<u>શ્રી ગણેશાય નમઃ</u>

દસ્તાવેજ અનુ. નં. ::–

તારીખ ::–

<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

<u>એક તરફવાળા વેચાણ લેનાર/ખરીદનાર/સભ્ય ::–</u>

________________________________,

<u>અને</u>

<u>બીજી તરફવાળા વેચાણ આપનાર/વેચનાર ::–</u>

<u>૧) આરતીબેન વસંતકુમાર ઠક્કર તે દેવીન અનીલકુમાર જોબનપુત્રાના પત્નિ,</u>

<u>૨) હેમલ વિનોદભાઈ ઠક્કર,</u>

<u>મિલ્કતનું વર્ણન :–</u>

ગુજરાત રાજ્યના કચ્છ જીલ્લાના ગાંધીધામ તાલુકાના ગામ શીણાયની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર :– ૧૪/પૈકી ૨, જમીન હેકટર ૬–૧૩–૮૪ આરેવાળી બીનખેતી થયેલ જમીન જે **<u>''અરાવલ્લી''</u>** ના નામે ઓળખાય છે તેમાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર :– .... જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર તે .... ચોરસ વારવાળી મિલ્કતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

ગુજરાત રાજ્યના કચ્છ જીલ્લાના ગાંધીધામ તાલુકાના ગામ શીણાયની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર :– ૧૪/પૈકી ૨, જમીન હેકટર ૬–૧૩–૮૪ આરેવાળી બીનખેતી થયેલ જમીન જે **''અરાવલ્લી''** ના નામે ઓળખાય છે તેમાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર :– .... જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર તે .... ચોરસ વારવાળી મિલ્કતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

એક તરફવાળા વેચાણ લેનાર/ખરીદનાર/સભ્ય ::–

______________________________,

ઉ.વ.આ. :–　　　ધંધો　:–

ધર્મે　:– હિન્દુ,　રહે.　:–

તાલુકો　:–

PAN :　　　**Aadhar No. :–**　　　**Mo.**

(જેમનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "એક તરફવાળા, વેચાણ લેનાર, અને "ખરીદનાર" તરીકે કરવામાં આવશે. જે નામ અને શબ્દનાં અર્થમાં, તેમનો, તેમનાં વંશ, વાલી, વારસાઓનો, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ વિગેરેનો તમામ સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે.)

અને

બીજી તરફવાળા વેચાણ આપનાર/વેચનાર ::–

૧) આરતીબેન વસંતકુમાર ઠક્કર તે દેવીન અનીલકુમાર જોબનપુત્રાના પત્નિ, ઉ.વ.આ. :– ૩૬, ધંધો :– ખેતી તથા વેપાર, ધર્મે :– હિન્દુ, રહે. :– જી–૫/૬, અનમ કોમર્શીયલ સેન્ટર, પ્લોટ નં.૩૭, સેકટર નં.૯, સ્વામી નારાયણ મંદીરની બાજુમાં, ગાંધીધામ–કચ્છ. હાલે રહે.:– મુંબઈ–મહારાષ્ટ્ર,

PAN : AIJPT9483B, Aadhar No. :– 9592 2896 5092, Mo.

૨) હેમલ વિનોદભાઈ ઠક્કર, ઉ.વ.આ. :– ૩૧, ધંધો :– ખેતી તથા વેપાર, ધર્મે :– હિન્દુ, રહે. :– જી–૫/૬, અનમ કોમર્શીયલ સેન્ટર, પ્લોટ નં.૩૭, સેકટર નં.૯, સ્વામી નારાયણ મંદીરની બાજુમાં, ગાંધીધામ–કચ્છ. હાલે રહે.:– મુંબઈ–મહારાષ્ટ્ર,

PAN : AHQPT1089D, Aadhar No. :– 4967 0918 2430, Mo.

(જેમનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં "બીજી તરફવાળા, વેચાણ આપનાર, અને "વેચનાર" તરીકે કરવામાં આવશે. જે નામ અને શબ્દનાં અર્થમાં, તેમનો, તેમનાં વંશ, વાલી, વારસાઓનો, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ વિગેરેનો તમામ સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે.)

<u>મિલ્કતનું વર્ણન :–</u>

૧) ગુજરાત રાજ્યના કચ્છ જીલ્લાના ગાંધીધામ તાલુકાના ગામ શીણાયની સીમનાં ખાતા નં. ૮૫૯ નાં સર્વે નંબર :– ૧૪/પૈકી ૨, જમીન હેકટર ૬–૧૩–૮૪ આરે (૬૧૩૮૪ ચોરસ મીટર) વાળી બીનખેતી થયેલ જમીન (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહું જમીન" તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવલ છે. જે સદરહું જમીન અમો બીજી તરફવાળા વેચાણ આપનારની સંયુકત માલીકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા–ભોગવટાની આવેલ છે. જેનો પૂર્વ ઈતિહાસ નીચે મુજબ છે.

૨) <u>સ.નં.૧૪ નો પૂર્વ ઈતિહાસ</u>

શીણાયના રેવન્યું સર્વે નં.૧૪ જમીન હેકટર ૩–૭૨–૩૧ આરેવાળી જમીન જુના વખતથી, જુની શરતે ખાલસા જમીન ધારણ કરનાર વાઘમશી રતના હધાની માલીકી અને કબજા–ભોગવટની આવેલ. જે હકકપત્રક નોંધ નં.૬૧ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ આ જમીન વાઘમશી રતના હધા પાસેથી રજી.દસ્તાવેજથી દેવજી માંડણ સોરઠીયાએ વેચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ નં. ૯૬૩ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ દેવજી માંડણ સોરઠીયાએ કૌટુંબિક વહેંચણી/ફારગતી કરતા આ જમીન ૧) રેણુકાબેન દેવજી તથા ૨) હરસિધ્ધી દેવજીને સંયુકતમાં આપતા તેમના નામે નોંધ નં.૨૦૫૬ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ આ જમીન સર્વે નં.૧૪ પૈકી ઉગમણો (પૂર્વ) ભાગ જમીન એકર ૫–૦૦ ગુંઠા તે હેકટર ૨–૦૨–૩૪ આરે ૧) રેણુકાબેન દેવજી તથા ૨) હરસિધ્ધી દેવજીના જનરલ પાવરદાર દેવજી માંડણ સોરઠીયાના મતાવાળા રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં.૧૨૬૨, તા.૨૪/૦૨/૨૦૦૫ વાળાથી હરજીભાઈ નાથાલાલ વરસાણીએ વેચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ નં.૩૪૫૮ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે. જેને રેવન્યું રેકર્ડમાં સ.નં.૧૪/પૈકી ૨ આપવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ હરજીભાઈ નાથાલાલ વરસાણી પાસેથી આ સ.નં.૧૪/પૈકી ૨ ની જમીન રજી. દસ્તાવેજ અનું.નં.૩૩૯૫, તા.૧૪/૦૫/૨૦૦૭ ના રોજ નોંધાયેલ દસ્તાવેજથી ૧) ૧) વસંતકુમાર મનજી ઠકકર અને ૨) જયેશ વિઠલદાસ અનમએ વેચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ નં.૩૯૦૬ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે.

૩) <u>સ.નં.૧૭ નો પૂર્વ ઈતિહાસ</u>

શીણાયના રેવન્યું સર્વે નં.૧૭ જમીન એકર ૮–૧૦ ગુંઠા વાળી જમીન જુના વખતથી ધારણ કરનાર બદલાણીયા નારણ તથા રામજી રતનાની સંયુકત માલીકી અને કબજા–ભોગવટાની આવેલ. જે હકકપત્રક નોંધ નં.૧૪૭ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ આ જમીન બદલાણીયા નારણ તથા રામજી

રતના પાસેથી રજી.દસ્તાવેજ અનુ.નં.૧૦૯૬, તારીખ ૨૭/૦૪/૧૯૮૨ વાળાથી સોરઠીયા શાંખે હડીયા માંડણ દેવજીએ વેચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ નં.૫૭૮ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ સોરઠીયા શાંખે હડીયા માંડણ દેવજીનું અવસાન થતા તેમના સીધીલીટીના વારસો ૧) ખીમબાઈ–પત્નિ, ૨) દેવજી–પુત્ર, ૩) પ્રભુલાલ–પુત્રને વારસાઈથી પ્રાપ્ત થતા નોંધ નં. ૬૩૦ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ ઉપરોક્ત વારસદારોએ આ જમીન સ.નં.૧૭ અંગે કૌટુંબિક વહેચણી/ફારગતી કરતા આ જમીન દેવજી માંડણ હડીયાના ભાગે આવતા તે અંગેની નોંધ નં.૮૯૦ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ દેવજી માંડણ હડીયા પાસેથી આ સ.નં. ૧૭ ની જમીન રજી.દસ્તાવેજ અનું.નં.૫૩૭૦, તા.૨૬/૦૬/૨૦૦૮ ના રોજ નોંધાયેલ દસ્તાવેજથી ૧) ૧) વસંતકુમાર મનજી ઠક્કર અને ૨) જયેશ વિઠ્ઠલદાસ અનમએ વેચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ નં.૪૨૬૩ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે.

૪) <u>સ.નં.૪૯૬ /પૈકી ૪૨ નો પૂર્વ ઈતિહાસ</u>

શીણાયના રેવન્યું સર્વે નં.૪૯૬/ પૈકી ૪૨ જમીન એકર ૧–૩૯ ગુંઠા વાળી જમીન ૧) વસંતકુમાર મનજી ઠક્કર અને ૨) જયેશ વિઠ્ઠલદાસ અનમની સંયુકત માલીકીની જમીન સ.નં.૧૪ પૈકી ની લાગુંમા પડતર ખરાબાની આવેલ હોઈ લાગુ તરીકે આ જમીન એકર ૧–૩૯ ગુંઠા મંજુર કરાવવા કલેકટરશ્રી કચ્છ–ભુજ સમક્ષ અરજી કરતા તથા તમામ કાર્યવાહીના અંતે કલેકટરશ્રી કચ્છે તેમના હૂકમ નાં. એ–૩–લેન્ડ–વશી–૧૪૧૪/૨૦૦૮, તા.૨૩/૦૫/૨૦૦૮ વાળાથી આ જમીન રે.સ.નં.૧૪ પૈકીની લાગુ તરીકે મંજુર કરી આપેલ. જે અંગેની નોંધ નં.૪૫૭૨ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે.

૫) આમ ઉપરોક્ત ત્રણયે સર્વે નં.૧૪/ પૈકી ૨ એકર ૫–૦૦ ગુંઠા, સર્વે નં.૧૭ એકર ૮–૧૦ ગુંઠા તથા સર્વે નં.૪૯૬/પૈકી ૪૨ જમીન એકર ૧–૩૯ ગુંઠાવાળી જમીનોના માલીક અને કબજેદાર ૧) વસંતકુમાર મનજી ઠક્કર અને ૨) જયેશ વિઠ્ઠલદાસ અનમ બનેલ અને આ જમીનો શેઢાશેઢ આવેલ હોવાથી આ જમીનોનું એકત્રીકરણ કરવાની કાર્યવાહી મામલતદારશ્રી ગાંધીધામ સમક્ષ કરતા તેઓએ તેમના હુકમ નં.જમન/વશી/૬૯૦/૨૦૦૯, તા.૨૨/૦૨/૨૦૧૦ વાળાથી આ જમીનોનું એકત્રીકરણ કરી અને એકજ સર્વે નં.૧૪/પૈકી ૨ આપી તેનું ક્ષેત્રફળ હેકટર ૬–૧૩–૮૪ આરે નકકી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ નં.૪૮૪૮ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે.

..૫..

૬) ત્યારબાદ આ એકત્રીકરણ થયેલ જમીન સર્વે નં.૧૪/પૈકી ૨, ક્ષેત્રફળ હેકટર ૬–૧૩–૮૪ આરે૧) વસંતકુમાર મનજી ઠકકર અને ૨) જયેશ વિઠલદાસ અનમ પાસેથી રજી.દસ્તાવેજ નં.૩૬૨૬, તારીખ ૧૨/૦૭/૨૦૧૦ ના રોજ નોંધાયેલ દસ્તાવેજથી જલ્પાબેન વસંતકુમાર ઠકકરે વેચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ નં.૫૦૮૦ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે.

૭) ત્યારબાદ આ જમીન સર્વે નં.૧૪/પૈકી ૨, ક્ષેત્રફળ હેકટર ૬–૧૩–૮૪ આરે જલ્પાબેન વસંતકુમાર ઠકકરેપાસેથી રજી.દસ્તાવેજ નં.૩૬૫૦, તારીખ ૨૪/૦૭/૨૦૧૩ ના રોજ નોંધાયેલ દસ્તાવેજથી ૧) **આરતીબેન વસંતકુમાર ઠકકર તે દેવીન અનીલકુમાર જોબનપુત્રાના પત્નિ** અને ૨) **હેમલ વિનોદભાઈ ઠકકરે** વેચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ નં.૭૫૮૫ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે.

૮) ત્યારબાદ ૧) આરતીબેન વસંતકુમાર ઠકકર તે દેવીન અનીલકુમાર જોબનપુત્રા અને ૨) હેમલ વિનોદભાઈ ઠકકરએ ઉપરોકત ખેતીની જમીન સર્વે નં.૧૪/પૈકી ૨, ક્ષેત્રફળ હેકટર ૬–૧૩–૮૪ આરે (૬૧૩૮૪ ચો.મી.) વાળી મિલ્કત રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવાની કાર્યેવાહી કરતા મે.શ્રી.કલેકટર સાહેબ, કચ્છ–ભુજને અરજી કરતા અને જરૂરી અભિપ્રાયો મેળવ્યા બાદ આ અંગેની તમામ કાર્યવાહીના અંતે મે.શ્રી. કલેકટર સાહેબ, કચ્છ–ભુજ દ્વારા તેમના હુકમ નંબર :– લેન્ડ/૫/બખપ/કિસ/રજી.નં. ૩૫/૨૦૧૪–૧૫, તા.૨૭/૦૨/૨૦૧૫ વાળાથી તેમા જણાવેલ શરતોને આધિન બીનખેતીમાં ફેરવી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ નં.૮૩૭૯ વાળી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થયેલ છે. તેમજ આ અંગેનો પ્લાન (નકશો) સેક્રેટરીશ્રી ગાંધીધામ ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી (જી.ડી.એ.), આદીપુરના પરમશીન નં.૪૩૮૮૪/એલપી. ઈસ્યુડ અન્ડર નં.૧૬ જીડીએ (૯૭૩)/૨૦૧૫, તા.૧૩/૦૧/૨૦૧૬ વાળા પત્રથી મંજુર કરેલ. જે અંગેની નોંધ નં.૯૭૫૭ વાળી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ.

૯) ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબર :– સર્વે નં.૧૪/પૈકી ૨ અંગેનો રીવાઈડ પ્લાન (નકશો) અન્ય સ.નં.૧૮ તથા સ.નં.૪૯૬/૩૦ તથા ૪૯૬/પૈકી ૧ સાથે તૈયાર કરી સેક્રેટરીશ્રી ગાંધીધામ ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી (જી.ડી.એ.), આદીપુરને અરજી કરતા તેમના **Permission No.51475/ LP ISSUED UNDER NO 16 GDA (973) 2021 Date 27/04/2021** વાળા પત્રથી મંજુર કરેલ છે. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ નં.૧૧૦૧૩ વાળી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે.

..૬..

૧૦) સદરહું યોજનાની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નં. .... થી તારીખ : .... ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.

૧૧) વધુમાં ખરીદનાર સદરહું યોજના બાબતેની સંપૂર્ણ માહીતી તથા નિતિ–નિયમોની જાણકારી વેચનાર પાસેથી મેળવ્યા બાદ તથા સદરહું જમીન તથા સદરહું યોજનાના દસ્તાવેજી પુરાવા તથા તેના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ અને બોજા રહીત હોવાનું અને ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તમામ બાબતની સંપૂર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ પામ્યા બાદ મંજુર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યા બાદ તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ પ્લોટના એરીયા /ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતોની અનુભવી અને જાણકારો, સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે અને આ યોજનામાં આવેલ પ્લોટ ખરીદ કરવા ઈચ્છતા હોઈ ખરીદનારે વેચનારને વિનંતી કરતા સદરહું યોજનાના નીતિ–નિયમોને આધીન સદરહું યોજનમાં આવેલ **પ્લોટ નંબર :– .... ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.** જમીન તથા આ યોજનામાં અવેલ રોડ–રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીન તથા કોમન સુવિધાઓ વણ વહેચાયેલ વપરાશના હકકો સહિત કુલ્લે રકમ **રૂપિયા /– અંકે રૂપિયા...................... પુરામાં** આ પ્લોટવાળી મિલ્કત વેચનારે ખરીદનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જે ખરીદનારે સ્વિકારેલ છે.

" હવે વેચનારે ખરીદનારની તરફેણમાં નીચેની શરતો આધીન પ્લોટવાળી મિલ્કત અંગેનો આ કરાર કરેલ છે. "

(૧) ખરીદનારે સદરહું પ્લોટવાળી મિલ્કત જેનું વર્ણન પરિશિષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે અને તે મિલ્કત વેચનાર પાસેથી કુલ્લે વેચાણ કિંમત **રૂપિયા /– અંકે રૂપિયા...................... પુરામા** વેચાણ લેવાનું આ કરારથી નકકી કરેલ છે. જે આ કિમત પૈકી બાનાપેટે નીચેની રકમ ચુકવી આપેલ છે.

અવેજની રકમ

રકમ રૂપિયા	વિગત
	અંકે રૂપિયા .... પુરા તા. .... ના રોજ .... બેંક .... શાખાના ચેક નં. ....થી બાનાપેટે (સુથીપેટે) ચુકવી આપેલ છે. જે આ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમય મજરે આપવામાં આવશે.
	અંકે રૂપિયા .... પુરા

ઉપરોક્ત રકમ મળ્યાની પહોંચ ખરીદનારને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે. ખરીદનારે સદરહું પ્લોટવાળી મિલ્કતની કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦.૦૦% રકમ જે બાનાપેટેની રકમ નક્કી કરેલ છે અને જે ખરીદનાર અને વેચનારને કબુલ મંજુર અને અને બંધનકર્તા છે. તેમજ બાકીની રકમ ખરીદનારે જો બેંકમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજુર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજુર કરાવીને બાકીની રકમ ખરીદનારે વેચનારને ચુકવી આપવામાં રહેશે.

(૨) વધુમાં સદરહું મિલ્કતની ખરીદ કિંમત ખરીદનારે પુરેપુરી સમયસર ચુકવી દીધા બાદ વેચનારે ખરીદનારની તરફેણમાં સદરહું મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે સમયે સદરહું મિલ્કતનો શાંત, પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો વેચનાર ખરીદનારની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે.

(૩) <u>આ કરારની મુદત આજરોજથી ૬ (છ) મહીના અથવા તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૩ સુધીમાં જે પ્રથમ આવે તે રાખવામાં આવેલ છે. ખરીદનારે બાકીના અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે.</u>

<u>રીમાકર્સ :–</u> આ સ્કીમમાં પ્લોટ આવેલ છે અને તે પ્લોટમાં કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કરવામાં આવતું નથી. ચુકવણીનું પેમેન્ટ શિડયુલ નીચે મુજબ છે.

ક્રમ	કામ પુર્ણતાની સ્થિતિ	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧.	બુકિંગ સમયે	૧૦.૦૦% રકમ
૨.	વેચાણ કરાર/બાનાખત થયેથી	૩૦.૦૦% રકમ
૩.	પ્લોટના ખુંટા ખોડી આપ્યેથી	૫૦.૦૦% રકમ
૪.	રોડ–રસ્તા થયેથી	૫.૦૦% રકમ
૫.	કબજો સોંપી આપ્યેથી	૫.૦૦% રકમ
		૧૦૦%

ઉપરોક્ત જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહું મિલ્કતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવા ખરીદનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકીની અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે ટકા (MCLR+2%) રેટના સાદા વ્યાજ સાથે ખરીદનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચનારનો રેહેશે અને ખરીદનાર ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો વેચનાર સદરહું મિલ્કતનું ખરીદનારે કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને કરાર

રદ થયેલ ગણાશે. જે અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચનારનો રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં ખરીદનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી સદરહું પ્લોટવાળી મિલકતની કુલ બાના પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચનારે ખરીદનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે. જે વેચનાર અને ખરીદનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૪) વેચનારે સદરહું પ્લોટવાળી મિલ્કતનો શાંત, પ્રત્યેક્ષ ખાલી કબજો આજરોજથી ૬ (છ) મહીના અથવા તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૩ સુધીમાં જે પ્રથમ આવે તે મુજબ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપતી જે કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડું વિગેરેના કારણે વેચનારને સદરહું સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવમાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોક્ત જણાવેલ સમય મર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં વેચનારે જો ઉપરોક્ત જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહું મિલકતનો કબજો ખરીદનારને સોપવામાં ચુક કરે તો <u>વેચનારે ખરીદનારને જે સમય માટે કબજો સોપવામાં</u> વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે ટકા (MCLR+2%) રેટના સાદા વ્યાજ લેખે ખરીદનારને ચુકવેલ રકમ ઉપર વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. જે ખરીદનાર અને વેચનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૫) વધુમાં ખરીદનારને આપી ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચનારની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણ રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી. તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હકકો તથા માલીકી હકકો વેચનારે બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષીસ કે અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ કે વેચાણ કરેલ નથી. સદરહુ મિલ્કત વેંચનારે કોઈની પાસે ગીરો (વિટાંતર) મુકેલ નથી. તેમજ આ મિલ્કત પર કોઈની પાસેથી કોઈ પણ જાતનું લેણું–લેખું નથી કે બોજો, ચાર્જ–લીયોન, ખોરોકી, પોષાકીના હકકો નથી કે આ પ્લોટવાળી મિલ્કત ઉપર કોઈપણ જાતની લોન લીધેલ નથી. સદરહુ મિલ્કત પર કોઈ બેંક, સંસ્થા, વ્યકિત, પેઢી, કંપની કે અન્ય કોઈ પાસેથી લોન લીધેલ નથી કે તારણમાં મુકેલ નથી. સદરહુ મિલ્કત સિકયોરીટી પટે કે ગીરો કે સોલવન્સીમાં મુકેલ નથી કે કોઈ જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી. સદરહુ મિલ્કત કોઈપણ રીતે સંપાદીત થયેલ નથી કે આ અંગેની કોઈ નોટીસ મળેલ નથી. સદરહુ મિલ્કત કપાતમાં જતી નથી. સદરહું મિલ્કત અંગે દિવાની, ફોજદારી કે મહેસુલી કોર્ટમાં, નોમીની કોર્ટમાં કે અન્ય કોઈ પણ જગ્યાએ દાવા–દુવી પેન્ડીગ નથી કે કોઈ કોર્ટ કે ટ્રીબ્યુનલમાં સદરહુ મિલ્કત ટ્રાન્સફર કરવા સામે કે અન્ય કોઈ પણ રીતે અટકાયત કરતો મનાઈ હૂકમ કે સ્ટે ઓડર નથી. સદરહુ મિલ્કત

ટાંચમાં, જપ્તિમાં કે અવલ જપ્તિમાં નથી.સદરહુ મિલ્કત કે તેનો કોઈ પણ ભાગ વેંચનાર કોઈને કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરેલ નથી કે કબજો સોંપેલ નથી કે આ મિલ્કત અંગે વિલ કે વસીયતનામું કરેલ નથી. તેવો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેંચનારએ આપેલ છે.

(૬) સદરહું પ્લોટવાળી મિલકતનો કબજો વેચનાર પાસે છે. જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યેથી સોંપવામાં આવશે. સદરહું મિલકતનો જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ આ મિલકત સરકારી રેકર્ડમાં, અર્ધ સરકારી રેકર્ડમાં, તેમજ લાગતી વળગતી કચેરી, મામલતદારશ્રીની કચેરી, તલાટીશ્રીની કચેરી, જે જગ્યા લાગુ પડતની હોય તે જગ્યાએ ખરીદનારે પોતાના ખર્ચે અને જોખમે પોતાનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

(૭) સદરહું સ્કીમ કે સદરહું મિલકત ઉપર વખતો વખત લાગુ પાડતા કરવેરા, વેરા કે ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે.

(૮) સદરહું મિલકતના બાકી રહેતી અવેજની રકમ તથા આ કરાર હેઠળ ચુકવવા પાત્ર થતી કોઈપણ રકમ પૈકી ખરીદનારની ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ખરીદનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે નહી અને કબજો સોંપવામાં આવશે નહી.

(૯) ખરીદનાર જાહેર કરે છે કે સદરહું મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની એરીયા /ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતોની અનુભવી અને જાણકારો, સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવેલ છે અને ખરીદવાનું નકકી કરેલ છે અને આ બાબતે કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવા હકકદાર નથી.

(૧૦) સદરહું મિલકત ખરીદનાર અન્ય કોઈ વ્યકિતને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ તબદીલ કરી શકશે નહી અને જો આવુ કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે અને વેચનાર સદરહું મિલકત ત્રાહિત એટલે કે અન્ય કોઈને વેચાણ કરવા હકકદાર બનશે. વધુમાં ખરીદનારના આવા કૃત્યથી વેચનારને થયેલ નુકસાનની રકમ અને ચુકવેલ બાનાની રકમમાંથી કાપી શકશે અને તેમાંથી કોઈ રકમ વધશે તો તે ખરીદનારને પરત કરવાની રહેશે. જે નિર્ણય વેચનારનો રહેશે અને તેમાં ખરીદનારને કોઈ વાંધો તકરાર નથી અને કબુલ મંજુર છે અને રહેશે.

(૧૧) વધુમાં ખરીદનાર સદરહું મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહું મિલકત ખરીદનાર પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પૂર્ણ કરવાનો રહેશે.

..૧૦..

(૧૨) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધા જેવી કે રોડ–રસ્તા, ગટર, પાણી, વિગેરેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી કોમન સુવિધા વાળી મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર ખરીદનાર દ્વારા વેચનારને લેખીતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો વેચનારે તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે.

(૧૩) સદરહું સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે વેચનાર દ્વારા મેન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો ખરીદનાર તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટીના દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નકકી થાય તે મુજબની રકમ તેવા સોસાયટીમાં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાહેંધરી આપે છે. વધુમા આવી સોસાયટીની રચના થાય અથવા તેવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃતિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચનાર આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરે તમામા મિલકતનું રીપેરીંગ કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે આ સ્કીમમાં જોડાયેલ સભ્યો પાસેથી નકકી કરી વસુલ લેવા હકકદાર છે અને ખરીદનાર તેવી નકકી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે.

(૧૪) વેચનાર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહું મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી અને આવો કોઈ શાન ગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતા આવો શાનગીરો કે બોજો સદરહું મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૫) આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ–વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ–વિવાદ ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની વખતો વખત લાગુ પડતી જોગવાઈ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમનો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં અવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની

જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

પરિશિષ્ટ

ગુજરાત રાજ્યના કચ્છ જીલ્લાના ગાંધીધામ તાલુકાના ગામ શીણાયની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર :– ૧૪/પૈકી ૨, જમીન હેકટર ૬–૧૩–૮૪ આરે (૬૧૩૮૪ ચો.મી) આરેવાળી બીનખેતી થયેલ જમીન જે **"અરાવલ્લી"** ના નામે ઓળખાય છે તેમાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેનો પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર :– ..... જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર તે .... ચોરસ વારવાળી જમીન તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેંચાયેલ વપરાશના હકકો સહિતની મિલકત. જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે ::–

પશ્ચિમે ::–

ઉતરે ::–

દક્ષિણે ::–

સદરહું સર્વે નં.૧૪/પૈકી ૨ વાળી બીનખેતી થયેલ જમીનના કોમન પ્લોટસ, રોડ–રસ્તા, જી.ડી.એ. લેન્ડ, ઓપન લેન્ડ મળી કુલ્લ ક્ષેત્રફળ ૨૬૪૬૬.૨૭ ચો.મી. છે. જે તમામ રોડ–રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીન તથા કોમન સુવિધાઓ વણ વહેચાયેલ વપરાશના હકકો તમામ યુનિટ ધારકોના સરખે ભાગે હિસ્સો રહેશે અને તે રીતે ભોગવવાનો રહેશે.

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર ખરીદનાર અને વેચનાર પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજી–ખુશીથી, વાંચી–સાંભળી, સમજી વિચારી, અકકલ–હોશીયારીથી, કોઈપણ જાતના દબાણ વગર બીનાકેફી હાલતમાં કરેલ છે. જે બંને પક્ષકારો, તેમના વંશ, વાલી વારસો ઈત્યાદીને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ :– ગાંધીધામ–કચ્છ. તારીખ :–

અત્ર.........................મતુ અત્ર...........................શાખ

૧)

————————

વેચનાર ૨)

————————

ખરીદનાર

રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨ – "એ" મુજબના પરિશિષ્ટની કાર્યવાહી

<u>સહી</u>	<u>"ખરીદનાર"</u>	<u>ડાબા હાથના અંગુઠાની નિશાની</u>
________________		

<u>સહી</u>	<u>"વેચનાર નં.૧"</u>	<u>ડાબા હાથના અંગુઠાની નિશાની</u>
______________		

<u>સહી</u>	<u>"વેચનાર નં.૨"</u>	<u>ડાબા હાથના અંગુઠાની નિશાની</u>
______________		

<u>શ્રી ગણેશાય નમઃ</u>

દસ્તાવેજ અનુ. નં. ::–

તારીખ ::–

<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

<u>એક તરફવાળા વેચાણ લેનાર/ખરીદનાર/સભ્ય ::–</u>

______________________________________,

<u>અને</u>

<u>બીજી તરફવાળા વેચાણ આપનાર/વેચનાર ::–</u>

<u>૧) આરતીબેન વસંતકુમાર ઠક્કર તે દેવીન અનીલકુમાર જોબનપુત્રાના પત્નિ,</u>

<u>૨) હેમલ વિનોદભાઈ ઠક્કર,</u>

<u>મિલ્કતનું વર્ણન :–</u>

ગુજરાત રાજ્યના કચ્છ જીલ્લાના ગાંધીધામ તાલુકાના ગામ શીણાયની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર :– ૧૮ જમીન હેકટર ૩–૭૭–૩૭ આરેવાળી બીનખેતી થયેલ જમીન જે **<u>"અરાવલ્લી"</u>** ના નામે ઓળખાય છે તેમાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર :– .... જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર તે .... ચોરસ વારવાળી મિલ્કતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

ગુજરાત રાજ્યના કચ્છ જીલ્લાના ગાંધીધામ તાલુકાના ગામ શીણાયની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર :– ૧૮ જમીન હેકટર ૩–૭૭–૩૭ આરેવાળી બીનખેતી થયેલ જમીન જે **<u>''અરાવલ્લી''</u>** ના નામે ઓળખાય છે તેમાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેના પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર :– .... જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર તે .... ચોરસ વારવાળી મિલ્કતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

<u>એક તરફવાળા વેચાણ લેનાર/ખરીદનાર/સભ્ય ::–</u>

______________________________,

ઉ.વ.આ. :– ધંધો :–

ધર્મે :– હિન્દુ, રહે. :–

તાલુકો :–

PAN : **Aadhar No. :–** **Mo.**

(જેમનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં <u>"એક તરફવાળા, વેચાણ લેનાર, અને "ખરીદનાર"</u> તરીકે કરવામાં આવશે. જે નામ અને શબ્દનાં અર્થમાં, તેમનો, તેમનાં વંશ, વાલી, વારસાઓનો, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ વિગેરેનો તમામ સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે.)

<u>અને</u>

<u>બીજી તરફવાળા વેચાણ આપનાર/વેચનાર ::–</u>

<u>૧) આરતીબેન વસંતકુમાર ઠક્કર તે દેવીન અનીલકુમાર જોબનપુત્રાના પત્નિ,</u> ઉ.વ.આ. :– ૩૬, ધંધો :– ખેતી તથા વેપાર, ધર્મે :– હિન્દુ, રહે. :– જી–૫/૬, અનમ કોમર્શીયલ સેન્ટર, પ્લોટ નં.૩૭, સેકટર નં.૯, સ્વામી નારાયણ મંદીરની બાજુમાં, ગાંધીધામ–કચ્છ. હાલે રહે.:– મુંબઈ–મહારાષ્ટ્ર,

PAN : AIJPT9483B, Aadhar No. :– 9592 2896 5092, Mo.

<u>૨) હેમલ વિનોદભાઈ ઠક્કર,</u> ઉ.વ.આ. :– ૩૧, ધંધો :– ખેતી તથા વેપાર, ધર્મે :– હિન્દુ, રહે. :– જી–૫/૬, અનમ કોમર્શીયલ સેન્ટર, પ્લોટ નં.૩૭, સેકટર નં.૯, સ્વામી નારાયણ મંદીરની બાજુમાં, ગાંધીધામ–કચ્છ. હાલે રહે.:– મુંબઈ–મહારાષ્ટ્ર,

PAN : AHQPT1089D, Aadhar No. :– 4967 0918 2430, Mo.

(જેમનો ઉલ્લેખ હવે પછીથી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં <u>"બીજી તરફવાળા, વેચાણ આપનાર, અને "વેચનાર"</u> તરીકે કરવામાં આવશે. જે નામ અને શબ્દનાં અર્થમાં, તેમનો, તેમનાં વંશ, વાલી, વારસાઓનો, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ વિગેરેનો તમામ સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે.)

મિલ્કતનું વર્ણન :–

૧) ગુજરાત રાજ્યના કચ્છ જીલ્લાના ગાંધીધામ તાલુકાના ગામ શીણાયની સીમનાં ખાતા નં. ૮૫૯ નાં સર્વે નંબર :– ૧૮ જમીન હેકટર ૩–૭૭–૩૭ આરે (૩૭૭૩૭ ચોરસમીટર) વાળી બીનખેતી થયેલ જમીન (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહું જમીન" તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવલ છે. જે સદરહું જમીન અમો બીજી તરફવાળા વેચાણ આપનારની સંયુકત માલીકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા–ભોગવટાની આવેલ છે. જેનો પૂર્વ ઈતિહાસ નીચે મુજબ છે.

૨) શીણાયના રેવન્યું સર્વે નં.૧૮ એકર ૯–૧૨ ગુંઠા તે હેકટર ૩–૭૭–૩૭ આરેવાળી જમીન જુના વખતથી, જુની શરતે ખાલસા જમીન ધારણ કરનાર ૧) વાણીયા વાલજી મેપા, ૨) વાણીયા મનજી મેપા, ૩) વાણિયા ધરમશી મેપા, ૪) વાણિયા વલુબાઈ મેપા તથા ૫) વાણિયા મેઘજી મેપા વિગેરેની સંયુકત માલીકી અને કબજા–ભોગવટની આવેલ. જે હકકપત્રક નોંધ નં.૨૭૪ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે.

૩) ત્યારબાદ ઉપરોકત સહમાલીકોએ કૌટુંબિક વહેંચણી/ફારગતી કરતા આ જમીન વાણિયા મનજી મેપાના ભાગે આવતા તેમના નામે નોંધ નં.૫૬૫ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે.

૪) ત્યારબાદ આ જમીન વાણિયા મનજી મેપા પાસેથી રજી.દસ્તાવેજ નં.૨૮૩૧, તારીખ ૨૫/૦૭/૧૯૯૬ વાળો કે જે ૧ નંબરની બુકના ૫૪૮ વોલ્યુંમના ૧૫૧ થી ૧૫૯ પૃષ્ઠે ૨૮૩૧ નંબરે તા.૨૫/૦૭/૧૯૯૬ ના રોજ નોંધાયેલ દસ્તાવેજથી સોરઠીયા નરશીભાઈ હીરજીભાઈએ વેચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ નં.૧૦૨૧ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે.

૫) ત્યારબાદ આ જમીન સોરઠીયા નરશીભાઈ હીરજીભાઈ પાસેથી રજી.દસ્તાવેજ નં.૨૪૧૧, તારીખ ૨૨/૦૫/૧૯૯૭ વાળો કે જે ૧ નંબરની બુકના ૬૧૦ વોલ્યુંમના ૪૮ થી ૫૫ પૃષ્ઠે ૨૪૧૧ નંબરે તા.૨૨/૦૫/૧૯૯૭ ના રોજ નોંધાયેલ દસ્તાવેજથી મુકતાબેન દેવજીભાઈ હડીયા (સોરઠીયા)એ વેચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ નં.૨૦૨૮ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે.

૬) ત્યારબાદ આ જમીન મુકતાબેન દેવજીભાઈ હડીયા (સોરઠીયા) પાસેથી રજી.દસ્તાવેજ નં. ૭૨૨૪, તારીખ ૨૩/૧૦/૨૦૦૭ ના રોજ નોંધાયેલ દસ્તાવેજથી ૧) વિનોદકુમાર મનજી ઠકકર અને ૨) વસંતકુમાર મનજી ઠકકર સંયુકત રીતે વેચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ નં. ૪૦૪૨ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે.

૭) ત્યારબાદ આ જમીન ૧) વિનોદકુમાર મનજી ઠકકર અને ર) વસંતકુમાર મનજી ઠકકર પાસેથી રજી.દસ્તાવેજ નં.૩૬પર, તા.ર૪/૦૭/ર૦૧૩ ના રોજ નોંધાયેલ દસ્તાવેજથી ૧) **આરતીબેન વસંતકુમાર ઠકકર તે દેવીન અનીલકુમાર જોબનપુત્રાના પત્નિ** અને ર) **હેમલ વિનોદભાઈ ઠકકરે** વેચાણ લીધેલ. જે અંગેની નોંધ નં. ૭પ૮૪ થી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે.

૮) ત્યારબાદ ૧) આરતીબેન વસંતકુમાર ઠકકર તે દેવીન અનીલકુમાર જોબનપુત્રા અને ર) હેમલ વિનોદભાઈ ઠકકરએ ઉપરોકત ખેતીની જમીન સર્વે નંબર :– ૧૮ જમીન હેકટર ૩–૭૭–૩૭ આરે (૩૭૭૩૭ ચો.મી.) વાળી મિલ્કત રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવાની કાર્યવાહી કરતા મે.શ્રી.કલેકટર સાહેબ, કચ્છ–ભુજને અરજી કરતા અને જરૂરી અભિપ્રાયો મેળવ્યા બાદ આ અંગેની તમામ કાર્યવાહીના અંતે મે.શ્રી. કલેકટર સાહેબ, કચ્છ–ભુજ દ્વારા તેમના હુકમ નંબર :– લેન્ડ/પ/બખપ/કિસ/રજી.નં. ૩૪/ર૦૧૪–૧પ, તા.૧૮/૦પ/ર૦૧પ વાળાથી તેમા જણાવેલ શરતોને આધિન બીનખેતીમાં ફેરવી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ નં.૮૪૬૧ વાળી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થયેલ છે. તેમજ આ અંગેનો પ્લાન (નકશો) સેક્રેટરીશ્રી ગાંધીધામ ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી (જી.ડી.એ.), આદીપુરના પરમશીન નં.૪૩૮૮૪/એલપી. ઈસ્યુડ અન્ડર નં.૧૬ જીડીએ (૯૭૩)/ર૦૧પ, તા.૧૩/૦૧/ર૦૧૬ વાળા પત્રથી મંજુર કરેલ. જે અંગેની નોંધ નં.૯૭પ૬ વાળી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ.

૯) ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબર :– ૧૮ અંગેનો રીવાઈડ પ્લાન (નકશો) અન્ય સ.નં. ૧૪/પૈકી ર તથા સ.નં.૪૯૬/૩૦ તથા ૪૯૬/પૈકી ૧ સાથે તૈયાર કરી સેક્રેટરીશ્રી ગાંધીધામ ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી (જી.ડી.એ.), આદીપુરને અરજી કરતા તેમના **Permission No.51475/ LP ISSUED UNDER NO 16 GDA (973) 2021 Date 27/04/2021** વાળા પત્રથી મંજુર કરેલ છે. જે અંગેની હકકપત્રક નોંધ નં.૧૧૦૧૩ વાળી શીણાયના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ પ્રમાણીત થયેલ છે.

૧૦) સદરહું યોજનાની નોંધણી ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ર૦૧૬ ની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નં. .... થી તારીખ : .... ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.

૧૧) વધુમાં ખરીદનાર સદરહું યોજના બાબતેની સંપૂર્ણ માહીતી તથા નિતિ–નિયમોની

જાણકારી વેચનાર પાસેથી મેળવ્યા બાદ તથા સદરહું જમીન તથા સદરહું યોજનાના દસ્તાવેજી પુરાવા તથા તેના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ અને બોજા રહીત હોવાનું અને ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તમામ બાબતની સંપૂર્ણ જાણકારી તથા સંતોષ પામ્યા બાદ મંજુર થયેલા પ્લાનની ચકાસણી કર્યા બાદ તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ પ્લોટના એરીયા /ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતોની અનુભવી અને જાણકારો, સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવી સંતોષ પામેલ છે અને આ યોજનામાં આવેલ પ્લોટ ખરીદ કરવા ઈચ્છતા હોઈ ખરીદનારે વેચનારને વિનંતી કરતા સદરહું યોજનાના નીતિ–નિયમોને આધીન સદરહું યોજનમાં આવેલ **પ્લોટ નંબર :– .... ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.** જમીન તથા આ યોજનામાં અવેલ રોડ–રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીન તથા કોમન સુવિધાઓ વણ વહેચાયેલ વપરાશના હકકો સહિત કુલ્લે રકમ **રૂપિયા /– અંકે રૂપિયા...................... પુરામાં** આ પ્લોટવાળી મિલ્કત વેચનારે ખરીદનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જે ખરીદનારે સ્વિકારેલ છે.

" હવે વેચનારે ખરીદનારની તરફેણમાં નીચેની શરતો આધીન પ્લોટવાળી મિલ્કત અંગેનો આ કરાર કરેલ છે. "

(૧) ખરીદનારે સદરહું પ્લોટવાળી મિલ્કત જેનું વર્ણન પરિશિષ્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે અને તે મિલ્કત વેચનાર પાસેથી કુલ્લે વેચાણ કિંમત **રૂપિયા /– અંકે રૂપિયા...................... પુરામા** વેચાણ લેવાનું આ કરારથી નકકી કરેલ છે. જે અ કિમત પૈકી બાનાપેટે નીચેની રકમ ચુકવી આપેલ છે.

અવેજની રકમ

રકમ રૂપિયા	વિગત
	અંકે રૂપિયા .... પુરા તા. .... ના રોજ .... બેંક .... શાખાના ચેક નં. ....થી બાનાપેટે (સુથીપેટે) ચુકવી આપેલ છે. જે આ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમય મજરે આપવામાં આવશે.
	અંકે રૂપિયા .... પુરા

ઉપરોકત રકમ મળ્યાની પહોંચ ખરીદનારને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે. ખરીદનારે સદરહું પ્લોટવાળી મિલ્કતની કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦.00% રકમ જે બાનાપેટેની રકમ નકકી કરેલ છે અને જે ખરીદનાર

અને વેચનારને કબુલ મંજુર અને અને બંધનકર્તા છે. તેમજ બાકીની રકમ ખરીદનારે જો બેંકમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજુર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજુર કરાવીને બાકીની રકમ ખરીદનારે વેચનારને ચુકવી આપવામાં રહેશે.

(૨) વધુમાં સદરહું મિલ્કતની ખરીદ કિંમત ખરીદનારે પુરેપુરી સમયસર ચુકવી દીધા બાદ વેચનારે ખરીદનારની તરફેણમાં સદરહું મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે સમયે સદરહું મિલ્કતનો શાંત, પ્રત્યક્ષ અને ખાલી કબજો વેચનાર ખરીદનારની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે.

(૩) આ કરારની મુદત આજરોજથી ૬ (છ) મહીના અથવા તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૩ સુધીમાં જે પ્રથમ આવે તે રાખવામાં આવેલ છે. ખરીદનારે બાકીના અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે.

<u>રીમાકર્સ :–</u> આ સ્કીમમાં પ્લોટ આવેલ છે અને તે પ્લોટમાં કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કરવામાં આવતું નથી. ચુકવણીનું પેમેન્ટ શિડયુલ નીચે મુજબ છે.

ક્રમ	કામ પુર્ણતાની સ્થિતિ	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧.	બુકિંગ સમયે	૧૦.૦૦% રકમ
૨.	વેચાણ કરાર/બાનાખત થયેથી	૩૦.૦૦% રકમ
૩.	પ્લોટના ખુંટા ખોડી આપ્યેથી	૫૦.૦૦% રકમ
૪.	રોડ–રસ્તા થયેથી	૫.૦૦% રકમ
૫.	કબજો સોંપી આપ્યેથી	૫.૦૦% રકમ
		૧૦૦%

ઉપરોકત જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહું મિલ્કતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવા ખરીદનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકીની અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે ટકા (MCLR+2%) રેટના સાદા વ્યાજ સાથે ખરીદનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચનારનો રેહેશે અને ખરીદનાર ઉપરોકત નકકી કરેલ હપ્તા મુજબ લાગ લગાટ બે હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો વેચનાર સદરહું મિલ્કતનું ખરીદનારે કરાવેલ બુકિંગ રદ કરવા હકકદાર બનશે અને કરાર રદ થયેલ ગણાશે. જે અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચનારનો રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં ખરીદનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી સદરહું પ્લોટવાળી મિલકતની કુલ બાના પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચનારે ખરીદનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે. જે

વેચનાર અને ખરીદનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

(૪) વેચનારે સદરહું પ્લોટવાળી મિલ્કતનો શાંત, પ્રત્યેક્ષ ખાલી કબજો આજરોજથી ૬ (છ) મહીના અથવા તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૩ સુધીમાં જે પ્રથમ આવે તે મુજબ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપતી જે કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડું વિગેરેના કારણે વેચનારને સદરહું સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવમાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોકત જણાવેલ સમય મર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં વેચનારે જો ઉપરોક્ત જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહું મિલકતનો કબજો ખરીદનારને સોપવામાં ચુક કરે તો વેચનારે ખરીદનારને જે સમય માટે કબજો સોપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિગરેટ (MCLR) ઉપરાંત બે ટકા (MCLR+2%) રેટના સાદા વ્યાજ લેખે ખરીદનારને ચુકવેલ રકમ ઉપર વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. જે ખરીદનાર અને વેચનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૫) વધુમાં ખરીદનારને આપી ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહું મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે વેચનારની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણ રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી. તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહું મિલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હકકો તથા માલીકી હકકો વેચનારે બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષીસ કે અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ કે વેચાણ કરેલ નથી. સદરહુ મિલ્કત વેંચનારે કોઈની પાસે ગીરો (વિટાંતર) મુકેલ નથી. તેમજ આ મિલ્કત પર કોઈની પાસેથી કોઈ પણ જાતનું લેણું–લેખું નથી કે બોજો, ચાર્જ–લીયોન, ખોરોકી, પોષાકીના હકકો નથી કે આ પ્લોટવાળી મિલ્કત ઉપર કોઈપણ જાતની લોન લીધેલ નથી. સદરહુ મિલ્કત પર કોઈ બેંક, સંસ્થા, વ્યકિત, પેઢી, કંપની કે અન્ય કોઈ પાસેથી લોન લીધેલ નથી કે તારણમાં મુકેલ નથી. સદરહુ મિલ્કત સિકયોરીટી પટે કે ગીરો કે સોલવન્સીમાં મુકેલ નથી કે કોઈ જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી. સદરહુ મિલ્કત કોઈપણ રીતે સંપાદીત થયેલ નથી કે આ અંગેની કોઈ નોટીસ મળેલ નથી. સદરહુ મિલ્કત કપાતમાં જતી નથી. સદરહું મિલ્કત અંગે દિવાની, ફોજદારી કે મહેસુલી કોર્ટમાં, નોમીની કોર્ટમાં કે અન્ય કોઈ પણ જગ્યાએ દાવા–દુવી પેન્ડીગ નથી કે કોઈ કોર્ટ કે ટ્રીબ્યુનલમાં સદરહુ મિલ્કત ટ્રાન્સફર કરવા સામે કે અન્ય કોઈ પણ રીતે અટકાયત કરતો મનાઈ હૂકમ કે સ્ટે ઓડર નથી. સદરહુ મિલ્કત ટાંચમાં, જપ્તિમાં કે અવલ જપ્તિમાં નથી.સદરહુ મિલ્કત કે તેનો કોઈ પણ ભાગ વેંચનાર કોઈને કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરેલ નથી કે કબજો સોંપેલ નથી કે આ મિલ્કત અંગે વિલ કે વસીયતનામું કરેલ નથી. તેવો વિશ્વાસ અને ભરોસો વેંચનારએ આપેલ છે.

(૬) સદરહું પ્લોટવાળી મિલકતનો કબજો વેચનાર પાસે છે. જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યેથી સોંપવામાં આવશે. સદરહું મિલકતનો જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ આ મિલકત સરકારી રેકર્ડમાં, અર્ધ સરકારી રેકર્ડમાં, તેમજ લાગતી વળગતી કચેરી, મામલતદારશ્રીની કચેરી, તલાટીશ્રીની કચેરી, જે જગ્યા લાગુ પડતની હોય તે જગ્યાએ ખરીદનારે પોતાના ખર્ચે અને જોખમે પોતાનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

(૭) સદરહું સ્કીમ કે સદરહું મિલકત ઉપર વખતો વખત લાગુ પાડતા કરવેરા, વેરા કે ચાર્જીસ ભરપાઈ કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે.

(૮) સદરહું મિલકતના બાકી રહેતી અવેજની રકમ તથા આ કરાર હેઠળ ચુકવવા પાત્ર થતી કોઈપણ રકમ પૈકી ખરીદનારની ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ખરીદનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવશે નહી અને કબજો સોંપવામાં આવશે નહી.

(૯) ખરીદનાર જાહેર કરે છે કે સદરહું મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની એરીયા /ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતોની અનુભવી અને જાણકારો, સલાહકારો પાસે તપાસ કરાવેલ છે અને ખરીદવાનું નકકી કરેલ છે અને આ બાબતે કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવા હકકદાર નથી.

(૧૦) સદરહું મિલકત ખરીદનાર અન્ય કોઈ વ્યકિતને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ તબદીલ કરી શકશે નહી અને જો આવુ કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે અને વેચનાર સદરહું મિલકત ત્રાહિત એટલે કે અન્ય કોઈને વેચાણ કરવા હકકદાર બનશે. વધુમાં ખરીદનારના આવા કૃત્યથી વેચનારને થયેલ નુકસાનની રકમ અને ચુકવેલ બાનાની રકમમાંથી કાપી શકશે અને તેમાંથી કોઈ રકમ વધશે તો તે ખરીદનારને પરત કરવાની રહેશે. જે નિર્ણય વેચનારનો રહેશે અને તેમાં ખરીદનારને કોઈ વાંધો તકરાર નથી અને કબુલ મંજુર છે અને રહેશે.

(૧૧) વધુમાં ખરીદનાર સદરહું મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન ખરીદ કરવા નકકી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહું મિલકત ખરીદનાર પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પૂર્ણ કરવાનો રહેશે.

(૧૨) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધા જેવી કે રોડ–રસ્તા, ગટર, પાણી, વિગેરેમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી કોમન સુવિધા વાળી મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર ખરીદનાર દ્વારા વેચનારને લેખીતમાં જાણ ઉપર લાવવામાં આવશે તો

વેચનારે તેવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય દુર કરી આપવાની રહેશે.

(૧૩) સદરહું સ્કીમની કોમન સુવિધાની યોગ્ય જાળવણી અર્થે વેચનાર દ્વારા મેન્ટેનન્સ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો ખરીદનાર તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનશે અને સર્વિસ સોસાયટીના દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નકકી થાય તે મુજબની રકમ તેવા સોસાયટીમાં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાહેંધરી આપે છે. વધુમા આવી સોસાયટીની રચના થાય અથવા તેવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃતિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચનાર આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વિગેરે તમામા મિલકતનું રીપેરીંગ કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે આ સ્કીમમાં જોડાયેલ સભ્યો પાસેથી નકકી કરી વસુલ લેવા હકકદાર છે અને ખરીદનાર તેવી નકકી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે.

(૧૪) વેચનાર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદરહું મિલકત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી અને આવો કોઈ શાન ગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતા આવો શાનગીરો કે બોજો સદરહું મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૧૫) આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ વાદ–વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે વાદ–વિવાદ ઉકેલ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની વખતો વખત લાગુ પડતી જોગવાઈ મુજબ લાવવાનો રહેશે.

(૧૬) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમનો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં અવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

..૧૦..

<u>પરિશિષ્ટ</u>

ગુજરાત રાજ્યના કચ્છ જીલ્લાના ગાંધીધામ તાલુકાના ગામ શીણાયની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર :– ૧૮ જમીન હેકટર ૩–૭૭–૩૭ આરે (૩૭૭૩૭ ચો.મી) આરેવાળી બીનખેતી થયેલ જમીન જે **<u>''અરાવલ્લી''</u>** ના નામે ઓળખાય છે તેમાં આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેનો પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર :– ..... જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર તે .... ચોરસ વારવાળી જમીન તથા સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓના વણ વહેંચાયેલ વપરાશના હકકો સહિતની મિલકત. જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

<u>પુર્વે</u> <u>::–</u>

<u>પશ્ચિમે</u> <u>::–</u>

<u>ઉતરે</u> <u>::–</u>

<u>દક્ષિણે</u> <u>::–</u>

<u>સદરહું સર્વે નં.૧૮ વાળી બીનખેતી થયેલ જમીનના કોમન પ્લોટસ, રોડ–રસ્તા, જી.ડી.એ. લેન્ડ, ઓપન લેન્ડ મળી કુલ્લ ક્ષેત્રફળ ૧૬૬૨૯.૬૦ ચો.મી. છે. જે તમામ રોડ–રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીન તથા કોમન સુવિધાઓ વણ વહેચાયેલ વપરાશના હકકો તમામ યુનિટ ધારકોના સરખે ભાગે હિસ્સો રહેશે અને તે રીતે ભોગવવાના રહેશે.</u>

આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર ખરીદનાર અને વેચનાર પોત પોતાની સ્વેચ્છાએ, રાજી–ખુશીથી, વાંચી–સાંભળી, સમજી વિચારી, અકકલ–હોશીયારીથી, કોઈપણ જાતના દબાણ વગર બીનાકેફી હાલતમાં કરેલ છે. જે બંને પક્ષકારો, તેમના વંશ, વાલી વારસો ઈત્યાદીને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ :– ગાંધીધામ–કચ્છ. તારીખ :–

<u>અત્ર.........................મતુ</u> <u>અત્ર...........................શાખ</u>

<u>૧)</u>

————————— <u>૨)</u>

વેચનાર

—————————

ખરીદનાર

રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨ – "એ" મુજબના પરિશિષ્ટની કાર્યવાહી

સહી	"ખરીદનાર"	ડાબા હાથના અંગુઠાની નિશાની
________________		

સહી	"વેચનાર નં.૧"	ડાબા હાથના અંગુઠાની નિશાની
______________		

સહી	"વેચનાર નં.૨"	ડાબા હાથના અંગુઠાની નિશાની
______________		