

બાનાખતનો કરાર

એકતરફવાળા :-

લખી આપનાર

જતીનભાઈ ગોરધનભાઈ

(PAN :)

પુષ્પ વયના, ધંધો-વેપાર

રહેવાસી-ખોરજ ગામ, તાલુકો-જીલ્લો ગાંધીનગરના

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “અમો” “એકતરફવાળા” અગર “લખી આપનાર” “કેસર ડેવલોપર્સ” એ નામની પેઢીના પ્રોપરાઈટર તરીકે એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ “લખી આપનાર”ના “કેસર ડેવલોપર્સ” એ નામની પેઢીના પ્રોપરાઈટર તથા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો તરીકે વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :-

લખાવી લેનાર

(૧)

પુષ્પ વયના, ધંધો-.....,

(PAN :)

(૨)

પુત્ર વયના, ધંધો-.....,

(PAN :))

બંને રહેવાસી-.....

.....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “તમો”
 “બીજીતરફવાળા” અગર “લખાવી લેનાર” એ રીતે
 સંબોધવામાં આવેલા છે, જેના અર્થમાં સદરહુ “લખાવી
 લેનાર” તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો,
 એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે
 તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત:-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે
 ખોરજની સીમની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ- ૬૩ (ખોરજ)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૬ પૈકી
 (૪૮૮/૩-બની ૪૩૫૧ ચોરસમીટર જમીન)ની ૨૬૧૦ ચોરસમીટરની રહેણાંક હેતુ સાડ્ડની
 જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૬ પૈકી (૪૮૮/૩-અની ૨૨૨૬ ચોરસમીટર જમીન)ની
 ૧૩૩૫ ચોરસમીટરની વાણીજ્ય હેતુ સાડ્ડની જમીન મળી કુલ ૩૯૪૬ ચોરસમીટર
 બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ “કેસર આલાયમ”ના નામથી ઓળખાતી
 સ્કીમના બ્લોક “.....”ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર- ની
 ચોરસવાર યાને ચોરસમીટર(રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ,
 ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટ ની
 જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ “કેસર
 આલાયમ” ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા
 સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત અમો એકતરફવાળાની સંપૂર્ણ, સ્વતંત્ર, માલિકી
 તથા કબજા ભોગવટાની બોજારહિત મિલકત છે. જેને હવે પછીઆ બાનાખતના કરાર માં
 “સદરહુ ફ્લેટ” અથવા “સદરહુ મિલકત” અથવા “સદરહુ યુનિટ” એ રીતે સંબોધવામાં
 આવેલી છે.

સદરહુ ગામ મોજે ખોરજની સીમની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ- ૬૩ (ખોરજ)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૬ પૈકી (૪૮૮/૩-બની ૪૩૫૧ ચોરસમીટર જમીન)ની ૨૬૧૦ ચોરસમીટરની રહેણાંક હેતુ સાડુની જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૬ પૈકી (૪૮૮/૩-અની ૨૨૨૬ ચોરસમીટર જમીન)ની ૧૩૩૫ ચોરસમીટરની વાણીજ્ય હેતુ સાડુની જમીન મળી કુલ ૩૯૪૬ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન જતીનભાઈ ગોરધનભાઈ પટેલની માલીકી અને કબજા ભોગવાટાની ચાલતી આવેલ.

મે.કલેક્ટરશ્રી ગાંધીનગરના એ, અમદાવાદનાએ તારીખ ૧૮.૧૧.૨૦૧૭ના રોજ હુકમ નંબર-૨૭૨૫૧/૨૦૧૭ થી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ ગામ મોજે ખોરજના પ્લોક નંબર ૪૮૮/૩/અ ની ૨૨૨૬ ચોરસમીટર જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૬૩ (ખોરજ)માં થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૫૬ પૈકીની ૧૩૩૫ ચોરસમીટર જમીનને વાણિજ્યના હેતુ સારું કરવા બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ.

મે.કલેક્ટરશ્રી ગાંધીનગરના એ, અમદાવાદનાએ તારીખ ૧૫.૫.૨૦૧૨ ના રોજ હુકમ નંબર-સીબી/જમીન/બી.ખે/એસ.આર.૨૭૨/૧૧/વશી.૮૫૪૮ થી ૮૫૬૩/૨૦૧૨ થી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ ગામ મોજે ખોરજના સર્વે નંબર ૪૮૮/૩/બી (ફાઈનલ પ્લોટ નંબર.૫૬) ની ૨૬૧૦ ચોરસમીટર જમીનને રહેણાંક હેતુ સારું કરવા બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ.ત્યારબાદ કલેક્ટર ગાંધીનગરના એ તેમના હુકમ નંબર સીબી/જમીન/બી.ખે/એસ.આર.૨૭૨/૧૧/મુદત વધારો/વશી.૧૦૫૦૭થી ૧૦૫૨૦/૨૦૧૮થી તારીખ ૧૩.૩.૨૦૧૮ના રોજ બિનખેતી મુદત વધારાની પરવાનગી આપેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળાએ ફ્લેટો/દુકાનો બાંધવાનું નક્કી કરી તે અંગેના બાંધકામ કરવા સાડુની પરવાનગી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ માં માંગણી કરતા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ તારીખ ૮.૫.૨૦૧૮ ના અન્વયેની રજાચિઠ્ઠી નંબર- PRM/294/10/2016/175 થી દુકાનો તથા ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી તેમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન આપેલ છે તથા તે અંગેના જરૂરી પ્લાન પાસ કરેલ છે.તથા તારીખ ૧૪.૫.૨૦૧૮ના રોજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે.

સદરહુ સ્કીમના બાંધકામની રજાચિટ્ટી તથા મંજૂર થયેલ પ્લાન અંગેની માહિતી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આપેલ છે. જે અંગેની ચકાસણી બીજીતરફવાળાએ તમારા એન્જનીયર પાસે કરાવી લીધેલ છે. જે આ સાથે “પરિશિષ્ટ-બી” તરીકે જોડેલ છે.

સદરહુ જમીન અંગેના રજુ થયેલ દસ્તાવેજ પુરાવાઓની ફોટોકોપી તથા ઉપલબ્ધ રજીસ્ટ્રેશન રેકર્ડની ચકાસણી કરી સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલ અંગેનો અભિપ્રાય તેમજ ટાઈટલ રીપોર્ટ શ્રી, એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે આ સાથે “એનેક્ષર-એ” થી જોડેલ છે. જે તમો બીજીતરફવાળાએ તમારા એડવોકેટ દ્વારા જોઈ, તપાસી લેવડાવેલ અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ સ્કીમમાં સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા સારુંની વિનંતી કરેલી. જે વિનંતી એકતરફવાળાએ માન્ય રાખી સદરહુ યુનિટ આ બાનાખતમાં દર્શાવેલ શરતો અને સમજૂતી અનુસાર વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં તારીખ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-..... થી કરાવેલ છે./ અગર તો સદરહુ સ્કીમ અંગે અમો એકતરફવાળાએ ગુજરાત સરકારની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી મંજૂરી મેળવવા જરૂરી કાર્યવાહીઓ શરૂ કરેલી દીધેલ છે. જેની નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર આ સાથે “એનેક્ષર-બી” થી સામેલ રાખેલ છે.

આમ સદરહુ જમીન કાયદેસરની જરૂરી તમામ પરવાનગી-મંજૂરી મુજબના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમોએ અમારા નાણાંથી “કેસર આલાયમ”ના નામથી ઓળખાતી ફ્લેટો/દુકાનોની સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલ. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ સ્કીમ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સદરહુ “કેસર આલાયમ”ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક “.....”ના માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર- ની ચોરસવાર યાને ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ “કેસર આલાયમ”ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત કુલ્લે રૂા...../-

અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેમાં યુ.જી.વી.સી.એલ. તથા ઔડાની કિંમતનો સમાવેશ થતો નથી, જે અંગે આપણે પક્ષકારો આજરોજ આ બાનાખત કરીએ છીએ જેની શરતો અને સમજૂતીઓ નીચે મુજબ છે.

શરતો અને સમજૂતીઓ

(૧) સદરહુ યુનિટ નંબર- ની મિલકત રૂ...../- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે અને સદરહુ યુનિટ વેચાણ લેવાનું બીજીતરફવાળાએ મંજૂર કરેલ હોઈ, ભવિષ્યમાં તે અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાનાં નથી અને તે રીતની સંપૂર્ણ સ્પષ્ટતા સાથે સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે. સદરહુ મિલકતની કિંમતમાં યુનિટનું હયાત બાંધકામ તથા સદરહુ “કેસર આલાયમ” ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો ચોરસમીટરનો હક્ક તથા “કેસર આલાયમ”ની સહિયારી સગવડતાઓ જેવી કે લીફ્ટ, પેસેજ, પગથીયા, ધાબુ, રોડ, પાણીના કનેક્શનો, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, કોમન પ્લોટ તથા અન્ય સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકત વિગેરે તમામના વગર વહેંચાયેલા વરાડે પડતા સહિયારા વપરાશી હકકોનો સમાવેશ થાય છે.

(૨) સદરહુ યુનિટની નકકી કરેલ વેચાણ કિંમતમાં ઔડાનો ચાર્જ, યુ.જી.વી.સી.એલ, લીગલ ફી, જી.એસ.ટી., સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા અન્ય તમામ હાલના તથા વખતો વખતના સરકારી, અર્ધ-સરકારી ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી તથા તે અન્વયે થતી રકમો ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(૩) આ બાનાખતનાં બાનામાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે રકમ ચુકવેલ છે.

અવેજ ચુકવ્યાની વિગત

રૂ...../-

(અંકે રૂપિયા પુરા) તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને તારીખ..... ના રોજનાબેંક ના

ચેક નંબર/રોકડે થી ચુકવેલ છે.

રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા

એ રીતે બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ઉપરોક્ત વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે રકમ અમો એકતરફવાળાને મળી ગયેલી છે તેની પહોંચ અમો એકતરફવાળા કબુલ કરીએ છીએ. આ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે કુલ વેચાણ કિંમતમાં મજરે આપવાની છે.

(૪) સદરહુ મિલકતનો બાકી વેચાણ અવેજ આ સાથે જોડેલ “એનેક્ષર-ડી”માં દર્શાવ્યા ચુકવવાનો છે, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત ખરીદવા લોન લેવાની હશે તો તે લોન વધુમાં વધુ.....(.....) માસનાં ગાળામાં મેળવી લેવાની રહેશે તથા સદરહુ સ્કીમની બી.યુ. પરમીશન અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ યુનિટનો કબજો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે તે હકીકત બીજીતરફવાળા બીનશરતી રીતે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે તેમજ સદરહુ મિલકત અન્વયે બાકી રહેતી અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ઉપર જણાવેલ સમય મર્યાદા અનુસાર અચુક ચુકવવાની રહેશે અને જો બીજીતરફવાળા બાકી અવેજની ચુકવણી ઉપરોક્ત સમયમર્યાદામાં કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો આપોઆપ આ કરાર રદ ગણાશે તથા બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમમાંથી વહીવટીખર્ચ કાપીને સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરવામાં આવે ત્યારે પરત કરવામાં આવશે, જે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈજ કાયદાકીય તકરારો કે વાંધાઓ ઉઠાવવા હકકદાર રહેશે નહિ તેવી સ્પષ્ટ શરત અને સમજુતી અનુસાર સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા સાડું બાનાખત કરી આપેલ છે. જે હકીકત બીજીતરફવાળાને બિનશરતી રીતે કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે તેની બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૫) (એ) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ સદરહુ મિલકતનું ક્ષેત્રફળ ચોરસમીટર કારપેટ એરીયાનું છે. જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(બી) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ સદરહુ મિલકતની સાથે આવેલ ૧ બાલ્કની/વોશ એરીયાકે જેનું ક્ષેત્રફળ ચોરસમીટર છે. જેની

કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.

(સી) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ સદરહુ મિલકતની કારપેયટ ચોરસવાર યાને ચોરસમીટર, બાલકની ચોરસમીટર, વોશ એરીયા ચોરસમીટર છે. (જેની કિંમતનો સમાવેશ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની કિંમતમાં થઈ ગયેલ છે.)

(દ) આ બાનાખતથી સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલો નથી પરંતુ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે બાંધકામ પૂર્ણ થયે થી બી.યુ.પરમીશન મળ્યા પછી સોંપવાનો છે.

(૭) સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ અમો એકતરફવાળાએ તારીખ ૩૦-૦૬-૨૦૧૮ અથવા તે પહેલા સુધીમાં પુર્ણ કરવાનું છે પરંતુ જો કોઈ કુદરતી આફત જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડ, વરસાદ કે માલસામાન ન મળવાના કારણે બાંધકામ પૂર્ણ ન થાય તો મુદતમાં આપોઆપ વધારો ગણાશે.

(૮) સદરહુ સ્કીમના મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીની રચના સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી માસ-....(.....) સુધીમાં કરવામાં આવશે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદરહુ “સર્વિસ સોસાયટી” તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૯) સદરહુ “કેસર આલાયમ”નામની સ્કીમનું બાંધકામ અમો એકતરફવાળાની માલિકીની મોજે ખોરજની સીમની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ- ૬૩ (ખોરજ)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૬ પૈકી (૪૮૮/૩-બની ૪૩૫૧ ચોરસમીટર જમીન)ની ૨૬૧૦ ચોરસમીટરની રહેણાંક હેતુ સાડુની જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૬ પૈકી (૪૮૮/૩-અની ૨૨૨૬ ચોરસમીટર જમીન)ની ૧૩૩૫ ચોરસમીટરની વાણીજ્ય હેતુ સાડુની જમીન મળી કુલ ૩૯૪૬ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન ઉપર શરૂ કરેલ છે. સદરહુ “કેસર આલાયમ”નામની સ્કીમમાં આવેલ સદરહુ યુનિટ અમો એકતરફવાળા એ નીચેની શરતો અનુસાર વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(એ) સદરહુ સ્કીમનું નામ “કેસર આલાયમ”રાખવામાં આવેલ છે. જે નામ તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરો બદલી શકશે નહિ.

(બી) એકતરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવનાર “કેસર આલાયમ” નામની ફ્લેટો/દુકાનોની સ્કીમના અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને પાસ કરેલા નકશાઓ તથા બાંધકામની રજાચીટ્ટી બીજીતરફવાળાએ જોયેલ છે તથા તપાસેલ છે. બીજીતરફવાળાને “કેસર આલાયમ”ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક “.....”ના માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર- ની ચોરસવાર યાને ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ “કેસર આલાયમ” ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. તે સામે બીજીતરફવાળાને કે અન્ય કોઈને કોઈ વાંધો કે તકરાર ન હતો, હાલમાં પણ નથી અને ભવિષ્યમાં પણ લેવાનો નથી. અમો એકતરફવાળાએ યુનિટધારકને મોજે ખોરજની સીમની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ- ૬૩ (ખોરજ)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૬ પૈકી (૪૮૮/૩-બની ૪૩૫૧ ચોરસમીટર જમીન)ની ૨૬૧૦ ચોરસમીટરની રહેણાંક હેતુ સાડ્ડની જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૬ પૈકી (૪૮૮/૩-અની ૨૨૨૬ ચોરસમીટર જમીન)ની ૧૩૩૫ ચોરસમીટરની વાણીજ્ય હેતુ સાડ્ડની જમીન મળી કુલ ૩૯૪૬ ચોરસમીટર બિનખેતીની જમીનમાંની વગર વહેંચાયેલી યુનિટનાં બાંધકામનાં ક્ષેત્રફળ અનુસારની ચોરસમીટરની જમીનનું વેચાણ કરેલ છે. આમ વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનનું વેચાણ કરેલ હોઈ કોઈપણ જમીનનો સ્વતંત્ર હિસ્સો બીજીતરફવાળાને મળવાપાત્ર નથી. વળી દરેક યુનિટની કિંમત યુનિટની સ્થિતિ (સીચ્યુએશન) તથા યુનિટના સંજોગો (સર્કમસ્ટન્સીસ) અનુસાર યુનિટની કિંમતમાં ફેરફાર થઈ શકે છે. જે હકીકત બીજીતરફવાળાને કબુલ, મંજૂર છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતીથી “કેસર આલાયમ”ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક “.....”ના માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર- ની ચોરસવાર યાને ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ “કેસર આલાયમ” ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

- (સી) એકતરફવાળા સદરહુ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર “કેસર આલાયમ” નામથી ઓળખાતી યુનિટની સ્કીમના બાંધકામ સારું જે આર્કિટેક્ટો સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરો, કોન્ટ્રાક્ટરો, ઈત્યાદી તમામની નિમણુંક કરેલી છે અને તે અંગેની તમામ માહિતી બીજીતરફવાળાએ મેળવેલ છે તેમજ બાંધકામ અંગેના એકતરફવાળા સાથે જે કોઈ કરાર, લખાણો થયેલ છે તેનાથી બીજીતરફવાળા માહિતગાર છે તથા તેવા તમામ લખાણો બીજીતરફવાળાએ બિનશરતી કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.
- (ડી) સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ. સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ યુનિટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થતી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી સહિયારી મિલકતો તથા સગવડતાઓ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિતિ-નિયમ મુજબ સર્વિસ સોસાયટીને ટ્રાન્સફર કરવાની હોય છે. જે તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ સંયુક્ત રીતે નિર્ણય લઈ તેમના ખર્ચે સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરવાની રહેશે. જે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તથા અન્ય તમામ યુનિટ હોલ્ડરોની સંયુક્ત રીતે છે અને રહેશે. જે હકીત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજૂર રાખે છે.
- (ઈ) સદરહુ સ્કીમના બાંધકામમાં હયાત કાયદાકીય છુટછાટોને લીધે કે ચાલુ સ્કીમ દરમ્યાન કાયદાકીય ફેરફારને લીધે મળતી વધારાની છુટછાટો અનુસાર સ્કીમમાં મોટા ફેરફાર કરવા પડે તો સ્કીમના સ્ટ્રક્ચર એન્જિનીયર્સ તથા આર્કિટેક્ટની સુચના અને સંમતિ અનુસાર તેવા ફેરફારો કરવાના હક્કો એકતરફવાળાના રહેશે પરંતુ તે સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ યુનિટના ક્ષેત્રફળમાં કે સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર એકતરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના ક્ષેત્રફળમાં કે સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થતો હશે તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાની સંમતિ લેવાની રહેશે.
- (એફ) અમો એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના પ્રોજેક્ટ ઉપર જરૂરી કાયદાકીય વર્ક ઈન્સ્યોરન્સ લેવાની જવાબદારી એકતરફવાળાની છે. જે અંગેની માહિતી તમો બીજીતરફવાળા આપેલ છે. જે હકીકત તમો બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજૂર રાખેલ

છે.

(જી) એકતરફવાળા જો સમયસર સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પૂર્ણ ન કરી શકે અને સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને ન આપી શકે તો બીજીતરફવાળા કોઈપણ કારણ વગર સદરહુ મિલકત અંગે બાના તથા વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ રકમ વ્યાજસહિત પરત માંગવા હક્કદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા વહીવટી ખર્ચની રકમ બાદ કર્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ ૧૨%ના નક્કી થયેલ વ્યાજસહિત પરત ચુકવશે પરંતુ તેમ છતાં જો બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત ખરીદવા માંગતા હશે તો એકતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કબજો જ્યાં સુધી ન સોંપે ત્યાં સુધીના સમય માટે પ્રત્યેક માસનું બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર ૧૨% નું વ્યાજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. જેની એકતરફવાળા ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(એચ) સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ, સહીયારી બાંધકામવાળા મિલકત તથા સહીયારી જમીનના મેન્ટેનન્સ સારુ સદરહુ સ્કીમના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી માસ-....(.....)માં સદરહુ સ્કીમના યુનિટ હોલ્ડરો માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે જે સદરહુ સોસાયટીના તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજિયાત સભાસદ થવાનું રહેશે અને તેવી સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ-નિયમોનું બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે પરંતુ જો સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ-નિયમોનું પાલન કરવામાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો સદરહુ મિલકતનો બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ-બાતલ ગણાશે અને એકતરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા વહીવટી ખર્ચ તથા નુકશાનની રકમ કાપી બાકી રહેતી બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત પેટે ચુકવેલ રકમ વગર વ્યાજે પરત કરશે. જે અંગે બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ.

(આઈ) સદરહુ મિલકતના બાકીના વેચાણ અવેજની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને માસ-.....(.....)માં આ સાથે જોડેલ “એનેક્સર-ડી”માં દર્શાવ્યા અનુસાર બાંધકામ પૂર્ણ થાય તે મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે જો બીજીતરફવાળા દ્વારા વેચાણ અવેજની રકમ વહેલી ચુકવવામાં આવે તો તેવી વહેલી ચુકવેલ રકમ ઉપર ૧૨% વ્યાજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપવાનું રહેશે પરંતુ જો બીજીતરફવાળા “એનેક્સર-ડી”માં દર્શાવ્યા અનુસાર હમ્મ ચુકવવામાં કસુર કરે

નિષ્ફળ જાય તો રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિતિ-નિયમ મુજબ બીજીતરફવાળાએ તેવી રકમો ૧૨%ના વ્યાજસહિત ચુકવવાની રહેશે અને તેમ છતાં બીજીતરફવાળા બાકીની રકમ ન ભરે તો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને માસ-....(.....)ની નોટીસ આપી સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ કેન્સલ કરી શકશે અને બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બુકીંગની રકમમાંથી વ્યાજની રકમ કાપી, બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાને પરત કરી શકશે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ઉપર બીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક, હિત, હિસ્સો છે તેવી કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહીં. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

(જે) સદરહુ સ્કીમનું “બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન” મળી ગયા બાદ માસ-૩(ત્રણ)માં બાકીનો વેચાણ અવેજ સ્વીકારી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરી આપી, સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે અને તે અંગેના તમામ જરૂરી દસ્તાવેજ પુરાવાઓ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સોંપવાના રહેશે. વધુમાં જયારે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો કબજો લેવા લેખિત જાણ કરે તેના ૧૫ દિવસમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવવાનો રહેશે. પરંતુ બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવવામાં વિલંબ કરે તો એકતરફવાળાએ જાણ કરેલ તારીખથી સદરહુના મેન્ટેનેન્સ ચાર્જ તથા અન્ય સોસાયટીના ચાર્જ ભરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(કે) સદરહુ મિલકતનો કબજો બી.યુ. પરમીશન મળેથી એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને(.....) માસમાં સોંપવામાં આવે પરંતુ સદરહુ મિલકતનો બીજીતરફવાળા બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવી સદરહુ મિલકતનો કબજો એકતરફવાળા પાસેથી ન મેળવી લે અગર તો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પણ સદરહુ મિલકતના બી.યુ. પરમીશન મળેથી(.....) માસ બાદથી મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રહેશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

(એલ) સદરહુ “કેસર આલાયમ”ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું સંપૂર્ણ બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના નક્કી કરેલા

ક્ષેત્રફળમાં આશરે ૩ %થી વધારે ક્ષેત્રફળનો ઘટાડો થાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ ઘટેલ ક્ષેત્રફળ અનુસારની બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ૧૨%ના વ્યાજસહિત બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાની રહેશે.

(એમ) સદરહુ “કેસર આલાયમ”ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમનું મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરી એકતરફવાળાએ કરેલ છે પરંતુ તેની હાલની બેલેન્સ એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર ટી.ડી.આર. કે વધારાની રકમ ચુકવી મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. કે ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનના ફેરફારોને લીધે વખતો વખત જે એફ.એસ.આઈ.માં વધારો થાય કે વધારાની એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તો તેવી વખતો વખત મળતી એફ.એસ.આઈ. મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરવાના હક્કો એકતરફવાળાના રહેશે અને તેનો ઉપયોગ એકતરફવાળા તેમની ઈચ્છા અનુસાર કરશે.

(એન), સદરહુ યુનિટના વેચાણ બાદ ૫(પાંચ) વર્ષની સમયમર્યાદામાં જો કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી બાંધકામના વર્કમેનશીપને લીધે કે બાંધકામની ગુણવત્તાને લીધે ઉભી થાય તો તે એકતરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ ભવિષ્યમાં સદરહુ સ્કીમના યુનિટ હોલરો દ્વારા વેચાણ લીધેલ મિલકતમાં ઈન્ટીરીયલ કામ કરવામાં આવે કે તોડફોડ કરવામાં આવે કે સતત સ્ટ્રક્ચરને હેમરીંગ કરવામાં આવે કે કોઈ યુનિટ હોલર દ્વારા સહિયારી વપરાશની મિલકતોમાં તોડફોડ કરવામાં આવે તો તેવા સંજોગોમાં સદરહુ સ્કીમના કે યુનિટના સ્ટ્રક્ચરને થયેલ નુકશાન અંગેની ખર્ચસહિતની જવાબદારી જે તે યુનિટ હોલરની રહેશે અને બીજીતરફવાળા તે અંગે એકતરફવાળા પાસે કોઈપણ પ્રકારના રીપેરીંગ અંગેની માંગણી કરી શકશે નહિ કે તે અંગેની કોઈપણ કાયદાકીય કે નાણાંકીય જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિ.

(ઓ) સદરહુ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ યુનિટનું રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (રેરા) પ્રમાણે કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચોરસમીટર છે. જ્યારે વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર કોઈપણ યુનિટની મિલકતનું વેલ્યુએશન બિલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે થતું હોઈ સદરહુ મિલકતનો બિલ્ટઅપ એરીયા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર ચોરસમીટર છે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયા ઉપર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવામાં આવશે અને એ રીતે બિલ્ટઅપ એરીયાનો ઉલ્લેખ આ બાનાખતના કરારમાં કરવામાં આવેલ છે.

- (પી) બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત જોઈ તપાસી તથા ચકાસી લીધેલ છે અને સદરહુ મિલકતમાં ફીક્સચર્સ અંગે, ફીટીંગ્સ અંગે, ઈલેક્ટ્રીકલ વાયરીંગ અંગે કે અન્ય સગવડતાઓ તથા સુવિધાઓ અંગે પ્લાન અને સ્પેસીફિકેશન મુજબનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ છે તેમના એન્જનીયર પાસે જોઈ, તપાસી અને જરૂરી ચકાસણી કરી-કરાવી લીધેલ છે તે હકીકત બીજીતરફવાળા સંપૂર્ણ કબુલ મંજૂર રાખે છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં બી.યુ. પરમીશન મળેથી બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધા કે તકરાર વિના સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (ક્યુ) સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓ તથા સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહિયારી રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાંના કોઈપણ પ્રકારના સ્વતંત્ર, હક્ક માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહિ.
- (આર) સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને એક જ યુનિટ તરીકે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યુનિટના બે ભાગ કરવાના નથી કે હયાત બારી-બારણાં તથા સદરહુ મિલકતના હયાત એલીવેશનમાં કે કલરમાં કોઈપણ ફેરફાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહિ કે સદરહુ મિલકતમાં અન્ય જગ્યામાં બારી-બારણાં મુકી શકશે નહિ કે બહારના એલીવેશનમાં કાણાં કે બાકોરાં પાડી શકશે નહિ.
- (એસ) સદરહુ જમીન ઉપર “કેસર આલાયમ” નામથી ઓળખાતું જે બિલ્ડીંગ બાંધવામાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગનાં દરેક ફ્લોર ઉપર જવા આવવા માટે દાદરા અને પેસેજ મુકવામાં આવેલ છે અને દાદરા અને પેસેજોની જગ્યા બીજીતરફવાળાએ હંમેશ માટે ખુલ્લી રાખવાની છે અને તે દાદરા અને પેસેજોની ખુલ્લી જગ્યામાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ચીજવસ્તુઓ મુકવાની નથી તેમજ અન્ય માલિકોને અડચણ પડે કે નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમના અન્ય સભ્યો સાથે હળીમળીને રહેવાનું છે અને જો તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય સભ્યો સાથે મતભેદ કે તકરારો ઉભી થાય તો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભ્યોએ અંદરોઅંદર સમાધાન કરવાનું રહેશે અને અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ. જેની તમો બીજીતરફવાળા પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

- (ટી) વધુમાં અમો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહુ યુનિટ સાથે અન્ય યુનિટ પણ સદરહુ યુનિટને અડીને બાંધવામાં આવનાર છે. તેથી તે દિવાલો સહિયારી અને સહમાલિકીની ગણાશે અને તેવા સહિયારી દિવાલમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનું વેન્ટીલેશન મુકવાનું નથી બાકોરુ પાડવાનું નથી તેમજ સદર બાંધકામને અન્ય બાંધકામથી અલગ પાડવાની માંગણી કરવાની નથી તેમજ આજુબાજુની દિવાલો ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન, વોટર કનેક્શન, ડ્રેનેજ કનેક્શન, પીલરો કે બિલ્ડીંગનાં અન્ય કોઈ બાંધકામને નુકશાન થાય કે હાની થાય તેવું કૃત્ય કરવું કે કરાવવાનું નથી.
- (યુ) સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ ફક્ત રહેણાંકના હેતુ સારું જ કરવાનો છે તે સિવાય રહેણાંકના યુનિટમાં કોઈપણ કોમર્શીયલ, હોટેલ, રેસ્ટોરન્ટ, કંપની ગેસ્ટ હાઉસ, ટ્રસ્ટની પ્રવૃત્તિ, ધાર્મિક પ્રવૃત્તિ, ડેરી-પાર્લર, કન્સલ્ટેશન, નર્સિંગ હોમ, હોસ્પિટલ, લેબોરેટરી, વિડીઓ ગેમ પાર્લર, બ્યુટી પાર્લર, સાયબર કાફે, ટ્યુશન અને કોચિંગ ક્લાસીસ, સર્વિસીસ એન્ડ રીપેરીંગ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ધંધાકીય પ્રવૃત્તિઓ સારું કરી શકશે નહિ કે યુનિટમાં સ્ફોટક પદાર્થો રાખી શકાશે નહિ કે કાયદા વિરુદ્ધ કોઈપણ કામ માટે ઉપયોગ કરી શકાશે નહિ.
- (વી) સદરહુ જમીન ઉપર બંધાયેલા “કેસર આલાયમ” બિલ્ડીંગમાંની સહિયારી બાંધકામવાળી મિલકત જેવી કે પાર્કીંગ, સીડીઓ, લીફ્ટ, કંપાઉન્ડ વોલ, માર્જન વિગેરે તથા સહિયારી સગવડતામાં સદરહુ “કેસર આલાયમ” બિલ્ડીંગમાં યુનિટ ખરીદનાર તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય યુનિટના ખરીદનારાઓ સાથે સહિયારી વપરાશી હક્કો રહેશે સદરહુ સ્કીમના વેચાણ લેનાર બીજીતરફવાળાના યુનિટના ક્ષેત્રફળ ઉપરાંત બીજીતરફવાળાનો સદરહુ સ્કીમના સહિયારા બાંધકામ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ, અંડર ગ્રાઉન્ડ, ઓવર હેડ, પાણીની ટાંકી વિગેરેનો વપરાશી તથા સહિયારી સગવડતાઓના વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો ઉમેરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ ફ્લેટના ક્ષેત્રફળમાં જે નક્કી થયેલ છે તેટલા વધારાના બાંધકામનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો પ્રાપ્ત થાય છે. તે હકીકતની બીજીતરફવાળાએ ખાત્રી કરી / કરાવી લીધેલ છે અને તે હકીકત બીજીતરફવાળાને બીનશરતી કબુલ, મંજૂર છે અને રહેશે. તે જ રીતે “કેસર આલાયમ”ની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો અન્ય યુનિટ હોલરો સાથે સહિયારો હોઈ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ જમીનનો સ્વતંત્ર હક્ક

બીજીતરફવાળા માંગવા હક્કદાર રહેશે નહીં.

(ડબલ્યુ) સદરહુ સ્કીમની કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે કોમન પેસેજ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, પાર્કિંગ, કોમન ગાર્ડન, ક્લબ હાઉસ, સોસાયટી ઓફીસ, છજજા, સીક્યુરીટી કેબીન, સ્કીમના અંદરના આરસીસીના રોડ-રસ્તા, કોમન લાઈટીંગ, પાણીનો બોર, પાણીના પમ્પ તથા અન્ય કોમન બાંધકામ તથા કોમન સગવડતાઓની ગણતરી કરવામાં આવે તો વધારાનો વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતો હિસ્સો દરેક યુનિટ હોલ્ડરને પ્રાપ્ત થાય તે નક્કી કરેલ ક્ષેત્રફળ અનુસારનો છે. જે હકીકત બીજીતરફવાળાએ તેમના એન્જનીયર્સ પાસે સમજી લીધેલ છે આ તમામ સહીયારુ બાંધકામ અને સગવડતા અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો નાણાંકીય અવેજ યુનિટ ખરીદનાર યાને કે તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવેલ નથી તેથી તેવી સગવડતાઓ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે દાવાદુવી કરવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર રહેશે નહીં તેવી સ્પષ્ટ કબુલાત બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને આપે છે. સદરહુ સ્કીમના ટેરેસનો હક્ક એકતરફવાળાનો રહેશે અને સદરહુ સ્કીમના ટેરેસ ઉપર ભવિષ્યમાં વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે તો બાંધકામના હક્કો પણ એકતરફવાળાના રહેશે અગર તો ટોપ ફ્લોરના યુનિટ હોલ્ડરને ટેરેસના કાયમી સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કો એકતરફવાળા ફાળવી શકશે.

(એક્સ) સદરહુ સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ, સહીયારી બાંધકામવાળી મિલકતો તથા સહીયારી જમીનના મેન્ટેનન્સ સારુ સદરહુ સ્કીમના યુનિટ હોલ્ડરો માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે. જે સર્વિસ સોસાયટીના તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજિયાત સભાસદ થવાનું રહેશે તે શરતે સદરહુ યુનિટ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ સ્કીમના યુનિટ હોલ્ડરોની તે સર્વિસ સોસાયટી સ્કીમની સહીયારી સગવડતાઓ, સહીયારી મિલકત તથા સહીયારી જગ્યાના મેન્ટેનન્સ સારુ સદરહુ સ્કીમનાં મેઈન્ટેનન્સ પેટે તમો બીજીતરફવાળાએ પઝેશન સમયે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી જે રકમ નક્કી કરે તે રકમ મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટીનાં નામે તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાંથી એકતરફવાળાએ બીનશરતી રીતે ચુકવવાની રહેશે. સદરહુ સ્કીમના યુનિટ હોલ્ડરો પાસેથી મેળવેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ નેશનલાઈઝ બેંક માં ફીક્સ ડીપોઝીટ તરીકે મુકવામાં આવશે અને તેના વ્યાજ માંથી સદરહુ સ્કીમનું મેઈન્ટેન્સ કરવામાં આવશે પરંતુ જો વ્યાજની રકમમાંથી સ્કીમનું મેઈન્ટેન્સ ન થઈ શકે તો મેઈન્ટેન્સ એન્ટીટી નક્કી કરે તે રીતે દર મહીને માસીક મેઈન્ટેન્સ ની રકમ

પણ કોઈપણ જાતના વાંધા કે તકરાર વગર ચુકવવાની રહેશે. તેમજ સદરહુ મિલકત તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં વેચાણ કરો તો સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખનારે સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના નિતિ-નિયમો અનુસાર જે ટ્રાન્સફર નક્કી કરવામાં આવે તે ટ્રાન્સફર ફી ભરવાની રહેશે.

(વાય) સદરહુ “કેસર આલાયમ” માં આવેલ પાણીની લાઈન, સીડી, લીફ્ટ, દાદરા, ગટર લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કલબ હાઉસ, કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ થઈ શકશે નહિ અને કોઈપણ સભ્ય આવું બાંધકામ કરશે તો તે સદરહુ “કેસર આલાયમ” ના હોદેદારો કે મેઈન્ટેનન્સ એન્ટીટી તેવું અનઅધિકૃત બાંધકામ જે તે સભ્યના ખર્ચે દુર કરી શકશે.

(ઝેડ) સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ તમામ યુનિટઓને એકતરફવાળા દ્વારા વેચાણ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સદરહુ સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓના મેઈન્ટેનન્સ સારુંનો તમામ વહીવટ અમો એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવશે અને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત પુરતી મેઈન્ટેનન્સ સારુંની રકમો એકતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

(૧૦) વધુમાં એકતરફવાળા એ સદરહુ બાંધકામવાળી મિલકતની બી.યુ. પરમીશન એટલે કે બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન અમારા ખર્ચે અને જોખમે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ના નિતિ-નિયમો અનુસાર જરૂરી ફી ભરીને મેળવી આપવાની રહેશે અને તે અંગેની બીજીતરફવાળાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૧૧) સદરહુ મિલકતના વેચાણદસ્તાવેજની તારીખ સુધીના કે કબજો સોંપ્યા તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના ટેક્સ, વેરાઓ, જેવા કે પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્સ, શિક્ષણવેરો, એજ્યુકેશન સેસ, જી.એસ.ટી., વિશેષધારો વગેરે એકતરફવાળાએ ભરવાના છે અને ત્યારપછીના તમામ પ્રકારના ટેક્સ તથા વેરાઓ તમો બીજીતરફવાળાના શીરે છે.

(૧૨) સદરહુ મિલકત અન્વયે દસ્તાવેજ તારીખ પછીનાં સરકાર અથવા ઔડા અથવા અન્ય સરકારી ખાતા દ્વારા કોઈ નિયમોમાં ફેરફાર થાય અને તેના લીધે કોઈપણ પ્રકારનો વેરો અથવા ચાર્જસમાં ફેરફાર કે નવા ટેક્સ વિગેરે લાગે તો તે તમામ સભ્યો વચ્ચે સરખે ભાગે વહેંચાશે અને તે આપવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૧૩) એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહુ મિલકત અગર તેનો કોઈ પણ ભાગ એકતરફવાળાએ આ અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, વેચાણ, સ્યોરીટી, ગેરન્ટી, બાનાખત, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈ પણ ભાગ ઉપર કોઈ લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી અને હોય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ દુર કરી આપવાનો છે. તેમજ સદરહુ મિલકત અગર તેના કોઈ પણ ભાગ અંગે કોઈ પણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈ પણ પ્રકારના દાવા દુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોને કોઈ નોટિસ કોર્ટથી બજી નથી તેમજ કોઈ પણ કોર્ટ કે કચેરી ધ્વારા ટાંચમાં લેવામાં આવેલ નથી કે અવ્વલ જમીમાં લેવા અંગે કોઈ પણ પ્રકારની નોટિસ એકતરફવાળાને આજદીન સુધી મળેલી નથી કે નીકળેલી નથી તેમજ સદરહુ મિલકતમાં હાલ કોઈ ભાડુઆત નથી તેમજ તેના ઉપર અન્ય કોઈ ભાડુઆતનો હકક, દાવો લાગુ પડતો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈ પણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી તેમજ સદરહુ મિલકતમાં એકતરફવાળા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈ પણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો, બોજો, ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણ અંગેનો હકક નથી કે તેમાં કોઈનો પણ ઈઝમેન્ટનો હકક પોષાતો નથી તથા તેના અમો એકતરફવાળાના માલિકી હક્કો સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે અને તેને અમોએ બોજામાં મુકી નથી તથા એવું કાંઈ કૃત્ય કર્યું નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલીકીહકકોને અસર થાય. તેમજ અમારી આ મિલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ અગાઉ અમોએ કોઈ પણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનાચીટ્ટી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી. વધુમાં અમો જણાવીએ છીએ કે સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈ પણ ભાગ અમોએ આજદીન સુધી કોઈ પણ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીમાંથી, કોઈપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસેથી, બેન્ક કે પેઢી પાસેથી, કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈ પણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અમોએ કોઈને ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમાં મુકેલી નથી. આમ આ રીતે સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાના માલીકી હક્કો સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

(૧૪) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઈન્કમટેક્સ એક્ટ હેઠળ પરમેનેન્ટ એકાઉન્ટ નંબરની માહિતી પુરી પાડવાની છે તથા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેની ઝેરોક્ષ નકલ રજુ કરવાની છે. જો કોઈપણ પક્ષકારના ઈન્કમટેક્સનો પરમેનેન્ટ એકાઉન્ટ નંબર ધરાવતો ન હોય તો તેને કાયદા અનુસાર ફોર્મ નંબર-૬૦ ભરવાનું રહેશે તથા રહેઠાણ અંગેનો પુરાવો રજુ કરવાનો રહેશે. જો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.૫૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા પચાસ લાખ) ઉપર હોયતો બીજીતરફવાળાએ ૧%ની ટી.ડી.એસની રકમ એકતરફવાળાના

કુલ વેચાણ અવેજમાંથી ભરવાની રહેશે.

(૧૫) સદરહુ મિલકત વેચાણ સારું જે કાંઈ કાયદાકીય મંજૂરીની જરૂર પડે તે અમો એકતરફવાળાએ અમારા ખર્ચે મેળવવાની છે પરંતુ સદરહુ યુનિટનાં વેચાણ દસ્તાવેજને લગતા તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ , અન્ય કોઈ સરાકરી ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાના છે તથા સદરહુ મિલકત અન્વયે ભરવી પડતી રકમનો ખર્ચ પણ બીજીતરફવાળાએ એ ભોગવવાના છે.

(૧૬) સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાએ જો સંયુક્ત નામે વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ હોય તો બીજીતરફવાળા પૈકી જે પ્રથમ નામ હશે તે નામ-સરનામે એકતરફવાળા દ્વારા પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે. જે હકીકત બીજીતરફવાળા કબુલ, મંજૂર રાખે છે.

(૧૭) સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં જો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા કે સર્વિસ સોસાયટી વચ્ચે વાંધા તકરાર કે મતભેદ ઉભા થાયો તો તેવા એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા કે સર્વિસ સોસાયટી પક્ષકારોએ સાથે મળીને તેનું ઉકેલ લાવવાનો રહેશે અને જો તેમાં નિષ્ફળ જાય તો ગુજરાત સરકાર દ્વારા રચવામાં આવેલ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીના નિતિ-નિયમ મુજબ સમાધાન લાવવાનું રહેશે.

(૧૮) આ બાનાખતનો વિશિષ્ટ અમલ કરાવી શકાશે તેમજ સદરહુ મિલકત અન્વયે ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદાકીય વાંધા તકરારો કે દાવાદુવી કરવાના થાય તો તે અંગેની કોર્ટ-કચેરીનું ન્યાયિક ક્ષેત્ર ગાંધીનગર રહેશે.

(૧૯) સદરહુ મિલકતનું પુરેપુરું વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં કરવામાં આવેલું છે.

-: પરિશિષ્ટ-(એ) :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા ગાંધીનગરના મોજે ખોરજની સીમની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ- ૬૩ (ખોરજ)ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૬ પૈકી (૪૮૮/૩-બની ૪૩૫૧ ચોરસમીટર જમીન)ની ૨૬૧૦ ચોરસમીટરની રહેણાંક હેતુ સાડ્ડની જમીન તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૬ પૈકી (૪૮૮/૩-અની ૨૨૨૬ ચોરસમીટર જમીન)ની ૧૩૩૫ ચોરસમીટરની વાણીજ્ય હેતુ સાડ્ડની જમીન મળી કુલ ૩૯૪૬ ચોરસમીટર

બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ “કેસર આલાયમ”ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક “.....”ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર- ની ચોરસવાર યાને ચોરસમીટર (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમ મુજબ) કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા બાલ્કની ચોરસમીટર, વોશ એરીયા ચોરસમીટર એમ મળીને કુલ બાંધકામવાળી મિલકત તથા ફાઈનલ પ્લોટ ની જમીનમાંનો વગર વહેંચાયેલો વરાડે પડતો ચોરસમીટરનો હક્ક તથા સદરહુ “કેસર આલાયમ” ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમની સહિયારી સગવડતાઓમાંનો વગર વહેંચાયેલા સહિયારા વપરાશી હક્કોસહિતની મિલકત તેના ખુંટ ચારની વિગત :-
સદરહુ ફ્લેટ નંબર-.....ના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

-: પરિશિષ્ટ (બી) :-

સદરહુ “કેસર આલાયમ” નામની સ્કીમના બાંધકામની પરવાનગી, મંજૂર થયેલ પ્લાન તથા રજાચિટ્ટીની નકલ :-

-: એનેક્ષર (એ) :-

સદરહુ “કેસર આલાયમ” નામની સ્કીમની કોમન એમેનીટીઝ અને સ્પેસીફિકેશનની માહિતી:-

-: એનેક્ષર (બી) :-

સદરહુ “કેસર આલાયમ” નામની સ્કીમના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ નોંધણી અંગેના પ્રમાણપત્રની નકલ :-

-: એનેક્ષર (સી) :-

સદરહુ “કેસર આલાયમ” નામની સ્કીમની જમીનના ટાઈટલ અંગેના ઓપીનીયન તથા ટાઈટલ રીપોર્ટની નકલ :-

-: એનેક્ષર (ડી) :-

સદરહુ ફલેટ નંબર-..... અન્વયે ચુકવવાની થતી વેચાણ અવેજની રકમનીવિગત :-

- ૧) રૂા...../- અંકે રૂપિયા..... પુરા
(કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ યુનિટના આ બાનાખતનો કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- ૨) રૂા...../- અંકે રૂપિયા..... પુરા
(કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના પ્લીનથ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- ૩) રૂા...../- અંકે રૂપિયા..... પુરા
(કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના સ્લેબ સુધીનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- ૪) રૂા...../- અંકે રૂપિયા..... પુરા
(કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-બારણાનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- ૫) રૂા...../- અંકે રૂપિયા..... પુરા
(કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડીઓ, લીફ્ટ કેબિન, લોબીઓનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- ૬) રૂા...../- અંકે રૂપિયા..... પુરા
(કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમના બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ધાબાનુ વોટપ્રુફીંગસહિતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- ૭) રૂા...../- અંકે રૂપિયા..... પુરા
(કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫ ટકાથી વધારે નહિ) સદરહુ સ્કીમની લીફ્ટ, વોટર પમ્પ્સ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રો, મેકેનીકલ અને એનવાયર્મેન્ટ જરૂરીયાતો, એન્ટરન્સ લોબી,

પ્લીન્ય પ્રોટેક્શન વિગેરે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

- ૮) રૂા...../- અંકે રૂપિયા
પુરા(બાકી રહેતો વેચાણ અવેજ) સદરહુ ફલેટનો કબજો
સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

ઉપર મુજબનો બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, અકકલ હોશિંચારીથી, બીનકેફી હાલતમાં સંપુર્ણ સભાન અવસ્થામાં કરેલો છે જે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો તેમજ તમો બીજીતરફવાળા તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ માહે સને ૨૦૧૮ના રોજ ગાંધીનગર મધ્યે

એકતરફવાળા - લખી આપનાર :-

જતીનભાઈ ગોરધનભાઈ પટેલ

ઉપરોક્ત પક્ષકારે પોતાની સહીઓ નીચે સહી
કરનારા બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી છે.

સાક્ષીઓ :-

(૧) -----

(૨) -----

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

સહી ફોટોગ્રાફ ડાબા હાથના અંગૂઠાનું નિશાન
એકતરફવાળા - લખી આપનાર :-

જતીનભાઈ ગોરધનભાઈ પટેલ

બીજીતરફવાળા - લખાવી લેનાર :-
