<u>કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૧ (અસલાલી)ના તાલુકો : વટવા મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. : ૫૯૭/૨ની ૧૬૦૮૬ સ.ચો.મી. ની જમીન તથા સર્વે નં. : ૬૦૬ની ૭૩૮૬ સ.ચો.મી.ની જમીન તથા સર્વે નં. : ૬૧૮ ની ૪૫૫૩ સ.ચો.મી.ની જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમન નં. : ૮૦માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૫/૧+૫૩+૫૮/૨ ની ૧૬૮૩૦ સમચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન તથા સર્વે નં. ૬૦૭ ની ૫૪૬૩ સમચોરસ મીટર તથા સર્વે નં. ૬૦૮/૩ ની ૩૨૩૭ સમચોરસમીટર જમીનનો જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી સ્કીમ નં. ૮૦ માં થવાથી મળેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૫૪/૧ + ૫૬ ની ૫૨૨૦ સમચોરસમીટર જમીન એમ મળી કુલ ૨૨૦૫૦ સમચોરસમીટર જમીન ઉપર આવેલ **"લક્ષ્મી નિવાસ**'' નામની સ્કીમમાં બ્લોક **""** ના ં માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : વાળી મિલકત તથા બીન વહેંચણી પાત્ર વણ વહેચાયેલ વરાડે હિસ્સાની જમીન સાથેની મિલકતનો કબજા વગરના બાનાખત નો કરાર.

આ કબજા વગરના બાનાખતનો કરાર આજરોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે તારીખઃ , માહેઃ   , સને ૨૦૧૭ ના દિને.

એકતરફવાળા

વેચાણ આપનાર :– **(૧) વિજયભાઈ ચીનુભાઈ શાહ**

ઉ.વ.આ. : પુખ્ત, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધોઃ ખેતી/વેપાર,
રહેવાસી : ૧૯, શ્યામસુંદર બંગ્લોઝ, આનંદનગર
પાસે, પ્રહલાદનગર, સેટેલાઈટ, અમદાવાદ.
PAN : AUQPS 1900 H

(૨) લક્ષ્મી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ઓફીસ : લક્ષ્મી નિવાસ, સમૃધ્ધિ રેસીડેન્સી પાછળ,
આકૃતિ ટાઉનશીપની સામે, નારોલ, અમદાવાદના
વતી અને તરફથી અધિકૃત ભાગીદાર
ભાગીદારી પેઢીનો PANo: AAFFL 1046 E
શ્રી જયેશ ચીનુભાઈ શાહ
ઉ.વ.આ.: ૪૨, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૨૦, શ્યામ સુંદર બંગલોઝ, આનંદ નગર પાસે,
પ્રહલાદનગર, સેટેલાઈટ, અમદાવાદ.

(જેમને હવે પછી આ લેખમાં અમો "એકતરફવાળા" અને – અગર "વેચાણ આપનારા" એ રીતે સંબોધેલ છે. જેના અર્થમાં એકતરફવાળા નંબર ૧ તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ તથા એકતરફવાળા નંબર ૨ તથા તેઓના હાલના તથા વખતો વખતના તથા છેલ્લા હયાત ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

બીજીતરફવાળા

કન્ફરમીંગ પક્ષકાર

ડેવલોપર :– **લક્ષ્મી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર** એ નામની ભાગીદારી પેઢી
ઓફીસ : લક્ષ્મી નિવાસ, સમૃધ્ધિ રેસીડેન્સી પાછળ,
આકૃતિ ટાઉનશીપની સામે, નારોલ, અમદાવાદના
વતી અને તરફથી અધિકૃત ભાગીદાર
ભાગીદારી પેઢીનો PANo: AAFFL 1046 E
શ્રી જયેશ ચીનુભાઈ શાહ
ઉ.વ.આ.: ૪૨, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૨૦, શ્યામ સુંદર બંગલોઝ, આનંદ નગર પાસે,
પ્રહલાદનગર, સેટેલાઈટ, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતમાં “બીજીતરફવાળા– કન્ફરમીંગ પક્ષકાર” અને – અગર “ડેવલોપર” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દોના અર્થમાં અમો ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના તથા છેલ્લા હયાત ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>ત્રીજીતરફવાળા</u>
<u>વેચાણ લેનાર</u> :

જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “ત્રીજીતરફવાળા” અને – અગર “વેચાણ લેનાર” અને–અગર “પ્રપોઝડ સભ્ય” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દોના અર્થમાં સદરહુ ત્રીજીતરફવાળા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે ત્રીજીતરફવાળા,

– જત –

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૧ (અસલાલી)ના તાલુકો : વટવા મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. : ૫૯૭/૨ની ૧૬૦૮૬ સ.ચો.મી. ની જમીન તથા સર્વે નં. : ૬૦૬ની ૭૩૮૬ સ.ચો.મી.ની જમીન તથા સર્વે નં. : ૬૧૮ ની ૪૫૫૩ સ.ચો.મી.ની જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી. પી. સ્કીમન નં. : ૮૦માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૫/૧+૫૩+૫૮/૨ ની ૧૬૮૩૦ સમચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન તથા સર્વે નં. ૬૦૭ ની ૫૪૬૩ સમચોરસ મીટર તથા સર્વે નં. ૬૦૮/૩ ની ૩૨૩૭ સમચોરસમીટર જમીનનો જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી સ્કીમ નં. ૮૦ માં થવાથી મળેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૫૪/૧ + ૫૬ ની ૫૨૨૦ સમચોરસમીટર જમીન એમ મળી કુલ ૨૨૦૫૦ સમચોરસમીટર જમીન એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી–કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો એકતરફવાળાનું નામ માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલે છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે સંબોધન કરવામાં આવે છે.)

(૨) મજકુર સર્વે નંબર ૫૯૭/૨ વાળી જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે કલેકટરશ્રી અમદાવાદની કચેરીનાં હુકમ નં. : સીબી/ LAND-2 / એન.એ. / એસઆર–૬૧૮/૨૦૧૦/સી–૩૪૫૬૮ થી તા. ૩૦–૦૬–૨૦૧૦ ના રોજ બિનખેતીની પરવાનગી મળેલ છે.

સર્વે નંબર ૬૦૬ વાળી જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે કલેકટરશ્રી અમદાવાદની કચેરીનાં હુકમ નં. : સીબી/LAND-2 / એન.એ. / એસઆર–૩૯૧ / ૨૦૧૦/ સી–૨૭૩૭૧ થી તા. ૨૭–૦૫–૨૦૧૦ ના રોજ બિનખેતીની પરવાનગી મળેલ છે.

સર્વે નંબર ૬૧૮ વાળી જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે નાયબ કલેકટરશ્રી અમદાવાદની કચેરીનાં હુકમ નં. : એન.એ. / જ.સુ. / એસઆર–૩૧૫ / ૧૦ / અ.નં. ૩૧૩૭૯૦/૨૦૧૦ થી તા. ૧૫–૦૭–૨૦૧૦ ના રોજ બિનખેતીની પરવાનગી મળેલ છે.

ત્યારબાદ નાયબ કલેકટર (બીનખેતી) ના હુકમ નંબર એન.એ./ યુ–૧–૨/કલમ–૬૫–એ/વટવા/કેસ નં. ૩૪/૨૦૧૪ થી તા. ૨૩–૨–૨૦૧૫ ના રોજ સર્વે નંબર ૬૧૮ ની જમીનને વાણિજય હેતુસારુ બીનખેતીમાં તબદીલ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

સર્વે નંબર ૬૦૭ તથા ૬૦૮/૩ વાળી જમીનને બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા માટે નાયબ કલેકટરશ્રી અમદાવાદની કચેરીનાં હુકમ નં. : જમીન / વટવા / બીનખેતી / એસ.આર.૭૨/૦૮ થી તા. ૨૯–૧૧–૨૦૦૮ ના રોજ બિનખેતીની પરવાનગી મળેલ છે.

(૩) મજકુર સર્વે નંબર ૫૯૭/૨, ૬૦૬, ૬૧૮ નો ટી. પી. સ્કીમન નં. : ૮૦માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૫/૧+૫૩+૫૮/૨ ની ૧૬૮૩૦ સમચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનસીપલ કોર્પોરેશને તેમના (૧) કેશ નં. BHNTS/SZ/250414/GDR/A1786/RO/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 01535/250414/A1786/RO/M1 “BLOCK-A” તા. : ૨૭–૬–૨૦૧૪ ના રોજ, (૨) કેશ નં. BLNTS/SZ/250414/GDR/ A1787/RO/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 01536/250414/A1787/ RO/

M1 “BLOCK-B” તા. : ૨૭–૬–૨૦૧૪ ના રોજ, (૩) કેશ નં. BHNTS/SZ/250414/GDR/A1788/RO/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 01537/250414/A1788/RO/M1 “BLOCK-C” તા. : ૨૭–૬–૨૦૧૪ ના રોજ, (૪) કેશ નં. BLNTS/SZ/020315/GDR/A3822/RO/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 03984/020315/A3822/RO/M1 “BLOCK-D” તા. : ૬–૬–૨૦૧૫ ના રોજ, (૫) કેશ નં. BLNTS/SZ/020315/ GDR/A3823/RO/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 03985/020315/A3823/ RO/M1 “BLOCK-E” તા. : ૬–૬–૨૦૧૫ ના રોજ, (૬) કેશ નં. BHNTS/SZ/250414 /GDR/A1789/RO/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 01538/250414 /A1789/RO/M1 “BLOCK-F” તા. : ૨૭–૬–૨૦૧૪ ના રોજ, (૭) કેશ નં. BLNTS/SZ/250414/GDR/A1790/RO/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 01539/250414/A1790/RO/M1 “BLOCK-G” તા. : ૨૭–૬–૨૦૧૪ ના રોજ, (૮) કેશ નં. BHNTS/SZ/250414/GDR / A1791/RO/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 01540/250414/A1791/ RO/ M1 “BLOCK-H” તા. : ૨૭–૬–૨૦૧૪ ના રોજ, (૯) કેશ નં. BLNTI/ SZ/020315/GDR/A3824/RO/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 03986/ 020315/A3824/RO/M1 “BLOCK-I” તા. : ૬–૬–૨૦૧૫ ના રોજ બાંધકામ પરવાનગી મંજુર કરવામાં આવેલ છે

મજકુર સર્વે નંબર ૫૯૭/૨, ૬૦૬, ૬૧૮ નો ટી. પી. સ્કીમન નં. : ૮૦ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૫/૧+૫૩+૫૮/૨ ની ૧૬૮૩૦ સમચોરસમીટર તથા સર્વે નંબર ૬૦૭ નો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૮૦ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૫/૧+૫૬ ની ૫૨૨૦ સમચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનસીપલ કોર્પોરેશને અમાલ્ગમેશનની તેમના કેશ નં. LTA/SZ/181216/GDR/A5526/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 5356/181216/A5526/M1 તા. : ૧૧–૨–૨૦૧૬ ના રોજ બાંધકામ પરવાનગી મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ અમદાવાદ મ્યુનસીપલ કોર્પોરેશને દ્વારા અમાલ્ગમેશનના પ્લાન મંજુર થતાં મજકુર જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનસીપલ કોર્પોરેશને દ્વારા (૧) કેશ નં. BHNTS/SZ/250414/GDR/A1786/R1/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 6553/250414/A1786/R1/M1 “BLOCK-A” તા. : ૧૫–૯–૨૦૧૬ ના રોજ, (૨) કેશ નં. BLNTS/SZ/250414/GDR/A1787/R1/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 6560/250414/A1787/R1/M1 “BLOCK-B” તા. : ૧૫–૯–૨૦૧૬ ના રોજ, (૩) કેશ નં. BHNTS/SZ/250414/GDR/A1788/R1/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 6559/250414/A1788/R1/M1 “BLOCK-C” તા. : ૧૫–૯–૨૦૧૬ ના રોજ, (૪) કેશ નં. BLNTS/SZ/020315/GDR/A3822/R1/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 6564/020315/A3822/R1/M1 “BLOCK-D” તા. : ૧૫–૯–૨૦૧૬ ના રોજ, (૫) કેશ નં. BLNTS/SZ/020315/GDR/A3823/R1/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 6563/020315/A3823/R1/M1 “BLOCK-E” તા. : ૧૫–૯–૨૦૧૬ ના રોજ, (૬) કેશ નં. BHNTS/SZ/ 250414/GDR/A1789/R1/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 6562/250414/A1789/R1/M1 “BLOCK-F” તા. : ૧૫–૯–૨૦૧૬ ના રોજ, (૭) કેશ નં. BLNTS/SZ/250414/GDR/A1790/R1/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 6561/250414/A1790/R1/M1 “BLOCK-G” તા. : ૧૫–૯–૨૦૧૬ ના રોજ, (૮) કેશ નં. BHNTI/SZ/250414/GDR/A1791/R1/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 6557/250414/A1791/R1/M1 “BLOCK-H & I” તા. : ૧૫–૯–૨૦૧૬ ના રોજ, (૯) કેશ નં. BHNTS/SZ/110814/GDR/A2556/ R1/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 6554/110814/A2556/R1/M1 “BLOCK-J” તા. : ૧૫–૯–૨૦૧૬ ના રોજ, (૧૦) કેશ નં. BLNTI/SZ/020315/GDR/A3824/R1/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 6558/020315/A3824/R1/M1 “BLOCK-K” તા. : ૧૫–૯–૨૦૧૬ ના રોજ, (૧૧) કેશ નં. BLNTI/SZ/020315/GDR/A3825/R1/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 6555/020315/A3825/ R1/M1 “BLOCK-L” તા. : ૧૫–૯–૨૦૧૬

ના રોજ, (૧૨) કેશ નં. BLNTI/SZ/ 020315/GDR/A3826/R1/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 6565/020315/ A3826/R1/M1 “BLOCK-M” તા. : ૧૫–૯–૨૦૧૬ ના રોજ, (૧૩) કેશ નં. BLNTI/SZ/020315/GDR/ A3827/R1/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 6566/020315/A3827/R1/M1 “BLOCK-N” તા. : ૧૫–૯–૨૦૧૬ ના રોજ તથા (૧૪) કેશ નં. BLNTI/SZ/020315/GDR/A3828/R1/M1 થી રજાચિઠ્ઠી નં. : 6556/020315/A3828/R1/M1 “BLOCK-O” તા. : ૧૫–૯–૨૦૧૬ ના રોજ રીવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગી મંજુર કરવામાં આવેલ છે. મજકુર જમીન ડેવલોપ કરીને તેના ઉપર **“લક્ષ્મી નિવાસ”** નામની રહેણાંક હેતુ માટેના ફલેટ તથા વાણિજયના હેતુ માટેની દુકાનોની સ્કીમ મુકેલ છે. અને મંજુર થયેલા પ્લાન અનુસાર મજકુર સ્કીમને એકતરફવાળા પાસેથી બીજીતરફવાળા– કન્ફરમીંગ પક્ષકાર– ડેવલપરે મજકુર જમીન ડેવલપ કરવાનું નકકી કરી અને વેચાણ લેનારને ફલેટ/દુકાનોનું વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

(૪) સદરહું અમો વેચાણ આપનાર નંબર ૧ નાએ મજકુર સર્વે નંબર ૫૯૭/૨, ૬૦૬, ૬૧૮ નો ટી. પી. સ્કીમન નં. : ૮૦ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૫/૧+૫૩+૫૮/૨ ની ૧૬૮૩૦ સમચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન ડેવલપ કરવા માટે બીજીતરફવાળાની ડેવલપર તરીકે નિમણુંક કરેલ છે. જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ તા. **૯–૭–૨૦૧૪** ના રોજ રજીસ્ટ્રર્ડ નંબર **૫૨૯૮** થી કરવામાં આવેલ છે. સદરહું કરારની શરતો પ્રમાણે બીજીતરફવાળાને આ કરારમાં કન્ફરમીંગ પક્ષકાર તરીકે જોડેલ છે.

(૫) ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નં. ૬૦૭ તથા ૬૦૮/૩ વાળી જમીન અમન કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો (૧) કૈવનકુમાર વિનોદચંદ્ર શાહ, (૨) ગૌરવ વિનોદચંદ્ર શાહ, (૩) રીકેશ મોતીલાલ શાહ, (૪) પ્રવિણકુમાર ભોગીલાલ શાહ, (૫) જયંતિલાલ ચંપાલાલ મહેતા, (૬) રવિન ભાનુભાઈ સાંગાણી વતી અને તરફથી તેમના કુલમુખત્યાર ભાનુભાઈ

જાદવભાઈ સાંગાણી, (૭) અંકુર અરવિંદભાઈ સાંગાણી, (૮) કૃણાલ હનુભાઈ સાંગાણી, (૯) રમેશભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ લીંબાસીયા તથા (૧૦) કૌશીક અરવિંદભાઈ સાંગાણી નાઓ પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર નંબર ૨ લક્ષ્મી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમદાવાદ–૧૧ (અસલાલી) ના સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ અનુક્રમ નં. ૩૧૧૯ થી તા. ૧૮–૪–૨૦૧૫ ના રોજ વેચાણ રાખેલ. ત્યારથી મજકુર જમીનના અમો લખી આપનાર નંબર ૨ માલીક અને કબજેદાર બનેલ છીએ.

(૬) મજકુર સર્વે નંબર ૫૯૭/૨, ૬૦૬, ૬૧૮, ૬૦૭, ૬૦૮/૩ નો ટી. પી. સ્કીમ નં. : ૮૦ માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૫/૧+૫૩+૫૮/૨ ની ૧૬૮૩૦ સમચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન તથા ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૫૪/૧ + ૫૬ ની ૫૨૨૦ સમચોરસમીટર જમીન એમ મળી કુલ ૨૨૦૫૦ સમચોરસમીટર જમીન બીજીતરફવાળાએ ડેવલપર તરીકે જોડાઈને મજકુર જમીન ડેવલપ કરેલ અને તેના ઉપર **"લક્ષ્મી નિવાસ"** નામની સ્કીમ મુકેલ જેમાં વેચાણ લેનાર એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળા – કન્ફરમીંગ – ડેવલપર્સની વચ્ચે નકકી થયેલ નીચે જણાવેલ શરતોને વેચાણ લેનારે માન્ય રાખીને નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ **"લક્ષ્મી નિવાસ"** નામની યોજનામાં આવેલ બ્લોક " " ના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : જેનું ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા મુજબ **૬૯.૪૨** સમચોરસવાર એટલે કે **૫૮.૦૪** સમચોરસમીટર તથા વોશ એરિયા જેનું ક્ષેત્રફળ **૧.૧૨** સમચોરસમીટર તેમજ તેની બાલ્કની જેનું ક્ષેત્રફળ **૨.૧૨** સમચોરસમીટર (અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ **૭૮.૯૪** સમચોરસવાર એટલે કે **૬૬.૦૦** સમચોરસમીટર બિલ્ટઅપ એરીયા અને **૧૨૦** સમચોરસવાર એટલે કે **૧૦૦.૩૩** સમચોરસમીટર સુપરબિલ્ટઅપ એરીયા) બાંધકામ વાળી મિલકત (જેને હવે પછી આ કરારમાં મજકુર મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તથા મજકુર સ્કીમની કુલ જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના હીસ્સે આવતી બીન વહેંચણી પાત્ર વણ વહેચાયેલ વરાડે હિસ્સાની **૨૪.૯૧૯** સમચોરસમીટર જમીન જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સાથેની મિલકત

વેચાણ આપનાર અને બીજીતરફવાળા– કન્ફરમીંગ પક્ષકાર સાથે નકકી થયા મુજબની ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **રૂા.** નકકી કરી અને વેચાણ લેનારે વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે. જે કિંમત વેચાણ લેનાર કબુલ રાખેલ છે. મજકુર સ્કીમના ટાઈટલ બાબતની સંપુર્ણ તપાસ કરાવ્યા બાદ મજકુર ફલેટના બુકીંગ કરાવ્યા બાદ નકકી કરેલ કિંમત પૈકીની નીચેની વિગતે રકમ ચુકવેલ છે.

રકમ	**વિગત**

ઉપરોકત રકમ મળ્યાની પહોંચ વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેનારને મળેલ છે. જે ચુકવેલ રકમ હવે પછી વેચાણમાં મજરે આપવાની છે. વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના ૯.૫૦ % રકમ જે બાના પેટેની રકમ નકકી કરેલ છે જે એકતરફવાળા, બીજીતરફવાળા અને ત્રીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. બાકીની રકમ વેચાણ લેનાર જો બેન્કમાંથી લોન મેળવીને ચુકવી આપવા મંજુર થાય તો તે લોન આ કરારની સમય મર્યાદામાં મંજુર કરાવીને બાકીની રકમ વેચાણ લેનારે ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૭) વધુમાં સદરહુ મિલકતની ખરીદ કિંમત વેચાણ લેનારે પુરેપુરી સમયસર ચુકવી દીધા બાદ તથા સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે અને તે સમયે સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ત્રીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સુપ્રત કરશે અને વેચાણનો દસ્તાવેજ કરતા પહેલા ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત ચુકતે ચુકવવાના છે.

(૮) ઉપર દર્શાવેલ વિગત પ્રમાણે ત્રીજીતરફવાળા મજકુર મિલકતની વેચાણ અવેજ ચુકવવા કબુલ મંજુર છે અને બીજીતરફવાળા નીચેની શરતોનું પાલન કરી સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર છે.

(એ) આ કરારની મુદત આજરોજથી **તા. સુધી**ની રાખવામાં આવેલ છે. વેચાણ લેનારે બાકીની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તા. ૩૦–૦૯–૨૦૧૮ સુધીમાં સરખા માસિક હપ્તે ચુકવી આપવાની છે. આ બાકીના અવેજની રકમ ચુકવવામાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુક કરવામાં આવશે અથવા વિલંબ કરવામાં આવશે તો બાકી અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વિલંબના સમય પ્રમાણે વાર્ષિક ૬% ના સાદા વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ ચુકવી આપવી પડશે. આ અંગેનો આખરી નિર્ણય વેચાણ આપનારનો તથા બીજીતરફવાળાનો રહેશે અને ઉપરોકત સમય મર્યાદામાં પેમેન્ટ ન આવે તો તેવા સંજોગોમાં બુકીંગ કેન્સલ કરવાનું થશે અને આ કરાર રદ થયેલ ગણાશે અને તેવા સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૯.૫૦ % રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે તથા બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેનારને વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે જે વેચાણ આપનાર, વેચાણ લેનાર તથા બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજથી તા.:સુધીમાં વેચાણ લેનારને સોંપાવનો રહેશે. પરંતુ કુદરતી આપતી જેવી કે પુર, ભૂકંપ, વાવાઝોડુ વિગેરેના કારણે વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા સદરહું સ્કીમનું કામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવાની ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. વધુમાં વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા જો ઉપરોકત જણાવેલ સમયમર્યાદામાં મજકુર મિલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં ચુક કરે તો વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેનારને જે સમય માટે કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરે તેટલા સમયનું વાર્ષિક ૬% **(ટકા)** સાદા વ્યાજ લેખે વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકત પેટે વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ ઉપર વેચાણ આપનાર તથા

બીજીતરફવાળાએ વેચાણ લેનારને વ્યાજ ચુકવવાનું છે અને રહેશે. જે વેચાણ આપનાર, બીજીતરફવાળા અને વેચાણ લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(બી) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં ચાલે છે અને મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારબાદ પણ મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો કબજો વેચાણ આપનારના હસ્તક છે જેનો કાયદેસરનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ સોંપવામાં આવશે. મજકુર મિલકતનો જયારે વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ મજકુર મિલકતના સરકારી રેકર્ડ, અર્ધસરકારી રેકર્ડ, ટોરેન્ટ એ. ઈ. સી. પાવર, જી. ઈ. બી., કોર્પોરેશન, સીટી સર્વે ઓફીસ, વગેરે જગ્યાએ વેચાણ લેનારે તેમના ખર્ચે અને જોખમે તેમનું નામ દાખલ કરાવવાનું રહેશે. આ કરાર હેઠળ મજકુર મિલ્કતનો કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી.

(સી) મજકુર મિલકતના આઉટર એલીવેશનમાં ભવિષ્યમાં તમોએ કોઈ જ ફેરફાર કરવાનો નથી. આઉટર કલર સ્કીમમાં પણ તમોએ ફેરફાર કરવાનો નથી. અને જો કરો તો સમગ્ર બિલ્ડીગમાં એકજ કલર સ્કીમ બહારના પોર્શનમાં રહે તે રીતે કલર કામ કરાવવાનું છે. અને બિલ્ડીગની દિવાલોમાં તમોએ કોઈ બાકોરા કે બારી બારણા પાડવાના નથી.

(ડી) વેચાણ લેનાર કે અન્ય ફ્લેટ ધારકો કોઈપણ સમયે ભવિષ્યમાં સ્કીમનું નામ **"લક્ષ્મી નિવાસ"** એ નામ બદલી શકશે નહીં.

(ઈ) સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકત ઉપર અન્ય કોઈ વેરા કે ચાર્જીસ જો લાગુ પડે તો તે ભરપાઈ કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે.

(એફ) સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ પૈકી વેચાણલેનાર દ્વારા કોઈપણ રકમ વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની બાકી હશે તો તે સંજોગોમાં દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવશે નહી તથા કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે નહી.

(જી) સદરહુ સ્કીમની હાલની તથા ભવિષ્યની વધારાની એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળાની કાયમ માટે છે અને રહેશે.

(એચ) સદરહુ સ્કીમમાં જણાવ્યા મુજબના સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણે એક સરખુ કામ કરવામાં આવશે. સ્કીમનું કામ ચાલુ હશે તે દરમ્યાન અન્ય કોઈ એજન્સીને કામ કરવા દેવામાં આવશે નહી.

(આઈ) વેચાણ લેનાર જાહેર કરે છે કે મજકુર મિલકતના સ્પેશીફીકેશન, મિલકતનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ, લોન માટેની વિગત, પ્લાન, પેમેન્ટ ટર્મસ, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગત તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકાર સલાહકારો પાસે બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને અને આ બાબતે તેઓ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી.

(જે) સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ વ્યકિતને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે નહી અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે તથા વેચાણ લેનારએ ચુકવેલ નાણાં પૈકી મજકુર મિલકતની કુલ કિંમતના બાના પેટે ચુકવેલ ૯.૫૦ % રકમ કાપી બાકી જો કોઈ રકમ વધે તો વેચાણ આપનાર અને બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને પરત કરશે અને આ અંગેનો વેચાણ આપનાર અને બીજીતરફવાળાનો નિર્ણય કાયમ રહેશે જે બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી તથા સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈ વ્યકિતને વેચાણ કરવા પણ હક્કદાર છે.

(કે) વધુમાં વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકત આ કરારમાં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે સદરહુ મિલકત પોતાના નામમાં જ વેચાણનો વ્યવહાર પુર્ણ કરાવવાનો રહેશે.

(એલ) વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો સ્ફોટક પદાર્થ રાખી શકશે નહી. તેમજ વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ ફકત રહેઠાણ પુરતો જ કરી શકશે, વાણીજય હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહી.

(એમ) વિશેષમાં ચાલુ બાંધકામ દરમ્યાન કે બાંધકામ પુર્ણ થાય બાદ તથા કબજો મેળવી લીધા બાદ કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે આગ, અતિવૃષ્ટી, સાયક્લોન કે ધરતીકંપ અન્યથા તેવા કોઈપણ પ્રકારે કે કારણોસર ચાલુ કે પુરા થયેલા બાંધકામને નુકશાન થવા પામશે અને અગર કોઈપણ જાનહાની થશે કે થવા પામશે તો તેની કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળાની રહેશે નહી અને થયેલ નુકશાન વેચાણ લેનારે ભોગવવાનું રહેશે અને આ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈપણ પ્રકારનો વાદ કે વિવાદ કે દાવો કરશે નહી તેની આથી વેચાણ લેનાર બાંહેધરી આપે છે અને આવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણલેનાર પાસેથી નવેસરથી કિંમત વસુલ કરી બાંધકામ કરવા હક્કદાર છે તથા વેચાણ લેનાર પોતે બારોબાર કોઈપણ બાંધકામ કરવા હક્કદાર નથી.

(એન) વેચાણલેનારે સદરહું મિલકત અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લીધા બાદ અથવા કબજો મેળવ્યા બાદ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, યુ. જી. વી. સી. એલ. ઈલેકટ્રીક કંપની, કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાનાં કરવેરા, સેસ, ટેકસ વિગેરે સમયસર ભરપાઈ કરી આપશે.

(૮) **"લક્ષ્મી નિવાસ"** એ નામની સ્કીમની યોગ્ય જાળવણી અર્થે વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા દ્વારા મેન્ટેનન્સ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર તેમના ફરજીયાત સભ્ય બનશે અને સદરહું રચવામાં આવનાર સોસાયટી દ્વારા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકત, ચીજ વસ્તુઓની લાંબા સમય સુધી યોગ્ય જાળવણી અને દેખરેખ અર્થે જે કોમન ખર્ચ લેવાનો નક્કી થાય તે મુજબની રકમ તમો સોસાયટીમાં જમા કરાવશે તેની પણ આથી બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવી સોસાયટીની રચના થાય અથવા તેવા સોસાયટી દ્વારા તેમની પ્રવૃત્તિ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા આવી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ વગેરે તમામ મિલકતની રીપેરીંગ વિગેરે કામકાજ અર્થે જે ખર્ચ થાય તે આ સ્કીમમાં જોડાયેલ સભ્યો પાસેથી નક્કી કરી વસુલ લેવા હક્કદાર છે અને વેચાણ લેનાર તેવી નક્કી થયેલ રકમ ભરપાઈ કરવા આથી બંધાય છે.

(૯) વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકત ખરીદતા પહેલા સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમનું ટાઈટલ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે બાબતેના ટાઈટલનો સંતોષ લીધા બાદ તેમણે મજકુર મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે આધારે હવે સદરહુ જમીન તથા સદરહુ સ્કીમ કે સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ બાબતે વેચાણ લેનાર કોઈ જ વાંધો કે તકરાર ઉભો કરશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છે.

(૧૦) વેચાણ આપનાર, બીજીતરફવાળા તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે કોઈપણ બાબતે વાદ વિવાદ ઉભો થાય તો તેનું નિવારણ આરબીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૯૬ ની જોગવાઈઓ આધીન કરવાનું રહેશે.

(૧૧) **લક્ષ્મી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર** નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારેએ તથા **વિજયભાઈ ચીનુભાઈ શાહનાએ** મજકુર બાનાખત અમદાવાદ–૧૧ (અસલાલી) ના મહે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીનાઓની કચેરીમાં માત્ર રજુ કરવા અંગેનુ કુલમુખત્યારનામું **શ્રી હિતેન્દ્રસિંહ ભરતસિંહ ચાવડા** નાઓને આપેલ છે. જે કુલમુખત્યારનામા નો લેખ અમદાવાદ–૧૧ (અસલાલી) ના મહે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં તા. **૩૦/૦૩/૨૦૧૫** ના રોજ અનુક્રમ નંબર : **૨૫૪૭** થી તથા **૨૫૪૮** થી નોંધાયેલ છે તથા તા. **૨૨–૧૨–૨૦૧૬** ના રોજ અનુક્રમ નંબર : **૧૧૨૮૬** થી નોંધાયેલ છે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૧ (અસલાલી) ના તાલુકો : વટવા મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. : ૫૯૭/૨ની ૧૬૦૮૬ સમચોરસમીટર ની જમીન તથા સર્વે નં. : ૬૦૬ની ૭૩૮૬ સમચોરસમીટરની જમીન તથા સર્વે નં. : ૬૧૮ ની ૪૫૫૩ સ.ચો.મી.ની જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમન નં. : ૮૦માં થવાથી મળેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. : ૪૫/૧+૫૩+૫૮/૨ ની ૧૬૮૩૦ સમચોરસમીટર બિનખેતીની જમીન તથા સર્વે નં. ૬૦૭ ની ૫૪૬૩ સમચોરસ મીટર તથા સર્વે નં. ૬૦૮/૩ ની ૩૨૩૭ સમચોરસમીટર જમીનનો જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી સ્કીમ નં. ૮૦ માં થવાથી મળેલ ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૫૪/૧ + ૫૬ ની ૫૨૨૦ સમચોરસમીટર જમીન એમ મળી કુલ ૨૨૦૫૦ સમચોરસમીટર જમીન ઉપર આવેલ **"લક્ષ્મી નિવાસ**'' નામની સ્કીમમાં બ્લોક **""** ના માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : જેનું

ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા મુજબ **૬૯.૪૨** સમચોરસવાર એટલે કે **૫૮.૦૪** સમચોરસમીટર તથા વોશ એરિયા જેનું ક્ષેત્રફળ **૧.૧૨** સમચોરસમીટર તેમજ તેની બાલ્કની જેનું ક્ષેત્રફળ **૨.૧૨** સમચોરસમીટર બાંધકામ વાળી મિલકત તથા મજકુર સ્કીમની કુલ જમીનમાંથી મજકુર મિલકતના હીસ્સે આવતી બીન વહેંચણી પાત્ર વણ વહેચાયેલ વરાડે હિસ્સાની **૨૪.૯૧૯** સમચોરસમીટર જમીન જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીન સાથેની મિલકત. જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપર મુજબનો કરાર તમામ પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી સમજી વિચારીને કરેલ છે જે તમામ પક્ષકારોને તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, ભાગીદારો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, નોમીનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

તારીખ : સ્થળ : અમદાવાદ

____

(૧) વિજયભાઈ ચીનુભાઈ શાહ

____

(૨) "મેસર્સ લક્ષ્મી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી

અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી જયેશ ચીનુભાઈ શાહ
(વેચાણ આપનાર / એકતરફવાળા)

———————————————————
"મેસર્સ લક્ષ્મી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી
અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી જયેશ ચીનુભાઈ શાહ
(બીજીતરફવાળા/ડેવલોપર્સ/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર)

(૧)———————— (૨)————————
સાક્ષી સાક્ષી

<u>રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૩ર (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

———————————————————
(૧) વિજયભાઈ ચીનુભાઈ શાહ

———————————————————
(ર) "મેસર્સ લક્ષ્મી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી
અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી જયેશ ચીનુભાઈ શાહ
(વેચાણ આપનાર / એકતરફવાળા)

———————————————————
"મેસર્સ લક્ષ્મી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી

અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી જયેશ ચીનુભાઈ શાહ
(બીજીતરફવાળા/ડેવલોપર્સ/કન્ફરમીંગ પક્ષકાર)

____
(વેચાણ લેનાર/ત્રીજીતરફવાળા)