— : કબજા વગરનો બાનાખત :—

ગુજરાત રાજયમાં આવેલ રજીસ્ટ્રેશન સબ રજીસ્ટ્રેશન મહેસાણા, ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણાના **મોજે ગામ :— મહેસાણા**, તા.જી.મહેસાણાની સીમના **રેવન્યુ સર્વે નંબર — ૧૯૯૦/૧૦૯ તથા ૧૯૯૦/૧૨૫** વાળી એન. એ. થયેલ જમીનના મંજૂર થયેલ લે—આઉટ પ્લાન અનુસાર **વાણિજય** ના હેતુ સારૂ બિનખેતી થયેલ છે.

તે જમીન ઉપર બંધાયેલ **" કલ્યાણ શોપિંગ સેન્ટર"** ના નામે ઓળખાતી સ્કીમમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર તથા થર્ડ ફલોરે આવેલ દુકાનો તથા ઓફીસો (હોલ)પૈકી :—

ગ્રાઉન્ડ ફલોરની દુકાન નંબર — .... વેચાણ આપવા બાબતનો બાનાખતનો કરાર લેખ.

અમોઃ—

<u>એક તરફવાળા/ વેચાણ આપનાર/ લખી આપનાર</u> :—

'કલ્યાણ બિલ્ડકોન' મહેસાણાના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી
રજી.ઓફીસ.મહેસાણા
પાન નંબર : **ABAFK 0357 K**
ના વહીવટકર્તા ભાગીદારઃ

૧. **જુગલસિંહ મથુરજી લોખંડવાલા**
ઉ.વ.આ.૫૩, ધંધો—વેપાર
રહેઃ—૩, શ્રી મંગલમુર્તિ અંકુર પાર્ક સોસાયટી, પશાભાઈ પેટ્રોલ પંપ પાછળ, હાઈવે, મહેસાણા—૩૮૪૦૦૨
આધાર કાર્ડ નંબર :— 8870 4265 3345
PAN NO. AAAPZ 7172 N

૨. **લોખંડવાલા નરેન મથુરજી**
ઉ.વ.આ.૪૨, ધંધો—વેપાર
રહેઃ—૧૫/એ, હરિનગર સોસાયટી, સીમંધર દેરાસર પાસે, મહેસાણા—૩૮૪૦૦૨
આધાર કાર્ડ નંબર :— 9426 0151 1475
PAN NO. AACPZ 7955 P

૩. **અશ્વિનકુમાર સુરેશભાઈ પટેલ**
ઉ.વ.આ.૪૦, ધંધો—વેપાર
રહેઃ—૧૩, મોઢેરા નગર સોસાયટી, મોઢેરા રોડ, મહેસાણા—૩૮૪૦૦૨
આધાર કાર્ડ નંબર :— 6345 0460 3444
PAN NO. ATAPP 3522 H

૪. **સમિર અતુલકુમાર પટેલ**
ઉ.વ.આ.૨૮, ધંધો—વેપાર
રહેઃ—૧૦, શકિતનગર સોસાયટી, નરસિંહ પટેલનો માઢની સામે, આઝાદ ચોક, મહેસાણા—૩૮૪૦૦૧
આધાર કાર્ડ નંબર :— 7622 7189 5385
PAN NO. BUKPP 8702 R

(જેઓને આ કરારમાં અમો "એક તરફવાળા" કે "વેચાણ આપનાર" કે "લખી આપનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના સંદર્ભમાં વેચાણ આપનાર સદરહું ભાગીદારી પેઢીનો તથા તે સદરહું ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો—વખતના ભાગીદારોનો જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ, માલીકો, વકીલો, એજન્ટો, દલાલો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)તેઃ— **તમોઃ—**

<u>બીજી તરફવાળા/ વેચાણ રાખનાર/ લખાવી લેનાર</u> :—

....

ઉ.વ.આ........, ધંધો :– ....

રહે:– ....

(જેઓને આ કરારમાં તમો બીજી તરફવાળા કે વેચાણ રાખનાર તરીકે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના સંદર્ભમાં વેચાણ રાખનારનો જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીકયુટરો, માલીકો, વકીલો, એજન્ટો, દલાલો, મુખત્યારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઈત્યાદી તમામનો આ લેખમાં લખાવી લેનાર તરીકે સમાવેશ થાય છે.) નાને આ બાનાખતથી નીચે જણાવેલ મિલકત લખી આપીયે છીએ કેઃ–

–ઃ જ ત ઃ–

રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૯૯૦/૧૦૯ વાળી જમીન ૨૬૧૬ ચો.મી. તથા ૧૯૯૦/૧૨૫ વાળી જમીન ૧૨૭૩ ચો.મી.

મહેસાણા ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા ગામ મહેસાણા નગરપાલીકા હદ વિસ્તારમાં દાખલ થયેલ રે.સ. નંબર ૧૯૯૦/૧૦૯ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં ૧ માં આવેલ છે તે જમીન યોગ્ય રસ્તાઓ માર્જીન મુકી ખેતીમાંથી બિનખેતી (રહેણાંક) ઉપયોગ પરવાનગી મે. મહેસાણા જીલ્લા કલેકટર સાહેબશ્રીના એન.એ. હુમક થી એન.એ. કરાવી લે આઉટ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. તે પ્લોટવાળી જમીનમાં દુકાન બાંધેલી હતી .

૧.હીરાબેન મથુરજી લોખંડવાલા, નરેશભાઈ મથુરજી લોખંડવાલા, જુગલસિંહ મથુરજી લોખંડવાલા, નરેન મથુરજી લોખંડવાલા, મનીષાબેન મથુરજી લોખડવાલા એ તેઓની ખાતેની મોજે.મહેસાણાના સી.સી. નં : ૩૧૬૦ સર્વે નંબર : ૧૯૯૦/૧૦૯ ની ટી.પી. સ્કીમ નં ૧ ની ૨૫૫૮ ચો.મી. જમીનનો વાણિજય ના હેતુ માટેનો બિનખેતી ઉપયોગ કરવા રીવાઈઝ લે આઉટ પ્લાન રજુ કરી ને તે મુજબ રીવાઈઝ બીનખેતી ના ઉપયોગ ની પરવાનગી મળવા માટે માંગણી કરી છે.

૨. અરજદારે રજુ કરેલ લે–આઉટ પ્લાનની નગરનિયોજક શ્રી મહેસાણાએ આમુખ–(૨) ના તા. ૦૪/૦૨/૨૦૨૦ ના પત્ર નં. એનએ/બીપી/મહેસાણા/૩૩૫ થી તે મંજુર કરવા અભિપ્રાય દર્શાવેલ છે.

૩. આ માંગણી બાબતે સીટી સર્વે સુપ્રિ.શ્રી મહેસાણાએ દરખાસ્ત તૈયાર કરી પ્રાંત અધિકારીશ્રી મહેસાણા દ્વારા આમુખ –(૩) ના પત્રથી અભિપ્રાય સહ અહેવાલ રજુ કરેલ છે. રજુ થયેલ દરખાસ્તની વિગતો અનુસાર સવાલવાળી મોજે. મહેસાણા સ.નું. ૧૯૯૦/૧૦૯ વાળી જમીન કલેકટર મહેસાણાના તા.૦૯/૧૨/૧૯૮૧ ના હુકમ નં એલએનડી/ એનએપી/એસઆર/૧૧૩ થી રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ છે જે હુકમની નોંધ નં ૭૨૭૭ સીટી સર્વે રેકર્ડે ના પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં થયેલ છે. જેમાં જણાવ્યા મુજબ રહેણાંક ના હેતુ નું બાંધકામ ૯૪૮.૪૯ ચો.મી. જમીનમાં કરવા તેમજ ૧૬૬૭.૫૨ ચો.મી. જમીન ખુલ્લી રાખી કુલ ૨૬૧૬ ચો.મી. જમીનમાં બિનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ નોંધ નં : ૭૨૭૮ થી ભાગીદારી પેઢીમાંથી છુટા થનાર ભાગીદારોના નામો કમી કરી કરવાની નોંધ થયેલ છે. ત્યારબાદ નોંધ નં. ૧૦૦૪૨ થી મથુરજી પુંજાજી ઠાકોરનું મૈયતના આધારે નામ કમી કરી વારસદારો લોખંડવાલા હીરાબેન મથુરજી ની વિધવા પત્નિ, ઝાલા નરેશભાઈ મથુરજી, લોખંડવાલા જુગલસિંહ મથુરજી, લોખંડવાલા નરેન મથુરજી, લોખંડવાલા મનીષાબેન મથુરજી ના નામે વારસાઈ આધારે દાખલ થયેલ છે.

ઉકત વિગત અરજદારશ્રીઓએ મોજે. મહેસાણાના સી.સ.નં. ૩૧૬૦ સર્વે નંબર ૧૯૯૦/૧૦૯ ની ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ ની ૨૫૫૮ ચો.મી. જમીનમાં વાણિજયના હેતુ સારૂ ઉપયોગ કરવા લે.રે. કોડની કલમ–૬૫ (એ) અન્વયે રીવાઈઝ બીનખેતી પરવાનગી/રીવાઈઝ લે–આઉટ પ્લાન મુજબની પરવાનગી મળવા માંગણી કરેલ છે.

સવાલવાળી જમીનનું પંચો રૂબરૂ મેન્ટેનન્સ સર્વેયર, સીટી સર્વે ઓફીસ, મહેસાણા એ તા. ૧૬/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ કરેલ પંચનામાની વિગતે સ્થળે હાલ પ્રપોઝડ બીલ્ડઅપ પ્લાન મુજબની જગ્યા પર કાચા–પાકા ઝુંપડા આવેલ છે. તે સિવાય સીટી સર્વે નંબરના

ઉતર તથા દક્ષિણ દિશામાં હયાત દુકાનો બનેલ છે. પ્રપોઝડ બિલ્ડઅપ વાળી જગ્યા પર રહેલ કાચા– પાકા ઝુંપડા સ્વ–ખર્ચે તોડી પાડી રીવાઈઝ પરવાનગી મુજબનું બાંધકામ કરવા અરજદારશ્રીએ જણાવેલ છે.

સવાલવાળી જમીનમાં કરેલ કાચા–પાકા ઝુંપડાઓનું બાંધકામ સ્વખર્ચે દુર કરવા અરજદારશ્રીએ તા. ૧૬/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ રૂ.૫૦/– ના સ્ટેમ્પ ઉપર નોટરી રૂબરૂ બાંહેધરીખત રજુ કરેલ છે.

આ જમીનનું ટાઈટલ કલીયર હોવાનું સીટી સર્વે સુપ્રિટેન્ડન્ટશ્રી, મહેસાણા તથા પ્રાન્ત અધિકારીશ્રી, મહેસાણાએ પ્રમાણપત્ર આપેલ છે.

૪. કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી ઉતર ગુજરાત વિજ કંપની લી. મહેસાણા એ તેમના તા.૧૫/૦૬/૨૦૨૦ ના પાત્ર નં. યુ.જી.વી.એલ. /એમડીઓ/એનએ/એનએ/એનઓસી/ ૧૦/૨૫૫૬ થી જણાવ્યા મુજબ, સદર સર્વે નંબર વાળી જગ્યામાંથી યુજીવીસીએલની થ્રી ફેઝ પાંચ વાયરની હળવા દબાણની વીજલાઈન પસાર થાય છે તેમ જણાવી શરતોને આધિન પરવાનગી આપવા કોઈ વાંધો ન હોવાનું જણાવેલ છે.

૫. મુખ્ય અધિકારીશ્રી નગરપાલીકા, મહેસાણાએ તેમના તા.૧૭/૦૩/૨૦૨૦ ના પત્ર જા.નં. ટી.પી./૧૫૧૧/૨૦૧૯–૨૦ થી જણાવ્યા મુજબ મોજે. મહેસાણા સી.સ.નં. ૩૧૬૦ રે.સ.નં અર્બન હાઉસીગ ડીપાર્ટમેન્ટ નં GH/V/133 OF 199/DVP/2792/2109(93) L DATED6/7/1993 થી મંજુર વિકાસ નકશા પ્રમાણે સી.સ.નં. ૩૧૬૦ સે.સ.નં ૧૯૯૦/૧૦૯ ટી.પી. સ્કીમ નં – ૧, નવિન ડી.પી. પ્લાનની કામગીરી સરકારશ્રીમાં સાદર કરેલ હોઈ સદર સર્વે નંબર પ્રપોઝલ ડી.પી. નકશામાં વાણિજય ઝોન દર્શાવેલ છે.

૬. કાર્યાપાલક ઈજનેરશ્રી પંચાયત મા અને મ. વિભાગ, મહેસાણાએ તેમના તા.૦૪/૦૬/૨૦૨૦ થી જણાવ્યા મુજબ સુચિત સી.સ.નં.૩૧૬૦ ના રે.સ.નં.૧૯૯૦/૧૦૯ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧ ની ૨૬૧૬ ચો.મી. પાસેથી જિલ્લા પંચાયત હસ્તકનો કોઈ રસ્તો પસાર થતો નથી તેમજ કોઈ નાળિયા માર્ગ પસાર થતો ન હોઈ એન.એ. પરવાનગી સારુ બાંધકામ ધારા અન્વયે અભિપ્રાય આપવાનો રહેતો નથી તેમ જણાવેલ છે.

૭. કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રીમાં અને મ. વિભાગ (સ્ટેટ), મહેસાણાએ તેમના તા. ૨૩/૦૬/૨૦૨૦ ના પત્ર જા.નં. સીબી–૧/૩૬૦૩/૨૦ થી જણાવ્યા મુજબ મોજે મહેસાણા તા.જી.મહેસાણાના સીમના સી.સ.નં. ૩૧૬૦ સ.નં. ૧૯૯૦/૧૦૯ ની જમીન તેમના વિભાગ હસ્તકના અમદાવાદ – મહેસાણા – પાલનપુર રાજયધોરી માર્ગના કી.મી. ૭૪/૦ થી ૭૪/૪૦૦ વચ્ચે આવેલ છે તથા સદર હું જગ્યાએ રસ્તા ઉપર વળાંક આવેલ નથી અને સદર હું જગ્યા મહેસાણા નગરપાલીકા વિસ્તારની હદમાં આવેલ છે.

પ્રસ્તુત બાબતે મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક જપવ/૧૦૭૯/૨૦૬૪/ક તા.૧૭/૦૭/૧૯૮૦ ના રેખા નિયંત્રણ નિયમો અન્વયે સદર જગ્યા નગરપાલીકા વિસ્તારની હદમાં આવેલ હોઈ તથા સદર હું કેસમાં માંગણી વાણિજય ના હેતુ માટે હોઈ નિયંત્રણ રેખા લાગુ પાડી શકાય અને પ્રસ્તુત નિયંત્રણ રેખા રોડની મધ્યરેખા થી ૩૬.૫૦ મીટર દુર હોવી જોઈએ તે મુજબ પ્રસ્તુત સી.સ.નં. ૩૧૬૦ સ.નં. ૧૯૯૦/૧૦૯ ને શરતોને આધિન એન.એ. પરવાનગી આપવામાં વાંધાજનક નથી. તેમ જણાવેલ છે.

વધુમાં સદર સી.સ.નં. ૩૧૬૦ સ.નં. ૧૯૯૦/૧૦૯ માં નકશા પ્રમાણે જ બાંધકામ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી મહેસુલ વિભાગના રેખા નિયંત્રણ નિયમો અને શરતોને આધિન વાણિજયની વ્યાખ્યામાં બાંધકામ કરવાનું રહેશે. વધુમાં સી.સ.નં. ૩૧૬૦ સ.નં.૧૯૯૦/૧૦૯ માં જવા માટેના એપ્રોચ રસ્તા પર વરસાદી પાણીના નિકાલ માટેના નાળા બનાવ્યા બાદ માંગણીવાળું બાંધકામ કરવાનું રહેશે. તેમ જણાવી ૧ થી ૧૧ શરતોને આધિન રહી બિનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવે તો વાંધાસરખું નથી. તેમ જણાવેલ છે.

૮.	આ જમીનની કોઈ નોંધ સામે સીટમાં અરજી દાખલ થયેલ નથી. જેથી બીનખેતી થયેલ જમીનનો વાણિજય હેતુ માટેનો ઉપયોગ કરવા રીવાઈઝ પરવાનગી આપવા હરકત સરખું નથી. તે અંગે અત્રેની કચેરીના ગણોત શાખાના તા. ૦૧/૦૭/૨૦૨૦ ના પત્ર નં. ગણોત/અપીલ/વશી/૨૧૭/૨૦૨૦ થી જણાવેલ છે.

૯.	આ જમીનમાં બીનખેતી પરવાનગી હુકમની શરત મુજબ નિયત મુદતમાં બાંધકામ નહી કરવા અંગેના શરતભંગ બદલ જમીન મહેસુલ નિયમોના નિયમ – ૧૦૦ અન્વયે જેતે હેતુના વાર્ષિક બીનખેતી દરમાં ૪૦ પેટે મુજબ થતી દંડની રકમ રૂા.૧૫૬૯૬/–(અંકે રૂપિયા પંદર હજાર છસો છન્નું પુરા) વસુલ લેવા તથા આ રકમ સરકારશ્રીમાં જમાં કરાવવા અરજદારશ્રીને અત્રેથી જણાવતાં તેઓએ આ રકમ તા. ૧૪/૦૭/૨૦૨૦ થી ચલણથી સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા, મહેસાણા માં જમા કરાવી અસલ ચલન અત્રે રજુ કરેલ છે જેનુ મેળવણું જિલ્લા તીજોરી અધિકારશ્રી, મહેસાણા તરફથી થઈ આવેલ છે. તથા વાણિજય ના હેતુ માટે બિનખેતીની રીવાઈઝ પરવાનગી અંગેના રૂપાંતર કરની રૂા.૭૮૪૮૦/– અંકે રૂપિયા ઈઠોતેર હજાર ચારસો એંસી પુરા સરકારશ્રીમાં જમા કરાવવા અત્રેની અરજદારશ્રીને જણાંવતાં તેઓએ આ રકમ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા, મહેસાણા શાખામાં તા.૧૪/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ કરાવી અચલ ચલન અત્રે રજુ કરેલ છે. જેનું તિજોરી કચેરી ખાતેથી વેરીફીકેશન થઈ આવેલ છે તથા વાણિજય હેતુ સારૂ બિનખેતી ધારાની રકમ કસ્બા તલાટી શ્રી પાસે જમા કરાવી પાવતીની રકમ નકલ રજુ કરેલ છે. તેમજ માપણી ફી ની રકમ રૂા.૧૨૦૦૦/–(અંકે રૂપિયા બાર હજાર પુરા)કસ્બા તલાટીશ્રી મહેસાણાની કચેરી ખાતે જમા કરાવી પાવતીની નકલ રજુ કરેલ છે.

૧૦.	ઉકત હકીકતે અરજદારશ્રીની માંગણી પ્રમાણે આ જમીનનો વાણિજય હેતુ માટે બિનખેતી ઉપયોગ માટેના રજુ કરેલ રીવાઈઝ લે– આઉટ પ્લાન મુજબની રીવાઈઝ બીનખેતીની પરવાનગી આપવા હરકત સરખું જણાવેલ નથી.

૧૧.	સબબ મોજે મહેસાણા તા. મહેસાણા સી.સ.નં.૩૧૬૦ સર્વે નંબર ૧૯૯૦/૧૦૯ ની ટી.પી. સ્કીમ નં.૧ ની ૨૫૫૮ ચો.મી. જમીનનો વાણિજયના હેતુ તરીકેનો બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવા અરજદારે રજુ કરેલ અને નગરનિયોજકશ્રી મહેસાણાએ તેમના પત્ર નં. એન.એ./બીપી/મહેસાણા/૩૩૫ તા.૦૪/૦૨/૨૦૨૦ થી મંજુર કરવા ભલામણ કરેલ લે – આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ કુલ ૨૫૫૮.૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૯૩૬.૬૯ ચો.મી. જમીન માં વાણિજયના હેતુ નું બાંધકામ કરવા અને આંતરિક રસ્તા, માર્જીન, કોમનપ્લોટની કુલ જમીન મળી ૧૬૨૧.૩૧ ચો.મી. જમીન ખુલ્લી રાખવાની વિગતે કુલ ૨૫૫૮.૦૦ ચો.મી. જમીનનો વાણિજય હેતુ બિનખેતી નો ઉપયોગ કરવાની રજુ કરેલી રીવાઈઝ લે–આઉટ પ્લાન મુજબની પરવાનગી આપેલ છે.

મહેસાણા ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા ગામ મહેસાણા નગરપાલીકા હદ વિસ્તારમાં દાખલ થયેલ રે.સ. નંબર ૧૯૯૦/૧૨૫ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં ૧ માં આવેલ છે તે જમીન યોગ્ય રસ્તાઓ માર્જીન મુકી ખેતીમાંથી બિનખેતી ઉપયોગ પરવાનગી મે. મહેસાણા જીલ્લા કલેકટર સાહેબશ્રીના એન.એ. હુકમ થી એન.એ. કરાવી લે આઉટ પ્લાન મંજુર ૧૨૭૩ ચો.મી. કરાવેલ છે.

આમ ઉપરોકત એન. એ. થયેલ જમીનો અમો લખી આપનાર/પેઢીએ હીરાબેન મથુરજી ઠાકોરતથા વિગેરે પાસેથી તાઃ–૧૩/૦૬/૨૦૨૩ ના રોજ નોંધણી ક્રમાંક નંબર–૧૦૫૯૪ થી નોંધાયેલ તબદીલી લેખથી અમો લખી આપનાર/પેઢી સદર જમીન ના માલીક કબજેદાર થયેલ છીએ.

(૪) આ સદર જમીનમાં મહેસાણા એરીયા ડેવલોમેન્ટ ઓથોરીટીની બાંધકામની પરવાનગી તાઃ– તાઃ–૧૯/૦૭/૨૦૨૩ **પરવાનગી નંબર – 1014LD23240053** થી આપેલ તે અનુસાર અમો વેચાણ આપનાર/પેઢીએ સદર જમીનમાં **"કલ્યાણ શોપિંગ સેન્ટર "**ના નામે કોર્મશીયલ કોમ્પલેકસનું બાંધકામ કરેલ છે.

(૫) આ બંધાયેલ કોમ્પલેકસમાં આવેલા દુકાનો/ઓફીસો (હોલ) પૈકી **ગ્રાઉન્ડ ફલોરે આવેલ દુકાન નંબર –** .... વાળી સ્થાવર મિલકત કે જેનુ ક્ષેત્રફળ ....**ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયા મુજબ છે.

(૬) ત્યારબાદ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ મજકુર જમીન ઉપર એક તરફવાળાએ **" કલ્યાણ શોપિંગ સેન્ટર "**ના નામથી કોર્મશીયલના હેતુ માટેની યોજનાનું બાંધકામ શરૂ કરેલ.

(૭) સદરહુ **" કલ્યાણ શોપિંગ સેન્ટર"** યોજનાની ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈને આધીન રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી ધ્વારા રજીસ્ટ્રેશન નંબર – ....થી તારીખ – .... ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે.

(૮) સદરહુ યોજના પુરી થાય ત્યાં સુંધી વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજુરી વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાની છે તેમજ સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સદરહુ બાંધકામનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી (બી.યુ. પરમીશન) તથા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ પણ વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાના છે.

(૯) બીજી તરફવાળા એકતરફવાળાના પ્રતિનીધી પાસે સદરહુ યોજના અંગેની જાણકારી મેળવવા માટે આવેલ અને સદરહુ યોજનાના તમામ પેપર્સ જેવા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા નંબર – ૬ ની નોંધો પ્રોપર્ટી કાર્ડ, એન. એ. ઓર્ડર, મંજુર કરવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન, કી પ્લાન, બિલ્ડીગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેકસન પ્લાન, જમીનના ટાઈટલ્સ, વિગેરેની નકલો એકતરફવાળાએ વેચાણ લેનારને આપેલ જે તમામ પેપર્સ વેચાણ લેનારે પોતે જાતે તથા તેમના સોલીસીટર/ એડવોકેટ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરેલ–કરાવેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં આવેલ તમામ પ્રકારનું બીલ્ડીગમટીરીયલ, ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી તમામની જાણકારે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ જેની બીજીતરફવાળાએ પોતાના વિશ્વાસુ એન્જીનીયર પાસેથી પુરી જાણકારી મેળવી લીધેલ જે અંગે બીજીતરફવાળાને પુરો સંતોષ થયેલ છે તથા તેમજ એકતરફવાળાની યોજનામાં આપવામાં આવનાર કોમન ફેસેલીટીઝ /કોમન એમેનીટીઝ ની તમામ માહીતી આપેલ છે જેનાથી વેચાણ લેનાર સંપુર્ણ પણે સંતુષ્ટ હોઈ ઉપરોકત મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે સદરહુ મીલકતની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા**..................../– અંકે રૂપિયા............ પુરા નકકી કરી સદરહુ મીલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે જે વેચાણ લેનારે વેચાણથી લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

(૧૦) સદરહુ મીલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગેના જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર વેચાણ આપનારનો હોઈ સદરહુ મીલકત એક તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરીને સદરહુ મીલકતનું બુકીગ લીધેલ છે.

(૧૧) સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં ઓવલ મટીરીયલ્સ, સાધન સામગ્રી, વિગેરેની માહિતી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપેલી છે જે માહીતીની વેચાણ લેનારે તેઓનાં આર્કીટેક – એન્જીનીયર પાસે તેમજ જે તે વિષયના કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવેલ છે અને તે બાબતે વેચાણ લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૧૨) વેચાણ આપનારના સદરહુ યોજનાના /સદરહુ મીલકત પરત્વેના તમામ માલિકી હકકો અંગેની સંપુર્ણ ચકાસણી વેચાણ લેનારે કરાવી લીધા બાદ સંપુર્ણ સમજી

અને વિચારીને સદરહુ મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

(૧૩) સદરહુ યોજનાના બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકવામાં આવેલ છે તેનું પાલન તથા તે મુજબનો અમલ વેચાણ આપનારે કરવાનો છે અને તે મુજબ વર્તીને વેચાણ આપનારે સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન /કમ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી આપવાનું રહેશે.

(૧૪) સદરહુ મીલકતનો કાર્પેટ એરીયા એટલે કે યુનીટનો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર જેમાં ઈન્ટરનલ દિવાલોનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે.

(૧૫) વેચાણ આપનારે સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન તેમજ વખતો વખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારી પુર્વક પાલન કરવાનું સ્વીકારેલ છે તેમજ વેચાણ આપનારે તથા વેચાણ લેનારે આ કરારમાં નીચે જણાવ્યા મુજબની શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું તથા અમલ કરવાનું પણ સ્વીકારેલ છે અને તેથી તે તમામ હકકીકતોને આધીન રહીને વેચાણ આપાનરે તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે સદરહુ મીલકત અંગે આથી આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવા – કરાવવામાં આવેલો છે.

શરતો :–

૧. વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા................ અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે જેમાં બાલ્કની તથા વોશ એરીયા ની કિંમતનો પણ સમાવેશ થઈ ગયેલ છે તેથી તે અંગેની અલગથી કોઈ રકમ વેચાણ આપનારે તથા વેચાણ લેનારે આપવા–લેવાની નથી. વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે વધુમાં નકકી કરવામાં આવેલ છે કે સદરહુ મીલકતની ઉપર નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની કિંમતના મેન્ટેનન્સની રકમ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટેશન ફી, જીએસટી કે અન્ય કોઈપણ સરકારી અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાના વેરાઓ વિગેરેની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલો નથી, એટલે કે તેવી તમામ રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે (વેચાણ કિંમત જેમ નકકી થાય તે મુજબ ફેરફાર થશે).

૨. વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારૂ જે મુજબના પ્લાન સક્ષમ ઓથોરીટી સમક્ષ રજુ કરી મંજુર કરાવેલ છે તે મુજબનું બાંધકામ કરશે. કોઈપણ સરકારી, સત્તા મંડળોની સુચના/ નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારના કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા વેચાણ આપનાર કરી શકશે, અને તે સિવાય વેચાણ લેનારે બુકીંગ કરાવેલ સદરહુ મીલકતને વિપરીત રીતે અસર કરે તેવા કોઈ સુધારા, વધારા કે ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા કોઈપણ સુધારા, વધારા કે ફેરફારો કરવા સારૂ વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાના ૨/૩ સભ્યોની અગાઉથી સંમતિ મેળવી લેવાની રહેશે.

૩. સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ વેચાણ આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેરે મુજબ તારીખ – ૩૦/૦૬/૨૦૨૮ સુંધીમાં પુર્ણ કરી સદર હુ સ્કીમ અંગેનું બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવીને તેની નકલ વેચાણ લેનારને આપવાની છે તેમજ મજીયારા વિસ્તારની સોંપણી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને તથા સદરહુ યોજનાના અન્ય સભ્યોને સમયસર સોંપવાની છે. જો અગર વેચાણ આપનાર દ્વારા ઉપરોકત તારીખ સુધી સોંપણી ના કરી શકે તો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપનાર પાસેથી ચુકવેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરવાની રહેશે.વ્યાજ દર એમસીએલઆર ૨% રહેશે.

પરંતુ જો કોઈપણ કુદરતી આફત, આગ ધરતીકંપ, યુઘ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ દૈવીક આપત્તી, સરકારી અથવા અર્ધ સરકારી કચેરીઓ કે અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ આદેશ, જાહેરનામા, વિગેરે કારણોના આધારે અગર કોઈ કુદરતી કે માનવ સર્જીત સંજોગોના આધારે કે સરકાર દ્વારા કાયદાકીય કલમોમાં ફેરફાર થવાથી સદર મિલકતનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ ન મળવાના કારણે પઝેશન સોંપવામાં વિલંબ થાય તો તમો એલોટીએ અમો એક તરફવાળા તમામ સામે કોઈપણ પ્રકારન તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી કરાવવી રહેશે નહી. અને તેવા કારણોને આધારે કબજો સોંપવામાં જેટલો વિલંબ થાય તેટલો વધુ સમય માન્ય રાખવાનો રહેશે.

૪. સદર હુ મીલકતમાં તેમજ સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ (સ્પેસીફીકેશનમાં દર્શાવ્યા મુજબ) ની માહિતી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને આપેલી છે અને તે મુજબનું મટીરીયલ વિગેરે વેચાણ આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. જો કોઈ કારણોસર કે સંજોગોમાં તેવું મટીરીયલ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા મટીરીયલને સમાન અને અથવા તેનાથી ચઢીયાતી ગુણવત્તાવાળા સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના મટીરીયલનો ઉપયોગ વેચાણ આપનારે કરવાનો રહેશે.

૫. સદરહુ મીલકતના બુકીંગ પેટે વેચાણ લેનાર પાસેથી વેચાણ આપનારે કુલ બેઝીક વેલ્યુની રકમ પૈકીની નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે રકમ મેળવેલ છે.

રકમ રૂપીયા	વિગત

એ રીતે ઉપરોકત કોષ્ટકમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમ વેચાણ લેનાર પાસેથી વેચાણ આપનારને મળેલા છે જેની પાકી પહોંચ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને લખી આપેલ છે તેમજ સદરહુ રકમ સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે મજરે આપવાનું નકકી કરેલ છે જયારે સદરહુ મીલકતની બાકીની વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચુકવવા સંમત થયેલા છે.

અ. વેચાણ લેનારે આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે/પહેલા કુલ રકમના વધુમાં વધુ ૧૦% રકમ આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે વેચાણ આપનારને ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેતી રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સમંત થાય છે.

૧. વેચાણ આપનારને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ કુલ રકમના ૩૦% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૨.વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે પાંખનું પ્લીન્થ સુંધીનું બાંધકામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૪૫% ચુકવવામાં આવશે.

૩.વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે દુકાન અથવા પાંખનું પોડીય્મ્સ અને સ્ટીલ્સ સહીતની સ્લેબનું બાધકામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૦% ચુકવવામાં આવશે.

૪.વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે મકાન ની દિવાલો અંદરનું પ્લોસ્ટર ફરસ, બારી બારણાનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૭૫% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૫. વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે મકાન ના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર ,લીફટ વેલ્સ, ફલોર લેવલ સુંધીની લોબીજનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૦% રકમ ચુકવવામાં આવશે.

૬.વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે મિલકત અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૮૫% ચુકવવામાં આવશે.

૭.વેચાણ આપનારને સદરહુ મીલકત જયાં આવેલી છે તે પાંખનું લીફટ, પાંણીના પંપ, વીજળી જોડાણો, વીજળી યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય તેનું કામ પુરુ થયેથી કુલ કિંમતના ૯૫% ચુકવવામાં આવશે.

૮.બાકીના ૫% રકમ ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેથી સદરહુ મીલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે યાને ૧૦૦% રકમ પુરી કરવાની રહેશે. એ રીતે સદરહુ મીલકતની કુલ રકમ (શરત નંબર –૧ માં દર્શાવેલ છે તે રકમ) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે.

૯. ઉપરોકત રકમ ચુકવ્યા બાદ સદરહુ મીલકત વેચાણ લેનારે વાપરવાનો હકક રહેશે, તેમજ તેવી વગર વહેચાયેલી જમીનની વહેંચણી કરીને અલગથી જમીન માંગવાનો કે મેળવવાનો વેચાણ લેનારને કોઈ જ હકક કે અધિકાર નથી કે રહેશે નહી અને તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકત વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

૧૦. સદરહુ મીલકતનો વેચાણ લેનારે ફકત વેપારીના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા–કરાવવાનો છે અને તે પ્રમાણે વર્તવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૧. સરદહુ યોજનાની કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે લીફટ, નીસરણી પાસે ફોયર, તેમજ સદરહુ દરેક ટાવરમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, સબ–મસીબલ પંપ સાથે તેમજ સદરહુ દરેક બિલ્ડીગના ટેરેસ પર કેબીન તથા લીફટ રૂમ એ રીતેની કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે સદરહુ સ્કીમના અન્ય મેમ્બર્સને અડચણ રૂપ ન થાય તે રીતે સહીયારો કરવા –કરાવવાનો છે.

૧૨. સદરહુ યોજનામાં પાર્કીગની સુવીધા કોમન આપનાર છે જેમાં સદરહુ યોજનામાં વેચાણ લેનાર યુનીટના સભાસદોએ પોતાના વાહનો અન્ય સભાસદોને અડચણ/નુકશાન/હેરાનગતી ન થાય તેવી રીતે વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પોતાના વાહનો પાર્ક કરવાના છે અને તે મુજબ તમો વેચાણ લેનારે પણ તમારા વાહનો પાર્ક કરવાના છે યાને સદરયોજનાના કોમન પાર્કીગની જગ્યામાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારે આગવા હકક ઉભા કરવાના નથી.

૧૩.સદર હુ યોજનાના દરેક ટાવરના ટેરેસ વાળા ઓપન સ્પેસમાં વેચાણ લેનારને કોઈપણ હકકો આપવામાં આવેલા નથી, યાને સદર હુ યોજનાના તમામ બીલ્ડીગોના ટેરેસના હકકો સદરહુ યોજનાના દરેક સભ્યોના કોમન રહેશે.

૧૪. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૬૮૯૫.૭૫ ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નીયમ ૩ વિનીયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી ઉપર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાગ મેળવીને

૯૧૯૪.૩૩ ચોરસ મીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૯૧૯૪.૩૩ ચોરસ મીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને એલોટીએ સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના કોમ્પલેક્સના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરે છે.

સદર મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તા મંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ વેચાણ આપનાર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થતો હોય તો તેની પુષ્ટી આપશે પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈએ નહી. વેચાણ આપનાર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો વેચાણ આપનાર વેચાણ રાખનાર ચુકવેલા વધુ નાણા વેચાણ રાખનારે આવા વધુ નાણા જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી એમસીએલઆરત્ર ૨% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫(પીસ્તાલીસ) દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. વેચાણ રાખનારને આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થતો હોય તો વેચાણ આપનારે ચુકવણી કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમા સ્તંભ(માઈલસ્ટોન) મુજબ વેચાણ રાખનાર પાસેથી વધારાની માંગણી કરશે.

૧૫. સદર પરિયોજનામાં આવેલ આંતરિક પાકા રસ્તાઓ, કોમન લાઈટસ, અંડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, પાણીની પાઈપ, કોમન પાર્કિંગ લાઈન, ગટર લાઈન, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, સહિતની જે ખુલ્લી તથા કોમન સુવિધાઓ આવેલ છે. તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામ વાળી તમામ સુવિધાઓ વાપરવા માટેનો તમો વેચાણ રાખનારનો સદરમિલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા અન્ય મિલકતોના માલીકો સાથે કોમન વપરાશી હકક રહેશે.

૧૬. અમો વેચાણ આપનારઆથી જણાવીએ છીએ કે મિલકત જમીન માલીકો તથા અમો વેચાણ આપનાર કોઈને ગીરો કે જામીન માટે મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ પ્રકારે લોન લેવાની નથી. વધુમાં મજકંર મિલકત અમોએ આજ અગાઉ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી. કોઈનો હકક દર—દાવો, અલાખો કે હિત સંબંધ પોષાતો નથી. તેમજ મજકુર મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી અર્ધ સરકાર કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસિડીગ્સ ચાલતા નથી. મજકુર મિલકત સંપુર્ણ બોજા રહિત અને નાકર્જી છે. તેમજ સદર મિલકતની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઈ કાર્યો કરેલ નથી. જેનો અમો વેચાણ આપનાર તથા જમીન માલીકો આથી ખાતરી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ. વેચાણ આપનાર આ સમજુતી કરે ત્યાર પછી તે મિલકત ગીરો મુકી શકાશે નહિ. અથવા સદર મિલકત ઉપર બોજો ઉભો કરી શકાશે નહિ. આવી રીતે ગીરો મુકવાના અથવા બોજો ઉભો કરવાના કારણે જેણે મિલકત લીધેલ હોય અથવા લેવાનું નકકી કરેલ હોય તેવા બીજા કોઈ કાયદામાં ગમેતે મજકુર હોય તેમ છતા આવી રીતે ગીરો મુકવાના અથવા બોજો ઉભો કરવાના કારણે જેણે મિલકત લીધેલ હોય અથવા લેવાનું કબુલ કર્યુ હોય તેવા વેચાણ રાખનારના હકકોને અને હિ સંબંધોને અસર થશે નહિ.

વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને જણાવ્યા મુજબની ખાત્રી આપે છે કે......

૧. સદરહુ યોજના જે જમીન ઉપર આવેલ છે તે જમીનનાં વેચાણ આપનાર ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો ધરાવે છે તેમજ મજકુર જમીન ઉપર સદરહુ યોજનાના ડેવલપમેન્ટ અંગેની કામગીરી કરવા અંગેના જરૂરી હકકો પણ વેચાણ આપનાર

ધરાવે છે તેમજ મજકુર જમીન/સદરહુ યોજનાનો પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પણ વેચાણ આપનાર ધરાવે છે.

૨. સદરહુ યોજનાનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તા મંડળો પાસેથી કાયદેસર હકકો અને મંજુરીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે તેમજ સદરહુ સ્કીમ પુરી કરવા વખતો વખત જરૂર હોય તેવી મંજુરીઓ પણ વેચાણ આપનાર મેળવશે.

૩. મજકુર જમીન ઉપર આજની તારીખે કોઈપણ ઓથોરીટી સમક્ષ કે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ અરજી, દાવાદુવી ન્યાય નિર્ણિત માટે પેન્ડીંગ નથી.

૪. મજકુર જમીન તથા મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે વેચાણ આપનારે કાયદાની તમામ પ્રક્રિયાઓને અનુસરીને જ સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી જરૂરી મંજુરીઓ/ પરવાનગી અન પરમીશનો મેળવેલ છે જે આજની તારીખે માન્ય અને ચાલુ છે. મજકુર જમીન તથા મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે હવે પછી સક્ષસ સત્તા મંડળ પાસેથી જે કોઈ જરૂરી મંજુરીઓ /પરવાનગી/ અને પરમીશનો મેળવવાની જરૂીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગી અને પરમીશનો વેચાણ આપનારે કાયદેસર તમામ પ્રક્રીયાઓને અનુસરીને જ મેળવવાની છે અને રહેશે, તેમજ મજીયારા વિસ્તાર સંબંધે વેચાણ આપનારે તમામ લાગુ પડતા કાયદારોનું પાલન કરેલુ છે અને પાલન કરતા રહેશે.

૫. સદરહુ મીલકત અંગે આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવાનો વેચાણ આપનાર અધિકાર ધરાવે છે તેમજ વેચાણ આપનારે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરેલી નથી કે જેનાથી વેચાણ લેનારના હકકો, અધિકારો અને હીતને કોઈ હાની પહોંચે.

૬. મજકુર જમીન તથા તેની ઉપર મુકવામાં આવેલ યોજના અંગે કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે વેચાણ આપનારે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર કે કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ ગોઠવણ કરેલ નથી કે જેનાથી આ વેચાણના બાનાખતના કરાર હેઠળના સદરહુ મીલકત પરત્વેનાં વેચાણ લેનારના હકકોને કોઈપણ રીતે વિપરીત અસર પહોંચે.

૭. સરદહુ મીલકત અંગેઆ વેચાણ બાનાખતના કરાર કરવા સદરહુ મીલકતનું વેચાણ કરવા માટે વેચાણ આપનાર ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૮. મજકુર જમીન અંગે કે મજકુર જમીન ઉપર મુકવામાં આવેલ સ્કીમ અંગે વેચાણ આપનારને સરકારશ્રી તરફથી અને અથવા કોઈ સ્થાનીક સંસ્થા અને અથવા સત્તા મંડળ તરફથી અને અથવા કોઈ કાયદા કાનુન હેઠળ અને અથવા સરકારી વટહુકમ / આદેશ હેઠળ અને અથવા કોઈ જાહેરનામાં હેઠળ નોટીસ મળેલી નથી કે બજાવવામાં આવેલી નથી.

૯. વેચાણ લેનાર પાસેથી સદરહુ મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની ચુકતે રકમ સ્વીકારીને વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપે અને સદરહુ મીલકતનો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને માલીકી હકકે ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપે ત્યારબાદ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતમાં જોખમી/જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારના કોઈપણ પ્રકારનાસામાન રાખવાના નથી,તેમજ અતિશય ભારે વજનનાં સામાન પણ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતમાં રાખવાના નથી, તેમજ સંબંધીત/સ્થાનીક/અન્ય સત્તા મંડળને વાંધો હોય તેવા, તેમજ જે સામાના લાવવા લઈ જવા દરમ્યાન સદરહુ બાંધકામ વાળી મીલકતને, બાંધકામ વાળી મીલકતના દાદર– મજીયારા પેસેજીને તેમજ સદરહુ મિલકતના દરવાજાને

પણ નુકશાન થવાની શકયતા હોય તેવા તમામ સામાન પણ વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતમાં રાખવાના નથી, તેમ છતા વેચાણ લેનાર તે પ્રમાણે ના વર્તે તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે, રહેશે અને ગણાશે, તેમજ વેચાણ લેનારની કસુર અને અથવા નિષ્કાંળજીના કારણે જો કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન કોઈને પણ થાય તો તે ભરપાઈ કરી આપવાની જવાબદારી પણ વેચાણ લેનારની છે રહેશે અને ગણાશે.

૧૦. સદરહુ યોજનામાં/સરદહુ મીલકતમાં વિજળી, પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકારશ્રી ધ્વારા સીકયુરીટી ડીપોઝીટની જામીનગીરી થાપણ) રકમ માંગવામાં આવે તો તેવે વખતે તે અંગેની રજુઆત વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારે કરે તે તારીખથી દિન પંદર (૧૫) પુરા સુધીના તેવી રકમ પૈકી સદરહુ મીલકતના વરાડે આવતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે, તમેજ ભવિષ્યમાં તે અંગેની કોઈપણ વધારાની રકમ ભરવાની આવે તો તેવે વખતે પણ સદરહુ મીલકતના વરાડે થતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે.

૧૧. આ વેચાણના બાનાખતના કરાર હેઠળ સદરહુ મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લનાર વેચાણ આપનારને ચુકવી ન આપે ત્યાં સુંધી સદરહુ મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ, ભાડે, પેટા ભાડે, કે અન્ય કોઈપણ રીતે કોઈને વેચાણ લેનાર તબદીલ કરી શકશે નહી કે પોતાના અંગત લાભ કે હીત માટે સદરહુ મીલકતની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

૧૨. સદરહુ યોજનામાં જે કોમન ફેસેલીટીઝ /કોમન એમેનીટીઝ આપવાનું નકકી કરવામાં આવેલ છે તેના મેન્ટેનન્સ સારૂ સોસાયટી/સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તે વખતે વેચાણ લેનારે તેવી સોસાયટીમાં ફરજીયાત મેમ્બર્સ તરીકે દાખલ થવાનુ રહેશે, તેમજ સદરહુ કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝના મેન્ટેનન્સ સારૂ મેન્ટેનન્સ એકાઉન્ટ ખોલવાનું રહેશે અને સદરહુ યોજનાના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના સભ્યો ભેગા મળીને કોમન ફેસેલીટીઝ/ કોમન એમેનીટીઝમાં મેન્ટેનન્સ એકાઉન્ટમાં ડીપોઝીટ તરીકે જમા કરાવવાની રહેશે, અને સદરહુ સ્કીમના સભ્યો ભેગા મળીને જે નીતિ નીયમો નકકી કરે તે પ્રમાણે વેચાણ લેનારે વર્તવાનુંરહેશે, અને તે પ્રમાણે વર્તવાની વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

૧૩. ઉપર જણાવ્યા મુજબ મેન્ટેનન્સ સારૂ સોસાયટી/ સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની કાર્યવાહી અંગે, તેમજ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તથા તેની આનુસંગીક લખાણો તૈયાર કરવા વેચાણ આપનારના કાયદા શાસ્ત્રી/ વકીલની વ્યવસાઈક ફી, નોટરી ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ વિગેરે ગણીને વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૪. આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ સદરહુ મીલકતની જે વેચાણ કિંમત નકકી કરવામાં આવેલ છે તે મુજબની વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારે ચુકવી આપવાનું સ્વીકારેલ છે,પરંતુ જો વેચાણ લેનાર તેવી રકમ નકકી કરવામાં આવેલ સમયે વેચાણ આપનારને ન ચુકવી આપે અને તેવી કસુર વેચાણ લેનાર કરે તો તેવે વખતે વેચાણ આપનાર આ કરારનો એકતરફી અંત લાવવા/ એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે અંગે વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનાર વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી તેમજ વેચાણ

લેનાર વેચાણ આપનાર વિરૂઘ્ધ કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી, અરજી વિગેરે કરી શકશે નહી તેમ છતા જો કરે –કરાવે તો તે તમામ આ વેચાણના બાનાખતના કરારમાંનકકી કરવામાં આવેલ શરતોની રૂઈએ રદબાતલ ગણાશે (વેચાણ લેનારે નિયત સમયે ચુકવવાની રકમોમાં સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળો ઘ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં વેચાણ લેનારના ભાગમાં વરાડે આવતા હીસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

૧૫. વેચાણ આપનાર સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારનો અંત લાવવા /સમાપ્ત કરવા ઈચ્છા ધરાવતા હોય તો તેવે વખતે વેચાણ આપનાર સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારની કઈ શરતના ભંગ બદલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરવા ઈચ્છા ધરાવે તે હક્કીકત જણાવતી નોટીસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને પંદર (૧૫) દિવસની સમય મર્યાદાને આધીન વેચાણ લેનારે પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ. ડી. પોષ્ટથી મોકલી આપવાની રહેશે, તેમજ વેચાણ લેનારે આપેલા ઈ–મેઈલ એડ્રેસ ઉપર પણ વેચાણ આપનારે તેવી નોટીસ વેચાણ લેનારને મોકલવાની રહેશે. જો વેચાણ લેનાર સદરહુ નોટીસના સમય માર્યાદામાં કરેલ શરત ભંગ અંગે સુધારો ના કરે/તેવી શરત પ્રમાણે ના વર્તે તો તેવે વખતે નોટીસ સમય પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકત અંગે કરવામાં આવેલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર એકતરફી રદ કરવા/સમાપ્ત કરવા હકકદાર છે અને રહેશે.

૧૬. ઉપર જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકત અંગે કરવામાં આવેલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરે તો તેવે વખતે વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરે તે તારીખથી ત્રીસ (૩૦) દિવસની અંદર વેચાણ લેનારે સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજના જે હપ્તાની રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલી હોય તે હપ્તાની રકમ પૈકીની બાનાપેટે ચુકવેલ રકમના ૯.૫૦% રકમ કાપીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને રીફંડ કરવાની રહેશે.

૧૭. આ કરારથી નકકી કરવામાં આવેલ અને આ બાનાખતમાં અગાઉ દર્શાવેલ શીડયુલ મુજબ વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે અને અગર સદરહુ મીલકતના બાકીના અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્રારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ોહીચત્ર×૧ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો રહેશે અને ઉપરોકત સમય મર્યાદામાં પેમેન્ટ ન આવે તો તેવા સંજોગોમાં બુકીગ કેન્સલ કરવાનું થશે અને આ કરાર રદ થયેલ ગણાશે અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી મજકુર મીલકતની કુલ કિંમતના બાનાપેટે ચુકવેલ ૯.૫૦% રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે બંન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

૧૮. સદરહુ યોજનાનું બી.યુ. પરમશીન મળેથી ૭ દિવસમાં એકતરફવાળાએ તે અંગેની મૈાખીક કે લેખીતમાં બીજીતરફવાળાને જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ બીજીતરફવાળાએ ૩ મહીનાની અંદર સદર યુનીટની બાકીની ચુકતે હીસાબની રકમ ચુકવીને એકતરફવાળા પાસેથી યુનીટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો સદર નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં બીજી તરફવાળા કસુર કે આનાકાની કરે તો ત્યાં સુધી સદર

યુનીટનો કબજો એકતરફવાળા પાસે રહેશે અને તેમાં બીજીતરફવાળા તેટલા સમય માટેનો તેને લાગુ પડતા નીભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવા માટે જવાબદાર રહેશે,જે બીજી તરફવાળાએ આ બાનાખતની કબુલ કરો છો.

૧૯. બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા યુનીટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીતમાં નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાળાએ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને વેચાણ લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવાતો પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા બીજી તરફવાળા પાસેથી સદરહુ મીલકતના સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ મેળવીને બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૨૦. બીજીતરફવાળા યુનીટનો કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળા તરફથી સદરહુ મીલકતનો કબજો મેળવવા અંગેની જાણ કરવામાં આવ્યાથી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજીતરફવાળા પેરા નં. ૧૮ મુજબ સદરહુ મીલકતનો કબજો મેળવવામાં નીષ્ફળ જાય અને સદરહુ મીલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ સદરહુ મીલકતના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.

૨૧. બીજીતરફવાળા કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા બિલ્ડીગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો એકતરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, બીજીતરફવાળા આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે એકરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કામગીરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજીતરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળાની કોઈજવાબદારી રહેશે નહી તેમજ દીવાલોમાં ભેજ આવવો નાની મોટી તીરાડ નીકળવી/પડવી તે સામાન્ય બાબત હોવાથી તેમજ તે

એકતરફવાળાની ખામીને કારણે ઉત્પન્ન થયેલ પરીસ્થીતી ન હોવાથી તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાનીકોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

૨૨. બિલ્ડીગને નુકશાન –

૧. જો બીજીતરફવાળા ધ્વારા બીલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બીલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબડુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદારી ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી એતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુરા, આગ, વાવાઝોડુ, વિગેરેના કારણે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગ નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહી આથી એતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨૩. આગ તથા ફાયર ફાઈટીગ સીસ્ટમ –

૧. જો બીજીતરફવાળા વેલ્ડીગકામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરવા સલામતીના પગલા ના લેવાથી તથા ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગના આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી આથી એતરફવાળાના આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજીતરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ યુનીટનું તથા બિલ્ડીગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા તેની કંપની તેનુ ઈન્સ્ટોલેશન તેની કામગીરી તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણીકરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજીતરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજીતરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું છે.

૨૪. ૧. બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકતનો કબજો લેતા પહેલા લીફટનું લાઈસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કીંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો તેની કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવમાં નહી આવે તો બીજીતરફવાળા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટીને/યોજનાના સભ્યોને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તથા લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીન /યોજનાના સભ્યો રહેશે.

૨૫. એકતરફવાળાએ આ કરારના પેરા નંબર – ૩ માં દર્શાવેલ મુદતમાં સદરહુ મીલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપતી જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડુ, વિગેરે જેવી કોઈપણ પ્રકારની આપત્તિ ને કારણે વેચાણ આપનારને સદરહુ સ્કીમનું કામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોકત જણાંવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલ ગણાશે. વધુમાં વેચાણ આપનારે જો ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં ચુક કરે તો એક તરફવાળાએબીજીતરફવાળાને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ૦ેહીચત્ર×૧ લેખે બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મીલકત પેટે વેચાણ આપનારને ચુકવેલ રકમ ઉપરવેચાણ આપનારે વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે જે તમામ બંન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૬. સદરહુ મીલકત/ સદરહુ બીલ્ડીગની બી.યુ. પરમીશન /કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાપણત્ર આવ્યા બાદ કારપેટ એરીયામાં કોઈપણ ફેરફાર થયો હોય તો વેચાણ લેનારે તેની માપણી કરાવી તેવા વધારાના કારપેટ એરીયાની રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે કારપેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% થી વધુ હોવો જોઈશે નહી, તેમજ માપણી કરાવતા કારપેટ એરીયામાં સંજોગોવશાત થયા તો તેવી ઘટાડાના કારપેટ એરીયાની જે રકમ થાય તે રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

૨૭. વધુમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર જમીન તેમજ પરિશિષ્ટ વાળી સદરહુ મીલકત ઉપર કે તે પરત્વે એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી તેવી જ રીતે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહુ મીલકતમાં પોષાતા ભોગવટાનાં હકકો તથા માલિકી હકકો એકતરફવાળાએ બીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેના ઉપર કે પરત્વે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોષાકી, રહેઠાણ કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો, કે લાગ–ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેનાં ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી તેમજ એકતરફાવાળા ઉપર સદરહુ મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત અંગે વેચાણ આપનારે કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત જામીનગીરીમાં મુકી કોઈનાં જામીન થયા નથી. વધુમાં સદરહું મિલકત અંગે કે પરત્વે જામીન પ્રાપ્તિધારાની કે અન્ય કોઈપણ ધારા હેઠળ નોટીસ નિકળી નથી કે બજી નથી અને વેચાણ લેનારને એકતરફાવાળાએ કરી આપેલ આ કબજા વગરના બાનાખત સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ વિગેરે તબદીલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ તથા બોજા રહિત છે તેવી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને ખાત્રી આપેલ છે.

૨૮. સદરહુ મીકલતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ/ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનાર પાસેથી સદરહુ મીલકતની બાકી રહેતી વેચાણ

અવેજની રકમ સ્વીકારીને ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન વેચાણ લેનારે સોંપવાનો છે.

૨૯. સદરહુ મીલકતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને ચુકવી આપે તેમ છતા વેચાણ આપનાર સદરહુ મીલકતનો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપે તો તેવે વખતે વેચાણ લેનાર સ્પેશીફીક પરફોમન્સનો દાવો કરી સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર રહેશે.

૩૦. સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારના આધારે વેચાણ લેનાર સદરહુ મીલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહી.

૩૧. સદરહુ મીલકત અંગેના સરકારી, અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાઓના જે કોઈ વેરાઓ ભરવાના આવે છે તે તમામ સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના વેચાણ આપનારે ભરવાના છે, અને સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તેવા વેરાઓ વેચાણ લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

૩૨. સદરહુ મીલકતનો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ સદરહુ સ્કીમના ટાવરના સભાસદો માટે કરવામાં આવેલ તમામ સહીયારી/ મજીયારી/ કોમન ફેસેલીટીઝ અને કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપરનો ઉપયોગ ફકત જે તે ટાવરના સભાસદોએ જ કરવાનો રહેશે અને બીજા સભ્યોને અડચણરૂપ ન થાય તે રીતે અન્ય સભ્યોની સાથે રહીને સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

૩૩. સદરહુ મીલકતની ઉપર નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની બેઝીક કિંમતમાં મેન્ટેનન્સની રકમ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધ સરકારી, તથા સ્થાનીક સંસ્થાના વેરાઓ વિગેરેની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલો નથી. (કિંમત નકકી થાય તે મુજબ).

૩૪. સદરહુ યોજનાના / સદરહુ બીલ્ડીગના બહારના એલીવેશનમાં કે રંગ રોગાનમાં કે મજકુર મીલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ લેનાર કયારેય પણ કરવા–કરાવવા હકકદાર રહેશે નહી તેમ વેચાણ લેનારે સ્વીકારેલ હોવાથી જ મજકુર મીલકત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

૩૫. આ વેચાણના બનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતોનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલુ જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે, પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં અમુક શબ્દનાં એક કરતા વધારે અર્થ થતા હોય છે અને તેથી તેવા સંજોગોમાં આ વેચાણના બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરતોનો અર્થ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓ વિરૂઘ્ધ થતુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનુ નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને રદ ગણવાનું, સમજવાનું તથા માનવાનું છે.

૩૬. આ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકકીકતોનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે આ કરારના પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ વેચાણનો બાનાખતનોકરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તથા ગણવાનો છે અને રહેશે.

૩૭. અગર ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વિવાદ ઉભા થશે તો બંન્ને પક્ષકારોએ કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીમયોની જોગવાઈ હેઠળ તેને રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (ચભચબ૯ ઓફીસમાં મોકલવાના રહેશે.

૩૮. આ વેચાણના બાનાખતના કરારનું જ્યુરીડીકશન મહેસાણા શહેર રહેશે.

૩૯. સદરહુ કરારની કોઈ જોગવાઈ કોઈપણ કાયદા અથવા રૂલ્સ રેગ્યુલેશન અંતર્ગત અવ્યવસ્થિત અથવા સમલક્ષમ હશો તો તેવી જોગવાઈને સુધારેલ અથવા રદબાતલ ગણાશે અને જયાં સુધી કોઈપણ કાયદા અથવા રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશનને લાગે વળગે છે ત્યાં સુંધી તેવી જોગવાઈઓ સદરહુ કરારને માન્ય નહી ગણાય અને સદરહુ કરારના અમલ સમયે બાકીની જોગવાઈઓ અને રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશન માન્ય અને અમલ કરવા યોગ્ય રહેશે.

૪૦. વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારને બજાવવાની તમામ નોટીસો રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. પોસ્ટથી/ઈ મેઈલથી / અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ લેનારના દર્શાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

૪૧. સદરહુ મીલકત અંગેના સદરહુ વેચાણના બાનાખતના કરારમાં વેચાણ લેનારનું જે નામ સરનામુ આપવામાં આવેલ છે તેમાં આ કરાર દરમીયાન કોઈ ફેરફાર થાય તો તે વેચાણ આપનારને જણાવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે અને તેમ કરવામાં વેચાણ લેનાર ધ્વારા ચુક કરવામાં આવેશે તો જુના સરનામે મોકલેલ નોટીસ, સંદેશા, પત્રો, વિગેરે વેચાણ લેનારને મળી ગયા બરોબર ગણાશે.

૪૨. આ વેચાણના બાનાખતના કરારની તેમજ સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટેશન ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ, વિગેરે તમામ બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલ છે તથા ભોગવવાના રહેશે.

—: પરીશીષ્ટ :—

ગુજરાત રાજયમાં આવેલ રજીસ્ટ્રેશન સબ રજીસ્ટ્રેશન મહેસાણા, ડીસ્ટ્રીકટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણાના **મોજે ગામ :— મહેસાણા**, તા.જી.મહેસાણાની સીમના **રેવન્યુ સર્વે નંબર — ૧૯૯૦/૧૦૯ તથા ૧૯૯૦/૧૨૫** વાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નંબર ૧ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર૬૦ વાળી એન. એ. થયેલ જમીનના મંજૂર થયેલ લે—આઉટ પ્લાન અનુસાર વાણિજયના હેતુ સારૂ એન. એ. થયેલ જમીનના મંજૂર થયેલ લે—આઉટ પ્લાન અનુસાર ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર તથા થર્ડ ફલોર સુધી બાંધકામ કરેલ છે. તે બંધાયેલ મિલકત **"કલ્યાણ શોપિંગ સેન્ટર"** તરીકે ઓળખાય છે. સદર આખી મિલકતના ચાર ખુંટ નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :—

દક્ષિણે :–
પૂર્વે :–
પશ્ચિમે :–

તેમાં આવેલ દુકાનો પૈકી **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની દુકાન નંબર – ......** કે જેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** નું છે. તે મિલકતના ફકત કાર્પેટ એરીયાની માલીકી પુરતી ઓફીસ અમોએ તમોને વેચાણ આપેલ છે, તથા પેસેજ–પાર્કીંગ–સીડી–સી.ઓ.પી વિગેરે સામુહિક હકકે **વણવહેંચાયેલ હિસ્સો .... ચો.મી.** વાપરવાના હકે છે. આ બાનાખતથી વેચાણ આપેલ છે.

સદર મિલકત સીટી સર્વે દફતરે **સીટ નંબર – ......** તથા **સીટી સર્વે નંબર – ....** નો પડેલ છે. તે સદર મિકલતના ચાર ખુંટની વિગત નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :–
દક્ષિણે :–
પૂર્વે :–
પશ્ચિમે :–

ઉપર જણાવ્યા મુજબના ચાર ખુંટ વચ્ચે આવેલ તથા આ સહ સામેલ કરેલ ફોટાવાળી મિલકતનો આ બાનાખત અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનારની તરફેણમાં અમારી રાજી ખુશીથી, વાંચી સમજીને, અકકલ, હોશીયારીથી, બિનકેફ તંદુરસ્ત હાલતમાં કરી આપેલ છે, જે અમોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે, તે બદલ અમોએ અમારી સહીઓ સાક્ષીઓ કરી આપેલ છે.

મહેસાણા, તારીખઃ– / /૨૦૨૩

સહી. સાક્ષી.

'કલ્યાણ બિલ્ડકોન' મહેસાણાના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી

૧.જુગલસિંહ મથુરજી લોખંડવાલા

______________________ ૧.______________________

૨.લોખંડવાલા નરેન મથુરજી

______________________ ૨.______________________

૩.અશ્વિનકુમાર સુરેશભાઈ પટેલ

____

૪.સમિર અતુલકુમાર પટેલ

____