<u>કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર</u>

RERA REG. NO : PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/MAA10009/050422

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૫૯/૨ ની ૫૬૧૬ ચોરસમીટર તથા બ્લોક/સરવે નંબર : ૬૭/૨/૧ ની ૫૩૨૧ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ જમીન ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૧૧૭ (વસ્ત્રાલ) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૩/૩+૩૩/૪/૧ ની કુલ ૬૫૬૧ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"વરદાન સ્કાય"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં બ્લોક **......માં ....** માળ ઉપર આવેલ ફલેટ/યુનિટ નંબરઃ **........** વાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

<u>એકતરફવાળા / લખી આપનાર :-</u>

વરદાન ડેવલપર્સ

PAN NO : AAUFV1505 B

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ : બી-૭૦૨, રાજવી સ્ટેટસ,અમર જવાન સર્કલ પાસે, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦ ખાતે આવેલ છે, તેના વતી અને તરફથી તેનાં મુખ્ય વહીવટકર્તા ભાગીદાર **અર્જુન મધુકાન્ત વસાણી,** ઉ.આ.વ.૨૩, ધર્મે તથા જાતે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસીઃ પ્લોટ નં.૧૧૪૫-એ/૨, સ્વામિનારાયણ મંદિર, સેકટર-૨/ડી, ગાંધીનગર.

AADHAR NO : 8838 4167 6637

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતનાં ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળા / લખાવી લેનાર :-</u>

શ્રી

PAN NO :

ADHAR NO :

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

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફવાળા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૫૯/૨ ની ૫૬૧૬ ચોરસમીટર તથા બ્લોક/સરવે નંબર : ૬૭/૨/૧ ની ૫૩૨૧ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ જમીન ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૧૧૭ (વસ્ત્રાલ) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૩/૩+૩૩/૪/૧ ની કુલ ૬૫૬૧ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમી, જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહું અગર મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, તે સદરહુ જમીન એકતરફવાળા લખી આપનાર **"વરદાન ડેવલપર્સ"** એ નામની ભાગીદારી પેઢીની પ્રત્યક્ષ સંપૂર્ણમાલિકી અને કબજા ભોગવટામાં

કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે, જે સરકારી રેવન્યુ સહિત તમામ રેકર્ડ **"વરદાન ડેવલપર્સ"** નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

બ્લોક/સરવે નંબર : ૫૯/૨ નો પૂર્વ ઈતિહાસ

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબરઃ ૫૯ ની ૨ એકર ૩૧ ગુઠાની જુની શરતની ખેતીના ઉપયોગની જમીન સને ૧૯૫૫-૫૬ ની સાલમાં કલુજી મોતીજીના નામે કુલ સ્વતંત્ર માલીકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી. અને સરકારી રેવન્યું રેકર્ડમાં તેઓના નામે માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલતી હતી.

(૨) ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલીક અને કબજેદાર એવા કલુજી મોતીજીનું તારીખઃ ૨૨-૧૧-૧૯૬૪ નાં રોજ બીનવસીયતે અવસાન થતાં તથા તેમના પત્ની પણ અવસાન પામેલા હોઇ તેઓની સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે તેમના બે પુત્ર (૧) જશવંતસીંગ કલુજી અને (૨) ભાવસીંગ કલુજીના નામો મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં વારસાઇ હકકોને આધારે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૦૩/૦૭/૧૯૬૫ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૪૯૩ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા તારીખઃ ૧૮/૦૬/૧૯૬૬ નાં રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

વધુમાં મજકુર કલુજી મોતીજીને ઉપરોક્ત બે પુત્રો સિવાય બીજા અન્ય કોઇ વારસદારોમાં પુત્ર કે પુત્રી સંતાનો આવેલ નહોતો અને નથી.

(૩) ત્યારબાદ સદર જુના સર્વે નંબરઃ ૫૯ ની ૨ એકર ૩૧ ગુંઠા ક્ષેત્રફળની ખેતીની જમીનમાં (૧) વજેસીંગ જેઠાજી તથા (૨) ગજરા તે જેઠાજી મોતીજીની વિધવાનો હીસ્સો આવેલ હોવાથી સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં (૧) વજેસીંગ જેઠાજી તથા (૨) બાઇ ગજરા તે જેઠાજી મોતીજીની વિધવાના નામો સહ-ભાગીદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૧૦/ ૦૩/૧૯૭૦ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૧૧૯૭ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા તારીખઃ ૧૮/૦૭/૧૯૭૦ નાં રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૪) ત્યારબાદ મજકુર જમીનના સહ-માલીક અને કબજેદાર એવા વજેસીંગ જેઠાજીનું તારીખઃ ૨૩-૧૦-૧૯૯૦ નાં રોજ બીનવસીયતે અવસાન થતાં તથા તેમના જીવનકાળ દરમ્યાન તેમની માતા બાઇ ગજરા તે જેઠાજી મોતીજીની વિધવા પણ અવસાન પામતા તેઓની સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) રણજીતભાઇ વજેસીંગ, (૨) મનુભાઇ વજેસીંગ, (૩) અરવિંદભાઇ વજેસીંગ, (૪) મંજુલાબેન વજેસીંગ, (૫) ચંચળબેન તે વજેસીંગ

((૪))

જેઠીજીની વિધવા તથા (૧) કોકીલાબેન તે વજેસીંગ જેઠીજીના દિકરી તથા લક્ષ્મણજીના ધર્મપત્ની તથા (૨) ચંદ્રીકાબેન તૈ વજેસીંગ જેઠીજીની દીકરી તથા જીતેન્દ્રસિંહના પત્નીનો મજકુર જમીનમાં કોઇપણ જાતનો હિસ્સો પોષાતો ન હોઇ તેમના નામો મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ ન હતાં પરંતુ ફકત (૧) રણજીતભાઇ વજેસીંગ, (૨) મનુભાઇ વજેસીંગ, (૩) અરવિંદભાઇ વજેસીંગ, (૪) મંજુલાબેન વજેસીંગ, (૫) ચંચળબેન તે વજેસીંગ જેઠીજીની વિધવાના નામો સદરહું જમીનમાં વારસાઇ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ. અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબરઃ ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નંબરઃ ૨૨૨૮ થી તારીખઃ ૧૦/૦૯/૧૯૯૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

વધુમાં મજકુર વજેસીંગ જેઠાજીને ઉપરોકત વારસદારો સિવાય બીજા અન્ય કોઇ વારસદારોમાં પુત્ર કે પુત્રી સંતાનો આવેલ નહોતો અને નથી.

(૫) ત્યારબાદ મજકુર જમીનના સહ-માલીક અને કબજેદાર એવા ભાવસીંગ કલુજીનું તારીખઃ ૧૧/૦૬/૧૯૯૭ નાં રોજ બીનવસીયતે અવસાન થતાં તેઓની સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) મણીબેન તે ભાવસીંગ કલુજીની વિધવા, (૨) કેસરીસીંહ ભાવસીંગ અને (૩) લાલસીંહ ભાવસીંગના નામો મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં વારસાઇ હકકોને આધારે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૨૫/૦૭/૧૯૯૭ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૨૫૩૮ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા તારીખઃ ૩૦/૦૮/૧૯૯૭ નાં રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

વધુમાં મજકુર ભાવસીંગ કલુજીને ઉપરોકત વારસદારો સિવાય બીજા અન્ય કોઇ વારસદારોમાં પુત્ર કે પુત્રી સંતાનો આવેલ નહોતો અને નથી.

(૬) ત્યારબાદ મજકુર જમીનના સહ-માલીક અને કબજેદાર એવા જશવંતસિંહ કલુજીનું તારીખઃ ૨૮/૦૧/૨૦૦૫ નાં રોજ બીનવસીયતે અવસાન થતાં તેઓની સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) નંદુબેન તે જશવંતસિંહ કલુજીની વિધવા, (૨) રાજેન્દ્રસીંહ જશવંતસિંહના નામો મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં વારસાઇ હકકોને આધારે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૦૬/૦૭/૨૦૦૫ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૩૬૧૦ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા તારીખઃ ૨૩/૦૮/૨૦૦૫ નાં રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

વધુમાં મજકુર જસવંતગિ કલુજીને ઉપરોકત વારસદારો સિવાય બીજા અન્ય કોઇ વારસદારોમાં પુત્ર કે પુત્રી સંતાનો આવેલ નહોતો અને નથી.

(૭) ત્યારબાદ મહેરબાન સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંકઃ ૫ફર/૧૦૨૦૧૧/૨૭૫/લ/૧ તારીખઃ ૧૭/૦૩/૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જીલ્લાના સીટી અને દસક્રોઇ તાલુકાના પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પૂર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ જે અન્વયે સદર વસ્ત્રાલ ગામ અમદાવાદ સીટી(પૂર્વ) માં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૦૩/૦૫/૨૦૧૨ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૬૫૪૦ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા તારીખઃ ૦૫/૦૫/૨૦૧૨ નાં રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૮) ત્યારબાદ નોંધ નંબર : ૨૫૩૮ થી દાખલ થયેલ મજકુર જમીનના સહ-માલીક અને કબજેદાર એવા મણીબેન તે ભાવસંગજી કલુજીની વિધવાનું તારીખઃ ૨૭/૦૮/૨૦૧૪ નાં રોજ બીનવસીયતે અવસાન થતાં તેમજ તેમના વારસદારોના નામ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ઉપર ચાલતા હોઇ તેઓનું નામ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ માંથી કમી કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૨૨/૦૯/૨૦૧૪ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૭૬૭૭ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા તારીખઃ ૧૪/૧૧/૨૦૧૪ નાં રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૯) ત્યારબાદ મહેરબાન ડીસ્ટ્રીકટ ઇન્સપેકટર લેન્ડ રેકર્ડ સાહેબ અમદાવાદનાં હુકમ નંબરઃ ડી.એસ.ઓ./ડી.આર.કે./કે.જે.પી./એસ.આર.નં.૨૮૫/૧૪-૧૫ તારીખઃ ૧૪/૧૨/૨૦૧૫ મુજબ સદર સર્વે નંબરઃ ૫૯ ની ક્ષેત્રફળ ૧૧૨૩૦ સ.ચો.મીટરની જમીનનાં બે અલગ-અલગ હિસ્સા પાડવામાં આવેલ જેની રૂઇએ મજકુર (૧) કેસરીસિંહ ભાવસંગજી, (૨) લાલસિંહ ભાવસંગજી, (૩) નંદુબેન તે જશવંતસિંહ કલુજીની વિધવા, (૪) રાજેન્દ્રસિંહ જશવંતસિંહના ભાગની ક્ષેત્રફળ ૫૬૧૫ સ.ચો.મી.ની જમીનને હિસ્સા નંબરઃ ૧ એટલે કે સર્વે નંબરઃ ૫૯/૧ આપવામાં આવેલ, જયારે (૧) રણજીતભાઇ વજેસીંગ, (૨) મનુભાઇ વજેસીંગ, (૩) અરવિંદભાઇ વજેસીંગ, (૪) મંજુલાબેન વજેસીંગ, (૫) ચંચળબેન તે વજેસીંગ જેઠાજીની વિધવાના ભાગની બાકી રહેતી ૫૬૧૫ સ.ચો.મીટરની જમીનને હિસ્સા નંબરઃ ૨ એટલે કે સર્વે નંબરઃ ૫૯/૨ આપવામાં આવેલ. જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૦૫/૦૧/૨૦૧૬ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૮૧૬૩ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા તારીખઃ ૦૩/૦૩/૨૦૧૬ નાં રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૦) ત્યારબાદ મહેરબાન સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ મુજબ અમદાવાદ જીલ્લામાં નવેસરથી તાલુકા પાડવામાં આવતા સદર મોજે ગામઃ વસ્ત્રાલના સમાવેશ તાલુકા વટવામાં કરવામાં આવેલ.

(૧૧) તે રીતેની મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબરઃ ૫૯/૨ ની ૫૬૧૫ હે.આરે.ચો.મી. જુની શરતની ખેતીના ઉપયોગની જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૧૧૭ માં ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૩૩ પૈકી ની ૩૩૬૯ ચોરસમીટર ખેતીના ઉપયોગની જમીન (૧) રણજીતભાઇ વજેસીંગ, (૨) મનુભાઇ વજેસીંગ, (૩) અરવિંદભાઇ વજેસીંગ, (૪) મંજુલાબેન વજેસીંગ, (૫) ચંચળબેન તે વજેસીંગ જેઠાજીની વિધવા પાસેથી (૧) શૈલેષભાઇ માણેકલાલ પટેલ, (સમગ્ર જમીન પૈકી ૩૨.૫ % ના હિસ્સેદાર) (૨) વિનોદ તુલસીદાસ પટેલ, (સમગ્ર જમીન પૈકી ૨૫.૦૦ % ના હિસ્સેદાર) (૩) નિકેતન કિશોરચંદ્ર પટેલ, (સમગ્ર જમીન પૈકી ૨૨.૫ % ના હિસ્સેદાર) તથા (૪) દિપક દ્વારકાદાસ પટેલ(સમગ્ર જમીન પૈકી ૨૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર) રૂા.૨,૮૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા બે કરોડ એંસી લાખ પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નકકી કરી મજકુર જમીનનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ મુળ માલીકોને ચુકતે ચુકવી આપતાં તેઓએ તારીખઃ ૩૦/૦૧/૨૦૧૮ નાં રોજ સદરહું ખરીદનારાઓની તરફેણમાં પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૩(સીટી)ની કચેરીમાં અનુ.નં.૨૦૪ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ : ૩૦/૦૧/૨૦૧૮ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૯૦૨૩ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા તારીખઃ ૨૭/૦૩/૨૦૧૮ નાં રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૨) અગાઉ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ઉપર કરવામાં આવેલ ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૨૨૮ મુજબ વજેસીંગ જેઠાજીની બે દીકરીઓ (૧) કોકિલાબેન તે વજેસીંગ જેઠાજીની દીકરી અને લક્ષ્મણજીના ધર્મપત્ની તથા (૨) ચંદ્રીકાબેન તે વજેસીંગ જેઠાજીની દીકરી અને જીતેન્દ્રસીહના પત્નીનો કૌટુંબિક સમજુતી મુજબ મજકુર પરત્વે તેઓનો કોઇપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હિસ્સો અને અધિકાર આવેલ નથી, પરંતુ પ્રર્વતમાન કાયદાઓની જોગવાઇઓ અનુસાર સદર બંને દીકરીઓનો મજકુર જમીન પરત્વે જે કાંઇપણ લાગ, ભાગ, હકક, હિસ્સો અને અધિકાર આવેલ હતો તેવા તમામ હકકો અને અધિકારો તેઓએ તેમની પોતાની મરજીથી તેમજ કૌટુંબિક સમજુતીથી તેમના ભાઇઓની તરફેણમાં જતાં કરેલા હોઇ તેમના ભાઇઓ (૧) રણજીતભાઇ વજેસીંગ, (૨) મનુભાઇ વજેસીંગ, (૩) અરવિંદભાઇ વજેસીંગ, (૪) મંજુલાબેન વજેસીંગ, તથા માતા ચંચળબેન તે વજેસીંગ જેઠાજીની વિધવા તરફથી અમો લખી આપનારની તરફેણમાં તારીખઃ ૩૦/૦૧/૨૦૧૮ નાં રોજ લખી આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૨૦૪ ને કબુલ, મંજુર કરતો કબુલાતનો લેખ અમો લખી આપનારની તરફેણમાં લખી આપેલ, જે કબુલાતનો લેખ

((૭))

મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૩ (સીટી) ની કચેરીમાં તારીખ : ૩૦-૮-૨૦૧૮ નાં રોજ અનુ.નં.૨૦૫ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ. અને તે રીતે સદર બંને દીકરીઓએ (૧) શૈલેષભાઇ માણેકલાલ પટેલ, (સમગ્ર જમીન પૈકી ૩૨.૫ % ના હિસ્સેદાર) (૨) વિનોદ તુલસીદાસ પટેલ, (સમગ્ર જમીન પૈકી ૨૫.૦૦ % ના હિસ્સેદાર) (૩) નિકેતન કિશોરચંદ્ર પટેલ, (સમગ્ર જમીન પૈકી ૨૨.૫ % ના હિસ્સેદાર) તથા (૪) દિપક દ્વારકાદાસ પટેલ(સમગ્ર જમીન પૈકી ૨૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર)ની તરફેણમાં થયેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કબુલ, મંજુર રાખીને પ્રર્વતમાન કાયદાની જોગવાઇઓ મુજબ પોતાની લેખિત સંમતિ અને કબુલાત આપેલ હતી.

(૧૩) અગાઉ સદર બ્લોક/સર્વે નંબરઃ ૫૯/૨ ની ૫૬૧૫ હે.આરે.ચો.મી.તથા બ્લોક/સર્વે નં.૬૭/૨ ની ૬૩૭૪ ચો.મી. બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૧૧૭ (વસ્ત્રાલ) માં થતાં ફાઇનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૩/૩ તથા ૩૩/૪ ફાળવવામાં આવેલ, અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૧૯૩ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ, પરંતુ ત્યારબાદ બ્લોક/સર્વે નં.૬૭/૨ ની ૬૩૭૪ ચો.મી. બીનખેતીના ઉપયોગની જમીનનું વિભાજન થતાં બ્લોક/સર્વે નં.૬૭/૧ તથા ૬૭/૨ બનેલ, જેથી ફાઇનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળમાં સુધારો થતાં ફાઇનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૩/૩ તથા ૩૩/૪/૧ ને ૬૫૬૧ ચોરસમીટર ફાળવવામાં આવેલ, જેથી સદર બ્લોક/સર્વે નં.૫૯/૨ ના ફાયનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૩૩૬૯ સ.ચો.મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ. (નગર રચના અધિકારીના અભિપ્રાય મુજબ)

(૧૪) તે રીતેની તે રીતેની જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૩ (સીટી) તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નંબરઃ ૧૯૬૧ ના બ્લોક/સર્વે નંબરઃ ૫૯/૨ ની ૫૬૧૫ હે.આરે.ચો.મી. જુની શરતની ખેતીના ઉપયોગની જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૧૧૭ માં ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૩૩/૩ તથા ૩૩/૪/૧ ની ૬૫૬૧ ચો.મી. જમીન પૈકીની ૩૩૬૯ ચોરસમીટર ખેતીના ઉપયોગની જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરાવવા સારૂની જરૂરી કાર્યવાહી કરતાં મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના તારીખ : ૧૨/૦૩/૨૦૧૮ નાં રોજના હુકમ નંબર : સીબી/જમીન-૩/બીનખેતી/વસ્ત્રાલ/સ.નં./બ્લોક નં.૫૯/૨/એસ.આર.૮૨૧/૧૬ થી બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે, જે અંગેની રીતસરની નોંધ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ માં તારીખ : ૦૧/૫/૨૦૧૮ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર : ૯૧૫૫ થી નોંધ કરવામાં આવેલ છે, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

(૧૫) અગાઉ મજકુર બ્લોક/સર્વે નંબરઃ ૫૯/૨, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૧૭ (વસ્ત્રાલ) ના ફા.પ્લોટ નં.૩૩ પૈકીની ૩૩૬૯ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ફાળવવામાં આવેલ હતું અને જેના આધારે મજકુર જમીનને બીનખેતીની પરવાનગી પણ મળેલ છે, પરંતુ ત્યારબાદ મે. નગર રચના અધિકારીની કચેરી, અમદાવાદના તારીખઃ ૨૫/૧૦/૨૦૧૯ નાં હુકમ અન્વયે ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૩૩ ની ૧૪૩૮૭ ચોરસમીટર જમીનને ત્રણ અલગ અલગ અંતિમખંડ ફાળવવામાં આવેલ, જે અન્વયે અંતિમ ખંડ નં.૩૩/૧ ને ૩૩૬૯, ૩૩/૨ ને ૩૮૨૪ તથા ૩૩/૩+૩૩/૪ ને ૭૧૯૩ ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળ ફાળવવામાં આવેલ. ત્યારબાદ મજકુર ફાયનલ પ્લોટની જમીનો પૈકી બ્લોક/સરવે નં.૬૭/૨ નું વિભાજન થતાં બ્લોક/સરવે નં.૬૭/૨/૧ તથા ૬૭/૨/૨ બનેલ, જેથી મજકુર ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૩૩/૩ તથા ૩૩/૪ ને બદલે ૩૩/૩ તથા ૩૩/૪/૧ બનેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૫૬૧ ચોરસમીટર તથા રે.સ.નં.૬૭/૨/૨ ને ફા.પ્લોટ નંબર : ૩૩/૪/૨ ફાળવવામાં આવેલ, અને તેને ૬૩૨ ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળ ફાળવવામાં આવેલ. (નરયો/ નં.૧૧૭(વસ્ત્રાલ)/કિસ નં.૩૮/૩૦૭૬, તારીખ : ૧૬-૯-૨૦૨૧ ના અભિપ્રાય મુજબ)

(૧૬) તે રીતેની જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૫૯/૨ ની ૫૬૧૬ ચોરસમીટર, જેનો સમાવેશ જમીન ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૧૧૭ (વસ્ત્રાલ) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૩/૩+૩૩/૪/૧ ની કુલ ૬૫૬૧ ચોરસમીટર પૈકીની ૩૩૬૯ ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન (૧) શૈલેષભાઇ માણેકલાલ પટેલ, (સમગ્ર જમીન પૈકી ૩૨.૫ % ના હિસ્સેદાર) (૨) વિનોદ તુલસીદાસ પટેલ, (સમગ્ર જમીન પૈકી ૨૫.૦૦ % ના હિસ્સેદાર) (૩) નિકેતન કિશોરચંદ્ર પટેલ, (સમગ્ર જમીન પૈકી ૨૨.૫ % ના હિસ્સેદાર) તથા (૪) દિપક દ્રારકાદાસ પટેલ(સમગ્ર જમીન પૈકી ૨૦.૦૦ % ના હિસ્સેદાર) પાસેથી અમો લખી આપનારે રૂા.૪,૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા ચાર કરોડ પુરાના વેચાણ અવેજના બદલામાં વેચાણ રાખવાનું નકકી કરીને મજકુર જમીનનો પુરેપુરો વેચાણ તેના મુળ માલીકોને ચુકતે ચુકવી આપતાં અ.નં.૧ થી ૪ નાઓએ સંયુકત રીતે સાથે મળીને અમો લખી આપનારની તરફેણમાં તારીખઃ ૩૦-૭-૨૦૨૧ નાં રોજ પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજી. સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ની કચેરીમાં અનુ.નં.૧૬૪૯૧ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, અને તે વેચાણ દસ્તાવેજના હકકોને આધારે અમો લખી આપનાર મજકુર બ્લોક/સ.નં.૫૯/૨ ની જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર બનેલા, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ : ૩/૮/૨૦૨૧

નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૦૮૮૪ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને તારીખઃ ૧-૧૦-૨૦૨૧ નાં રોજ સર્કલ ઓફિસર, વસ્ત્રાલ દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

બ્લોક/સરવે નંબર : ૬૭/૨/૧ નો પૂર્વ ઈતિહાસ

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નંબર : ૨૦૭૯ ના બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબરઃ ૬૭/૨ ની કુલ ૬૩૭૪ ચોરસમીટર જમીન સૌ પ્રથમ મહેન્દ્રરાય બાલચંદ્રરાય ના નામે કબજેદાર તરીકે ચાલતી હતી, જે જમીનમાં ગણોતીયા ભાવસિંગ કાળુજી, જસવંત કાલુજી તથા વજેસીંગ જેઠીજી વિગેરે આવેલા હોઇ તેઓએ મજકુર જમીનની ખરીદ કિંમત રૂા.૧૫૦.૬૩ નકકી કરી મજકુર જમીન વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ, જે બોજાની રકમની નોંધ બીજા હકકમાં મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૭૩૬ થી તારીખ : ૨૧/૧૦/૧૯૬૬ નાં રોજ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૨) ત્યારબાદ સદરહું જમીનમાં વજેસીંગ જેઠીજી, બાઇ ગજરા તે જેઠીજી મોતીજીની વિધવા વિગેરેનાં નામ સહ-ભાગીદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ છે. અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૧૧૯૭ થી તારીખઃ ૧૦/૦૩/૧૯૭૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૩) ત્યારબાદ સદરહું જમીનમાં ગણોતિયા ભાવસિંગ કાળુજી, જસવંત કાળુજી તથા વજેસીંગ જેઠીજી વિગેરેએ મજકુર જમીનના માલીક મહેન્દ્રરાય બાલચંદ્રરાયને રૂા.૧૫૦.૬૩ ચુકવી આપવાથી સદર જમીનનાં બીજા હક્કમાંથી બોજો કમી કરવા નોંધ કરી. અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૧૫૨૭ થી તારીખઃ ૧૦/૦૭/૧૯૭૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૪) ત્યારબાદ ગજરાબેન તે જેઠીજી મોતીજીની વિધવા અને વજેસીંગ જેઠીજીનું બીનવસીયતે તારીખઃ ૨૩/૧૦/૧૯૯૦ ના રોજ દુઃખદ અવસાન થતાં તેમના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) રણજીતભાઇ વજેસીંગ, (૨) મનુભાઇ વજેસીંગ, (૩) અરવિંદભાઇ વજેસીંગ, (૪) મંજુલાબેન વજેસીંગ, (૫) ચંચળબેન તે વજેસીંગ જેઠીજીની વિધવા તથા (૧) કોકીલાબેન તે વજેસીંગ જેઠીજીના દિકરી તથા લક્ષ્મણજીના ધર્મપત્ની તથા (૨) ચંદ્રીકાબેન તૈ વજેસીંગ જેઠીજીની દીકરી તથા જીતેન્દ્રસિંહના પત્નીનો મજકુર જમીનમાં કોઇપણ જાતનો હિસ્સો પોષાતો ન હોઇ તેમના નામો મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ ન હતાં પરંતુ ફકત (૧) રણજીતભાઇ વજેસીંગ, (૨) મનુભાઇ વજેસીંગ,

(૩) અરવિંદભાઇ વજેસીંગ, (૪) મંજુલાબેન વજેસીંગ, (૫) ચંચળબેન તે વજેસીંગ જેઠીજીની વિધવાના નામો સદરહું જમીનમાં વારસાઇ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલ. અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબરઃ ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નંબરઃ ૨૨૨૮ થી તારીખઃ ૧૦/૦૯/૧૯૯૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૫) ત્યારબાદ ભાવસંગ કલુજીનું બીનવસીયતે તારીખઃ ૧૧/૦૬/૧૯૯૭ ના રોજ દુઃખદ અવસાન થતાં તેમના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) મણીબેન તે ભાવસંગ કલુજીની વિધવા, (૨) કેસરીસિંહ ભાવસંગજી, (૩) લાલસિંહ ભાવસંગજી વિગેરેના નામો સદરહું જમીનમાં વારસાઇ હક્કે દાખલ થયેલ. અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબરઃ ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નંબરઃ ૨૫૩૮ થી તારીખઃ ૨૫/૦૭/૧૯૯૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૬) ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહખાતેદાર જસવંતસિંહ કલુજીનું તારીખ : ૨૮/૧/૨૦૦૫ નાં રોજ અવસાન થતાં તેમના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે (૧) નંદુબેન તે જશવંતસિંહ કલુજીની વિધવા (૨) રાજેન્દ્રસિંહ જસવંતસિહના નામો વારસાઇ હકકોને આધારે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૦૬/૦૭/૨૦જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૦૩/૦૫/૨૦૦૫ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૩૬૧૦ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૭) ત્યારબાદ મહેરબાન સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંકઃ પફર/૧૦૨૦૧૧/ ૨૭૫/લ/૧ તારીખઃ ૧૭/૦૩/૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જીલ્લાના સીટી અને દસક્રોઇ તાલુકાના પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પૂર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ જે અન્વયે સદર વસ્ત્રાલ ગામ અમદાવાદ સીટી(પૂર્વ) માં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ૦૩/૦૫/૨૦૧૨ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૬૫૪૦ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા તારીખઃ ૦૫/૦૫/૨૦૧૨ નાં રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૮) ત્યારબાદ સદરહું જમીનનાં ખાતેદાર મણીબેન તે ભાવસંગ કલુજીની વિધવાનું બીનવસીયતે તારીખઃ ૨૭/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજ દુઃખદ અવસાન થતાં તેઓનું નામ સદરહું જમીનમાંથી કમી કરવામા આવેલ. અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબરઃ ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નંબરઃ ૭૬૭૭ થી તારીખઃ ૨૨/૦૯/૨૦૧૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૯) ત્યારબાદ સદરહું જમીનમાં નંદુબેન તે જશવંતસિંહની વિધવાએ રાજેન્દ્રસિંહની તરફેણમાં મોજઃ વસ્ત્રાલનાં ખાતા નંબરઃ ૩૨ નાં સર્વે નંબરઃ ૬૭ ની કુલ ૧-૨૭-૪૮ હે.આરે.ચો.મી. જુની શરતની ખેતીની જમીન પૈકી વ.વ. તેમના હિસ્સાની ૦-૧૫-૯૩ હે.આરે.ચો.મી. જમીન તથા તેની સાથે જોડાયેલા આકાશ થી પાતાળ સુધીના તમામ પ્રકારના હદ, હકકો, હિસ્સો, તેમજ જવા-આવવાના, ચાલ નિકાલના હકકો સહિતની કુલ સઘળીની જમીનનો હક્ક રીલીઝનો દસ્તાવજ અમદાવાદની મે.સાહેબશ્રીની કચેરીમાં રજી.દસ્તાવેજ નં.૧૧૮ થી તારીખઃ ૧૨/૦૧/૨૦૧૬ નાં રોજ નોંધવામાં આવેલ. જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૧૬/૦૧/૨૦૧૬ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૮૧૭૨ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા તારીખઃ ૧૬/૦૩/૨૦૧૬ નાં રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૦) ત્યારબાદ સદર જમીનને હિસ્સા દુરસ્તી કરાવતા ડી.આઇ.એલ.આર.સાહેબ, અમદાવાદનાએ દુરસ્તી પત્રક નં.૧૨ ના હુકમ નંબરઃ કે.જે.પી./એસ.આર/૭૭૬ થી તારીખઃ ૦૪/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ સર્વે નંબરઃ ૬૭ ની ૧-૨૭-૪૮ હે.આરે.ચો.મી. જમીનને નવા સર્વે નંબર (૧) સર્વે નંબરઃ ૬૭/૧ ની ૦-૬૩-૭૪ હે.આરે.ચો.મી. જમીન (૧) કેસરીસિંહ ભાવસંગજી, (૨) લાલસિંહ ભાવસંગજી, (૩) રાજેન્દ્રસિંહ જશવંતસિંહ વિગેરેને ફાળવવામાં આવેલ, જ્યારે (૨) સર્વે નંબરઃ ૬૭/૨ ની ૦-૬૩-૭૪ હે.આરે.ચો.મી. જમીન, (૧) રણજીતભાઇ વજેસીંગ, (૨) મનુભાઇ વજેસીંગ, (૩) અરવિંદભાઇ વજેસીંગ, (૪) મંજુલાબેન વજેસીંગ, (૫) ચંચળબેન તે વજેસીંગ જેઠીજીની વિધવા વિગેરેનાના હિસ્સામાં વહેંચવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નંબરઃ ૯૭૦૬ થી તારીખઃ ૧૦/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૧) ત્યારબાદ સર્વે નંબરઃ ૬૭/૨ ની નવી શરતની ૦-૬૩-૭૪ પૈકી ૩૮૨૪ ચો.મી. જમીન માટે મજકુર જમીનના માલીક રણજીત વજેસીંગ વિગેરેનાઓએ તારીખ : ૧૦/૬/૨૦૨૦ નાં રોજ અરજી કરતાં નવી અને અવિભાજ્ય શરતની જમીન માટે બીન-ખેતીના હેતુ માટે ફેરફાર કરવા માટે પ્રિમીયમ ભરવા સારૂની જરૂરી કાર્યવાહી કરતાં મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી તરફથી રૂા.૧,૨૬,૧૯,૨૦૦/- પ્રિમીયમની રકમ નકકી કરવામાં આવેલ, જે પ્રિમિયમની રકમ પુરેપુરી ભરપાઇ થતાં મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ ક્રમાંક : ૨૩૦૯/૦૭/૧૬/૦૭/૨૦૨૦ થી સદરહું જમીનને બિનખેતી (બહુહેતુક) હેતુ માટે જુની શરતની ફેરવવા હુકમ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૧૫/૦૯/૨૦૨૦ નાં રોજ

ફેરફાર નોંધ નં.૧૦૩૮૯ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૨) ત્યારબાદ ગામ વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નંબર : ૨૦૭૯ ના બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબરઃ ૬૭/૨ ની કુલ ૬૩૭૪ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૧૧૭ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૩/૩ તથા ૩૩/૪ પૈકીની ૩૮૨૪ ચો.મીટર જમીનને મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બિનખેતી અંગે જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નં.૨૩૨૭/૦૭/૧૬/૦૨૭/૨૦૨૦ થી તારીખઃ ૧૮/૦૯/૨૦૨૦ ના હુકમ મુજબ ૩૮૨૪ ચો.મી. જમીન બીનખેતી મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બીનખેતીના હેતુ માટે હુકમ કરેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નં. ૧૦૩૯૩ થી તારીખ : ૧૮/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૧૩) ત્યારબાદ સદરહું સર્વે નંબર : ૬૭/૨ ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૬૩-૭૪ જમીન અન્વયે સીટી મામલતદાર વટવાનાં તારીખ : ૧૯/૯/૨૦૨૦ નાં સુધારા હુકમ નં.વટવા/ઇ-ધરા/સુ.હુ/ચંચળબેન/એસ.આર.૬/બશી.૯૩/૨૦૨૦ થી સદરહું જમીનના કબજેદાર ચંચળબેન જેઠીજીની વિધવાના બદલે ચંચળબેન વજેસીંગના વિધવા નામ કરવાનો સુધારા હુકમ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૨૨/૦૯/૨૦૨૦ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૧૦૪૦૨ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૪) તે રીતેની મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નંબર : ૨૦૭૯ ના બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબરઃ ૬૭/૨ ની કુલ ૬૩૭૪ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૧૧૭ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૩/૩ તથા ૩૩/૪/૧ ની ૬૫૬૧ પૈકી ૩૮૨૪ ચો.મી. જમીનમાંથી ૫૬૮ ચોરસમીટર મલ્ટીપર્પઝ/બહુહેતુકના ઉપયોગ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન (૧) રણજીતભાઇ વજેસીંગ, (૨) મનુભાઇ વજેસીગ, (૩) અરવિંદભાઇ વજેસીગ, (૪) મંજુલાબેન વજેસીગ, (૫) ચંચળબેન તે વજેસીંગ જેઠીજીની વિધવા પાસેથી ડોડીયા કેશરીસિંહ ભાવસિંહ (ફા.પ્લોટ નં.૩૩/૩+૩૩/૪ ની ૩૮૨૪ ચો.મી. જમીન પૈકી ૫૨૦ ચો.મી.ના હિસ્સેદાર તરીકે) ડોડીયા રાજેન્દ્રસિંહ જસવંતસિંહ (ફા.પ્લોટ નં.૩૩/૩+૩૩/૪ ની ૩૮૨૪ ચો.મી. જમીન પૈકી ૩૨ ચો.મી.ના હિસ્સેદાર તરીકે) તથા ડોડીયા લાલસિંહ ભાવસિંહ (ફા.પ્લોટ નં.૩૩/૩+૩૩/૪ ની ૩૮૨૪ ચો.મી. જમીન પૈકી ૧૬ ચો.મી.ના હિસ્સેદાર તરીકે) એમ ઉપરોકત ત્રણેય વેચાણ રાખનારાઓએ ફા.પ્લોટ નં.૩૩/૩+૩૩/૪ ની ૩૮૨૪ ચો.મી.

જમીન પૈકી ૫૬૮ ચો.મી. જમીન રૂા.૪૬,૮૬,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા છેતાલીસ લાખ છંયાસી હજાર પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નકકી કરી મજકુર જમીનનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ મુળ માલીકોને ચુકતે ચુકવી આપતાં તેઓએ તારીખઃ ૦૫/૧૦/૨૦૨૦ નાં રોજ ખરીદનારાઓની તરફેણમાં પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ની કચેરીમાં અનુ.નં.૧૨૪૦૧ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજના હકકોના આધારે ઉપરોકત ત્રણેય પક્ષકારો ફા.પ્લોટ નં.૩૩/૩+૩૩/૪ ની ૩૮૨૪ ચો.મી. જમીન પૈકી ૫૬૮ ચો.મી. જમીનના માલીક અને કબજેદાર બનેલા છીએ. જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૦૬/૧૦/૨૦૨૦ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૧૦૪૨૩ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા તારીખઃ ૧૯/૧૧/૨૦૨૦ નાં રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૫) તે રીતેની મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નંબર : ૨૦૭૯ ના બ્લોક/રેવન્યું સર્વે નંબરઃ ૬૭/૨ ની કુલ ૬૩૭૪ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૧૧૭ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૩/૩ તથા ૩૩/૪/૧ ની ૬૫૬૧ પૈકી **૩૧૯૨** ચોરસમીટર મલ્ટીપર્પઝ/ બહુહેતુકના ઉપયોગ માટે બીનખેતી થયેલ જમીન (૧) રણજીતભાઇ વજેસીંગ, (૨) મનુભાઇ વજેસીંગ, (૩) અરવિંદભાઇ વજેસીંગ, (૪) મંજુલાબેન વજેસીંગ, (૫) ચંચળબેન તે વજેસીંગ જેઠીજીની વિધવા પાસેથી (૧) રામાણી હરેશભાઇ નાગજીભાઇ, (ફા.પ્લોટ નં.૩૩/૩ તથા ૩૩/૪ ની ૩૮૨૪ ચો.મી. જમીન પૈકી ૧૧૬૦.૨૯૨ ચો.મી જમીનના હિસ્સેદાર)(૨) આશીષભાઇ રામજીભાઇ હીરાણી, (ફા.પ્લોટ નં.૩૩/૩ તથા ૩૩/૪ ની ૩૮૨૪ ચો.મી. જમીન પૈકી ૧૦૭૪.૧૦૮ ચો.મી. જમીનના હિસ્સેદાર તથા (૩) જયમીનભાઇ બાવચંદભાઇ સુદાણી (ફા.પ્લોટ નં.૩૩/૩ તથા ૩૩/૪ ની ૩૮૨૪ ચો.મી. જમીન પૈકી ૯૫૭.૬૦ ચો.મી.જમીનના હિસ્સેદાર)નાઓએ રૂા.૨,૬૩,૩૪,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા બે કરોડ ત્રેસઠ લાખ ચોત્રીસ હજાર પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નકકી કરી મજકુર જમીનનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ મુળ માલીકોને ચુકતે ચુકવી આપતાં મજકુર જમીનના માલીકોએ સદરહું ખરીદનારાઓની તરફેણમાં તારીખઃ ૦૫/૧૦/૨૦૨૦ નાં રોજ પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૨(નિકોલ)ની કચેરીમાં અનુ.નં.૧૨૩૯૧ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજના હકકોના આધારે સદરહું ખરીદનારાઓ મજકુર જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર બનેલા હતાં. જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ

નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૦૬/૧૦/૨૦૨૦ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નં.૧૦૪૨૪ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા તારીખઃ ૨૭/૧૧/૨૦૨૦ નાં રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૬) અગાઉ નોંધ નંબર : ૨૨૮૮ મુજબ વજેસીંગ જેઠીજીની બે દીકરીઓ કોકીલાબેન તે વજેસીંગ જેઠીજીના દિકરી તથા લક્ષ્મણજીના ધર્મપત્ની તથા (૨) ચંદ્રીકાબેન તે વજેસીંગ જેઠીજીની દીકરી તથા જીતેન્દ્રસિંહના પત્નીનો મજકુર જમીન પરત્વે કોઇપણ જાતનો હકક-હિસ્સો કે અધિકાર પોષાતો ન હોઇ સદર બંને દીકરીઓએ તારીખ : ૩૦/૦૧/૨૦૧૮ નાં રોજ ડેકલેરેશન કમ ઇન્ડેમ્નીટી બોન્ડ લખી આપી મજકુર જમીન પરત્વે તેઓનો કોઇપણ જાતનો હકક-હિસ્સો કે અધિકારો પોષાતા નથી તેમ જાહેર કરવામાં આવેલ, જે ડેકલેરેશન કમ ઇન્ડેમ્નીટી બોન્ડ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૩ (સીટી) ની કચેરીમાં અનુ.નં.૨૦૭ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, અને તે લેખના આધારે અમો લખી આપનાર મજકુર જમીનના બોજા રહીત માલીક અને કબજેદાર બનેલા છીએ.

(૧૭) ત્યારબાદ મોજે ગામ : વસ્ત્રાલની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર : ૬૭/૨ ની ૬૩૭૪ ચોરસમીટર જમીનને બે અલગ અલગ ભાગોમાં વિભાજીત કરવાનું નકકી કરેલ, જે અંગેની જરૂરી કાર્યવાહી મે. ડી.આઇ.એલ.આર.શ્રી, અમદાવાદ સમક્ષ કરતાં તેમની કચેરીના તારીખ : ૦૩-૦૪-૨૦૨૧ નાં રોજના હુકમ ક્રમાંક : ડીએસઓ/ડી.આર.કે/એસ.આર.૫૪૫/૧૯-૨૦ પુ.પ.નં.૧૫૨ થી મજકુર જમીનને બે અલગ અલગ ભાગમાં વિભાજીત કરવામાં આવેલ, જેમાં બ્લોક/સરવે નંબર : ૬૭/૨/૧ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૧૯૨ ચોરસમીટર (જેના કબજેદાર તરીકે (૧) રામાણી હરેશભાઇ નાગજીભાઇ(૨) આશીષભાઇ રામજીભાઇ હીરાણી, તથા (૩) જયમીનભાઇ બાવચંદભાઇ સુદાણી) તથા બ્લોક/સરવે નંબર : ૬૭/૨/૨ કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૩૨ (જેમાં ૫૬૮ ચો.મી.ના કબજેદાર ડોડીયા કેશરીસિંહ ભાવસિંહ, ડોડીયા રાજેન્દ્રસિંહ જસવંતસિંહ તથા ડોડીયા લાલસિંહ ભાવસિંહ તથા ૬૪ ચો.મી.ના કબજેદાર તરીકે મનુભાઇ વજેસીંગ તથા અન્ય) ફાળવવામાં આવેલ. જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ : ૫/૪/૨૦૨૧ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૦૬૮૭ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૮) તે રીતેની જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૬૭/૨/૧ ની ૫૩૨૧ ચોરસમીટર, જેનો સમાવેશ જમીન ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ નંબરઃ ૧૧૭ (વસ્ત્રાલ)

માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૩/૩+૩૩/૪/૧ ની કુલ ૬૫૬૧ ચોરસમીટર પૈકીની ૩૧૯૨ ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન (૧) રામાણી હરેશભાઇ નાગજીભાઇ, (ફા.પ્લોટ નં.૩૩/૩ તથા ૩૩/૪ ની ૩૮૨૪ ચો.મી. જમીન પૈકી ૧૧૬૦.૨૯૨ ચો.મી જમીનના હિસ્સેદાર)(૨) આશીષભાઇ રામજીભાઇ હીરાણી, (ફા.પ્લોટ નં.૩૩/૩ તથા ૩૩/૪ ની ૩૮૨૪ ચો.મી. જમીન પૈકી ૧૦૭૪.૧૦૮ ચો.મી. જમીનના હિસ્સેદાર તથા (૩) જયમીનભાઇ બાવચંદભાઇ સુદાણી (ફા.પ્લોટ નં.૩૩/૩ તથા ૩૩/૪ ની ૩૮૨૪ ચો.મી. જમીન પૈકી ૯૫૭.૬૦ ચો.મી.જમીનના હિસ્સેદાર) પાસેથી અમો લખી આપનારે રૂા.૩,00,00,000/- અંકે રૂપીયા ત્રણ કરોડ પુરાના વેચાણ અવેજના બદલામાં વેચાણ રાખવાનું નકકી કરીને મજકુર જમીનનો પુરેપુરો વેચાણ તેના મુળ માલીકોને ચુકતે ચુકવી આપતાં અ.નં.૧ થી ૩ નાઓએ સંયુકત રીતે સાથે મળીને અમો લખી આપનારની તરફેણમાં તારીખઃ ૬-૮-૨૦૨૧ નાં રોજ પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજી. સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ)ની કચેરીમાં અનુ.નં.૧૭૫૭૩ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, અને તે વેચાણ દસ્તાવેજના હકકોને આધારે અમો લખી આપનાર મજકુર બ્લોક/સ.નં.૬૭/૨/૧ ની જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર બનેલા, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ : ૪/૯/૨૦૨૧ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૧૦૯૩૯ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને તારીખઃ ૨૫-૧૦-૨૦૨૧ નાં રોજ સર્કલ ઓફિસર, વસ્ત્રાલ દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૯) તે રીતેની મોજે : વસ્ત્રાલ, તાલુકો : વટવા, જીલ્લો : અમદાવાદની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર : ૫૯/૨ ની ૫૬૧૬ ચોરસમીટર તથા બ્લોક/સરવે નંબર : ૬૭/૨/૧ ની ૫૩૨૧ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ જમીન ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૧૧૭ (વસ્ત્રાલ) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૩/૩+૩૩/૪/૧ ની કુલ ૬૫૬૧ ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન અમો લખી આપનાર વરદાન ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે, અને જે રેવન્યું રેકર્ડ ઉપર અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના નામે કબજેદાર તરીકે ચાલે છે.

(૨૦) ત્યારબાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ : ૨૦/૧/૨૦૨૨ નાં રોજ કેસ નં. BHNTI/EZ/011121/CGDCRV/A5333/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં.05698/011121/A5333/R0/M1 થી **બ્લોક-એ માં** ફસ્ટ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર રેસીડેન્સીયલ યુનિટો માટેનું પાર્કીંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર સોસાયટી ઓફિસ તથા ઈલેકટ્રીક સબ સ્ટેશન તથા ૯ કોમર્શીયલ દુકાનો તથા ફસ્ટ ફલોર થી નાઇન્થ ફલોર સુધી દર ફલોર દીઠ ૪ યુનિટો તથા સ્ટેર કેબીન તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા કેસ નં.

BHNTS/EZ/011121/CGDCRV/A5334/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં.05699/011121/A5334/R0/M1 થી **બ્લોક-બી માં** ગ્રાઉન્ડ ફલોર રેસીડેન્સીયલ યુનિટો માટેનું પાર્કીંગ તથા ફસ્ટ ફલોર થી નાઇન્થ ફલોર સુધી દર ફલોર દીઠ ૪ યુનિટો તથા સ્ટેર કેબીન તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા કેસ નં.BHNTS/EZ/011121/CGDCRV/A5335/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં. 05700/011121/A5335/R0/M1 થી **બ્લોક-સી+ડી માં** ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર રેસીડેન્સીયલ યુનિટો માટેનું પાર્કીંગ તથા ફસ્ટ ફલોર થી ટેન્થ ફલોર સુધી દર ફલોર દીઠ ૮ યુનિટો તથા સ્ટેર કેબીન તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા કેસ નં.BHNTS/EZ/011121/CGDCRV/A5336/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં. 05701/011121/A5336/R0/M1 થી **બ્લોક- ઇ+એફ માં** ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર રેસીડેન્સીયલ યુનિટો માટેનું પાર્કીંગ તથા ફસ્ટ ફલોર થી ટેન્થ ફલોર સુધી દર ફલોર દીઠ ૮ યુનિટો તથા સ્ટેર કેબીન તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકીનું બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ. (જેને હવે પછી "રજાચીઠ્ઠી" એ રીતે સંબોધવામા આવશે). **ત્યારબાદ** સદરહું મંજુર થયેલ પ્લાનોમાં સુધારા થતાં તે અંગેના રીવાઇઝડ પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજુ કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તેમની કચેરીના તારીખ : ૩૦-૩-૨૦૨૨ નાં રોજ રોજ કેસ નં. BHNTI/EZ/011121/CGDCRV/A5333/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં.06084/011121/A5333/R0/M1 થી **બ્લોક-એ માં** ફસ્ટ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર રેસીડેન્સીયલ યુનિટો માટેનું પાર્કીંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર સોસાયટી ઓફિસ તથા ૯ કોમર્શીયલ દુકાનો તથા ઇલેકટ્રીક સબ સ્ટેશન તથા ફસ્ટ ફલોર થી ઇલેવન્થ ફલોર સુધી દર ફલોર દીઠ ૪ યુનિટો તથા સ્ટેર કેબીન તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા કેસ નં. BHNTS/EZ/011121/CGDCRV/A5334/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં.06085/011121/A5334/R0/M1 થી **બ્લોક-બી માં** ગ્રાઉન્ડ ફલોર રેસીડેન્સીયલ યુનિટો માટેનું પાર્કીંગ તથા ફસ્ટ ફલોર થી ટેન્થ ફલોર સુધી દર ફલોર દીઠ ૪ યુનિટો તથા સ્ટેર કેબીન તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા કેસ નં.BHNTS/EZ/011121/CGDCRV/A5335/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં. 06086/011121/A5335/R0/M1 થી **બ્લોક- સી+ડી માં** ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર રેસીડેન્સીયલ યુનિટો માટેનું પાર્કીંગ તથા ફસ્ટ ફલોર થી નાઇન્થ ફલોર સુધી દર ફલોર દીઠ ૮ યુનિટો તથા સ્ટેર કેબીન તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા કેસ નં.BHNTS/EZ/011121/CGDCRV/A5336/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં. 06087/011121/A5336/R0/M1 થી **બ્લોક- ઇ+એફ માં** ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર રેસીડેન્સીયલ યુનિટો માટેનું પાર્કીંગ તથા ફસ્ટ ફલોર થી નાઇન્થ ફલોર સુધી દર ફલોર દીઠ ૮ યુનિટો તથા સ્ટેર કેબીન તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકીનું બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન મંજુર કરવામાં

આવેલ.સદરહું સમગ્ર યોજનાનું બાંધકામ નામદાર સરકારશ્રીના નિતી-નિયમોને આધીન રહીને પુર્ણ કરવામાં આવેલ છે, જેથી મજકુર સમગ્ર યોજનાને બી.યુ. પરમીશન મળી શકે તેમ છે.

(૨૧) ત્યારબાદ સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર તથા બિનખેતીની મંજુરી અનુસાર અમોએ **"વરદાન સ્કાય"** ના નામે ફલેટો તથા કોમર્શીયલ યુનિટોની યોજના મુકેલ છે. જે પ્રોજેકટને નામદાર સરકારશ્રીના પ્રર્વતમાન નિતી-નિયમોને આધીન (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬(રેરા) અન્વયે સદર પ્રોજેકટને તારીખ : ૦૫/૦૪/૨૦૨૨ નાં રોજ રજીસ્ટ્રેશન નં.PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/MAA10009/050422 થીરજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે.

(૨૨) વધુમાં સદરહું યોજના અંગે અમો એક તરફવાળાએ એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડિયામાં અરજી કરતાં સદરહું ઓથોરીટી દ્રારા તેમના તારીખઃ ૧૦/૬/૨૦૨૧ ના રોજના ક્રમાંકઃ AHME/WEST/B/060921/551370 થી સદર યોજના અંગે નો ઓબ્જેકશન સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

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

(૨૪) તમો લખાવી લેનારે (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી કાયદા તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) અન્વયે સદર યોજનામાં સભાસદ

થતાં પહેલાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ તમામ ડોકયુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત સદર યોજનાના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૭ અને ૧૨, ૮-અ તથા ગામ નમુના નં.૬ મુજબના તમામ હકકપત્રકોની પ્રમાણિત નકલો તથા નામદાર જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા આપવામાં આવેલ બીનખેતીની પરવાનગીની પ્રમાણિત નકલ તથા મળેલ પરવાનગીઓ અંતર્ગત સદર યોજના માટે તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ સ્પેશીફીકેશન તેમજ આર્કીટેકટ-એન્જીનીયર કિરણકુમાર એન. પટેલ દ્વારા દ્વારા સદર યોજનાના બાંધકામ સંબંધી તૈયાર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રકચર ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન, ડી-ટેઇલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલો, તેમજ વિધ્વાન એડવોકેટશ્રી તરફથી સદર જમીન સંબંધીત આપવામાં આવેલ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ તેમજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ પ્લાનોની પ્રમાણિત નકલો મેળવીને તેનો ઉંડાણપુર્વક જાતે તથા જે તે વિષયના નિષ્ણાંતો પાસે તેની ચકાસણી કરાવી તે અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ જ સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છો.

(૨૫)..ઉપરાંત તમો બીજી તરફવાળાની સુચના અને જરૂરીયાતોને ધ્યાનમાં રાખીને મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તેમજ ફેસીલીટીઝ જેવી કે કોમન બોર, અંડર ગ્રાઉન્ડ-ઓવર હેડ પાણીની ટાંકીઓ, તેને લગતી પાઇપ લાઇનો, રોડ, રસ્તા, ગાર્ડન, વીઝીટર્સ પાર્કીગ, સ્ટ્રીટ લાઇટો, નળ ગટરના કનેકશનો, કોમન પેસેજ, ફાયર સેફટી તેમજ લીફટ (જેનું સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ આપેલ છે), તેમજ પુરતા પ્રમાણમાં પાર્કીગ વિગેરે સુવિધાઓ તેમજ બીજી તરફવાળાને ફાળવવામાં આવનાર મજકુર યુનિટના બિલ્ટઅપ એરીયા, સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા, કારપેટ એરીયા અંગેની સંપુર્ણ જાત માહીતી મેળવી તેનો સંપુર્ણ અભ્યાસ જાતે તેમજ જે તે વિષયના તજજ્ઞો પાસે કરાવ્યા બાદ સંતોષ થયા બાદ સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છો. ઉપરાંત બીજી તરફવાળાએ સમયાંતરે-વારંવાર રૂબરૂમાં જઇને સદર યોજનામાં સમયબધ્ધ અને ઉચ્ચ ગુણવત્તા સભર માલ-સામાન તેમજ કુશળ કારીગરો દ્વારા કરવામાં આવેલ બાંધકામની જાત માહિતી મેળવી તેમજ મિલકતના તજજ્ઞો પાસે સદર યોજનાના બાંધકામ તેમજ ટાઇટલ્સ સંબંધી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તેમજ નિષ્ણાંત આર્કીટેકટ તથા એન્જીનીયર મારફતે સદર યોજનાના બાંધકામની સંપુર્ણ ઝીણવટભરી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તે અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ તેમજ સદર યોજનામાં બીજી તરફવાળાની તમામ જરૂરીયાતો સંતોષાતી હોઇ બીજી તરફવાળા સદર યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાઇને નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

અત્રેના એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદરહું યોજનામાં સભાસદ થતાં અગાઉ એવી વિશેષમાં સ્પષ્ટતા કરેલ છે કે, સદરહું યોજનાના ..... માળ ઉપર ફલેટ

નંબરઃ .... પેન્ટ હાઉસ હોઇ સદર યુનિટોના આગળના ભાગમાં આવેલ ઓપન ટેરેસ જે તે યુનિટ હોલ્ડરની સ્વતંત્ર માલીકીનું રહેશે. તેમાં યોજનાના અન્ય સભાસદોનો કોઇપણ જાતનો હકક-હિસ્સો રહેલો નથી.

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

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

ઉપર જણાવેલ વિગતે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને જે કાંઇપણ રકમો ચુકવેલ છે, કે ભવિષ્યમાં ચુકવશો તેવી તમામ રકમો બીજી તરફવાળાએ પોતાના બેંક ખાતામાંથી

અગર પોતાના સગા-સંબંધીના બેંક ખાતામાંથી ચુકવેલ હશે તો પણ તેવી તમામ રકમો ફકત ને ફકત બીજી તરફવાળાના નામે જ જમા કરવામાં આવશે, તેથી બીજી તરફવાળાના સગા-સંબંધીના ખાતામાંથી ચુકવાયેલ રકમોથી સદરહું યુનિટમાં બીજી તરફવાળા સિવાય બીજા અન્ય કોઇનો કોઇપણ હકક કે અધિકાર પ્રસ્થાપિત થશે નહી, ઉપરાંત તે અંગે ભવિષ્યમાં ઇન્કમટેક્ષ એકટની જોગવાઇઓ અન્વયે કોઇપણ જાતની નોટીસો આવે કે મિલકતને ટાંચમાં લેવામાં આવે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે, અને રહેશે.તેમાં અત્રેના એક તરફવાળાની કોઇપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી.

બાનાખતની શરતો

(૧) આ બાનાખતના લેખથી નામદાર સરકારશ્રીના નિયમોને આધીન બિલ્ડીગ યુઝ પરમીશન મળેથી તારીખ : ૩૦/૬/૨૦૨૫ સુધીમાં અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને મજકુર મિલકતનો શાંત, ખાલી, અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો છે, પરંતુ તે અગાઉ બીજી તરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા બાદ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવાનો છે. પરંતુ કોઇપણ સરકારી કાયદાઓ અગર નિયમોને અગર કોઇપણ કાયદાઓ ફેરફારને કારણે અગર કોઇપણ કુદરતી આફતો જેવી કે હોનારત, આગ, ધરતીકંપ, વાવાઝોડું, પુર, અતિ ભારે વરસાદ, અગર માનવ સર્જીત આફતો અગર સમસ્યાઓ જેવી હુલ્લડ, કોમી તોફાનો, આંદોલનો, મજુર હડતાળ, જીવલેણ ચેપી રોગો જેવા કે સ્વાઇન ફલુ, કોરોના, તેમજ ભવિષ્યમાં નવી ઉપસ્થિત થનાર મહામારીના કારણે લોકડાઉન થાય તેમજ કાચા માલ સામાનના ભાવોમાં અસામાન્ય વધારો અગર સરકારી અથવા અર્ધ સરકારી તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાના હુકમો, ભારત ભરની કોઇપણ કોર્ટના હુકમો વિગેરે જેવા સંજોગોમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય અને તેવી સમસ્યાઓના નિવારણમાં જેટલો સમય લાગશે તેટલો સમય અત્રેના પક્ષકારોએ અંદરો અંદરની સમજુતીથી સમય મર્યાદાનો વધારો માન્ય ગણવાનો છે અને રહેશે. મજકુર શરતએ આ બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે. જેનું બંને પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨) મજકુર મીલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળાએ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, પરંતુ બીજી તરફવાળા દ્વારા બાકી રહેલ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થયેથી અગર ચુક કરવામાં આવશે તો બાકી રહેલ અવેજની રકમ ના વિલંબ સમય પ્રમાણે એક તરફવાળા વધુ સમય આપવાનું નકકી કરે તો માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે બીજી તરફવાળાએ બાકીનો વેચાણ અવેજ એક તરફવાળા દ્વારા નિર્ધારીત કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવી

આપવાનો છે, જે અંગેના તમામ નિર્ણયનોના અધિકારો એક તરફવાળાના અબાધિત રહેશે. તેમ છતાં બીજી તરફવાળા દ્વારા સળંગ ૩ હપ્તાથી વધારેનું પેમેન્ટ કરવામાં કસુર કરશે, તો એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાના આપેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એડી.મારફતે અગર બીજી તરફવાળા દ્વારા સુચવેલ ઇ-મેલ મારફતે અગર બીજી તરફવાળાના સત્તાવાર મોબાઇલ વોટ્સએપ પર અગર અન્ય ઇલેક્ટ્રોનીકસ માધ્યમના સહારે નોટીસ પાઠવીને દિન-૧૫ માં આ બાનાખતની કરારની શરતોના ભંગ બદલની જાણ કરશે. અને સદર મુદત વીત્યે બીજી તરફવાળા બાનાખતની શરતો મુજબ વર્તન કરવા કોઇ જવાબદારી સ્વીકારશે નહી તો તેવા સંજોગો એક તરફવાળા સદર બાનાખતનો અંત આણશે. અને તેનાથી એક તરફવાળાને જે કાંઇપણ નુકશાન થશે તેની વસુલાત બીજી તરફવાળાની રકમમાંથી મજરે કાપ્યા બાદ કરાર રદ કર્યાના ૩૦ દિવસમાં બીજી તરફવાળાને પરત કરશે. તે જ રીતે બીજી તરફવાળા દ્વારા નિર્ધારીત સમય મર્યાદામાં રકમ ચુકવી આપવામાં આવે તેમ છતાં એક તરફવાળા મજકુર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આનાકાની-અગર નિષ્કાળજી દાખવે તો બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને જેટલી રકમ ચુકવેલ હોય તેટલી જમા રકમ વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી રીઝર્વ બેંક ઓફ ઇન્ડિયાના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે રીફંડ કરશે.

ક્રમ	ચુકવણીનો સમય	હપ્તાની રકમ
૧.	બુકિંગના ૧ માસમાં	કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦ % રકમ
૨.	બિલ્ડીંગ પ્લીન્થ કમ્પલીશન વખતે	કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫ % રકમ
૩.	બિલ્ડીંગ આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર પુર્ણ થાય ત્યાં સુધી.	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦ % રકમ
૪.	પ્લમ્બીંગ તથા ગટરના કામ પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫ % રકમ
૫.	બારી-દરવાજા લગાવતા સમયે	કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦% રકમ
૬.	ફલોરીંગના કામ પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫ % રકમ
૭.	કલર, ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ બાથરૂમ તથા અન્ય ફીટીંગ્સ	કુલ વેચાણ અવેજના ૯૦ % રકમ
૮.	લીફટ અન્ય એલીવેશન વખતે પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫ % રકમ
૯.	પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે	કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦૦ % રકમ

તે રીતેની ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એક તરફવાળાએ ભરપાઇ કરી દીધેલ છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, સ્ટેમ્પ અધિનિયમની લાગુ પડતી જોગવાઇઓ મુજબ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, જીએસટી, સેસ., બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઇ કરેલ એફ.એફ.આઇ. ના નાણાં, આઇ.સી.ના નાણાં, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, સોસાયટી ફોર્મેશ ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ તથા ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જી જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટર વિગેરે ચાર્જીસનો સમાવેશ થતો નથી, તેથી તેવા તમામ પ્રકારના ખર્ચની રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને મજકુર મિલકતના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ચુકવી આપવાની છે.

(૩) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં અત્રેના એક તરફવાળાએ કોઇપણ જાતનો વધારો કરવાનો નથી પરંતુ નામદાર સરકારશ્રીના નિયમાનુસાર કે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના મટીરીયલ ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું યુનિટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા પાસે વધુ રકમની માંગણી કરતાં સમયે નામદાર સરકારશ્રીના જાહેરનામા/પરિપત્રોની નકલો જોડીને વધારાની રકમની માંગણી કરી શકશે.

(૪) મજકુર બાનાખતથી મજકુર યુનીટનો કબજો અમોએ તમોને સોંપેલો ગણવાનો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટનો કબજો મજકુર યુનિટની બાકી રહેલ રકમ આ લેખમાં જણાવેલ મુદતમાં ચુકવી આપો ત્યાર બાદ જ અમોએ તમોને સોંપી તમો લખાવી લેનારના નામે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારના નામનો જ મજકુર મિલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારા એડવોકેટ મારફતે કરી આપવાનો રહેશે.

(૫) અત્રેના એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખાત્રી ભરોસો અને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર સમગ્ર યોજનાની જમીન ઉપર આદિત્ય બિરલા હાઉસીંગ ફાયનાન્સ લી. પાસેથી રૂા.૨૦,૦૦,૦૦,૦૦૦/- પુરાની પ્રોજેકટ લોન કરાવેલ છે, જે બદલ અમો એક તરફવાળાએ આદિત્ય બિરલા હાઉસીંગ ફાયનાન્સ લી. ની તરફેણમાં તારીખ : ૧૧-૩-૨૦૨૨ નાં રોજ મોર્ગેજ ડીડ લખી આપેલ છે, જે ડીડ મે. સબ રજી.સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ નંબર : ૬૩૪૬ થી નોંધવામાં આવેલ છે, આમ ઉપરોકત સમગ્ર જમીન ઉપર આદિત્ય બિરલા હાઉસીંગ ફાયનાન્સ લી. નો ચાર્જ, બોજો આવેલ છે, તે સિવાય મજકુર જમીન કે તેના કોઇપણ ભાગ ઉપર અન્ય કોઇનો કોઇપણ જાતનો ચાર્જ, લીયન, બોજો, ગીરો કે અન્ય કોઇપણ રીતે બોજામાં નાંખેલ નથી, કે મજકુર

જમીન ઉપર ભારત સરકાર દ્વારા માન્ય કોઇપણ નાણાંકીય સંસ્થા જેવી કે બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, ફાયનાન્સ પેઢીનો પણ કોઇપણ જાતનો બોજો રાખેલ નથી, અને મજકુર સમગ્ર યોજનાની જમીન સંપુર્ણપણે બોજામુકત છે તેવી ખાત્રી આપેલ છે, ઉપરાંત મજકુર મીલકત અંગેના અમો એકતરફવાળી પેઢીના રાઇટસ ટાઇટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ તેમજ બોજા રહીત છે તે મતલબનું ટાઇટલ્સ કલીયરન્ય સર્ટીફીકેટ મેળવી અમો એકતરફવાળાએ તમોને તેની નકલ આપેલ છે. જેની તમોએ ખાત્રી અને ચકાસણી કરી સદર મીલકત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

(૬) અત્રેના એક તરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે સદર યોજનાની જમીન માટે **૧૧૮૦૯.૮૦** ચોરસમીટર એફ.એસ.આઇ. ઉપલબ્ધ છે. અને એક તરફવાળા પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતી ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઇ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણોમાં ફેરફાર થવાની અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે તેવા તર્કના આધારે-આ ચારેય બાબતો સદર યોજનાને લાગુ પડે છે. **૧૭૭૧૪.૭૦** ચોરસમીટર એફ.એસ.આઇ વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. સદર યોજનામાં એક તરફવાળાએ **૧૭૬૭૪.૫૯** ચોરસમીટર એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે, અને બીજી તરફવાળા સુચિત એફ.એસ.આઇનો ઉપયોગ કરીને એકતરફવાળા સુચિત બાંધકામ કરવાના છે, અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે, તે આધારે અને જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઇ માત્ર એક તરફવાળાની જ માલીકીની રહેશે, એવી સમજના આધારે સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છે. પરંતુ સદરહું યોજનાનું બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ સોસાયટી સોંપણી કર્યા બાદ એફ.એસ.આઇ. મળે તો તેની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે.

(૭) આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ શરત મુજબ મજકુર યુનિટનું બાંધકામ પૂરું થયા બાદ અને સમક્ષ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ એક તરફવાળા, કાર્પેટ એરિયામાં કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ આવેલા આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઇશે નહીં. એક તરફવાળા દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, એક તરફવાળાને બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ વધુ નાણાં, બીજી તરફવાળાએ આવાં વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીગ (MCLR), સ્ટેટ બેંક

ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઇ વધારો થયો હોય તો, એક તરફવાળા ચુકવણી ના કરવામાં આવેલા આયોજનનાં ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, બીજી તરફવાળા પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે

(૮) મજકુર બાનાખતવાળી યુનીટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, તથા સદરહું યુનીટ અંગે પાવર ચાર્જ, પ્લાન પાસીંગ ખર્ચ, પાણી કનેકશન ચાર્જ, તેમજ અન્ય તમામ સરકારી વેરાઓ, દંડ, તથા સરકારી રેકર્ડમાં તથા કઠવાડા ગામના રેવન્યું રેકર્ડમાં વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર જમીન અંગેની વેચાણની ફેરફારની નોંધ પડાવવા તથા મંજુર કરાવવા અંગેના તમામ ખર્ચ તથા હાલમાં કે ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી તરફથી લાગુ પાડવામાં આવનાર તમામ પ્રકારના વેરાઓ ટેકસીસ, ચાર્જીસ વિગેરે વ્યાજ સહીતની તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાની રહેશે.

(૯) **<u>કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.</u>**

તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સદરહુ મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની પુરેપુરાં વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચૂકવણી કરે અને લખાવી લેનારની વિનંતી અને સંમતિથી લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવા તૈયાર હોય તેવા સમયે લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે, તેમજ ત્યારથી લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના વહીવટ સારૂના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને નિયમીત રીતે ચુકવી આપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૯.૧) સદરહુ યુનિટના કબજા અંગેની નોટીસ લખાવી લેનારને મળેથી દિન-૧૫(પંદર) સુધીમાં લખાવી લેનાર સદરહુ યુનિટના કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી શકાશે.

(૯.૨) <u>કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.</u>

જો લખાવી લેનાર લખી આપનાર તરફથી જાણ કર્યા બાદ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચૂકવવા પાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચૂકવણી કરીને તેમજ સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે, અને જો લખાવી લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરો અગર

કબજો ન સ્વીકારો પરંતુ તેમ છતાં તમો લખાવી લેનારે નક્કી કરવામાં આવેલ માસિક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચૂકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત ચૂકવવા બંધાયેલ છે અને રહેશે.

(૯.૩) સદરહુ યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી વર્ષ-૫ (પાંચ) દરમ્યાન જો લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફકત સ્ટ્રકચરર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય તો તેની લેખિત જાણ લખી આપનારને મળેથી લખી આપનારે જ્યાં શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો એકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી લખી આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કામગીરીની ખામી કારણે, અગર લખાવી લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભૂલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો તેવી ખામી દુર કરવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે, અને રહેશે, તેમાં એક તરફવાળાને કોઇપણ રીતે જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. તેમજ લખી આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

(૯.૪) સદરહુ યુનિટના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ કબજો સોંપ્યેથી સદરહુ યુનિટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે કાળજીપુર્વક યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે સદરહુ યુનિટને તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે, જેવા કે સંડાસ, બથરૂમ, કિચન, વોશ બેઝીનમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી,ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બિન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ,નટ,બોલ્ટ,વાઈસર,પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે, જેથી તેની સંપુર્ણ કાળજી રાખવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે. જેથી તે અંગે એક તરફવાળાને કોઇપણ રીતે જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી.

(૯.૫) **આગ તથા ફાયર સેફ્ટીઃ-**

૧. જો બીજી તરફવાળા દ્વારા કોઇ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઇપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બીલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહી, અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજી તરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ સદરહું યુનીટનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઇરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇસ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજી તરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજી તરફવાળાઓ સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩. એક તરફવાળા દ્વારા નામદાર સરકારશ્રીના નિયમોનુસાર સદરહું યોજનામાં પુરતા પ્રમાણમાં ફાયર સેફટીની સગવડતા કરેલ છે. અને તેના નિભાવ તથા રખરખાવ માટે નિષ્ણાંત વ્યકિત અગર એજન્સી સાથે વાર્ષિક કોન્ટ્રાકટ પણ કરેલ છે. જેથી એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળા અગર તેમના દ્વારા રચાયેલ સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર સેફટી સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર સેફટી સીસ્ટમનું સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની તેમજ ફાયર સેફટીના નિભાવ તેમજ રખરખાવ કરવા માટે નિષ્ણાંત વ્યકિત અગર એજન્સી સાથે જરૂરી કોન્ટ્રાકટ કરવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળા અગર તેઓના સભાસદોની બનેલ સોસાયટીની રહેશે. અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજી તરફવાળા અગર બીજી તરફવાળાના સભાસદોની બનેલ સોસાયટીએ ભોગવવાનો છે. પરંતુ બીજી તરફવાળા અગર તેઓની સોસાયટી ફાયર સેફટી સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર સેફટી સીસ્ટમનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર સેફટી સીસ્ટમમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે.તેમાં અત્રેના એક તરફવાળાની કોઇ જ જવાબદારી રહેશે નહી કે ઉપસ્થિત કરી શકાશે નહી.

(૧૦) સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ ફલેટ હોલ્ડરોએ માત્ર **રહેણાંક** તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને સદરહુ બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન તેમજ બેઝમેન્ટ તેમજ ભોંયતળિયાના પાર્કીંના ઉપયોગની જે તે બ્લોક પ્રમાણે વ્યવસ્થા કરવામાં આવશે તે મુજબ પોતાના માલિકોના માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ જ કરવાનો રહેશે.

(૧૧) સદરહુ યોજનાના તથા તેમાં મૂકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય સભાસદો સાથે મળી એસોસીએશન અગર સર્વિસ સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે, અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી **"સદરહુ અગર સર્વિસ સોસાયટી"** તરીકે સંબોધવામાં આવશે, અને સદરહુ સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટા-નિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી લખી

આપનાર દ્વારા લખાવી લેનાર પાસે માંગવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરીને તેમાં જરૂરી સહી સિક્કા કરીને સમક્ષ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા અમો લખી આપનારને સુપરતકરવાની રહેશે, અને એક તરફવાળા દ્વારા સદરહુ સોસાયટીની નોંધણી જિલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી પાસે મંજુર કરાવે ત્યારબાદ બીજી તરફવાળાઓએ સોસાયટીના અન્ય સભાસદો સાથે મળીને એક તરફવાળાની સુચના મુજબ સદરહું સર્વિસ સોસાયટીનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ સંભાળી લેવાનો છે. જેથી એક તરફવાળા સદરહું સર્વિસ સોસાયટીનો વહીવટ બીજી તરફવાળા સભાસદોને સુપ્રત કર્યા બાદ સદરહું યોજના કે તેના કોઇપણ ભાગના દેખરેખ તેમજ સાર-સંભાળ રાખવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળા અગર સર્વિસ સોસાયટીની છે, અને રહેશે. એ તે અંગે જે કાંઇપણ પાણીના બોરનું લાઇટ બીલ, બોરનું મેઇન્ટેનન્સ. સફાઇ ખર્ચ, કોમન ઇલેકટ્રીસીટી બીલ, લીફટ મેઇન્ટેન્સ, ફાયર સેફટી મેઇન્ટેનન્સ ઇત્યાદી તમામ ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાઓએ અગર સર્વિસ સોસાયટીએ કરવાના છે અને રહેશે. તેમાં એક તરફવાળાની કોઇપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી.જે બાબતની સ્પષ્ટ કબુલાત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આપેલ છે.

(૧૨) તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સદરહુ યુનિટનો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી સદરહુ યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો અંગે તેમજ સદરહુ જમીનમાં રહેલા વરાડે ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, વહીવટી ખર્ચ, વિમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન પાણીના બોરનું ઇલેકટ્રીક બીલ, કોમન લીફટનું ઇલેકટ્રીક બીલ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, ફાયર સેફટી સર્વિસ કોન્ટ્રાકટર ખર્ચ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો સદરહુ મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા લખાવી લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ (માસિક મેઇન્ટેનન્સ) નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે લખાવી લેનારે જમા કરાવેલ મેઇન્ટેનન્સ ડિપોઝીટની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખી આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી લખી આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૧૩) એક તરફવાળા દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, હોર્ડીગ્સ, વેબસાઇટ કે અન્ય કોઇપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી,

લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપિંગ, યુનિટ બહારના તથા અંદરના ફર્નિચર, કંમ્પાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઇટ, વોટર બોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આર્કીટેકચરલ પરર્પઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે. જેથી જાહેરાતમાં દર્શાવેલ યુનિટ તેમજ યોજના હકીકતની દ્રષ્ટિએ અલગતા ધરાવી શકે છે, તેથી તે બાબતે બીજી તરફવાળાએ કોઇપણ જાતનો વાંધો કે ફરીયાદ લેવાના નથી.

(૧૪) આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ સદરહુ યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચૂકવવા પાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ લખી આપનારને તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંવામાં આવેલ હશે તે તારીખથી ગણી ચુકવી આપવાની છે, અને રહેશે.

(૧૫) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી લખી આપનાર સદરહુ યુનિટ ગીરો મુકાશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી અને જો આવો કોઇ બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા આવો બોજો એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટી હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

(૧૬) આથી તમો બીજી તરફવાળાને ફાળવેલ યુનિટનો તમો લખાવી લેનારે ફરજીયાત સરકાર માન્ય કંપની કે સંસ્થા પાસેથી વિમો ઉતરાવવાનો છે, અને રહેશે, અને તેવા વિમાના પ્રિમીયમની રકમ તમો લખાવી લેનારે ભરપાઇ કરવાની છે.

(૧૭) સદરહું સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતાં તમામ યાંત્રિક સાધનો જેવા કે, લીફટ, બોર, મોટર, ફાયર સેફટી સીસ્ટમ, પ્રેશર પંપ તથા ઈલેકટ્રીક સીટી જવાના કિસ્સામાં લીફટ તથા યોજનાની કોમન લાઇટો ચાલુ રહે તેટલી કેપેસીટી ધરાવતું જનરેટર તથા ઈલેકટ્રીકસીટીના કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા લાઇટ ફીટીંગ્સ ઇત્યાદી તમામ અમો એક તરફવાળા દ્વારા સારી કંપનીના નાંખવામાં આવેલ છે, તેથી આવા કોઇપણ યંત્રને થતું નુકશાન કે તેના લીધે થતો અકસ્માત તે અમો એક તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી, તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં અમો એક તરફવાળા કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામની સામે કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહી. જે અંગે તમો બીજી તરફવાળા અમો એક તરફવાળાને પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૧૮) **<u>લખી આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી</u>**

(૧૮.૧) આ કરારના લખી આપનારના સદરહુ જમીન તથા સદરહુ યોજનાના તમામ રાઈટ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ કલીયરન્સ

સર્ટીફીકેટ એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને લખી આપનાર કાયદેસર રીતે સદરહુ જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજનાના મૂકવાનો લખી આપનારને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

(૧૮.૨) સદરહુ યોજનાના વિકાસ સારૂ જે તે સમક્ષ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવા પાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ લખી આપનારે મેળવેલ છે.

(૧૮.૩) સદરહુજમીનમાંટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધનથી.

(૧૮.૪) સદરહુ જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદ્દમા હાલ જારી નથી.

(૧૮.૫) સદરહુ જમીન, સદરહુ યોજના અને સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે.

(૧૮.૬) સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ લખી આપનાર કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને સદરહુ મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય લખી આપનારે કરેલ નથી.

(૧૮.૭) લખાવી લેનારને અસર કરે તે મુજબના સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર સદરહુ યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણ, વ્યવહારો લખી આપનારે કરેલ નથી.

(૧૮.૮) સદરહુ યુનિટનું લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે લખી આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની લખી આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

(૧૮.૯) સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી લખી આપનાર સદરહુ યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ ડિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા સદરહુ યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાનો રહેશે. જે અંગે સોસાયટીના નામે સ્થાનિક બેંકમાં ખાતુ ખોલાવી તેવા બેંક ખાતામાં તેવી વહીવટી ડીપોઝીટની આખરી રકમો (ખર્ચ બાદ કર્યા બાદની) ચેકથી જમા આપવામાં આવશે.

(૧૮.૧૦) સદરહુ યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે અગર સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી લખી આપનાર સદરહુ યોજનાના સંદર્ભમાં સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચૂકવવા પાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ વિગેરે તમામ ચૂકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે. પરંતુ કબજો સોંપ્યેથી અગર વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી તેવી તમામ રકમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાની છે, અને રહેશે.

(૧૮.૧૧) સદરહુ યોજના અગર સદરહુ જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજ્ય/કિન્દ્ર સરકાર દ્રારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ લખી આપનારને આપવામાં અવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૮.૧૨) સદરહું યોજનામાં નામદાર સરકારશ્રીના નિયમોને આધીન રહીને સભાસદોના વિશાળ લાભાર્થે પુરતા પ્રમાણમાં પાર્કીંગની સગવડતા કરવામાં આવેલ છે, જેથી સદરહું યોજનાના તમામ સભાસદોએ એકબીજા સાથે હળીમળીને એકબીજાને અડચણ કે ન્યુસન્સ ન થાય તેવી રીતે નિયત કરેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું છે. વધુમાં એવી વિશેષમાં એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે કે મજકુર પાર્કીંગની જગ્યા બાબતે અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી કોઇપણ જાતની વધારાની રકમ મેળવેલ નથી. તેથી તે બાબતે ભવિષ્યમાં કોઇપણ જાતનો વાંધો કે વિરોધ કે તકરાર કરવાની નથી.

(૧૯) તમો લખાવી લેનારે આ કરારના લખી આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે સદરહુ યુનિટની પરિસ્થિતિની ચકાસણી કરવા સદરહુ યુનિટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૨૦) લખાવી લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી લખી આપનારને ખાત્રી,બાંહેધરી અને ભરોસો આપે છે કે,

(૨૦.૧)લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટની સાર-સંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે અને જો બીજી તરફવાળા દ્રારા બિલ્ડીંગના કે તેઓને ફાળવેલ યુનિટના કોઇપણ ભાગમાં ચીઝનીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ, કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરાવે કે કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદારી ઠેરવી શકશે નહી અને તેથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા વધારા સદરહુ યુનિટમાં કરવા પાત્ર હોય તે તમામ લખાવી લેનારે લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સક્ષમ હુકમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

(૨૦.૨)સદરહુ યુનિટને અગર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાનિ થાય અગર પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલ-સામાન વિગેરે લખાવી લેનારે સદરહુ

યુનિટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યુનિટમાં કોઈપણ જાતનો માલ-સામાન સદરહુ યોજનાના દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા લઈ જવાનો રહેશે, તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.

સદરહુ યોજનામાં આવેલ રેસીડેન્સીયલ યુનિટ હોલ્ડરના પાર્કીંગ માટે પુરતા પ્રમાણમાં બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર સગવડતા કરવામાં આવેલ છે, તેથી યોજનામાં દરેક રેસીડેન્સીયલ યુનિટ ધારકે સદરહું પાર્કીંગનો ઉપયોગ સોસાયટીના અન્ય સભાસદોને અડચણ કે અગવડતા ન પડે તેવી રીતે એકબીજા સાથે હળીમળીને એક બીજાના સાથ અને સહકારથી વહેલા તે પહેલાના ધોરણે કરવાનો છે. જે લખાવી લેનારને હરહંમેશને માટે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને આવા પાર્કીંગનો ઉપયોગ પાર્કીંગ સિવાય બીજો કોઈ ઉપયોગ કરવાનો નથી તેમજ સદરહું પાર્કીંગની જગ્યામાં કોઇપણ જાતનું દબાણ કે વધારાનો માલ-સામાન કે જુના વાહનો મુકી રાખીને પાકીંગમાં અગવડતા ઉભી થાય તેવું કોઇપણ જાતનું કૃત્ય બીજી તરફવાળાએ કરવાનું નથી.

(૨૦.૩)લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે સદરહુ યુનિટની બાહ્ય દિવાલોમાં કરવામાં આવેલ રંગ-રોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી અગર સદરહુ યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નળ, ગટર, પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સૂચના/સંમતિ વગર ફેરફારો કરવા/કરાવવાના નથી તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.

(૨૦.૪) સદરહું યોજનાનું બાંધકામ સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબનું તમામ કામકાજ પુર્ણ થયેથી સદરહું યોજનાને બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળેથી રેરા એકટની જોગવાઇઓના અનુસંધાને અત્રેના એક તરફવાળાને યોગ્ય લાગશે તે સમયે સદરહું યોજનાનો સમગ્ર વહીવટ તમો લખાવી લેનાર અગર તમો લખાવી લેનાર સભાસદોની બનેલ સર્વિસ સોસાયટીએ કોઇપણ જાતની આનાકાની કે વાંધા વિરોધ વિના સંભાળી લેવાનો છે, અને તે સમયે અત્રેના એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાના મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમોમાંથી ખર્ચાઓ બાદ કર્યા બાદ બાકી રહેલ ડીપોઝીટની રકમો સર્વિસ સોસાયટીના બેંક ખાતામાં ચેકથી ચુકવી આપશે. પરંતુ તેમ છતાં તમો

લખાવી લેનારાઓ અગર તમો સભાસદોની બનેલ સર્વિસ સોસાયટી સદરહું યોજનાનો વહીવટ લેવાનો ઈન્કાર કરો કે આનાકાની કરશો તો એક તરફવાળા પાસે બીજી તરફવાળાની જે મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ જમા છે, તેમાં હિસાબ-કિતાબના અંતે જે ડીપોઝીટની રકમો બાકી વધતી હોય તેવી તમામ રકમો સર્વિસ સોસાયટીના ખાતામાં તબદીલ કરશે, અને ત્યારથી બીજી તરફવાળાઓ આપોઆપ મજકુર યોજનાના વહીવટકર્તા બનેલા ગણાશો. જેમાં બીજી તરફવાળાની પુરેપુરી સંમતિ અને રાજીખુશી છે, જે બદલ આ લેખમાં સંમતિદર્શક પોતાની સહીમતુ કરેલ છે.

(૨૧) સદરહું યોજનામાં મુકવામાં આવેલ લિફટનો ઉપયોગ એક તરફવાળા દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિતી-નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે તથા લીફટનો ઉપયોગ કરકસર પૂર્વક કરવાનો રહેશે અને શકય હોય ત્યાં સુધી નોકરો, ડ્રાઇવરો, લીફટનો ઉપયોગ ના કરે અથવા ઓછો કરે તે અંગે દરેક યુનિટના ધારકે ઘ્યાન આપવાનું છે અને તેમાં જરૂરી સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે તેમજ હાલમાં એક તરફવાળા દ્વારા મુકવામાં આવેલ લીફટની કવોલીટી સારી છે, અને તે લીફટના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ પણ એક તરફવાળાએ મેળવેલ છે, પરંતુ તેમ છતાં લીફટ એ એક મશીનરી છે અને તે એક તરફવાળા દ્વારા જાતે બનાવવામાં આવેલ નથી, તેથી સદર લીફટનો ખુબ જ સાવચેતી પુર્વક ઉપયોગ કરવાનો રહેશે, પરંતુ સંજોગોવસાત આકસ્મિક કારણોસર સદરહું લીફટના ઉપયોગથી યોજનાના કોઇપણ સભાસદ કે સભાસદને ત્યાં આવનાર વ્યકિત અગર શખ્સને કોઇપણ પ્રકારે શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય કે ભગવાન ના કરે કે કોઇ વ્યકિત મૃત્યુ પામે તો તે અંગેની ચુસ્ત જવાબદારી બીજી તરફવાળાઓની છે, અને રહેશે, તેમાં એક તરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી કે કોઇપણ રીતે ઉપસ્થિત કરી શકાશે નહી, જેથી સદરહું યોજનામાં મુકવામાં લીફટના મેઈન્ટેનન્સ અંગે જરૂરી એજન્સીઓ સાથે કોન્ટ્રાકટ કરવાની તેમજ તે અંગે જે કાંઇપણ ખર્ચ કરવાનો થાય તો તેવો તમામ ખર્ચ કરવાની તમામ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળા સભાસદોની સંયુકત છે, અને રહેશે. જેની સ્પષ્ટ સમજ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપેલ છે જે કબુલ મંજુર રાખીને બીજી તરફવાળા સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે દાખલ થયેલા છે.

(૨૨) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહુ યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહી, તેમજ લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા અગર વહેંચાયેલા હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહી અને સદરહુ યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કિંગ, બેઝમેન્ટ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન

વિસ્તારનું કોઇપણ રીતે વેચાણ કે તબદીલી કરી શકાશે નહી, તેની સંપુર્ણ માલીકી યોજનાના સભાસદોની બનેલ સર્વિસ સોસાયટીની છે, અને રહેશે.

(૨૩) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ,એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ યુનિટના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે સદરહુ યુનિટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતિ કે આ કરાર સિવાયના અન્ય તમામ પ્રકારના લખાણો જે કાંઇપણ કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ આ કરાર સિવાયના તમામ લખાણો રદ્દબાત્તલ ગણવામાં આવે છે.

(૨૪) આ બાનાખતનો કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી સુધારો વધારો કરી શકશે.

(૨૫) આ બાનાખતનો કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ સદરહુ યુનિટના લખાવી લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતો-વખતના માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત લખાવી લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૨૬) સદર યોજનાની તમામ સહીયારી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની સંપુર્ણ માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે, અને તેવી તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સદર સોસાયટીની સોંપણી સમયે સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાની સઘળી જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે.

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

(૨૮) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ અને જવાબદારી અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશ., પરંતુ તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. આ લેખનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ પુરતુ સીમીત રહેશે.તરફવાળા દ્વારા જાતે બનાવવામાં

આવેલ નથી, તેથી સદર લીફટનો ખુબ જ સાવચેતી પુર્વક ઉપયોગ કરવાનો રહેશે, પરંતુ સંજોગોવસાત આકસ્મિક કારણોસર સદરહું લીફટના ઉપયોગથી યોજનાના કોઇપણ સભાસદ કે સભાસદને ત્યાં આવનાર વ્યકિત અગર શખ્સને કોઇપણ પ્રકારે શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય કે ભગવાન ના કરે કે કોઇ વ્યકિત મૃત્યુ પામે તો તે અંગેની ચુસ્ત જવાબદારી બીજી તરફવાળાઓની છે, અને રહેશે, તેમાં એક તરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી કે કોઇપણ રીતે ઉપસ્થિત કરી શકાશે નહી, જેની સ્પષ્ટ સમજ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપેલ છે જે કબુલ મંજુર રાખીને બીજી તરફવાળા સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે દાખલ થયેલા છે.

(૨૨) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહુ યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહી, તેમજ લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા અગર વહેંચાયેલા હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહી અને સદરહુ યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કિંગ, બેઝમેન્ટ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તારનું કોઇપણ રીતે વેચાણ કે તબદીલી કરી શકાશે નહી, તેની સંપુર્ણ માલીકી યોજનાના સભાસદોની બનેલ સર્વિસ સોસાયટીની છે, અને રહેશે.

(૨૩) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ,એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ યુનિટના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે સદરહુ યુનિટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતિ કે આ કરાર સિવાયના અન્ય તમામ પ્રકારના લખાણો જે કાંઇપણ કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ આ કરાર સિવાયના તમામ લખાણો રદ્દબાત્તલ ગણવામાં આવે છે.

(૨૪) આ બાનાખતનો કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી સુધારો વધારો કરી શકશે.

(૨૫) આ બાનાખતનો કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ સદરહુ યુનિટના લખાવી લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતો-વખતના માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત લખાવી લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૨૬) સદર યોજનાની તમામ સહીયારી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની સંપુર્ણ માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે, અને તેવી તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સદર સોસાયટીની સોંપણી સમયે સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાની સઘળી જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે.

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

(૨૮) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ અને જવાબદારી અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશ., પરંતુ તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. આ લેખનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ પુરતુ સીમીત રહેશે.

<u>પરિશિષ્ટ-અ</u>

<u>સદરહુ મિલકતનું વર્ણન</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૫૯/૨ ની ૫૬૧૬ ચોરસમીટર તથા બ્લોક/સરવે નંબર : ૬૭/૨/૧ ની ૫૩૨૧ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ જમીન ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૧૧૭ (વસ્ત્રાલ) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબરઃ ૩૩/૩+૩૩/૪/૧ ની કુલ ૬૫૬૧ ચોરસમીટર બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ **"વરદાન સ્કાય"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં ..... બ્લોકમાં ...... માળ ઉપર આવેલ **ફલેટ/યુનિટ નંબરઃ** .... ની આશરે .... સ.ચો.મી.(કારપેટ એરીયા/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી)(.........સ.ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા . . . . . . સ.ચો.મી. બાલ્કની તથા . . . . ..સ.ચો.મી. વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સમગ્ર બ્લોકમાં મુકવામાં આવેલ લીફટ, રૂમ, ડક, સીડી, કેબીન, પેસેજના બાંધકામ પૈકી સદર યુનિટને વરાડે આવતી .... ચો.મી.ના બાંધકામ સહીતની મિલકત તથા સદર યુનિટમાં આવેલ ફીકચર્સ એન્ડ ફીટીંગ્સ, લાઇટ, નળ, ગટર કનેકશન વિગેરે સહીતના બાંધકામવાળી મિલકત.(જેમાં સમગ્ર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટને વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે .... ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે) જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુરવે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

<u>પરિશિષ્ટ-બ</u>

<u>કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત</u>

સદર **"વરદાન સ્કાય"** નામની યોજનામાં સરકારશ્રીના નિયમોનુસાર દરેક બ્લોકમાં દરેક ફ્લોર દીઠ પુરતા પ્રમાણમાં ફાયર સેફટીની સગવડતા, આકર્ષક મેઇન એન્ટ્રસ ગેટ, તેને સંલગ્ન સીકયુટી કેબીન, દરેક બ્લોકમાં અત્યાધુનીક લીફટ (લીફટ વપરાશના લાયન્સ સાથે), અંડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવર હેડ સ્વચ્છ પાણીની ટાંકીઓ, આકર્ષક ગાર્ડન, બેઠક વ્યવસ્થા, સમગ્ર યોજનાની સીકયુરીટી માટે ગ્રાઉન્ડ લેવલે સી.સી.ટીવી કેમેરા, ઇત્યાદી તમામ.

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, અક્કલ હોંશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં વિચારીને કર્યો છે તે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો-વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તા ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી છે.

આજ તારીખ:.......માહે........સને ૨૦૨૧ ના દિને શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.

અત્રે.. . . . . મતુ. અત્રે. . . . . .શાખ

<u>એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર :-</u> **સાક્ષીઓ/-**

"વરદાન ડેવલપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફથી તેનાં વ.કર્તા ભાગીદાર.

. . . .

(અર્જુન મધુકાન્ત વસાણી)

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

એક તરફવાળા / વેચાણ આપનાર :-	**ફોટોગ્રાફ**	**ફિંગરપ્રિન્ટ**
"વરદાન ડેવલપર્સ" એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેનાં વ.કર્તા ભાગીદાર.		

. . . .

(અર્જુન મધુકાન્ત વસાણી)

બીજી તરફવાળા / વેચાણ લેનાર :-	**ફોટોગ્રાફ**	**ફિંગરપ્રિન્ટ**

. . . .

કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર

“વરદાન સ્કાય”

વસ્ત્રાલ, અમદાવાદ.

નામ	
ફ્લેટ નંબર	
દસ્તાવેજ રજી.નં.	
દસ્તાવેજ કિંમત	

OM ASSOCIATES

THE LAW FIRM

CHIRAG VYAS (ADVOCATE)

Contact -9825767770

101-102, Devsya Status, Nr.Bhakti Circle, Nikol, Ahmedabad.

Office : 9909581122