

-: કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર :-

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૨ (નિકોલ) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વચ્ચાલની સીમના સર્વે નં. ૧૨૧૬/૧ ની ૨૨૦૩ સ.ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૪ માં થતા તેની રૂઈએ ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૦/૧ ની ૧૩૨૫ સ.ચો.મી. વાણીજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર “ઓરીન્ડા આર્કેડ” એ નામની સ્કીમ બાંધવામાં આવેલ છે. તેમાં ફ્લોર ઉપર આવેલ યુનિટ નં..... ની પાસ થયેલા પ્લાન મુજબ આશરે ચો.મી. (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.....

...૨...

લખી આપનાર:-

નેહા ઈન્ફાસ્ટ્રક્ચર, Pan No :- AASFN 3856 B

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર

હર્ષદકુમાર શામજીભાઈ રંગપડીયા

ઉ.વ.આ. ૪૩, ધર્મે-હીન્દુ, ધંધો-વેપાર,

રહેવાસી:- ૨૪, આસ્થા બંગ્લોઝ વિભાગ-૨, ભવાની પાર્ટી પ્લોટ
સામે, વજ્રાલ, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં લખી આપનાર એ રીતે
સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારનો તથા
લખી આપનારના હાલના તથા વખતો વખતના હયાત
ભાગીદારોનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો,
એડમીનીસ્ટ્રેટરો, આરબીટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો
સમાવેશ થાય છે.

લખાવી લેનાર:-

૧.

Pan No :-

૨.

Pan No :-

ઉ.વ.આ. પુષ્પ, ધર્મે-હીન્દુ, ધંધો-.....

રહેવાસી:-

.....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં તમો અગર તમારા અગર
તમો લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના
અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના

...૩...

વંશ,વાલી,વારસો,એકઝીક્યુટરો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો,આરબીટ્રેટરો,
ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

- ૧) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૨ (નિકોલ) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વચ્ચાલની સીમના સર્વે નં. ૧૨૧૬/૧ ની ૨૨૦૩ સ.ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૪ માં થતા તેની રૂઈએ ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૦/૧ ની ૧૩૨૫ સ.ચો.મી. વાણીજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર “ઓરીન્ડા આર્કેડ” એ નામની સ્કીમ બાંધવામાં આવેલ છે.તે સમગ્ર મીલકત અમો લખી આપનારની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવતામાં આવેલી છે અને હાલમાં ૭/૧૨ ના ઉતરામાં તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલે છે.જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદરહુ જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.
- ૨) સદરહુ જમીન સૌપ્રથમ હેમાંગરાવ શ્યામરાવના કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવતામાં આવેલ હતી.
- ૩) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર ગલાબજી ભલાજીએ વચ્ચાલ ગ્રાહક સેવા સહકારી મંડળીના તારણમાં મુકવાથી તે અંગેની તારણની નોંધ બીજા હક્કમાં કરવામાં આવેલ.જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં-૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં-૩૮૩ તારીખ. ૧૧/૦૬/૧૯૬૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદરહુ નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
- ૪) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન મે.ન્યાયાધીકરણ સાહેબના હુકમ મુજબ સદરહુ જમીનના માલીક હેમાંગરાવ શ્યામરાવે તેમના કાયમી ગણોત્તીયા ગલાબજી ભલાજી વિગેરેઓ ને આપવાથી ટ્રી.કેસ નં. ૩૦૩ તારીખ. ૧૮/૦૮/૧૯૬૮ મુજબના સર્ટીફિકેટ આધારે નોંધ કરવામાં આવેલ.જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં-૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં-૮૮૬ તારીખ. ૨૦/૦૮/૧૯૬૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદરહુ નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

...૪...

- ૫) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખેડુત ખાતેદાર ગલબાજી ભલાજીનું તારીખ. ૦૨/૦૪/૧૯૮૧ ના રોજ વચ્ચાલ ગામે અવસાન થવાથી તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે વજેસંગ ગલાબજી, પોપટજી ગલાબજી, શોભાબેન ગલાબજીના નામો સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કની રૂઈએ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં-૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં-૨૪૧૧ તારીખ. ૩૦/૦૫/૧૯૮૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદરહુ નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
- ૬) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખેડુત ખાતેદાર માધાજી ભલાજીનું આશરે ૨૦ વર્ષ અગાઉ વચ્ચાલ ગામે અવસાન થવાથી તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે મગનજી માધાજીનું નામ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કની રૂઈએ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં-૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં-૨૪૭૯ તારીખ. ૦૧/૧૧/૧૯૮૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદરહુ નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
- ૭) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના ખેડુત ખાતેદાર મગજીબેન ઉર્ફે મંગુબેન તે મંગાજી ભલાજીની વિધવાનું આશરે ૧૦ વર્ષ અગાઉ વચ્ચાલ ગામે અવસાન થવાથી તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે બાબરજી મંગાજી, લીલાબેન શંકાજી મંગાજી, સોમાજી શંકાજી મંગાજી, જગાભાઈ શંકાજી મંગાજી, નવઘણભાઈ શંકાજી મંગાજી, દલપતભાઈ શંકાજી મંગાજી, લસીબેન તે શંકાજી મંગાજીની વિધવાના નામો સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ હક્કની રૂઈએ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં-૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં-૨૪૮૦ તારીખ. ૦૧/૧૧/૧૯૮૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદરહુ નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
- ૮) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અંગે સદરહુ જમીનના ખેડુત ખાતેદારે શ્રી ડી.આઈ.એલ. આર.સાહેબ અમદાવાદના ડી.આર.કે./પુરવણી પત્રક-૨૨ તથા ૨૩/૦૪-૦૫

...પ...

તારીખ. ૧૮/૦૩/૨૦૦૫ થી પુરવણી પત્રક ભરાઈ આવતા સદરહુ સર્વે નં. ૧૨૧૬ વાળી કુલ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૮૫-૧૦ વાળી જમીનને ૧.સર્વે નં. ૧૨૧૬/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૨-૦૩ બાબરજી મંગાજી, સોમાજી શંકાજી, જગાભાઈ શંકાજી, દલપત શંકાજી, નવઘણ શંકાજી, લીલાબેન શંકાજી, લશીબેન શંકાજી મંગાજીની વિધવા તથા ૨.સર્વે નં. ૧૨૧૬/૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૭૩-૦૭ મગનજી માધાજી, વજેસંગ ગલાબજી, પોપટજી ગલાબજી, શોભાબેન ગલાબજી તે મુજબના હીસ્સા કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં-૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં-૩૫૫૩ તારીખ. ૧૭/૦૫/૨૦૦૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદરહુ નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૯) ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નં. ૧૨૧૬/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૨-૦૩ વાળી જમીન બાબરજી મંગાજી, સોમાજી શંકાજી, જગાભાઈ શંકાજી, દલપત શંકાજી, નવઘણ શંકાજી, લીલાબેન શંકાજી, લશીબેન શંકાજી મંગાજીની વિધવાએ તારીખ. ૧૦/૦૮/૨૦૦૭ ના રોજ હિંમતભાઈ કલ્યાણભાઈ પ્રજાપતિ, જતીનભાઈ કલ્યાણભાઈ પ્રજાપતિને વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ તે જ તારીખના રોજ અમદાવાદના મે.સબ રજી.સાહેબની કચેરીમાં અનુ. નં. ૬૬૮૭ આધારે નોંધાવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં-૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં-૪૬૪૩ તારીખ. ૧૫/૦૨/૨૦૦૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદરહુ નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૦) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના કોમ્પ્યુટર રાઈઝ ૭/૧૨ રેકર્ડનું પ્રમોલોગેશનની કાર્યવાહી મુજબ ગામ રેકર્ડની હસ્ત લેખીત તથા કોમ્પ્યુટર રાઈઝ ૭/૧૨ ના તથા ગામ નમુના નં. ૬ માં ક્ષતી હોય તેનો સુધારો કરવાનો હુકમ મે.મામલતદાર સાહેબ દસ્કોઈના હુકમ નં. આર.ટી.એસ/રેકર્ડ પ્રમોલોગેશન/૭૮/૦૮ તારીખ. ૧૨/૧૨/૨૦૦૮ મુજબ પ્રમોલોગેશનની કાર્યવાહી કરતાં સદરહુ સર્વે નં. ૧૨૧૬/૨/૧ માં બીજા હક્કમાં

...૬...

સોસાયટીના તારણમાં લખવું. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં-૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં-૫૦૪૩ તારીખ. ૦૪/૦૪/૨૦૦૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદરહુ નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૧) ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નં. ૧૨૧૬/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૨-૦૩ વાળી જમીન હિંમતભાઈ કલ્યાણભાઈ પ્રજાપતિ, જતીનભાઈ કલ્યાણભાઈ પ્રજાપતિની પાસેથી અમો લખી આપનારે તારીખ. ૨૧/૧૦/૨૦૧૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવજ તે જ તારીખના રોજ અમદાવાદના મે.સબ રજી.સાહેબની કચેરીમાં અનુ.નં. ૧૪૧૧૩ આધારે નોંધાવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં-૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં-૫૬૨૧ તારીખ. ૦૨/૧૧/૨૦૧૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદરહુ નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા રદ કરવામાં આવેલ.

૧૨) ત્યારબાદ સદરહુ સર્વે નં. ૧૨૧૬/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૨-૦૩ વાળી જમીન હિંમતભાઈ કલ્યાણભાઈ પ્રજાપતિ, જતીનભાઈ કલ્યાણભાઈ પ્રજાપતિની પાસેથી સોરીયા સુરેશભાઈ કેશવજીભાઈએ તારીખ. ૨૧/૧૦/૨૦૧૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવજ તે જ તારીખના રોજ અમદાવાદના મે.સબ રજી.સાહેબની કચેરીમાં અનુ.નં. ૧૪૧૧૩ આધારે નોંધાવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં-૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં-૫૭૨૮ તારીખ. ૧૩/૦૧/૨૦૧૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદરહુ નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૩) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન સોરીયા સુરેશભાઈ કેશવજીભાઈએ બીનખેતી કરાવવા માટે અરજી કરેલ અને તેવી અરજીના આધારે જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદનાએ હુકમ નં. ઈએસટી/એન.એ./ત.બી.ખે./તત્કાલ/ક-૬૫/એસ.આર. ૧૮૮/૨૦૧૧ તારીખ. ૨૧/૦૧/૨૦૧૨ ના રોજથી સર્વે નં. ૧૨૧૬/૧ ની ૨૨૦૩ સ.ચો.મી. જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૧૧૪ માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૦/૧ ની ૧૩૨૫ સ.ચો.મી. જમીન વાણીજ્યના હેતુ માટે બીનખેતી કરેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ

...૭...

નમુના નં-૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં-૬૪૬૬ તારીખ. ૦૭/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદરહુ નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૪) ત્યારબાદ સરકારશ્રીના મેહસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક પ્રફર/૧૦૨૦૧૧/૨૭૫/લ/૧ તારીખ. ૧૭/૦૩/૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જિલ્લાના સીટી અને દસ્કોઈ તાલુકાના પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ. જે અન્વયે સીટી (પશ્ચિમ) તાલુકાનું નિકોલ ગામ અમદાવાદ સીટી (પુર્વ) માં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં-૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં-૬૫૪૦ તારીખ. ૦૩/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદરહુ નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૫) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટેના જરૂરી પ્લાન અ.મ્યુ.કો.માં સોરીયા સુરેશભાઈ કેશવજીભાઈએ મુકેલા.અ.મ્યુ.કો.એ તેમના તારીખ. ૨૧/૦૭/૨૦૧૨ ના રોજના કેસ નં.બીએલએનટીઆઈ/ઈઝેડ/૨૫૦૪૧૨/પી/બી૩૬૪૩/આરઓ/એમ૧ રજાચીઢી નં.૨૮૫૧૦/૨૫૦૪૧૨/બી૩૬૪૩/આરઓ/એમ૧ થી બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન મંજૂર કરેલ અને તે મુજબ અમો લખી આપનારે સદરહુ જમીન ઉપર ૧૨૯.૦૨ સ.ચો.મી. નું બાંધકામ કરેલ.

૧૬) ત્યારબાદ સદરહુ બાંધકામને અ.મ્યુ.કો.ના કેસ નંબર-બીયુ/ઈઝેડ/૧૩૦૩૨૦/૧૦૧૮ તારીખ. ૦૧/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજથી બી.યુ.પરમીશન આપવામાં આવેલ છે.

૧૭) ત્યારબાદ સદરહુ મીલકતમાં આવેલ ૧૨૯.૦૨ સ.ચો.મી. નું બાંધકામ તોડી પાડીને જમીન દોસ્ત કરી નાંખેલ અને સદરહુ મીલકતને ખુલ્લી જમીન કરી દીધેલ.

૧૮) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટેના જરૂરી પ્લાન અ.મ્યુ.કો.માં સોરીયા સુરેશભાઈ કેશવજીભાઈએ મુકેલા.અ.મ્યુ.કો.એ તેમના તારીખ. ૨૨/૧૦/૨૦૨૧ ના

...૮...

રોજના કેસ નં.બીએલએનટીઆઈ/ઈઝેડ/૦૭૧૦૨૧/સીજીડીસીઆરવી/એપર૪૧/
આરઓ/એમ૧ રજાયીટી નં.૦૫૩૮/૦૭૧૦૨૧/એપર૪૧/આરઓ/એમ૧ થી બાંધકામ
કરવા માટેના પ્લાન મંજૂર કરેલ.ત્યારથી સદરહુ જમીન સોરીયા સુરેશભાઈ
કેશવજીભાઈના કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ.

૧૮) ત્યારબાદ સોરીયા સુરેશભાઈ કેશવજીભાઈની પાસેથી સદરહુ સર્વે નં.૧૨૧૬/૧ ની
૨૨૦૩ સ.ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૪ માં થતા તેની રૂઈએ
ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૧૦૦/૧ ની ૧૩૨૫ સ.ચો.મી. વાણીજ્યના હેતુ માટેની
બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારે તારીખ.૦૩/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ વેચાણ
રાખવાનું નક્કી કરી તે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ તે જ તારીખના રોજ અમદાવાદ
મે.સબ રજી.સાહેબની કચેરીમાં અનું.નં.૨૫૧૫૮ થી નોંધવેલ.જે અંગે ની નોંધ ગામ
નમુના નં-૬ ના હક્ક પત્રમાં નોંધ નં.૧૧૦૮૭ તારીખ. ૦૩/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ
પાડવામાં આવેલ અને સદરહુ નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં
આવેલ.આમ ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો લખી આપનારના કુલ સ્વતંત્ર માલીકી
હક્કથી આવેલી છે.

૨૦) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટેના પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ અમો
..... “ઓરીન્ડા આર્કેડ” ના નામે સ્કીમનું આયોજન કરેલ છે.

૨૧) સદરહુ જમીન અમો લખી આપનારેએ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે
અને તેમાં “ઓરીન્ડા આર્કેડ” ના નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરવાનું છે.(જેના હવે પછી
આ લેખમાં “સદરહુ પ્રોજેક્ટ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)સદરહુ પ્રોજેક્ટ ગ્રાઉન્ડ
ફ્લોર ઉપર ૬ યુનિટ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર ૮ યુનિટ તથા સેકન્ડ ફ્લોર ઉપર ૮ યુનિટ
તથા થર્ડ ફ્લોર ઉપર ૮ યુનિટ તથા ફોર્થ ફ્લોર ઉપર ૨ યુનિટ તથા ફીફ્થ ફ્લોર ઉપર
૨ યુનિટ એમ કુલ ૩૭ યુનિટો નું બાંધકામ કરવાનું છે/રહેશે.તેવું બાંધકામ કરવા સાડના
હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે.જેની આ સાથે “એનેક્સર-એ” થી જોડેલી છે.

...૯...

૨૨) અમો લખી આપનાર ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬-૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધીનવીયમનની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે તારીખ. ના રોજ નોંધણી નં.

થી અમદાવાદ ખાતેની કચેરીમાં કરાવેલ છે. જેને એનેક્સર- બી માં રજુ કરેલ છે.

૨૩) મજકુર સ્કીમમાં તમો લખાવી લેનારે ફ્લોર ઉપર આવેલ યુનિટ નં..... ની પાસ થયેલા પ્લાન મુજબ આશરે સ.ચો.મી. (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી તથા સદરહુ જમીન વણ વહેંચાયેલ સ.ચો.મી. ના હક્ક હીસ્સા સહીતની મીલકત કે જેને પછી આ બાનાખતના કરારમાં “મજકુર મીલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે કે જેનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ લેવાની ઈચ્છા વ્યક્ત કરેલ જે અનુસંધાને તમો લખાવી લેનાર તથા અમો લખી આપનાર વચ્ચે જરૂરી વાટાઘાટો કરવામાં આવેલ અને સદર મીલકતના ઉચ્ચક રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરા માં બાનાખતની નીચેની બધી શરતોનું પાલન કરવાની શરતે મજકુર મીલકત અમો લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનું સ્વીકારેલ છે.

૨૪) સદરહુ મીલકતની ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ રકમમાં બાંધકામની કિંમત વગર વહેંચાયેલી જમીનની કિંમત કોમન પાર્કીંગ, ટોરેન્ટ પાવર ચાર્જ તથા સ્કીમની કોમન સુવીધાઓની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. પરંતુ દસ્તાવેજ ખર્ચ, જી.એસ.ટી. તથા સરકારી અન્ય ટેક્ષોની કિંમતમાં સમાવેશ થતો નથી.

૨૫) સદરહુ સ્કીમના મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચીટ્ટી, બીનાખેતીની મંજુરી, ગામ નમુના નં. ૭/૧૨, ગામ નમુના નં. ૬/અ, લોન પેપર્સ, ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટ, સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરે જે

...૧૦...

અમારી પાસે જે મોજુદ છે.તે તમામ તમો લખાવી લેનારે અમારી પાસે મેળવીને તમો લખાવી લેનારના એડવોકેટ,સોલીસીટર્સ,કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે તમામ દસ્તાવેજ પુરાવાથી તમોને સંતોષ થયેલ હોવાથી સદરહુ મીલકત તમોએ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

૨૬) સદરહુ સ્કીમમાં વપરાયેલા તથા વાપરવામાં આવનાર તમામ માલ-સામાન, મટીરીયલ્સ વિગેરેની માહિતી અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે અને તે તમામ માહિતી તમો લખાવી લેનારે તમારા એન્જનીયર તેમજ આર્કિટેક પાસે ચેક કરાવેલ છે.જે તમામથી તમો લખાવી લેનાર સારી રીતે માહિતગાર હોવાથી સદરહુ મીલકત તમો લખાવી લેનારે તમારી શુધ્ધબુધ્ધી પુર્વક વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

૨૭) સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ અમો લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ આજથી તારીખ.૩૧/૧૦/૨૦૨૬ માં પુર્ણ કરવાનું છે અને સદરહુ મીલકત અંગે બી.યુ.પરમીશન આવી ગયા બાદ સદરહુ મીલકતની બાકી રહેતી વેચાણ કિંમત અમો લખી આપનારને પુરેપુરી ચુકવી આપો ત્યારે સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારે કરી આપવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સદરહુ મીલકતનો શાંત અને ખાલી પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સોંપવાનો રહેશે અને ઉપરોક્ત તારીખમાં અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને પઝેશન ન સોંપી શકીએ તો અમો લખી આપનારે એમસીએલઆર + ૨ ટકા ના દરે વ્યાજ સાથે ગણીને આપવા બંધાયેલા છીએ.પરંતુ કુદરતી સંજોગોને આધીન યાને કે ધરતીકંપ, પુર હોનારત, અગર હુલડ જેવા સંજોગોમાં તેવા સમયને મજરે ગણવાનો છે.યાને કે તેવા સમયનો આપો આપ વધારો થયેલ સમજવાનો છે.

૨૮) સદરહુ સ્કીમ/મીલકતમાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ,સેનેટરી ફીટીંગ્સ,લીફ્ટ વિગેરેની માહિતી આ સાથેના એનેક્સર-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે અને મુજબનું મટીરીયલ્સ વિગેરે અમો લખી આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે.સંજોગોને આધીન તેવું મટીરીયલ્સ બજારમાં ઉપલબ્ધ ન હોય તો અમો લખી આપનારે એનેક્સરમાં જણાવ્યા

...૧૧...

મુજબનું મટીરીયલ્સના સમાન ગુણવત્તા વાળી વસ્તુ તથા મટીરીયલ્સનો ઉપયોગ કરવાનો હક્કદાર રહેશે.

૨૯) તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને બાનાખતના વિશેષ પાલન માટે રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરા ચેક નંબર- બેંક શાખાનો તારીખ. ના રોજ થી ચુકવી આપેલ છે.આ રકમને વેચાણ દસ્તાવેજના કુલ અવેજમાં મજરે ગણવાની રહેશે.જ્યારે બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નીચે મુજબ તમો લખાવી લેનારે તમો બુકીંગ કરાવેલ યુનિટના બીલ્ડીંગનું કામ જેમ થતું જાય તેમ અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.તે મુજબ તમો લખાવી લેનાર બંધાયેલ હોવાથી આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

ક્રમ	મુદત	ટકાવારી
૧.	બુકીંગ	કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહી
૨.	કરારના અમલ સમયે	કુલ કિંમતના ૩૦ % થી વધુ નહી
૩.	બીલ્ડીંગના પ્લીનથની સમાપ્તિ વખતે	કુલ કિંમતના ૪૫ % થી વધુ નહી
૪.	પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ સહીતના સ્લેબ સમાપ્તિ વખતે	કુલ કિંમતના ૭૦ % થી વધુ નહી
૫.	દિવાલો, આતંકરી પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ અને દરવાજા અને બારીઓના કામ સમાપ્તિ વખતે	કુલ કિંમતના ૭૫ % થી વધુ નહી
૬.	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ, માળના પેસેજ વખતે	કુલ કિંમતના ૮૦ % થી વધુ નહી
૭.	બહારનું પ્લમ્બીંગ, બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશ અને ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગના કામ વખતે	કુલ કિંમતના ૮૫ % થી વધુ નહી
૮.	લીફ્ટ, પાણી પંપ, ઇલે. ફીટીંગ વિગેરે કામ વખતે	કુલ કિંમતના ૯૫ % થી વધુ નહી
૯.	પરજેશન તથા બી.યુ.પરમીશન વખતે	બાકી રહેતી તમામ રકમ
કુલ		૧૦૦ %

...૧૨...

- ૩૦) અમો લખી આપનારતમો લખાવી લેનારને જણાવીએ છીએ કે આ કરારમાં જોડાવવામાં આવેલ ટાઈટલ્સ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સ્કીમની જમીનના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો ધરાવે છે અને સદર જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો પણ ધરાવીએ છીએ અને સદર સ્કીમના અમલ માટે સ્કીમની જમીનના ખરેખર પ્રત્યેક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવીએ છીએ અને તેમજ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. તેમજ સદરહુ પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મીલકત વેચાણ કરવા કોઈપણ પ્રકારના નિયંત્રણ નથી. તેમજ ટાઈટલ્સ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે. તે સીવાય સ્કીમની જમીન અને યોજના અંગે અમો લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તામંડળ અથવા કાયદાકાનુન સરકારી વટ હુકુમ આદેશ કે જાહેર નામા હેઠળ કોઈ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.
- ૩૧) આ કરાર હેઠળ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી રકમ કે જે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ ચુકવવાની નિયત તારીખે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨ ટકા ના દરે વ્યાજ સાથે ગણીને એવી રકમ લખી આપનાર વસુલ કરી શકશે અને તમો લખાવી લેનાર હમ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરો તો અમો લખી આપનાર આ કરાર એક તરફી સમાપ્ત કરવા યાને રદ કરવાને હક્કદાર બનીશું અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર લીટીગેશન કે દાવાદુવી કે કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર વિરૂધ્ધ કરવાને હક્કદાર રહેશે નહીં અને તેમ છતાં તેવા કોઈપણ કૃત્ય તમો લખાવી લેનાર કરો કરાવો તો તે આથી રદ બાતલ છે અને ગણવાના છે.
- ૩૨) આ કરારની કોઈપણ શરતો ભંગ થયા બદલ અમો લખી આપનાર આ કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો ધરાવીએ છીએ. તેમ જણાવી ૧૫ દિવસની નોટીસ તમો લખાવી લેનારને આ કરારમાં જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી જાણ કરવાની રહેશે અને તમો

...૧૩...

લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર શરતોનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ આ બાનાખત આપોઆપ રદ થયેલું ગણવાનું રહેશે અને અમો લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને કે એક તરફી રદ કરવા હક્કદાર રહીશું અને તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને જે કાંઈ રકમો ચુકવી આપેલ છે તે કરાર સમાપ્તીના ૩૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારે ચુકવેલી રકમમાંથી કુલ યુનિટની કિંમતના ૧૦ ટકા (લીક્વીડેટડ ડેમેઝીસ) ચાર્જ બાદ કરતા બચેલી રકમ લખી આપનારે ચુકવવાની છે. જે આ કરારની મહત્વની શરત છે. જેને તમો લખાવી લેનાર કબુલ મંજૂર રાખો છો અને આવી ટર્મિનેશન ચાર્જ બાદ કર્યા બાદની રકમ જો તમો અમો લખી આપનાર પાસેથી એક મહીનામાં પરત લેવા નહી આવો તો અમો લખી આપનાર આવી રકમ પોતાની પાસે વગર વ્યાજે મુકી રાખીશું અને તમો લખાવી લેનાર જ્યારે પણ માંગશો ત્યારે એક મહીનામાં અમો લખી આપનાર તમોને ચુકવી આપવા બંધાયેલા છીએ.

૩૩) સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં યુધ્ધ આંતરીક વિગ્રહ દેવી આપત્તી સરકાર સક્ષ (સત્તામંડળ, અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો અમો લખી આપનાર સદરહુ મીલકતનો પઝેશનનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર છે.

૩૪) પ્રમોટર પરીયોજના પુરી કરવા માટેના અને એલોટીને યુનિટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર એલોટીને જેઓ આ પરીયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી. કબજો ન સોંપે ત્યા સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨ ટકા ના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટી તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જ્યારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષિક એમસીએલઆર + ૨ ટકા ના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

...૧૪...

- ૩૫) લખી આપનાર સદરહુ સ્કીમના સરળ સંચાલન અને મેઈન્ટેનન્સ માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરશે. તેમાં લખાવી લેનાર તેમની તરફેણમાં દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ આપોઆપ સભ્ય બનેલા ગણાશે અને સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા સોસાયટીના સભ્યો માટે પાણી, ગટર, સફાઈ વિગેરેની જાળવણી અને મરામત માટે વખતો વખત જે વહીવટી ફાળાની રકમ નક્કી કરવામાં આવે. તે તમો લખાવી લેનારે નિયમીત ચુકવવાની રહેશે. સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીના મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ પેટે તમો લખાવી લેનારે રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરા લખી આપનારને મજકુર મીલકતના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવી આપવાના રહેશે. સદર મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ પેટે મેળવેલ રકમ વિના વ્યાજે લખી આપનાર દ્વારા સર્વિસ સોસાયટીમાં ટ્રાન્સફર કરવામાં આવશે.
- ૩૬) સંજોગો વસાત તમો લખાવી લેનારે સદરહુ મીલકતને કેન્સલેશન કરાવાની આવે તો તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં અમો લખી આપનારે સદરહુ મીલકતનું બાનાખત રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે અને તે બાનાખત કેન્સલેશન તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારની તરફેણમાં કરી આપવાનું રહેશે અને તે અંગેનો જે કાંઈપણ ખર્ચ એટલે કે ૧ ટકો રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા વકીલ ખર્ચ થાય તે તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે અને તેવું બાનાખત કેન્સલ કર્યેથી અમો લખી આપનાર જ્યાં સુધી તમોને વેચાણ આપવા ધારેલ યુનીટ અન્યને વેચાણ કરીએ અને તેમના તરફથી અમો લખી આપનારને રકમ મળે ત્યાર બાદ જ તમો લખાવી લેનારને ૧૦ ટકા વહીવટી ચાર્જ કાપીને બાકી રહેતી રકમ પરત કરવાની છે. જે આ કરારની મહત્વની શરત છે.
- ૩૭) સદરહુ મીલકત ઉપર તમો લખાવી લેનાર કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થા બેંકમાંથી લોન મેળવવા ઈચ્છો તો તે અંગે જરૂરી લોન માટેના કાગળો અમો લખી આપનારે તમોને સોંપેલ છે. પરંતુ લોન પાસ કરાવવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે. એટલું જ નહીં પરંતુ કોઈ સંજોગોમાં તમારી લોન પાસ ન થાય કે ઓછી થાય તેવા સંજોગોમાં આ કરારમાં નક્કી થયેલા પેમેન્ટના હમાના સમયમાં કોઈ ફેરફાર થશે નહીં.

...૧૫...

૩૮) આથી તમો લખાવી લેનાર અમોને ખાત્રી અને બાહેધરી આપો છો કે....

એ- તેઓ પોતાના વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ યુનિટનું તથા સમગ્ર યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વ ખર્ચે અને જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચે ખુબજ સારી રીતે કરવાનું છે અને યોજના સંકુલ અને પોતાના યુનિટ ચોખ્ખા રાખશે તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે તેમજ યુનિટમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થાય બાદ કોઈપણ પ્રકારના જવલન જલ્દીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ એસીડીક પદાર્થ કે નુકશાન કારક હોય તેવી કોઈપણ ચીજ વસ્તુઓનો સંગ્રહ કરશે નહીં કે રાખશે નહીં.

બી- વધુમાં તમો લખાવી લેનાર યુનિટમાં આવેલ ટોઈલેટ કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે જ્યાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે.તમો લખાવી લેનારે વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ યુનિટનું યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અથવા લખાવી લેનારની કોઈપણ બેદરકારીના લીધે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન સદર યુનિટના સહ માલીકોને કે યોજનાને થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે અને તેવા સંજોગોમાં આવું રીપેરીંગ મેઈન્ટેનન્સ તમો લખાવી લેનારે પોતાના સ્વ ખર્ચે કરી/કરાવડાવી લેવાનું રહેશે.

સી- તમો લખાવી લેનાર યુનિટનું બાંધકામ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ જ કરવામાં આવશે.તમો લખાવી લેનારે યુનિટના પઝેશન લીધા બાદ યુનિટની અંદર કોઈપણ પ્રકારનું ઈન્ટરનલ ફેરફાર કે મોડીફીકેશન કોર્પોરેશનની, સર્વિસ સોસાયટીની તેમજ તમારા યુનિટના ઉપર-નીચે તેમજ આજુબાજુના યુનિટના મેમ્બરોની પુર્વ મંજૂરી સિવાય કરી શકશો નહીં.તેમ છતાં પણ જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કોઈપણ એવું ગેરકાયદેસર કામ કરો અને તેના લીધે યુનિટની સ્કીમને કે આજુબાજુ ઉપર-નીચે વાળા મેમ્બરોને કોઈપણ પ્રકારનું આર્થિક કે અન્ય નુકશાન સહન કરવાનું આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.તેના માટે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

...૧૬...

- ૩૯) સદર સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતા તમામ યાંત્રીક સાધનો જેવા કે લીફ્ટ, બોર, મોટર, પ્રેસર પંપ, ઇલેક્ટ્રીક કેબલ, લાઈટ ફીટીંગ ઇત્યાદી તમામ અમો લખી આપનાર દ્વારા સારી ગુણવત્તા વાળા નાખવાના છે. તેથી આવા કોઈપણ યંત્રને થતું નુકશાન કે તેને લીધે થતો અકસ્માત તે અમો લખી આપનાર દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી. તેથી તે અંગે અમો લખી આપનાર કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે ફરીયાદ કરી શકાશે નહીં. જે અંગે તમો લખાવી લેનાર પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો.
- ૪૦) આ બાનાખતના હક્કો તમો લખાવી લેનાર અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરવાને હક્કદાર નથી. અમો લખી આપનાર સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો લખાવી લેનારના નામનો જ કરી આપીશું.
- ૪૧) સદરહુ મીલકત અંગે તમામ કરવેરા ટેક્ષ, ઇલેક્ટ્રીક બર્નીંગ બીલ વિગેરે તમામ વેચાણ દસ્તાવેજ સુધી અમો લખી આપનારે ભરપાઈ કરવાના છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તેવી તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ભરપાઈ કરવાની રહેશે. તેમજ સદરહુ મીલકતનો તથા ટાઈટલનો સરકાર માન્ય વીમા કંપની દ્વારા જરૂરી વીમો તમો લખાવી લેનારે વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ફરજિયાત પણે સ્વખર્ચે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.
- ૪૨) અમો લખી આપનારે મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરીને નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની હોય સદરહુ મીલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનું એક્સ્ટ્રા કામ કરી આપીશું નહીં.
- ૪૩) સદરહુ સ્કીમની તમામ કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે આવા જવાના કોમન રોડ રસ્તા, કોમન પાર્કિંગ, નળ ગટરના પાઈપ, લીફ્ટ, ટેરેસ વિગેરેની માલીકી એસોસીએશન અગર સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે અને તેવી કોમન એમેનીટીઝ ફક્ત તમો સર્વિસ સોસાયટીના સભાસદો ઉપયોગ કરવાને હક્કદાર રહેશે.

...૧૭...

- ૪૪) સદરહુ બીલ્ડીંગના બહારના એલીવેશનમાં રંગ રોગાનમાં તેમજ બહારના કોઈપણ સ્ટ્રક્ચરમાં કે સદરહુ સ્કીમના નામમાં તમો લખાવી લેનાર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાને હક્કદાર નથી અને તેવી સ્પષ્ટ શરત સહીત સદરહુ મીલકત તમોને વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ છે.
- ૪૫) વધુમાં તમો લખાવી લેનાર સાથે કાર/મોટરસાયકલ પાર્કીંગ બાબતે પણ એવી ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે કે પાર્કીંગની વ્યવસ્થા છે. જેથી ભવિષ્યમાં એલોટેડ પાર્કીંગની માંગણી કરવાની નથી. તે તમો વેચાણ લેનારાઓએ સંપુર્ણ પણે માન્ય રાખેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં કાર પાર્કીંગની ફાળવણી બાબતે ખરીદનારાએ વેચનારા સામે કે અન્ય કોઈપણ સામે વાંધો વિરોધ રહેલ નથી અને ભવિષ્યમાં તમો લખાવી લેનાર તેવું કોઈ વાંધો વિરોધ કરો તો તે તમામ આ દસ્તાવેજની રૂઈએ રદ બાતલ થાય છે. યુનિટનો કબજો રાજીખુશીથી સ્વીકારેલ છે.
- ૪૬) સદરહુ મીલકત કે આ પ્રોજેક્ટની જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર આજની તારીખે અમો લખી આપનાર સીવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હીત રહેલા નથી. ઉપરાંત પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર અન્ય દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી. તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી. તેમજ પ્રોજેક્ટની જમીન તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અ.મ્યુ.કો. તરફથી અથવા કાયદા કાનુન સરકારી વટહુકમ આદેશ જાહેરનામા હેઠળ લખી આપનારને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી. આમ લખી આપનારના આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધીકાર ધરાવે છે.
- ૪૭) પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં. અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર

...૧૮...

(જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં આવો સાનગીરો કે બોજો એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

૪૮) આજરોજ તમો લખાવી લેનારને કબજો સુપ્રત કર્યાથી પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન બીલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની કોઈ ખામી તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારનો ધ્યાને લાવો તો તે ખામી તમો લખાવી લેનારના કારણે ઉત્પન્ન થયેલી ન હોય તો તેવી ખામી અમો લખી આપનારે શક્ય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરી આપવાનું શક્ય ન હોય તો તમો લખાવી લેનારે આવી ખામી માટે અધીનીયમની જોગવાઈઓને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો લખી આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તો આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી કારીગરી અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા લખાવી લેનારને કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ઉત્પન્ન થયેલ ખામી માટે તથા તમો લખાવી લેનાર કે તમો થકી અન્ય કોઈપણ ઈસમ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવા અમો લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. તેમજ નિયંત્રણ બહારની સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તથા વર્કમેન શીપના કારણે ઉભી થયેલ ખામી તથા સેવાઓની ગુણવત્તા કારણે ઉભી થયેલ હોય તો તેવી તમામ ખામીઓ અમો લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૪૯) વધુમાં સદરહુ યોજના માટે સદર જમીન ઉપર અ.મ્યુ.કો. તરફથી ક્ષેત્રફળ ૧૫૮૦.૦૦ સ.ચો.મી. ની એફ.એસ.આઈ.મળવા પાત્ર છે તથા ૩૭૧૦.૦૦ સ.ચો.મી. ચાર્જેબલ લીધેલ છે.આમ કુલ ૫૩૦૦.૦૦ સ.ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. અમો એકતરફવાળા પાસે છે.તે પૈકી ૩૨૮૮.૫૦ સ.ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરી અમો એકતરફવાળાએ અ.મ્યુ.કો. પાસેથી પ્લાનો મંજૂર કરાવેલ છે અને બાકી રહેતી ક્ષેત્રફળ

...૧૯...

૨૦૦૧.૫૦ સ.ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. છે.પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર(બી.યુ.) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવેલ યુનિટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજૂરી અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેક્ટ માટેનું રેરા રજીસ્ટ્રેશન રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે.વપરાશનું પ્રમાણપત્ર(બી.યુ.) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. “એસોસીએશન ઓફ એલોટીની” એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે.

૫૦) મીલકતનું બાંધકામ પુરુ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કારપેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલા આખરી કારપેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કારપેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. લખી આપનાર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુન : ગણતરી કરવાની રહેશે. કારપેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, લખી આપનારને લખાવી લેનારએ ચૂકવેલા વધુનાણાં, લખાવી લેનારએઆવાંવધુ નાણાંજયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી **MCLR+2%** ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, લખી આપનાર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, લખાવી લેનાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧ (ક)માં થયેલી સમજૂતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૫૧) આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતોનું જ્યારે અર્થ ઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થ ઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ૫ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬-૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધીનિયમની

...૨૦...

જોગવાઈઓને આધીન રહેશે.પરંતુ ગુજરાતી ભાષામાં કેટલાક શબ્દોના અનેક અર્થ થતાં હોય છે.માટે ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬-૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ)ના કાયદા અન્વયેના અધીનીયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ જો કોઈ લખાણ કરેલ હોય તો તેમ ગણવાનું નથી.પરંતુ તેવી શરત કે તેવું લખાણ રેરાના કાયદામાં જે જોગવાઈ છે તે મુજબ સમજવાનું અને માનવાનું છે.

- ૫૨) આ બાનાખત કરાર ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬-૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધીનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ વિવાદ સીવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખત નો કરાર વાંચવાનો સમજવાનો તેમજ ગણવાનો રહેશે.
- ૫૩) સદરહુ મીલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે અને જો સમાધાનથી નીવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ સને-૨૦૧૬ રેરામાં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધીકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.
- ૫૪) સદર કરારમાં દર્શાવેલ શરતો અંગેની કરારની શરતો બહાર કાયદાની જોગવાઈ મુજબ જો કોઈ તકરાર બંને તરફવાળા વચ્ચે ઉપસ્થિત થશે તો તેવી તકરારોનું નીવારણ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર નામદાર કોર્ટ દ્વારા કરવાનું રહેશે અને આ માટે અમદાવાદ શહેરની હુકુમત ધરાવશે.
- ૫૫) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધીનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નીયમો અને વિનીયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલ પાત્ર બનવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ

...૨૧...

કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોઈ તેટલા પુરતી અને આ અધીનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નીયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે.આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૫૬) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ તમો લખાવી લેનાર તથા અમો લખી આપનારને એક બીજાને બજાવવાના તમામ નોટીસ વ્યવહાર રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડીથી તથા ઈમેઈલ આઈડી/ અન્ડર સર્ટીફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી નીચે જણાવેલ સંબંધિત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

લખાવી લેનારનું નામ:-

સરનામું :-

મોબાઈલ નં:- +૯૧

ઈમેઈલ આઈડી :-

લખી આપનારનું નામ :- નેહા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર

સરનામું :- સર્વે નં.૧૨૧૬/૧,ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૪,ફા.પ્લોટ નં.૧૦૦/૧,
ભારત પેટ્રોલીયમની બાજુમાં,વેદ આર્કેડ સામે,એસ.પી. રીંગ
રોડ,વસ્ત્રાલ,અમદાવાદ-૩૮૨૪૧૮

મોબાઈલ નં:- +૯૧ ૯૮૨૫૧ ૩૧૧૩૩

ઈમેઈલ આઈડી :- nehainfrastructure7168@gmail.com

આ કરાર કર્યા પછી ઉપર જણાવેલા સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડીથી કરવાની રહેશે અને જો તેમ નહી

...૨૨...

કરો તો ઉપર જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ તમામ પત્રો અને સંદેશા પક્ષકારોને મળેલા ગણાશે.

૫૭) સંયુક્ત લખાવી લેનારના કેસમાં લખી આપનારે તમામ પત્ર/નોટીસ વ્યવહાર લખાવી લેનાર નં.(૧) ના નામે મોકલવાના રહેશે અને તે તમામ લખાવી લેનારને મળ્યા છે.તેમ સમજવાનું રહેશે.તે તમામ લખાવી લેનારાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

૫૮) આ બાનાખતના કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ,રજી.ફી., વકીલ ફી,જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષો તેમજ પરચુરણ તમામ ખર્ચા તમો લખાવી લેનારે એકલાએ ભોગવવાના છે.

-: પરિશિષ્ટ :-

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૨ (નિકોલ) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વચ્ચાલની સીમના સર્વે નં. ૧૨૧૬/૧ ની ૨૨૦૩ સ.ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૪ માં થતા તેની રૂઈએ ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૧૦૦/૧ ની ૧૩૨૫ સ.ચો.મી. વાણીજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર “ઓરીન્ડા આર્કેડ” એ નામની સ્કીમ બાંધવામાં આવેલ છે.તેમાં ફ્લોર ઉપર આવેલ યુનિટ નં..... ની પાસ થયેલા પ્લાન મુજબ આશરે સ.ચો.મી.(કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળના બાંધકામવાળી તથા સદરહુ જમીન વણ વહેંચાયેલ સ.ચો.મી. ના હક્ક હીસ્સા સહીતની મીલકત.....

-: ખુંટયારની વિગત :-

પૂર્વે	:-
પશ્ચિમે	:-
ઉત્તરે	:-
દક્ષિણે	:-

તે રીતે ખુંટયાર વચલી મીલકત.

...૨૩...

તે રીતે આ બાનાખત અમોએ અમારી સંપુર્ણ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વીચારી, તંદુરસ્ત હાલતમાં સભાનપણે લખી આપેલ છે. જેનો તમામ મજકુર અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે બરાબર છે.

સ્થળ :- અમદાવાદ

તારીખ :-

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

લખી આપનાર

સાક્ષી

નેહા ઈન્ડાસ્ટ્રીયર એ નામની

ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

.....

૧.....

હર્ષદકુમાર શામજીભાઈ રંગપડીયા

૨.....

...૨૪...

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

લખી આપનાર

નેહા ઈન્ડસ્ટ્રીયર એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

.....

હર્ષદકુમાર શામજીભાઈ રંગપડીયા

લખાવી લેનાર

.....