપણે સહીઓ કરી આપી, તેના નીતી નિયમોનું ફરજીયાત પાલન કરવાનું રહેશે એટલે કે આ લખી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે તમો લખી લેનારા યોજનાના યુનીટ ધારણ અથવા હોઈ, તે મુજબ આપોઆપ એસોસીએશન ના સભ્ય થયેલા હોઈ, યોજનાસહના નીયમોનું ફરજીયાત પણે પાલન કરવાનું રહેશે અને યોજનાના વિકાસ મંડળ યા એસોસીએશન કે સર્વિસ સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓએ લીધેલ નીર્ણયો ફરજીયાતપણે તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવા-રખાવવા રહેશે અને નકકી થયા મુજબ ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ / મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એક વખત ફરજીયાતપણે અલગથી ચુકવવાની રહેશે અને મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ-ડીપોઝીટની રકમ એસોસીએશન અમલમાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રમોટર/આયોજક હસ્તક હોઈ, તે રકમ પર કોઈપણ પ્રકારે વ્યાજ લાગુ પડશે નહીં, તેવી સ્પષ્ટતાં-સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ યુનીટમાં તમારી ઈચ્છા મુજબના ફેરફાર સાથેના તથા નકકી થયેલ સ્પેશીફિકેશન ગુણવત્તા વિગેરેની તમો લખી લેનારાઓ પુરેપુરી ચકાસણી કરી કરાવી લઈને સંપુર્ણ સંતોષ થયેથી તમો આ દસ્તાવેજ કરાવી લીધેલ છે જેનો એકરાર તમો આ સાથે કર્યો છે.

અમો લખી લેનારે પણ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમામ શરતોની સ્વીકૃત્તી અને કબુલાતસ્વરૂપે અમારી સહી કરેલી છે કારણકે સદરહું યુનીટ જે અમોએ વેચાણ રાખેલ છે તેમાં સંપુર્ણપણે તમામ સુખસગવડો અને સુવીધાઓ, કનેક્શનો સાથેનું કંપલીટ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. બાંધકામ કે ઈતર કોઈપણ સુવીધાઓ, ફ્રેનેજ, પાણી વિગેરેની સગવડો રોડ રસ્તાની વિગેરે સગવડો બાકી રહેલ નથી.

4

એટલુંજ નહીં પણ સદરહું આખી મીલકતને લાગતા વળગતા તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ, રેવન્યુ રેકર્ડ, ૬, ૭/૧૨, ૮ વગેરે તમામ અમો લખી લેનારે જોયેલા છે, ચકાસેલા અને તપાસેલા છે અને તેનો અભ્યાસ અમોએ કરેલો કરાવેલો છે તથા આ લાઈનના તજજ્ઞ અને અનુભવી એવા લીગલ એડવાઈઝરની અમોએ સંપુર્ણપણે સલાહ લીધેલ છે તથા સદરહું યુનીટ અમોએ જોઈ તપાસી તથા તમામ સુવીધાઓ, સગવડો, બાંધકામ તથા તેમાં વપરાયેલ મટીરીયલ્સની અને તમામ ચીજવસ્તુઓની ઉત્તમ ક્વોલીટી વીગેરેને જોઈ તપાસી તેમાં અમોને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલો હોઈ તમામ ખાત્રીકરી લીધા બાદ જ અમોએ સદરહું યુનીટ વેચાણ રાખેલ છે.

જો આ કરારમાંની કોઈપણ જોગવાઈ, કહેવાયેલ અધિકનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ હોય તેવા કોઈ નિયમો અને નિયમોથી અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદાઓથી રદ અથવા બિન અમલપાત્ર બનતી હોય તો તેવી જોગવાઈ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને નિયમોનો અથવા લાગુ પડતા અન્ય કોઈ કાયદા સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે તે સુધારેલી અથવા રદ થયેલી હોવાનું ગણાશે અને આ કરારની શેષ જોગવાઈઓ આ કરાર અમલમાં આવ્યા સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હતી તેવી જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર હોવાનું ગણાશે.

સદર યોજનાની આવેલ ટેરેસમાં અમો આયોજક / પ્રમોટરનો કોઈપણ જાતનો હકક કે અધીકાર રહેશે નહીં તેમજ વડોદરા મ્યુ. કોર્પોરેશન તરફથી વધારાની એસ.આઈ.આઈ. મળવાપાત્ર હોય તેમાં બીલ્ડર્સનો કોઈપણ જાતનો હકક હીત કે અધીકાર રહેશે નહીં.

પ્રમોટર માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મેળવ્યા પહેલાં, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવેલ યુનીટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજૂરી અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. "એસોસિએશન ઓફ એલોટી" એટલે કે મકાન માલિકની બની રહેશે. એફ.એસ.આઈ.ના રાઈટસ બી.યુ. પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પ્રમોટરના રહેશે નહીં.

સદરહું મિલકતના બાનાખતની તારીખ : ..... ના રોજ થયેલ રજી. બાનાખત નં.....  
માં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર / રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ / કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત/જોગવાઈ કે નીયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેના બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નીયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

વિવાદનું નિકારકણ : કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધી વડોદરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

સંચાલક કાયદો :-

સદર કરારની રૂએ ઉદભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગૂ કાયદા-કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરાની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

સદર કરાર પક્ષકારોએ વાંચી-વંચાવી, સમજી-વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

પ્રથમ શેડયુલ : ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં દર્શાવેલ ફ્રીહોલ્ડ જમીનનું વર્ણન અને માહિતીઓ :-

દ્વિતીય શેડયુલ : ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં દર્શાવેલ યુનીટ નંબર, માપ, હદ અને વર્ણન:-

### જમીનનું વર્ણન (શેડયુલ-૧)

રજી. ડી. વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ વડોદરા કસ્બાના રે.સ.નં. ૯૧૧, 5  
ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫, ફા.પ્લોટ નં. ૫૩૦/અ તથા ૫૩૦/બ પૈકી ફા.પ્લોટ નં. ૫૩૦/બ વાળી ૧૩૫૮ ચો.મી. (સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ ૧૩૫૩ ચો.મી.) વાળી બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવતાની છે, જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : આદેશ્વર સોસાયટી આવેલ છે.  
પશ્ચિમે : ૭.૫ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.  
ઉત્તરે : ૭.૫ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.  
દક્ષીણે : ગજાનન સોસાયટી આવેલ છે.

**વેચાણ આપેલ મિલકતનું વર્ણન (શિડયુલ-૨)**

સદર ઉપરોક્ત જણાવેલ જમીનમાં મંજુર થયેલા નકશા મુજબ **NARAYAN GREEN** નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી નીચેના માપ અને વર્ણનવાળી મિલકત (યુનીટ) તમો લખી લેનારને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

| યુનીટ<br>(સબ<br>પ્લોટ)<br>નં. | પ્લોટનું માપ<br>ચો.મી. | વરાડે પડતા કોમન<br>રોડ- રસ્તાનું માપ<br>ચો.મી. | કુલ માપ<br>ચો.મી. | કારપેટ<br>બાંધકામ<br>ચો.મી. | બાલ્કની એરીયા<br>ચો.મી. |
|-------------------------------|------------------------|------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------|
|                               |                        |                                                |                   |                             |                         |

મિલકતની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચીમે:

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

જત, સદર દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ અક્કલ હોશીયારીથી લખી આપેલ છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

અત્રે..... મતુ

અત્રે..... શાખ

**લખી આપનાર / બીજી તરફવાળા :**

**NARAYAN DEVELOPERS, ભાગીદારી**

પેઢીના વહીવટકર્તા/અધિકૃત ભાગીદાર

શ્રી ચીરાગ કનુભાઈ પટેલ

સાક્ષી :

-----

-----