

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

જત રજી.ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ,સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અમદાવાદ શહેર પુર્વ તાલુકાના મોજે નિકોલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૨૨/૧/૧ની હે.આરે.યો.મી.૦-૭૧-૧૯ યાને કે ૭૧૧૯ સમ યો.મી.ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૧૧૯ માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૪૩/૧/૨ આપવામાં આવેલ છે. અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૨૭૧ સમ યો.મી. (૩૬૫૧ સ.યો.મી. રહેણાંકના હેતુ માટેની તથા ૬૨૦ સ.યો.મી. વાણીજ્યના હેતુ માટેની) ફાળવવામાં આવેલ છે. જે જમીન ઉપર કિંબા ડેવલોપર્સ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ “ શ્રીમદ્ એફોર્ડ ” ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં બ્લોક નં..... ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... ક્ષેત્રફળ સ.યો.મી. (કાર્પેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતી ક્ષેત્રફળ..... સ.યો.મી. જમીન સહીતની મિલકતના વેચાણનો કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર.

((02))

એક તરફવાળા :-

લખી આપનાર

કિબ્ના ડેવલોપર્સ- એ નામની ભાગીદારી(પાન નં. AAOFK3724B)
પેઢી કે જેની ઓફીસ ૧૦૧, ધવલ શોપીંગ સેન્ટર, સરદાર પટેલ
રીંગ રોડ, ઓઢવ, અમદાવાદ. મધ્યે આવેલ છે. સદરહુ પેઢી વતી
અને તરફથી તેના ભાગીદાર :-
શ્રી ધવલકુમાર પરસોત્તમભાઈ વેકરીયા(પાન નં. ALYPV 9228 L)
ઉ.વ.આ.પુષ્પ, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર
રહે:૩, શ્રીધર ટેનામેન્ટ, ઈન્ડીયા કોલોની, બાપુનગર, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો અગર લખી
આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દોનો અર્થમાં
અમો લખી આપનાર નો તથા તમો લખી આપનારના વંશ, વાલી,
વારસો, ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો,
તમામનો તેમાં સમાવેશ થયેલો ગણાશે.

બીજી તરફવાળા :-

લખાવી લેનાર

(વેચાણ રાખનાર)

ઉ.વ.પુષ્પ, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-નોકરી
રહેવાસી:, અમદાવાદ.

(પાન નં.)

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો અગર લખાવી
લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દોના અર્થમાં તમો
લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો,
એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો વિગેરે તમામનો તેમાં
સમાવેશ થયેલો ગણાશે.

((03))

-:: જત ::-

અમો લખી આપનાર-વેચાણ આપનાર તે તમો લખાવી લેનાર-વેચાણ લેનાર ને આજરોજ આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર લખી આપી જાહેર કરી જણાવીએ છીએ કે.....

⇒ જત રજી.ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ,સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અમદાવાદ શહેર પુર્વ તાલુકાના મોજે નિકોલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૨૨/૧/૧ની હે.આરે.યો.મી.૦-૭૧-૧૯ યાને કે ૭૧૧૯ સમ યો.મી.ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૧૯ માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૩/૧/૨ આપવામાં આવેલ છે.અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૨૭૧ સમ યો.મી.(૩૬૫૧ સ.યો.મી.રહેણાંકના હેતુ માટેની તથા ૬૨૦ સ.યો.મી. વાણીજ્યના હેતુ માટેની) ફાળવવામાં આવેલ છે.જે જમીન ઉપર કિખા ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની તમામ પ્રકારનાં બોજાઓથી મુક્ત આવેલી છે.જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતમાં સદરહુ જમીન અને /અગર મજકુર જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

⇒ સદરહુ જમીન અંગે જમીન મહેસુલ વીસાજી અમથાજી ભોઈ ભરતાં આવેલા તેમજ કાચા કબજા હક્કના પત્રકમાં તેઓનું નામ કબજેદાર તરીકે ચાલતુ હોવાથી સદરહુ જમીનના કબજેદાર તરીકે વીસાજી અમથાજી ભોઈનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૨૦૧,થી તા.૨૭-૦૫-૧૯૫૯ નાં રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ :૦૩-૦૬-૧૯૫૯ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ સદરહુ જમીન વીસાજી અમથાજી ભોઈની માલીકીની આવેલી અને ત્યારબાદ તેઓ તારીખ :૨૦-૦૧-૧૯૬૩ નાં રોજ બિનવસિયતે અવસાન પામેલા અને તેઓ અવસાન પામ્યા ત્યારે તેમની સીધીલીટીના વારસદારોમાં ભલાજી વીસાજી હતાં અને તે સિવાય તેઓના બીજા કોઈ વારસદાર હક્કદાર નહતાં જેથી વારસાઈ હક્કની રૂઈએ રેવન્યુ રેકર્ડમાં

((04))

ઉપરોક્ત વારસદારનું નામ માલિક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૬૪૯, થી ૦૫-૦૨-૧૯૬૩ નાં રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા નામંજૂર કરવામાં આવેલ.

⇒ સદરહું જમીન વીસાજી અમથાજી ભોઈની માલિકીની આવેલી અને ત્યાર બાદ તેઓ તારીખ : ૨૦-૦૧-૧૯૬૩ નાં રોજ બિનવસિયત અવસાન પામેલા અને તેઓ અવસાન પામ્યા ત્યારે ચેમની સીધીલીટીના વારસદારોમાં ભલાજી વીસાજી, લક્ષ્મીબેન વીલાજી, પુંજીબેન વીસાજી, ડાહીબેન વીસાજી તથા મંછાબેન તે વીસાજી અમથાજીની વિધવા હતાં અને તે સિવાય તેઓના બીજા કોઈ વારસદાર હક્કદાર નહતાં જેથી વારસાઈ હક્કની રૂઈએ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ઉપરોક્ત તમામ વારસદારોનું નામ માલિક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૭૪૯, થી તા. ૦૮/૦૫/૧૯૬૬ નાં રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૧૯-૧૨-૧૯૬૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ સદરહું જમીનના એ રીતે વારસાઈ હક્કની રૂઈએ ભલાજી વીસાજી, લક્ષ્મીબેન વીસાજી, પુંજીબેન વીસાજી, ડાહીબેન વીસાજી તથા મંછાબેન તે વીસાજી અમથાજીની વિધવા માલિક કબજેદાર ભોગવટેદાર બનેલા અને તેઓ તમામ પૈકી લક્ષ્મીબેન વીલાજી, પુંજીબેન વીસાજી, ડાહીબેન વીસાજી તથા મંછાબેન તે વીસાજી અમથાજીની વિધવાએ સદરહું જમીનમાં તેમના પોષાતા તમામ લાગભાગ હક્ક હિત હિસ્સા ભલાજી વીસાજીની તરફેણમાં વેવ યાને જતા કરેલા અને રેવન્યુ ઓથોરીટીઓ રૂબરૂ જવાબો આપી તેમનું ચાલતુ નામ કમી કરાવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૭૮૫, થી તા. ૦૮-૦૫-૧૯૬૬ નાં રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૧૯-૧૨-૧૯૬૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ મોજે-નિકોલ ગામની સીમના તમામ સર્વે નંબરોની જમીનોને નામદાર સરકાર દ્વારા ઈન્ડસ્ટ્રીયલ ઝોન-એ માં એકવાયર કરવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ અને જે અંગેની

((05))

નોંધ બીજા હક્કમાં કરવામાં આવેલ હતી.પરંતુ નામદાર સરકારીશ્રી મહેસુલ વિભાગ દ્વારા તેમના હુકમ નંબર :અમ.૨૧૭૦ મ.જ.અમ.૧૦૬૧-૫૬૦૮૮ એન.એ.૧,તારીખ :૧૪-૦૬-૧૯૬૬ નાં રોજના હુકમથી જમીન સંપાદન અધિનીયમની કલમ ૬ અન્વયે આખરી જાહેરનામું બહાર પાડવામાં આવેલ અને ત્યારબાદ સીટી મામલતદાર સાહેબશ્રીએ તેમના હુકમ નંબર: એલ.એન.ડી.તારીખ :૨૬-૧૨-૧૯૬૬ નાં રોજ હુકમથી સર્વે નંબર :૧ થી સર્વે નંબર:૫૩૮ ની જમીનોના બીજા હક્કમાં કરવામાં આવેલ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ ઝોનની નોંધ કમી કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૮૫૧,થી તા.૦૫-૦૧-૧૯૬૭ નાં રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ સદરહું જમીન માલિક ભલાજી વિસાજી ભોઈ સને-૧૯૭૮ ની સાલમાં કે તે અરસામાં બિનવસીયતે અવસાન પામેલા અને તેઓ અવસાન પામ્યા ત્યારે તેમની સીધીલીટીના વારસદારોમાં મોહનજી ભલાજી, મેલાજી ભલાજી,જેણાજી ભલાજી મૈયતના વારસદારો :રેવાબેન જેણાજી તથા કાશીબેન તે જેણાજી ભલાજીની વિધવા,સીતાબેન ભલાજી,જીબાબેન ભલાજી તથા બબુબેન તે ભલાજી વિસાજીની વિધવા હતાં તે સીવાય તેઓના બીજા કોઈ વારસદારોના નામો માલિક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૧૬૫૨,થી તા.૨૦-૦૮-૧૯૭૮ નાં રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ.જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૦૮-૦૧-૧૯૮૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ સદરહું જમીનના એ રીતે મોહનજી ભલાજી,મેલાજી ભલાજી,જેણાજી ભલાજી મૈયતના વારસદારો :રેવાબેન જેણાજી તથા કાશીબેન તે જેણાજી ભલાજીની વિધવા,સીતાબેન ભલાજી,જીબાબેન ભલાજી તથા બબુબેન તે ભલાજી વિસાજીની વિધવા માલિક કબજેદાર ભોગવટાદાર થયેલા અને ત્યારબાદ તેઓ તમામ પૈકી જીબાબેન ભલાજી તથા સીતાબેન ભલાજીએ સદરહું જમીનમાં તેમના પોષાતા તમામ પ્રકારના લાગભાગ હક્ક હિસ્સા

((06))

તેમના ભાઈશ્રી મોહનજી ભલાજીની તરફેણમાં વેવ યાને જતાં કરેલા અને રેવન્યુ ઓથોરીટીઓ રૂબરૂ જવાબો આપી તેઓનું રેવન્યુ રેકર્ડમાં ચાલતુ નામ કમી કરાવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૨૦૨૦, થી તા. ૨૩-૧૦-૧૯૮૬ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૩૦-૦૧-૧૯૮૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ સદરહું જમીનના અનુસંધાનમાં મે. મામલતદાર સાહેબ શ્રી તથા મોટર વાહન વેરા વસુલાત, આર.ટી.ઓ. અમદાવાદના હુકમ નં.: એમ.બી.ટ મે.વ.એસ.આર.કે. નં. ૨૯૨૮/૮૬/૧૦૭/૧૦૮, તારીખ: ૦૮-૦૨-૧૯૮૮ ના રોજના હુકમથી સદરહું જમીન રૂ. ૨૬૩૪-૦૦ માટે જમીમાં લેવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૨૦૮૫, થી તા. ૨૮-૦૨-૧૯૮૮ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૦૮-૦૭-૧૯૮૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહમાલીકો રેવાબેન જેણાજી, કાશીબેન તે જેણાજી ભલાજીની વિધવાએ વારસાઈ હક્કની રૂઈએ સદરહું જમીનમાં તેમના પોષાતા તમામ લાગભાગ હક્ક હિસ્સા અન્ય સહહિસ્સેદારોની તરફેણમાં વેવ યાને જતાં કરેલા અને રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી તેઓનું ચાલતુ નામ કમી કરાવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૨૨૪૬, થી તા. ૧૮-૦૨-૧૯૮૧ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૦૫-૦૪-૧૯૮૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ સદરહું જમીન ઉપર કાશીબેન તે જેણાજી ભલાજીની વિધવા વિગેરેએ સીટી ડેપ્યુટી કલેક્ટર સાહેબની કચેરીમાં કેસ નંબર: આર.ટી.એસ.કેસ. નં. ૭૭/૮૮ દાખલ કરેલ જે અનુસંધાને સીટી મામલતદાર સાહેબ, અમદાવાદ એ તેમના હુકમ નંબર : આર.ટી.એસ. વશી-૩૧૨૧/૮૮, તારીખ : ૨૦-૦૫-૧૯૮૮ નાં રોજના હુકમથી વિવાદીની

((07))

અરજી નામંજૂર કરેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૨૯૦૪, થી ૨૧-૦૬-૧૯૯૯ નાં રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૧૮-૦૯-૧૯૯૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ સદરહું જમીન સંદર્ભે અગાઉ કરવામાં આવેલ ગામ નંબર : ૬ ની ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૨૪૬, તારીખ : ૧૮-૦૨-૧૯૯૧ અંગે ગુજરાત જમીન મહેસુલ નિયમોના નિયમ ૧૦(૬)(૪) હેઠળ રીવીઝન અરજી કરવામાં આવેલ જે રીવીઝન અરજીનો કેસ ચાલી જતાં મે. સચિવ મહેસુલ વિભાગ (વિવાદ) ગુજરાત સરકાર અમદાવાદના ગુજરાત રાજ્યપાલશ્રીના હુકમથી અને તેઓશ્રીના નામે કરેલ હુકમ નં. મ.વિ.વિ./હકપ/અમદ/૧૩/૨૦૦૦, તારીખ : ૩૦-૦૩-૨૦૦૧ નાં હુકમ મુજબ રેકર્ડ તેમજ કબજા સ્થિતિ જાળવી રાખવાનો હુકમ કરેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૩૧૧૯, થી તા. ૧૯-૧૧-૨૦૦૧ નાં રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૦૨-૦૧-૨૦૦૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ સદરહું જમીન સંદર્ભે અગાઉ બીજા હક્કમાં કરવામાં આવેલ હુકમ નં. : મ.વિ.વિ./હકપ/અમદ/૧૩/૨૦૦૦, તારીખ : ૩૦-૦૩-૨૦૦૧ નાં રોજના હુકમ વિરુદ્ધ અરજી કરતાં મહેસુલ વિભાગના હુકમ નં. : ન/મ.વિ.વિ./હકપ/અમદ/૧૩/૨૦૦૦, તારીખ : ૨૭-૧૦-૨૦૦૪ ના રોજથી યથાવત સ્થિતિ જાળવી રાખવાનો હુકમ ઉઠાવી લેવા હુકમ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૩૫૬૦ થી તા. ૨૮-૧૦-૨૦૦૪ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૧૦-૧૨-૨૦૦૫ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ સદરહું જમીન ઉપર અગાઉ એસ.બી.આઈ.ઓઢવ શાખામાંથી લોન લેવામાં આવેલ જે લોન સદર બેંકમાં ચુકતે ભરપાઈ કરી દેતાં સદરહું બેંકના બોજા મુક્તિના પ્રમાણપત્રના આધારે સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી સદર બેંકનો બોજો કમી કરી સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી સદર બેંકનો બોજો કમી કરી સદરહું જમીન બોજા મુક્ત

((08))

કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૫૧૭૬, થી તા. ૦૬-૦૬-૨૦૦૮ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૨૩-૦૮-૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ મોજે-નિકોલ ગામની જમીનોના રેકર્ડમાં ૭/૧૨ માં કોમ્પ્યુટરાઈઝ્ડ થયેલ ભુલોની સુધારણા મે. સીટી મામ., અમદાવાદના હુકમ નં.: આરટીએસ/સુધારો/ક્ષતિયાદી/એસઆરનં.-૧૦૮૬/૦૮, તારીખ : ૨૨-૦૮-૨૦૦૮ ના રોજથી સુધારાની અસર આપવા હુકમ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૫૪૩૭, થી તા. ૨૭-૦૮-૨૦૦૮ નાં રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૧૫-૧૧-૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ૭/૧૨ માં કોમ્પ્યુટરાઈઝ્ડ થયેલ ભુલોની સુધારણા મે. સીટી મામ., અમદાવાદના હુકમ નં. આરટીએસ/સુધારો/ક્ષતિયાદી/એસઆરનં.-૨૩૪૧/૦૮, તારીખ : ૩૦-૦૮-૨૦૦૮ ના રોજથી સુધારાની અસર આપવા હુકમ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૫૪૮૫, થી તા. ૦૪-૧૧-૨૦૦૮ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૦૮-૧૨-૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ સદરહું જમીન ઉપર અગાઉ મોટર વાહન કર વસુલાત (આરટીઓ) ની બોજાની નોંધ કરવામાં આવેલ પરંતુ તે બોજાની રકમો કેસ નં.: ૨૮૨૯/૮૬/૧૦૭/૧૦૮, તારીખ: ૦૮-૦૨-૧૯૮૮ થી ચુકતે ભરપાઈ કરી દેતાં તેમજ બોજા મુક્તિના પ્રમાણપત્રોને આધારે બોજા મુક્તિની નોંધ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં. ૫૫૨૩, થી તા. ૧૫-૧૧-૨૦૦૮ નાં રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૨૦-૧૨-૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ ત્યાર બાદ સદરહું જમીન પૈકી ૪૧૮૧ સમયોરસમીટરની જમીન તેના માલીકો મોહનજી ભલાજી, મેલાજી ભલાજી તથા બબુબેન તે ભલાજી વિસાજી ની વિધવા પાસેથી

((09))

હિંમતભાઈ કેશુભાઈ તળાવીયાએ પચાસ ટકા હિસ્સા મુજબ તથા હરગોવિંદભાઈ તળજાભાઈ દેસાઈએ પચાસ ટકા હિસ્સા મુજબ ધોરણસરના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મેં.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર:૪૪૦૪, તારીખ :૨૯-૦૬-૨૦૦૯ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૫૭૯૮, થી તા.૧૦-૦૭-૨૦૦૯ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૧૮-૦૮-૨૦૦૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ ત્યારબાદ સદરહું જમીન પૈકી ૪૧૮૧ સમ.ચો.મી.ની જમીન તેના માલિકો મોહનજી ભલાજી, મેલાની ભલાજી તથા બબુબેન તે ભલાજી વિસાજીની વિધવા પાસેથી પ્રભાબેન રતિલાલ પાઘડાળ (પચાસ ટકા હિસ્સા મુજબ) બળદેવભાઈ ગોવાભાઈ દેસાઈ (પાંત્રીસ ટકા હિસ્સા મુજબ) તથા રમેશભાઈ ગોવિંદભાઈ પ્રજાપતિ (પંદર ટકા હિસ્સા) મુજબ ધોરણસરના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં નુક્રમ નંબર :૪૪૦૩, તારીખ :૨૯/૦૬/૨૦૦૯ નાં રોજ નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હક્ક પત્રકમાં નોંધ નં.૫૮૦૫ થી તા.૧૬-૦૭-૨૦૦૯ નાં રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૧૮-૦૮-૨૦૦૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ ત્યારબાદ સદરહું જમીન પૈકી ૪૧૮૧ સમ.ચો.મી.ની જમીન તેના માલિકો હિંમતભાઈ કેશુભાઈ તળાવીયા તથા હરગોવિંદભાઈ તળજાભાઈ દેસાઈની પાસેથી ભનુભાઈ શંભુભાઈ પટેલ તથા સુસ્મિતભાઈ સવજીભાઈ રોકડએ ધોરણસરના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૭૮૩, તા.૧૧-૦૨-૨૦૧૦ નાં રોજ નોંધવામાં આવેલ.

((10))

⇒ ત્યારબાદ સદરહું જમીન પૈકી ૫૧૯૫ સમ ચોરસ મીટરની જમીન તેના માલિકો મોહનજી ભલાજી, મેલાજી ભલાજી પાસેથી ભનુભાઈ શંભુભાઈ પટેલ તથા સુસ્મિતભાઈ સવજીભાઈ રોકડએ ધોરણસરના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૯૩૬, તારીખ-૧૬-૦૨-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નં. ૬૨૨૯, થી તા. ૦૮-૦૩-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૦૭-૦૬-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ ત્યારબાદ સદરહું જમીન પૈકી ૪૧૮૧ સમચોરસમીટરની જમીન તેના માલિકો પ્રભાબેન રતિલાલ પાઘડાળ, બળદેવભાઈ ગોવાભાઈ દેસાઈ, રમેશભાઈ ગોવિંદભાઈ પ્રજાપતિની પાસેથી ભનુભાઈ શંભુભાઈ પટેલ તથા સુસ્મિતભાઈ સવજીભાઈ રોકડએ ધોરણસરના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૮૫૮૪, તારીખ-૧૯-૦૬-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નં. ૬૫૩૧, થી તા. ૧૨-૦૭-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૦૪-૦૮-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ ત્યારબાદ સદરહું જમીનના સહમાલિક બબુબેન ભુલાભાઈ તા. ૧૬-૦૧-૨૦૧૦ ના રોજ બિનવસિયતે અવસાન પામેલ અને તેઓના અવસાન પામવાથી સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી તેમનું ચાલતું નામ કમી કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નં. ૬૩૪૨, થી તા. ૨૦-૦૪-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૦૪-૦૬-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

((11))

⇒ ત્યારબાદ સદરહું જમીન પૈકી ૬૪૩૮ સમયોરસમીટરની જમીન તેના માલિકો ભનુભાઈ શંભુભાઈ પટેલ તથા સુસ્મિતભાઈ સવજીભાઈ રોકડની પાસેથી શંકરભાઈ મનસુખરામ પંચાલએ ધોરણસરના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૫૫૩૯, તારીખ-૨૬-૧૧-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નં.૬૯૩૫, થી તા.૦૪-૧૨-૨૦૧૦ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૧૮-૦૧-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ સદરહું સર્વે નંબર ૧૨૨/૧ ની જમીન પૈકી ૫૪૨૩ સ.ચો.મી.ની જમીન ટી.પી.સ્કીમની કપાત પેટે કબજો અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને આપેલ હોઈ સનીયર નગર નીયોજનશ્રી અમદાવાદના તારીખ :૦૬-૧૨-૨૦૧૦ ના પત્રના આધારે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળનું નામ કબજો લીધેલ જમીનમાં બીજા હકકમાં દાખલ કરવામાં નોંધ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નં.૭૧૬૦ થી તા.૨૨-૦૨-૨૦૧૧ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૦૪-૦૪-૨૦૧૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ સદરહું સર્વે નંબર: ૧૨૨/૧ નો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૧૯ માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર:૪૩/૧/૧ ની ૩૮૬૩ સ.ચો.મી.ની જમીનને બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે અરજી કરતાં મે.જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબશ્રી,અમદાવાદના હુકમ ક્રમાંક નંબર:સીબી/લેન્ડ-૧/એન.એ.એસ.આર.૧૧૬૭/૨૦૧૦,તારીખ : ૧૭-૦૨-૨૦૧૧ ના રોજના હુકમથી ૩૮૬૩ સ.ચો.મી. જમીન પૈકી ૩૧૭૮સ.ચો.મી. જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે તથા ૬૮૫ સ.ચો.મી. ની જમીન વાણીજ્યના હેતુ માટેની બિનખેતીની પરવાનગી આપેલઅને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નં.૭૨૦૭,થી તા.૦૫-૦૩-૨૦૧૧ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૦૪-૦૫-૨૦૧૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

((12))

⇒ ત્યારબાદ સદરહું જમીન પૈકી ૭૧૧૯ સમયોરસમીટરની જમીન તેના માલિકો ભનુભાઈ શંભુભાઈ પટેલ તથા સુસ્મિતભાઈ સવજીભાઈ રોકડની પાસેથી ચંદુભાઈ જીણાભાઈ અકબરી, વસંતભાઈ પ્રમજીભાઈ બોરડ, ભોળાભાઈ છગનભાઈ વાડદોરીયા તથા હિંમતભાઈ દયાળભાઈ રાદડીયાએ ધોરણસરના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ ની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૪૬૮૬, તારીખ-૨૩-૦૩-૨૦૧૧ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નં. ૭૩૮૮, થી તા. ૨૧-૦૫-૨૦૧૧ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૦૫-૦૭-૨૦૧૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં થયેલ ભુલોની સુધારણા મે. સીટી મામ. અમદાવાદના હુકમ નંબર ઉઆરટીએસ/સુધારો/વશી. ૪૧૬૧/એસઆર નં. ૫૨૮૮/૧૧, તારીખ : ૧૦-૦૮-૨૦૧૧ ના રોજ થી સુધારાની અસર આપવા હુકમ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નં. ૭૬૪૬, થી તા. ૧૬-૦૮-૨૦૧૧ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા. ૦૮-૧૨-૨૦૧૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ સદર સર્વે નંબર : ૧૨૨/૧ ની જમીનની મે. ડી. આઈ. એલ. આરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નંબર : ડીએસઓ/ડીઆરકે/પુ. પ. નં. ૮૮/૧૨, તારીખ ૧૩-૦૧-૨૦૧૨ તથા મે. સીટી મામલતદારશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નંબર : આર. ટી. એસ. /કેજેપી/એસઆર નં. ૮/વશી/૧૨, તારીખ ૨૦-૦૩-૨૦૧૨ ના રોજના હુકમથી સદરહું સરંવે નંબર : ૧૨૨/૧ ના અલગ અલગ બે હિસ્સા કરવામાં આવેલ અને જે અનુસંધાને સર્વે નંબર ૧૨૨/૧ /૧ ની ૭૧૧૯ સ. ચો. મી. ની જમીન ચંદુભાઈ જીણાભાઈ અકબરી, વસંતભાઈ પ્રેમજીભાઈ બોરડ ભાળાભાઈ છગનભાઈ પટેલ તથા હિંમતભાઈ દયાળભાઈ રાદડીયા એ રીતે આપવામાં આવેલ તેમજ બીજો હિસ્સો સર્વે નંબર : ૧૨૨/૧/૨ ની ૬૪૩૮ સ. ચો. મી. ની જમીન

((13))

શંકરભાઈ મનસુખભાઈ પંચાલ એ રીતે આપવામાં આવેલ અને જે હુકમના આધારે સદર સર્વે નંબર:૧૨૨/૧ આ અલગ અલગ બે હિસ્સા થયેલ છે.જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નં.૮૧૪૦, થી તા.૨૬-૦૩-૨૦૧૨ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૨૮-૦૫-૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ સદરહું જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે અરજી કરતા મે. જીલ્લા કલેક્ટર સાહેબશ્રી, અમદાવાદનાએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નંબર:સીબી/લેન્ડ-૧/એન.એ./એન.એ/ એસ.આર.૧૦૨૮/૨૦૧૧, તારીખ : ૦૫-૦૩-૨૦૧૨ ના રોજના આદેશથી મોજે- નિકોલ,તા.સીટી,જી.અમદાવાદના સર્વે નંબર:૧૨૨/૧,ટી.પી.સ્કીમ નંબર:૧૧૮,ફાઈનલ પ્લોટ નંબર :૪૩/૧/૨ જમીનનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૪૨૭૧ સ.ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંક ૩૬૫૧ તથા વાણીજ્ય ૬૨૦ ચો.મી. રહેણાંક -વાણીજ્ય હેતુ માટે ચંદુભાઈ જીણાભાઈ અકબરી વિગેરેને જમીન મહેસુલ કાયદા કલમ ૬૫ હેઠળ આપવામાં આવેલ બિનખેતીની પરવાનગી હુકમ આધારે નોંધ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નં.૮૧૪૨, થી તા.૨૭-૦૩-૨૦૧૨ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૨૮-૦૫-૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

⇒ સદરહું જમીન અંગે મજકુર સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક નં.૫૬૨/ ૧૦૨૦૧૧/૨૭૫/લ./૧, તા.૧૭-૦૩-૨૦૧૨ અમદાવાદ જીલ્લાના સીટી અને દસકોઈ તાલુકાના પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વે) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ જે અન્વયે સીટી (પશ્ચિમ) તાલુકાનું નિકોલ ગામ અમદાવાદ સીટી (પુર્વે)માં દાખલ કરવા અંગેની નોંધ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હકક પત્રકમાં નોંધ નં.૮૨૬૧, થી તા.૦૩-૦૫-૨૦૧૨ ના રોજ નોંધ પાડવામાં આવેલ જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૦૫-૦૫-૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

((14))

⇒ આમ ઉપરોક્ત રીતે અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી સદરહુ જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલિક,કબજેદાર,ભોગવટેદાર બનેલા છીએ.

⇒ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અમદાવાદ શહેર પૂર્વ તાલુકાના મોજે નિકોલની સીમના સર્વે નં.૧૨૨/૧/૧ ની હે.આરે.યો.મી.૦-૭૧-૧૮ યાને કે ૭૧૧૮ સમયોરસમીટરની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર:૧૧૮ માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર:૪૩/૧/૨ આપવામાં આવેલ છે અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૨૭૧ સમયોરસમીટર (૩૬૫૧ સ.યો.મી.રહેણાંકના હેતુ માટેની તથા ૬૨૦ સ.યો.મી. વાણીજ્યના હેતુ માટેની) ફાળવવામાં આવેલ છે. તે બીન ખેતીની જમીન અમો વેચાણ આપનાર મે.કિખ્ના ડેવલોપર્સ તે નામની ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ જમીન (૧) ચંદુભાઈ જીણાભાઈ અકબરી (૨) વસંતભાઈ પ્રેમજીભાઈ બોરડ, (૩) ભોળાભાઈ છગનભાઈ વાડદોરીયા, (૪) હિંમતભાઈ દયાળભાઈ રાદડીયા નાઓ પાસેથી એક વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લઈ વેચાણથી રાખેલ. જે અંગેના ધોરણસર નો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી,અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) સમક્ષ અનુક્રમ નં.૧૨૦૦૧ થી તા.૨૬.૦૮.૨૦૧૪ ના રોજ નોંધાયેલ.જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામના નમુના નં.૬ મા ફેરફારની નોંધ નં.૧૦૨૪૩ તા.૦૫/૧૧/૨૦૧૪ થી દાખલ કરવામાં આવેલ ત્યારબાદ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામા આવેલી છે. આમ ત્યારથી અને તેવી રીતે સદરહુ મિલકત વાળી જમીન અમો વેચાણ આપનાર પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.અને જે સરકારી રેવન્યુ સહીત તમામ રેકૉર્ડમાં મે.કિખ્ના ડેવલોપર્સના નામની ભાગીદારી પેઢી ના નામે ચાલે છે.જે જમીનને હવે પછીથી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદરહુ જમીન અગર મજકુર જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

⇒ સદરહુ જમીનને રહેણાંકના હેતુમાટે બીન ખેતી માટે અરજી કરતા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના ઓ એ સદરહુ જમીન રહેણાક માટેના બીનખેતીના ઉપયોગ માટેની પરવાનગી

((15))

તેમના ઓર્ડર નં.સીબી/લેન્ડ-૧/એનએ/એસઆર ૧૦૨૮/૨૦૧૧ તા.૦૫/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજ થી આપેલ છે.

⇒ ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર અમો લખી આપનારે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન માંથી નીચેની વિગતે પ્લાનો મંજૂર કરાવી ફ્લેટની સ્કીમ મુકેલ જે સ્કીમને શ્રીમદ્ એફોર્ડ એવુ નામ આપેલ છે.જેમને હવે પછી આ દસ્તાવેજ માં સદરહુ યોજના તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.

⇒ સદરહુ જમીનના અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી વેચાણ દસ્તાવેજથી માલિક કબજેદાર ભોગવટેદાર બનેલા અને ત્યારબાદ મજકુર જમીનમાં અમોએ “ શ્રીમદ્ એફોર્ડ ” નામની સ્કીમ બાંધવાનું નક્કી કરેલ અને તે અંગેના પ્લાન તૈયાર કરી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા (૧)કેસ નં.બીએલએમટી૧/આરઝેડ/૨૭૦૮૧૩/જીડીઆર/એ૦૫૦૨/આરઓ/એમ૧,૨જા ચીટ્ઠી નં.૦૦૩૭૭/૨૭૦૮૧૩/એ૦૫૦૨/આરઓ/એમ૧(૨)કેસ નં.બીએલએનટીએસ/ઈઝેડ/૨૭૦૮૧૩/જીડીઆર/એ૦૫૦૩/આર૧/એમ૧,૨જા ચીટ્ઠી નં.૪૪૮૭/૨૭૦૮૧૩/એ૦૫૦૩/આર૧/એમ૧(૩)કેસ નં.બીએલએમટી૧/ઈઝેડ/૨૭૦૮૧૩/જીડીઆર/એ૦૫૦૪/આરઓ/એમ૧,૨જા ચીટ્ઠી નં.૦૦૩૭૮/૨૭૦૮૧૩/એ૦૫૦૪/આરઓ/એમ૧ પાસ કરવામાં આવેલ છે.ત્યારબાદ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરી “ શ્રીમદ્ એફોર્ડ ” એ નામની યોજનાનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

⇒ ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારોએ નક્કી કર્યા તથા ઠરાવ્યા મુજબ મજકુર જમીનમાં “ શ્રીમદ્ એફોર્ડ ” ના નામની સ્કીમ તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે સ્કીમના નામનાં તમો વેચાણ રાખનાર કે સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યો

((16))

કે વખતો વખતનાં માલિકો કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશે નહીં કે કરાવી શકશે નહીં કે સદરહું યોજનાનો હેતુ બદલી શકશે નહીં.

⇒ અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહું ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૪૩/૧/૨ ની ૪૨૭૧ સમયોરસમીટર (૩૬૫૧ સ.ચો.મી. રહેણાંકના હેતુ માટેની તથા ૬૨૦ સ.ચો.મી. વાણીજ્યના હેતુ માટેની) તેમજ બ્લોક-એ અને સી.માં આગળનાં ભાગમાં કોમર્શીયલ શોપ્સ અને પાછળ પાર્કીંગ તથા બી બ્લોકમાં હોલો પ્લીનથ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી સેવનથ ફ્લોર તથા સ્ટેર કેબીન, લીફ્ટ રૂમ અને પાણીની ટાંકી (ઓવર હેડ ટાંકી) આવેલ છે અને સદરહું સમગ્ર યોજનાને “શ્રીમદ્ એફોર્ડ” નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે. ત્યારબાદ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરી “શ્રીમદ્ એફોર્ડ” એ નામની યોજનાનું બાંધકામ કરેલ જેમાં કુલ ૨૨૪ ફ્લેટો નું બાંધકામ તેમજ ૩૨ દુકાનો નું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે

⇒ વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ આવેલ છે.

- | | | |
|---|----|------------------|
| → બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ | :- | “શ્રીમદ્ એફોર્ડ” |
| → બ્લોક્સ/વિગ્સની સંખ્યા | :- | ૩ |
| → હોલોવ પ્લીનથ | :- | છે. |
| → માળની સંખ્યા (પ્રથમ તબક્કા માટે) | :- | ૭ |
| → ફેઝની સંખ્યા | :- | ૨ |
| → દરેક માળ ઉપર ફ્લેટની સંખ્યા (બ્લોક નં. એ અને સી.) | :- | ૧૨ |
| → દરેક માળ ઉપર ફ્લેટની સંખ્યા (બ્લોક નં. બી.) | :- | ૮ |

((17))

ફલોર	ઉપયોગ	બ્લોક	બ્લોક	ફલોર	ઉપયોગ	બ્લોક
		A	C			B
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	પાર્કિંગ	૦	૦	ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	પાર્કિંગ	૦
પ્રથમ માળ	રહેણાંક	૧૨	૧૨	પ્રથમ માળ	રહેણાંક	૮
બીજો માળ	રહેણાંક	૧૨	૧૨	બીજો માળ	રહેણાંક	૮
ત્રીજો માળ	રહેણાંક	૧૨	૧૨	ત્રીજો માળ	રહેણાંક	૮
ચોથો માળ	રહેણાંક	૧૨	૧૨	ચોથો માળ	રહેણાંક	૮
પાંચમો માળ	રહેણાંક	૧૨	૧૨	પાંચમો માળ	રહેણાંક	૮
છઠ્ઠો માળ	રહેણાંક	૧૨	૧૨	છઠ્ઠો માળ	રહેણાંક	૮
સાતમો માળ	રહેણાંક	૧૨	૧૨	સાતમો માળ	રહેણાંક	૮
સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન	૦	૦	સ્ટેર કેબીન	સ્ટેર કેબીન	૦
લીફ્ટ રૂમ	લીફ્ટ રૂમ	૦	૦	લીફ્ટ રૂમ	લીફ્ટ રૂમ	૦
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	વાણિજ્ય	૧૭	૧૫			

તથા તેમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ સહીતની મિલકત કે જેનું વિસ્તારવાર વર્ણન નીચે મુજબ પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

⇒ વધુમાં સદર “ શ્રીમદ્ એફોર્ડ ” નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટ બે ફેઝમાં વહેંચાયેલ છે જેમાં પ્રથમ ફેઝમાં બ્લોક નં. એ, સી, નું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયેલ જે અંગેનો બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એ તારીખ: ૨૪.૦૫.૨૦૧૬ ના રોજ બ્લોક નં. “એ” તેમજ તારીખ: ૧૯.૧૨.૨૦૧૬ ના રોજ બ્લોક નં. “સી”નું આપેલ છે. જ્યારે બીજા ફેઝમાં આવેલ બ્લોક નં. “બી”(તારીખ: ૧૧.૦૭.૨૦૧૭) નું બાંધકામ રેરાનો કાયદો આવ્યા પછી પુર્ણ હોઈ તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સદર કાયદો એ રીતે સંબોધવામાં

((18))

આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર..... તારીખ..... થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

⇒ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન,ડીઝાઈન,સ્પેશીફિકેશન અમારા આર્કિટેકશ્રી પટેલ જીગ્નેશકુમાર મનુભાઈ દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એ મંજૂર કરેલ છે જે પ્લાન,ડીઝાઈન, સ્પેશીફિકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ,૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદ્દ બાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એક તરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝડ પ્લાન મંજૂર કરવા હક્કદાર છે અને તેમ છતાં વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદર મિલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીઝ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

⇒ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ નીચે પરીશીષ્ટ માં દર્શાવેલ સ્પેશીફિકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે તેમા દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલ સામાન મળવામા ખુબજ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફિકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એક તરફવાળા કરી શકવા હક્કદાર છે તેવા સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળાએ તેનાજ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે જે તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે.

⇒ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ એચ.એલ.પટેલ એડવોકેટ નું તા.૨૭.૦૭.૨૦૧૫ ના રોજનું લાવી આપેલ છે

((19))

જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુંજ નહિ, પરંતુ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજૂર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭, ૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં ને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

⇒ વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઈત્યાદીની મંજૂરી મેળવી લીધેલ છે બાંધકામ પુર્ણ થતા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

⇒ વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એક તરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એકતરફવાળાએ સદર “ શ્રીમદ્ એફોર્ડ ” નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર..... ના..... ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... ક્ષેત્રફળ..... ચો.મી. (કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતા હીસ્સા સહીતની મિલકત જેનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદર મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કીંમત રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરામાં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

⇒ વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો એક તરફવાળા નીચેની શરતો મુજબ સદર મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ અને ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન

((20))

એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

⇒ એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકત તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે તેમજ અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફ્લેટ વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને તેવી વિગતે અને શરતો કિંમત તથા સામાન્ય મિલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

—:: બાનાખતના કચારની શરતો ::—

(૧).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત નીચે પેરા-
૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકત કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયા..... પુરા કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ નેટ કાર્પેટ એરીયા, બાલ્કની અને વોશ એરીયા તથા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત અમો એક તરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

અનુ.નં.	ક્ષેત્રફળ	વિવરણ
(૧)	 સ.ચો.મી.	સદર ફ્લેટનું નેટ કારપેટ એરીયા
(૨)	 સ.ચો.મી.	સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ બાલ્કની/

((21))

વરંડા નંબર-૧

(૩) સ.ચો.મી. સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ બાલ્કની/

વરંડા નંબર-૨

(૪) સ.ચો.મી. સદર ફ્લેટને અડીને આવેલ વોશ એરીયા
બાલ્કની

(૨)..... વધુમાં આ કબજા વગરના બાનાખતના કરાર અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપે થી સદર મિલકતના બાના પેટે રૂા...../-
અંકે રૂપિયા પુરા ની રકમ અમો એક તરફવાળાને તમો બીજી તરફવાળાએ આપેલ છે.જે એક તરફવાળાને મળી ચુકેલ છે જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

રૂપિયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનું નામ
રૂા...../-			
રૂા...../-			
રૂા...../-			
રૂા...../-			
રૂા...../-			
રૂા...../-			
રૂા...../-	અંકે રૂપિયા	પુરા..	

((22))

(૩)..... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજતારીખ થી..... માસમા નીચે મુજબ ટુકડે ટુકડે અથવા તો તે અગાઉ સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય બાબતની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખ થી ૧૫ (પંદર) દીવસમાં ચુકવી આપવાનું રહેશે.

ક્રમ	મુદત	ટકાવારી
૧.	બુકીંગ	૧૦%
૨.	બાનાખત કરાર વખતે	૨૦%
૩.	પ્લીનથ લેવલ પુર્ણ થયેથી	૧૫%
૪.	પ્રથમ સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૩.૧૨૫%
૫.	બીજા સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૩.૧૨૫%
૬.	ત્રીજો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૩.૧૨૫%
૭.	ચોથો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૩.૧૨૫%
૮.	પાંચમો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૩.૧૨૫%
૯.	છઠ્ઠો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૩.૧૨૫%
૧૦.	સાતમો સ્લેબ પુર્ણ થયેથી	૩.૧૨૫%
૧૧.	ટેરેસનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી	૩.૧૨૫%
૧૨.	બ્રિક્સ વર્ક પુર્ણ થયેથી	૫%
૧૩.	બહારનું પ્લાસ્ટર તથા પ્લમ્બીંગનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	૫%
૧૪.	આંપરીક પ્લાસ્ટર તથા પ્લમ્બીંગનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	૫%

((23))

૧૫.	ફ્લોરીંગ તથા ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામકાજ પુર્ણ થયેથી	૧૦%
-----	---	-----

૧૬.	પેઇમેન્ટ વખતે	૫%
-----	---------------	----

કુલ	૧૦૦%
-----	------

(૪).... વધુમાં પેરા ૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી જે રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

(એ).... સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદર મિલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો, અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ, ઇત્યાદી તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે.

(બી).... સદર બિલ્ડીંગના મેન્ટેનન્સ પેટે અમો એક તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એક તરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલુજ નહીં પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબની માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

(સી).... વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતની વેચાણ કીંમતમાં જી.એસ.ટી. હેઠળ અમોને જે કોઈ ઇનપુટ ક્રેડીટ મળેલ છે તથા મળવા પાત્ર છે તેનો લાભ અગાઉથીજ સદર મિલકતના વેચાણ કીંમતમાં આપી દિધેલ છે અને તે મુજબ સદર મિલકતની કુલ

((24))

કીંમત નક્કી કરેલ છે તેથી હવે પછી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ સર્વિસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેટ ટેક્સ(વેટ),સેલ્સ ટેક્સ,જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જસ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(ડી).... ઉપરોક્ત ચાર્જસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જસ,ટેક્સો સદર મિલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતાં રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્સો,વેરા,ચાર્જસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જસ,ટેક્સો,વેરા, તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચો,ટેક્સો,વેરાઓ બીજી તરફવાળાએ પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે જે ભરપાઈ કરવાની બીજી તરફવાળા સંમતી આપે છે અને તે અંગે બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં.જેની આથી બીજી તરફવાળા બાહેધરી આપે છે અને જ્યાં સુધી સદર તમામ બીજી તરફવાળા સદર તમામ રકમ ભરપાઈ નહી કરે ત્યાં સુધી સદર મિલકતમાં એક તરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

(પ).... વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદર મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજી તરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

(દ).... વધુમાં સદર મિલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) માં એટલે કે કોઈ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો,બાહ્ય દિવાલો,સર્વિસીસ શાફ્ટ,બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વીસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર,પરંતુ

તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદર મિલકત અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજી તરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે તથા અમો એક તરફવાળા તથા તમો બીજી તરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજૂતી મુજબ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો તે મુજબનો વધારાનો વેચાણ અવેજ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને ચુકવવાનો રહેશે અને જો ઘટાડો થાય તો તેટલા સ.ચો.મી.ના અવેજની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને કમી ચુકવવાની રહેશે.

(૭).... વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજૂર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે જેના સ્પેશીફિકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં તેમ છતાં જો યોજનાનું સોદર્ય જળવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હિત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફિકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતો વખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કિટેક્ટ, એન્જિનિયરના સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એક તરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છે.

(૮).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાના સુચના મુજબ સદર ફ્લેટના સ્પેશીફિકેશન કે ડીઝાઈનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજૂર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતુ હોય તો તેવા સુધારા-વધારા અમો એક તરફવાળા કરી આપીશું તેમજ બીજી તરફવાળાને જે સ્પેશીફિકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલ-સામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજી તરવાળા અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચે બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઈચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમો એક તરફવાળા વાપરવાની રહેશે, પરંતુ તેના કારણે બીજી તરફવાળાને જે કોઈ વધારાનો ચાર્જ ચુકવવાનો થાય થે બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતન વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે ચુકવી

((26))

આપવાના રહેશે.

(૮).... વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જસ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ “ફિખ્ના ડેવલોપર્સ” નામથી આપવાનો રહેશે જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનું સ્થળ અમદાવાદ રહેશે તેમજ તમો બીજી તરફવાળા જે કોઈ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો એક તરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો એક તરફવાળા સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો બીજી તરફવાળાને આપીશું ત્યારેજ સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુક્યા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે.

(૧૦).... વધુમાં અમો એક તરફવાળા સદર મિલકતનું બાંધકામ આજ તારીખ થી ૩૬ (છત્રીસ) માસમાં પુર્ણ કરવાના છે અને બી.યુ.પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છે તેથી જ્યારે પણ સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખીત જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખ થી ૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનું ગણાશે અને તે તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે, પરંતુ સદર મિલકતની તમોને ડીસ્કાઉન્ટ કીંમતમાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ હોઈ તમો બીજી તરફવાળાએ પેરા-૩ માં દર્શાવેલ મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (essence of this

((27))

contract) જેની આથી બીજી તરફવાળા કબુલાત આપે છે.

(૧૧).... વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર મુદતમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને તેનો કબજો આપવા તૈયાર રાખવાનું રહેશે, પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં માલ સામાન ન મળવાના કારણે કે કુદરતી કે માનવ સર્જીત આફતો આવવાના કારણે,યુધ્ધ,દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઈ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરીપત્રો,સરકયુલર,હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયમ સમયમર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળેલ હોઈ સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજી તરવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર કે બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં, પરંતુ તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

(૧૨).... વધુમાં એ રીતે ઉપર પેરા-૧૦ અને ૧૧ માં દર્શાવેલ કારણોસર સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા ઈચ્છતા ન હોય તો તે અંગેની લેખીત જાણ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને કરવાનો રહેશે અને અમો એક તરફવાળા સદર લેખીત નોટીસ મળેથી દીન ૪૫ (પિસ્તાલીસ) માં તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને રેરાના નિયમો પ્રમાણે પરત ચુકવવાના રહેશે.

(૧૩).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકતની ચુકવવાની થતી રકમ અમો એક તરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એક તરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખ થી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દીવસની અંદર બીજી તરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એક તરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એક તરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ

((28))

કરવા હક્કદાર છીએ તેવીજ રીતે અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા સમયસર બાંધકામ પુર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૪).... વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખ થી ૧ (એક) માસમાં તમો બીજી તરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઈત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજી તરફવાળા સદર નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો નીચે પેરા-૧૫ માં જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનું ગણાશે.

(૧૫).... વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમના ચુકવી આપીએ તો અમો એક તરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમમાં નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ, પરંતુ તમો બીજી તરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દીવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો એક તરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ.

(એ)... અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને પંદર દીવસની લેખીત નોટીસ રજી.એ.ડી./ઈ- મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો બીજી તરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની

((29))

રકમ નિયત મર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનુ ગણાશે.

(બી)... અને તેમ છતાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૨૦% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદીકરણના ત્રીસ દીવસમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે તેમ છતાં સદર ત્રીસ દીવસમાં તમો બીજી તરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એક તરફવાળાને ચુકવવા હક્કદાર છો.

(સી)... વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજી તરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજી તરફવાળાએ રૂબરૂ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એક તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજી તરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે, તેમજ એક તરફવાળા સદર મિલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજી તરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(ડી)... વધુમાં ઉપર મુજબ નોટીસ આપ્યા છતાં તેમજ અમો એક તરફવાળા સદર ફ્લેટ પેટે ચુકવેલ રકમ પૈકી કેન્સલેશન ચાર્જની રકમ કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવા તૈયાર હોવા છતાં તમો બીજી તરફવાળા સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ બાનાખતનો કરાર રદ ના કરી આપે તો અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા વતી સદર બાનાખત રદ કરવા તથા તે સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધાવવા હક્કદાર બનીશું જેની તમો બીજી તરફવાળા આથી અમો એક તરફવાળાને સત્તા, સંમતી અને અધિકાર આપીએ છીએ.

(૧૬).... વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ

((30))

તમો બીજી તરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખ થી ૧ (એક) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જિસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જિસ ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદર મિલકતનું મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૭).... વધુમાં સદર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી આવે થી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી વગર) સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપવાનો રહેશે જ્યારે વણવહેંચાયેલ હીસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજજે સોંપવાનો રહેશે.

(૧૮).... વધુમાં જો તમો બીજી તરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજી તરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતી રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઈ

((31))

જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોય તે તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીણામ અંગેની પણ સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

(૧૯).... વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહીં, પરંતુ તેમો અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે એટલુંજ નહીં પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજી તરફવાળાએ ઈન્કમેટેક્સ ના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમેટેક્સ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો સંજોગોમાં ઈન્કમેટેક્સ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તે તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એક તરફવાળા જવાબદારી રહીશું નહીં.

(૨૦)... વધુમાં સદર બિલ્ડીંગમાં વધારાનું બાંધકામ કરવા અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પરવાનગી આપે તો તેવું બાંધકામ કરવા અંગે એક તરફવાળા સદર બિલ્ડીંગમાં આવેલ લીફ્ટ, સીડી, પેસેજ તથા અન્ય કોમન સુવિધાઓનું ઉપયોગ કરી શકશે તેમા બીજી તરફવાળાએ કે અન્ય સભાસદોએ કોઈપણ પ્રકારની દખલગીરી કરવાની રહેશે નહીં.

(૨૧)... વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે એક તરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમો બીજી તરફવાળા એ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા રકમ શેર સર્ટીફિકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતો વખતના ઠરાવો તેમજ

((32))

કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મિલકતના વાર્ષિકમેન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે,તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી,લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અનેત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહી. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો,ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

(૨૨)... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિ નિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થી સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજિંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મિલકત અન્ય કોઈને ભાડે,વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજી તરફવાળાએ કે સદર મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત ભાડે,વેચાણ,ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૨૩)... વધુમાં સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદર મિલકત

((33))

અંગેના અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષો, ઈલેક્ટ્રીક બીલો, વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જિંગ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસ કે તેવા જ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જિસ લાગુ પડે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જિસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

(૨૪)... વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જિસ એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ ચુકવવાના રહેશે એટલુજ નહીં પરંતુ જ્યાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી અમો એક તરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે.

(૨૫)... વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાહેધરી આપીએ છીએ કે,

(એ)... અમો એક તરફવાળાએ સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ એચ.એલ. પટેલ એડવોકેટ નું તા.૨૭.૦૭.૨૦૧૫ ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એક તરફવાળાનો છે.

(બી).... સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એક તરફવાળાએ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઈ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે મેળવી અમો એક તરફવાળાએ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી

((34))

મેળવવાની છે.

(સી)... સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ જ બાંધકાક પુર્ણ કરી બી.યુ.પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.

(ડી)... અમો એક તરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજી તરફવાળાના હક્કોને નુકશાન થાય.

(ઈ)... સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એક તરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

(એફ)... સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એક તરફવાળા સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપીશું તેમજ રેરાના નિયમો મુજબ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસિલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટ નો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એક તરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.

(જી)... સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જસ ઇત્યાદી અમો એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ.પરવાનગી સુધી જે કોઈ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જસ ભરવાના થાય તે અમો એક તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

((35))

(એચ)... સદર મિલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય મિલકત અંગે અમોને આજદીન સુધી રાજ્ય સરકાર,સરકાર-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

(રફ)....વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચે મુજબની પાકકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે...

(એ)...સદર મિલકતનુ બી.યુ.પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનું પાલન કરવાનુ રહેશે એટલુ જ નહી પંરતુ અમદાવાદ મ્યુનીસિપલ કોર્પોરેશન,ટોરેન્ટ પાવર લી.લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમો નુ પાલન કરવાનુ રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો,સુચના આપે તેનુ પાલન કરવાનુ રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનુ રહેશે.

(બી)...તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી,અર્ધ સરકારી પ્રતિબંધિત ચીજ-વસ્તુનો,વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી,અર્ધ સરકારી પ્રતિબંધિત ચીજ-વસ્તુઓ,વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની કે મુકવાની નથી.તેમજ મજકુર મિલકતમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધ સરકારી કાયદા વિરુધ્ધની કોઈજ પ્રવૃત્તિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકતને કે સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી,પેસેજ,તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતાં આવી કોઈ વસ્તુ તમો બીજીતરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને તે અંગે

((36))

સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(સી)...સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતોવખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થિતી માં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં અને વખતોવખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનું પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળા આ કોઈ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.

(ડી)...વધુમાં સદર મિલકતની દિવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં એટલું જ નહીં પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હકક છે તેના વિભાજનની માંગ ની પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં તેમજ બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલિકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહીં કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે તેઓની માલિકીની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઇલેક્ટ્રીફિકેશન ની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કેસદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં અને કરે કરાવે અને તેનાથી નુકશાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળા એ તેના ઉપર પેનલ્ટી સહીત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

(ઈ).... વધુમાં દરેક ફ્લેટના વેચાણ લેનારાઓને તેમના ફ્લેટની આગળ એક તરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નકકી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનું નેમ પ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દિવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનું બોર્ડ, નિયોન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ

((37))

વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(એફ).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર ફ્લેટના બહારી દિવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે તેમાં રંગકામ કરવાનો રહેશે નહીં કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહીં.

(જી).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં કે નકકી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહીં.

(એચ).... વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ રહેણાંકીય હેતુસર કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈપણ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તેરીતેજ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.

(આઈ).... વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટના માટે જે ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણેજ સદર ફ્લેટમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળાને ફ્લેટ માટે આપવામાં આવેલ લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોઈ તો તમો બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને નુકશાન થાયતો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળા ની રહેશે.

(જે).... વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવીઆફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કિંમતનો માન્ય વિમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ.પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સંપુર્ણ

((38))

યોજનાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એક તરફવાળાએ મેળવેલ છે અને ત્યારબાદ પછી નો વિમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વિમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તો તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વિમો રદ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે નહીં

(કે)...સદર મિલકત ના આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકતના વખતો વખતના માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવા ની રહેશે નહીં કે સદર મિલકતની આજુ બાજુ કચરો ફેંકવાનો રહેશે નહીં અને સદર સ્કીમ હમંશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલું જ નહીં પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં.

(એલ)...સદર મિલકત અંગે ભરવું પડતું મેઈન્ટેનન્સી, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સી ચાર્જસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(એમ)... ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્સો, વોટર ચાર્જસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ, વિમો તથા અન્ય ચાર્જસમાં વધારો થાય કરેતો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(એન)... વધુમાં બીજી તરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મિલકત ઉપર જ્યાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખત કરારમાં દર્શાવેલ પેરા-૪ ની રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યાં સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજી તરફવાળા આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજી તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર વાળી સદરહું મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહીં અને તેમાં એક

((39))

તરફવાળાનો હક્ક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(ઓ).... વધુમાં બીજી તરફવાળા તેમના પરિવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મિલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઈ શકશે કે જેથી સદર મિલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો દીન-પ (પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખીતમાં એક તરફવાળાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો એક તરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વિકારશે અને જો તે સુચનો સ્વિકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વિકાર કરશે અને તે અંગે કોઈ લેખીત જાણ એક તરફવાળાએ કરવાની રહેશે નથી તેમજ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાના મજુરો, કોન્ટ્રાક્ટરો, એન્જનીયરો સાથે ક્યારેક પણ કોઈ વાદ-વિવાદમાં ઉતરવાનું રહેશે નહીં કે તેમની સાથે સદર મિલકતના બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(પી).... વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજી તરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફલેટના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય તે સિવાય તમો બીજી તરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલુ જ નહી પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસિલીટીઝ જેવીકે માર્જનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજી તરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપિ દાવા દુવી કરી શકશો નહી અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસિલીટીઝ ઈત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે.

(ર૭).... વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના

((40))

નીતી નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.

(૨૮).... વધુમાં સદર મિલકતની તમામ વેચાણ કીંમત અને અન્ય ચાર્જસ તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એક તરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે, પરંતુ તમો બીજી તરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કીંમતના ૨૦% વસુલ લઈ તમો બીજી તરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

(૨૯).... વધુમાં એક તરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ “ શ્રીમદ્ એફોર્ડ ” એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં, પરંતુ એક તરફવાળાને સદર નામમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવું હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(૩૦).... આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવર હેડ ટાંકી ઈત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહીં અને તે હર હંમેશા અવિભાજિત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો સાથે સહિયારે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજી તરફવાળાએ

((41))

આપવાનો છે.

(૩૧).... વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કીંગ, સીડી, લલીફ્ટ પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજનાની અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાકી, ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઈક્વિપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.

(૩૨).... વધુમાં સદર યોજનાના માર્જનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજી તરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહીં અને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન પાર્કીંગ આપેલ છે તેથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કીંગ પાર્કીંગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કીંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેડ પાર્કીંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાના વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કીંગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઈ હક્ક, હીત, હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટ/વેચાણ કરવાના હક્કો એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીને જ રહેશે અને એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમો બીજી તરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં.

((42))

(૩૩)... વધુમાં સદરહુ મિલકત અંગે અમો એકતરફવાળાએ એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડીયા માં અરજી કરતા ઓથોરીટી દ્વારા તેમના તારીખ.૨૧.૦૧.૨૦૧૪ ના રોજ ના પત્ર ક્રમાંક:એએઆઈ/એએચ/એટીસીઓ-૬૧/૧૫૮૧-૮૬ થી સદર મિલકત અંગે અનાપત્તી પ્રમાણપત્ર ક્રમાંક :NOC ID-AHME/WEST/B/120413/18806 આપવામાં આવેલ છે.

(૩૪)...સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક કલીયર થયેથીજ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનુ ગણાશે સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર કલીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હકકદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોલને વેચાણ આપવા હકકદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

(૩૫)...વધુમાં બીજીતરફવાળા તથા એક તરફવાળા સદર મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉણરોકત દર્શાવેલ સરનામુ યુ.પી.સી./રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કરવાના રહેશે.

(૩૬)...વધુમાં આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતના અર્થઘટન અંગે તેના અમલવારી અંગે કોઈ મતભેદ ઉપસ્થિત થાય રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એક્ટ, ૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ નિયમો મુજબ તેની અમલવારી કરવાની રહેશે જે અમો એકતરફવાળા અને તમો બીજી તરફવાળાએ યોજનાના લાભાર્થી સદર બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ શરતોમાં ફેરફાર કરવાનું હશે કે કોઈ શરતો ઉમેરવાની હશે કે તેમાં સુધારા વધારા કરવાનુ હશે તો એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળાએ પરસ્પર સમજુતીથી લેખીતમાં કરવાનો રહેશે.

(૩૭)...વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજી તરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે. તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(૩૮)...વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધ બુધ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હીસસો તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજિયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટી ના નામે તબદીલ કરી આપવાના રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

(૩૯)...આ બાનાખતના કરારની ડ્યુટી, રજી. ફી. વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

(૪૦)...વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બિટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદા માં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ એકતરફવાળા અને બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખત કરારનું કાયદા નું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

((44))

પરિશીષ્ટ-૧

જત રજી.ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ,સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના અમદાવાદ શહેર પુર્વ તાલુકાના મોજે નિકોલની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૨૨/૧/૧ની હે.આરે.યો.મી.૦-૭૧-૧૮ યાને કે ૭૧૧૮ સમ યો.મી.ની જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં.૧૧૮ માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નં.૪૩/૧/૨ આપવામાં આવેલ છે.અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૨૭૧ સમ યો.મી.(૩૬૫૧ સ.યો.મી.રહેણાંકના હેતુ માટેની તથા ૬૨૦ સ.યો.મી. વાણીજ્યના હેતુ માટેની) ફાળવવામાં આવેલ છે.જે જમીન ઉપર કિંબ્દા ડેવલોપર્સ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ “ શ્રીમદ્ એફોર્ડ ” ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં બ્લોક નં..... ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... ક્ષેત્રફળ સ.યો.મી. (કાર્પેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સંપુર્ણ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતી ક્ષેત્રફળ..... સ.યો.મી. જમીન.

સદર મિલકતના ખુંટચારની વિગત :-

પુર્વ :-
પશ્ચિમ :-
ઉત્તર :-
દક્ષિણ :-

((45))

પરીશીષ્ટ-૨

(પાર્ટ-એ)

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ

૧. દરેક બ્લોકમાં ઓટોમેટીક બે લીફ્ટ
 ૨. સીડી/દાદર એસ.એસ.રેલીંગ સાથે
 ૩. દરેક બ્લોકના નીચેના ભાગે એટલે કે હોલોપ્લીનથમાં તેમજ ફોર વ્હીલર અને ટુ વ્હીલર માટે કોમન પાર્કિંગ
 ૪. કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક પ્રેશર પંપ સાથે
 ૫. દરેક બ્લોકમાં ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક
 ૬. કમ્પાઉન્ડ હોલ
 ૭. ડ્રેનેજ
 ૮. આર.સી.સી. રોડ
 ૯. કોમન પ્લોટ-ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા સાથે
 ૧૦. આકર્ષક મેઈન ગેટ
 ૧૧. પાણીની સુવિધા બોરવેલ મારફતે ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક જરૂરી કેપીસીટી સાથે
 ૧૨. ટેરેસમાં ચાઈના મોઝેક
 ૧૩. ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન
-

પરીશીષ્ટ-૨

(પાર્ટ-બી)

-
- (૧.) ફ્લોરીંગ : ડ્રોઈંગ અને ડાઈનીંગ, બેડરૂમ, કીચન એરીયા માં વીટ્રીફાઈડ ફ્લોરીંગ તથા વોશ એરીયામાં મેટફીનીશ વીટ્રીફાઈડ ફ્લોરીંગ

((46))

- (૨.) ક્રિયન : મીરર પોલીશ ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સિંક સાથે અને લિન્ટર લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ ડેડો
- (૩.) ઈલેક્ટ્રીફિકેશન: સીંગલ ફેઈઝ કન્સીલ ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ આર્કિટેક્ટના પ્લાન મુજબ જરૂરીયાત પ્રમાણેના પોઈન્ટ તથા ડ્રોઈંગ રૂમમાં ટી.વી. પોઈન્ટ.
- (૪.) બાથરૂમ : કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ તથા લીન્ટર લેવલ ડેડો કન્સીલ પ્લમ્બીંગ સાથે.
- (૫.) ટોઈલેટ : કલર ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ તથા ૩.૫ ફુટના લેવલ સુધી ડેડો કન્સીલ પ્લમ્બીંગ સાથે.
- (૫.) વોલ ફીનીશ : બહારની બાજુ ડબલ કોટ સેન્ડ ફેસ પ્લાસ્ટર તથા પ્લાસ્ટર પર અમુક જગ્યા દાણી પ્લાસ્ટર, એકેલીક વોટર કલર સાથે અને અંદર ફીનીશ પ્લાસ્ટર વોલપટ્ટી સાથે
- (૬.) બારી દરવાજા : મુખ્ય દરવાજો ડેકોરેટીવ તથા અન્ય ફલશ ડોર તથા એલ્યુમીનીયન સેક્શનની બારીઓ

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.

તે બાખતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજપુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતી થી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

((47))

ડ્રાફ્ટ તૈયાર કરનારા : સિધ્ધિ એસોસીએટ્સ
એચ.એલ.પટેલ (એડવોકેટ એન્ડ નોટરી),
ઓફીસ.ડી-૧૧૦, શ્યામ આર્કેડ, શાંતિનિકેતન બિઝનેસ
સેન્ટર સામે, ગંગોત્રી સર્કલ, નિકોલ, અમદાવાદ-
૩૮૨૩૫૦.
મો.:૯૩૨૭૦ ૩૦૯૦૯

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ : માહે જુલાઈ સને ૨૦૧૭ ના રોજ
શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

એક તરફવાળા :-

સાક્ષીઓ:-

કિષ્ના ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી

પેઢી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

શ્રી ધવલકુમાર પરસોત્તમભાઈ વેકરીયા

((48))

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ ૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા :-

કિબ્ના ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી
પેઢી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર
શ્રી ધવલકુમાર પરસોત્તમભાઈ વેકરીયા

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

બીજી તરફવાળા :-

(વેચાણ રાખનાર)

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન