

ORCHID SKY

ORCHID SKY

ORCHID SKY

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

RERA REG. NO : PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/...../.....)

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના તાલુકા અસારવાના મોજે ગામ નરોડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર: ૬૫૦/૨ ની ૫૮૬૮ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ જમીન ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર: ૧૨૧ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૬૦/૨ ની ૩૫૨૧ ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર આવેલ “ORCHID SKY” ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં બ્લોકમાં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર: વાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

એકતરફવાળા / લખી આપનાર :-**SHREE AADINATH DEVELOPERS**

PAN NO : AEMFS 8394 D

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસ : ડી-૪૦૩, સરગમ વાટીકા, નિકોલ, અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે, તેના વતી અને તરફથી તેનાં મુખ્ય વહીવટકર્તા ભાગીદાર ભાર્ગવ હસમુખભાઈ શેખડા, ઉ.આ.વ.૩૬, ધર્મે તથા જાતે: હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : મજકુરના.

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતનાં ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા / લખાવી લેનાર :-

શ્રી

PAN NO :

ADHAR NO :

ઉ.આ.વ.ધંધો:-, ધર્મે:- હિન્દુ, રહેવાસી:-

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફવાળા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

- (૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના તાલુકા અસારવાના મોજે ગામ નરોડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર: ૬૫૦/૨ ની ૫૮૬૮ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ જમીન ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર: ૧૨૧ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૬૦/૨ ની ૩૫૨૧ ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન, જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદરહું અગર મજકુર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, તે સદરહું જમીન એકતરફવાળા લખી આપનાર **“SHREE AADINATH DEVELOPERS”** એ નામની ભાગીદારી પેઢીની પ્રત્યક્ષ સંપૂર્ણમાલિકી અને કબજા ભોગવટામાં કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે, જે સરકારી રેવન્યુ સહિત તમામ રેકર્ડ **“SHREE AADINATH DEVELOPERS”** નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

((૩))

બ્લોક/સરવે નંબર : ૬૫૦/૨ નો પૂર્વ ઇતિહાસ

- (૧).. જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નરોડા) ના તાલુકા અસારવાના મોજે ગામ નરોડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર : ૬૫૦/૨ ની જમીન સને ૧૯૫૧ ની સાલ અગાઉથી શના બહેચરજીના નામે નવી શરત હેઠળ ચાલતી હતી. ત્યારબાદ મજકુર જમીનના ગણોતીયા મંગાજી હોલાજીએ મજકુર જમીન ઉપરનો કબજો છોડી દીધેલ હોઈ તેમનું નામ સામાન્ય ગણોતીયા તરીકે કમી કરવામાં આવેલ. જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર: ૩૮૨૦ થી નોંધ કરવામાં આવેલ.
- (૨)...તે રીતે મજકુર જમીનના માલીક અને કબજેદાર એવા શના બહેચર ઉર્ફે છનાજી બહેચરજીનું તારીખ : ૨૦-૨-૧૯૩૦ નાં રોજ તથા તેમના ધર્મપત્ની મોતીબેન છનાજીનું તારીખ : ૮-૭-૧૯૨૬ નાં રોજ તથા તેમના વારસદારો તરીકે (૧) સ્વ. નાથાજી છનાજીનું તારીખ : ૧-૯-૧૯૬૦ (૨) મોહનજી છનાજીનું તારીખ : ૧૫-૬-૧૯૮૮ તથા (૩) ડાહ્યાજી છનાજીનું તારીખ : ૧૫-૨-૧૯૮૩ તથા (૪) શકરાજી છનાજીનું આશરે ૧૯૮૮ ની સાલમાં અવસાન થયેલ હોઈ (૧) સ્વ. નાથાજી છનાજીના વારસદારો તરીકે મંગુબેન નાથાજી (પત્ની) (મૈયત તારીખ : ૨૫-૩-૧૯૮૮) બળદેવજી નાથાજી (પુત્ર)(મૈયત તારીખ : ૧૯-૧-૨૦૦૧) (એ) તખુબેન બળદેવજી (બી) અશોક બળદેવજી (સી) અરવિંદ બળદેવજી (ડી) મહેશ બળદેવજી (ઈ) મંજીબેન બળદેવજી (એફ) શારદાબેન બળદેવજી, તથા કલાજી નાથાજી, બેબીબેન નાથાજી તથા (૨) સ્વ. મોહનજી છનાજીના વારસદારો તરીકે, ઢબુબેન મોહનજી, બોરીબેન મોહનજી, ઝેણીબેન મોહનજી તથા હંસાબેન મોહનજી તથા (૩) સ્વ. ડાહ્યાજી છનાજીના વારસદારો તરીકે શાકુબેન ડાહ્યાજી, મધુબેન ડાહ્યાજી, કેસરબેન ડાહ્યાજી, કાંતિભાઈ ડાહ્યાજી, ચંપાબેન ડાહ્યાજી તથા (૪) સ્વ. શકરાજી છનાજીના વારસદારો તરીકે, સીવીબેન શકરાજી, કાળીબેન શકરાજી, લીલાબેન શકરાજી, સ્વ. રમણભાઈ શકરાજી-પુત્ર મૈયત ૨૭-૬-૮૬, તેના વારસોમાં બેબીબેન રમણજી તથા ભરત રમણજી નાં નામો વારસાઈ હકકોને આધારે મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૫૩૫૭ થી નોંધ કરવામાં આવેલ.
- (૩) અગાઉ નોંધ નંબર : ૧૫૩૫૭ થી દાખલ થયેલા વારસદારો પૈકી તખુબેન બળદેવજી, અરવિંદ બળદેવજી, મહેશ બળદેવજી, મંજીબેન બળદેવજી, શારદાબેન બળદેવજી, તથા કલાજી નાથાજી, બેબીબેન નાથાજી ઢબુબેન મોહનજી, બોરીબેન મોહનજી, ઝેણીબેન મોહનજી તથા હંસાબેન મોહનજી, શાકુબેન ડાહ્યાજી, મધુબેન ડાહ્યાજી, કેસરબેન

ORCHID SKY

ORCHID SKY

ORCHID SKY

((૪))

ORCHID SKY

ડાહ્યાજી, કાંતિભાઈ ડાહ્યાજી, ચંપાબેન ડાહ્યાજી, સીવીબેન શકરાજી, કાળીબેન શકરાજી, લીલાબેન શકરાજી, બેબીબેન રમણજી તથા ભરત રમણજીનાઓએ મજકુર જમીન પરત્વે તેઓના પોષાતા તમામ હકકો અને અધિકારો તેમના ભાઈ અશોક બળદેવજી ની તરફેણમાં સ્વેચ્છાએ ઉઠાવી લેતા મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાંથી તેમના નામો કમી કરીને તેમના બદલે અશોક બળદેવજીનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૫૩૯૩ થી નોંધ કરવામાં આવેલ.

(૪) ત્યારબાદ મજકુર જમીન નવી શરતની આવેલ હોઈ તેને નવી શરતના નિયંત્રણોમાંથી દુર કર કરવાની કાર્યવાહી કરતાં મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના તારીખ: ૪/૧૨/૨૦૧૦ નાં હુકમ નંબર : સીડીસી/ટીએનસી/એસ.આર.૯૪/૧૦ થી નવી શરતના નિયંત્રણોમાંથી દુર કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૮૦૬૯ થી નોંધ કરવામાં આવેલ.

ORCHID SKY

(૫) તે રીતેની મોજે ગામ નરોડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર : ૬૫૦/૨ ની ૫૮૬૮ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૨૧ માં થતાં ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૦/૨ ની ૩૫૨૧ ચોરસમીટર જમીન અશોક બળદેવજી પાસેથી (૧) જગશીભાઈ મોતીજી ઠાકોર (૨૫ % ના હિસ્સેદાર તરીકે) તથા (૨) બળદેવભાઈ મેરાજભાઈ દેસાઈ (૧૮.૭૫% ના હિસ્સેદાર તરીકે) (૩) જ્યોત્સનાબેન હર્ષદભાઈ પટેલ (૧૮.૭૫ % ના હિસ્સેદાર તરીકે) (૪) ભુપતભાઈ નવલસિંહ ગોહિલ (૧૮.૭૫૫ ના હિસ્સેદાર તરીકે) (૫) કાંતિભાઈ સેંધાભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ. (૧૮.૭૫ % ના હિસ્સેદાર તરીકે) નાઓએ રૂા.૩૪,૫૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા ચોત્રીસ લાખ પચાસ હજાર પુરા વેચાણ અવેજના બદલામાં વેચાણ રાખેલ, જે વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ સદરહું ખરીદનારાઓએ અશોક બળદેવજીને ચુકવે ચુકવી આપતાં અશોક બળદેવજીએ સદરહું ખરીદનારાઓની તરફેણમાં તારીખ : ૧૫-૧૨-૨૦૧૦ નાં રોજ પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ, જે વેચાણ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૩ (સીટી) ની કચેરીમાં અનુ.નં. ૧૨૪૪૦ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૮૩૪૫ થી નોંધ કરવામાં આવેલ.

ORCHID SKY

(૬) ત્યારબાદ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ અનુસાર અમદાવાદ જીલ્લા સીટી તથા દસકોઈ જીલ્લાનું પુનઃ ગઠન કરીને નવા તે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) એમ બે નવા તાલુકા બનાવવામાં આવેલ, જેમાં મોજે ગામ : નરોડાનો સમાવેશ અમદાવાદ (પુર્વ) માં કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ

((૫))

ORCHID SKY

ORCHID SKY

ORCHID SKY

ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૮૮૫૪ થી નોંધ કરવામાં આવેલ.

(૭) અગાઉ નોંધ નંબર : ૧૫૩૯૫ થી દાખલ થયેલ છનાજી બહેચરજીના વારસદારો પૈકી નાથાજી છનાજીનું મૈયત થયેલ હોઈ તેમના વારસદારોની વારસાઈમાં તેમની દીકરી લક્ષ્મીબેન તે નાથાજી છનાજીની દીકરીનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ ન હોઈ સદર લક્ષ્મીબેન તે નાથાજીની દીકરી અને ધમીરજીના પત્નીના વારસદારો તરીકે (૧) આનંદીબેન ધમીરજી તથા (૨) ગોવિંદજી ધમીરજી તથા બેબીબેન તે નાથાજી શનાજીની દીકરીએ અમદાવાદ (રૂરલ) ના પ્રિન્સીપાલ સિનિયર સિવિલ જજ સાહેબશ્રી કોર્ટમાં દિવાની મુકદ્દમા નંબર : ૯૮૯/૨૦૧૧ થી દાવો દાખલ કરવામાં આવેલ, જે દાવામાં નામદાર કોર્ટ દ્વારા પ્રતિવાદીઓ એટલે કે અશોકજી બળદેવજી તથા નોંધ નંબર : ૧૨૪૪૦ થી સદર જમીન વેચાણ રાખનારાઓની તરફેણમાં દાવાના આખરી નિકાલ સુધી મજકુર જમીનના વેચાણ, તબદીલી કે ટ્રાન્સફર કરવા ઉપર મનાઈ હુકમ ફરમાવવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૦૮૨૫ થી નોંધ કરવામાં આવેલ.

(૮)...ત્યારબાદ મજકુર જમીન અંગે કરવામાં આવેલ દિવાની દાવા નંબર : ૯૮૯/૨૦૧૧ નાં વાદીઓએ મજકુર જમીન અંગે થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અગાઉ કરવામાં આવેલ હકક કમીની નોંધ નંબર : ૧૫૩૯૩ ખોટી રીતે કરવામાં આવેલ હોઈ તેવી તકરારો લઈને નોંધ નંબર : ૧૫૩૯૩ તથા ૧૮૩૪૫ રદ કરાવવા સારૂ મે. સીટી ડેપ્યુટી કલેક્ટરશ્રી, (ઈસ્ટ) સમક્ષ આરટીએસ/અપીલ/કેસ નંબર : ૫/૨૦૧૨, તારીખ : ૨૮-૦૧/૨૦૧૬ તથા આરટીએસ/અપીલ/કેસ નંબર : ૩૪/૨૦૧૨, તારીખ : ૨૮/૦૧/૨૦૧૬ થી અપીલો દાખલ કરવામાં આવેલ, જે અન્વયે નામદાર સીટી ડેપ્યુટી કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ (ઈસ્ટ) દ્વારા સદરહું બંને અપીલોને નામદાર દિવાની અદાલતમાં ચાલતા કેસ નં.૯૮૯/૨૦૧૧ થી ચાલતા કેસમાં નામદાર કોર્ટ દ્વારા જે કાંઈપણ આદેશ કરવામાં આવે તેનું બંને પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું જણાવીને સદરહું બંને અપીલો નામંજુર કરીને દફતરે કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૧૦૪૯ તથા ૨૧૦૫૦ થી નોંધ કરવામાં આવેલ. જેની સામે દિવાની દાવા નંબર : ૯૮૯/૨૦૧૧ ના વાદીઓએ નામદાર જલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ સમક્ષ એલ.બી./રીવીઝન/રી.અ.નં.૨૯૭/૨૦૧૬ તથા એલ.બી./રીવીઝન/રી.અ.નં.૨૯૮/૨૦૧૬ થી રીવીઝન અરજી દાખલ કરવામાં આવેલ, જેમાં પણ નામદાર જલ્લા કલેક્ટરશ્રી દ્વારા સદરહું બંને રીવીઝન અરજીઓ નામંજુર કરીને અગાઉ સીટી ડેપ્યુટી કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ (ઈસ્ટ) દ્વારા કરવામાં આવેલ હુકમને

((દ))

ORCHID SKY

ગ્રાહ્ય રાખવામાં આવેલ, અને નામદાર દિવાની અદાલત સમક્ષ ચાલતા દિવાની કેસ નંબર : ૯૮૯/૨૦૧૧ અન્વયે જે કોઈપણ હુકમો કરવામાં આવે તેનું બંને પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું જણાવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૧૯૭૮ તથા ૨૧૯૭૯ થી નોંધ કરવામાં આવેલ.

(૯)...ત્યારબાદ અગાઉ નામદાર દિવાની કોર્ટ સમક્ષ ચાલતા દિ.મુ.નં.૯૮૯/૨૦૧૧ થી દાખલ થયેલ દાવામાં દાવાના બંને પક્ષકારો વચ્ચે સમાધાન થતાં દાવાના વાદીઓએ પોતાની સંપૂર્ણ રાજીખુશીથી અને પોતાની મરજીથી દિ.મુ.નં.૯૮૯/૨૦૧૧ ને કોઈપણ શરતો વિના વિદ્રો કરવામાં આવેલ, આથી મજકુર જમીન પરત્વે ચાલતી તમામ તકરારોનો આપોઆપ અંત આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૩૩૮૫ થી નોંધ કરવામાં આવેલ.

અગાઉ દિ.મુ.નં.૯૮૯/૨૦૧૧ થી દાખલ થયેલ દિવાના દાવા અંગે દાવાના વાદીઓએ તારીખ : ૨૦/૧૨/૨૦૧૧ નાં રોજ સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૩ (સીટી) ની કચેરીમાં અનુ.નં.૫૦ થી લીસ પેન્ડન્સી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ, જે લીસ પેન્ડન્સીનો રદીકરણનો લેખ તારીખ : ૨૪/૫/૨૦૨૧ નાં રોજ સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૩ (સીટી) ની કચેરીમાં અનુ.નં.૯૮૮ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ.

(૧૦) ત્યારબાદ મોજે ગામ નરોડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર : ૬૫૦/૨ ની ૫૮૬૮ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૨૧ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૦/૨ ની ૩૫૨૧ ચોરસમીટર જમીનના સહમાલીક અને કબજેદાર તેમજ અગાઉ નોંધ નંબર : ૧૮૩૪૫ થી મજકુર જમીન વેચાણ રાખનાર જગદીશભાઈ મોતીભાઈ ઠાકોર (સમગ્ર જમીન પૈકીના ૨૫% ના હિસ્સેદાર) એ પોતાના હિસ્સાની જમીન ગુલાબબેન તે બચુભાઈ હુંમરની દિકરી અને હસમુખભાઈ પટેલના પત્નીને રૂા.૨૪,૦૧,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા ચોવીસ લાખ એક હજાર પુરાના વેચાણ અવેજના બદલામાં વેચાણ આપેલ, જે વેચાણ અવેજની રકમ ગુલાબેન તે બચુભાઈ હુંમરની દિકરી અને હસમુખભાઈ પટેલના પત્નીએ જગદીશભાઈ મોતીભાઈ ઠાકોરને ચુકતે ચુકવી આપતા તેઓએ સદરહું ખરીદનારની તરફેણમાં તારીખ : ૭-૬-૨૦૨૧ નાં રોજ પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજી. સાહેબ, અમદાવાદ-૧૩ (સીટી) ની કચેરીમાં અનુ.નં.૧૦૯૦ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૩૪૦૯ થી નોંધ કરવામાં આવેલ.

ORCHID SKY

ORCHID SKY

((૭))

ORCHID SKY

ORCHID SKY

ORCHID SKY

(૧૧) ત્યારબાદ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં શરતચુકથી અશોક બળદેવજીનું નામ ચાલતું હોવાથી તે અંગેની ક્ષતિસુધારણ કરવા સારૂની જરૂરી કાર્યવાહી કરતાં મે. મામલતદાર સાહેબ, અસારવાના હુકમ મુજબ ક્ષતિસુધારણા કરીને અશોક બળદેવજીનું નામ દુર કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગ્રામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૩૫૬૩ થી નોંધ કરવામાં આવેલ

(૧૨) અગાઉ નોંધ નંબર : ૧૫૩૫૭ થી દાખલ થયેલ વારસદારો પૈકી (૧) બોરીબેન તે મોહનજી શનાજીની દીકરી અને કાંતિજી ઠાકોરની પત્ની (૨) જેણીબેન તે મોહનજી શનાજીની દીકરી અને ભરતભાઈ ઠાકોરની પત્ની (૩) હંસાબેન તે મોહનજી શનાજીની દીકરી અને બાબુભાઈ ઠાકોરની પત્ની (૪) મધુબેન તે ડાહ્યાજી શનાજીની દીકરી અને કાળાજી ઠાકોરની પત્ની, (૫) ઠાકોર કાંતિભાઈ ડાહ્યાજી (૬) કેશીબેન તે ડાહ્યાજી શનાજીની દીકરી અને ઇશ્વરભાઈ ઠાકોરની પત્ની તથા (૭) ચંપાબેન તે ડાહ્યાજી શનાજીની દીકરી અને અશોકજી વાઘેલાના પત્નીએ અગાઉ નોંધ નંબર : ૧૫૩૮૩ થી ઉઠાવેલ હકક અંગે પોતાની કબુલાત આપતો લેખ મજકુર જમીનના ખરીદનારાઓની તરફેણમાં લખી આપેલ, જે કબુલાતનો લેખ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૩ (સીટી) ની કચેરીમાં અનુ.નં.૧૬૫૧ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, અને તેવી જ રીતે (૧) બેબીબેન તે નાથાજી શનાજીની દીકરી અને સોમાજી ડાહ્યાજીની પત્ની (૨) લક્ષ્મીબેન તે નાથાજી શનાજીની દીકરી અને ઘમીરજીની પત્નીના વારસો આનંદીબેન રતિલાલ પરમાર તે ઘમીરજીની દીકરી તથા ગોવિંદજી ઘમીરજી ઠાકોર, (૩) કલાજી નાથાજી ઠાકોર (૪) કાળીબેન તે શકરાજી શનાજીની દીકરી અને બળદેવજી ચતુરજીની વિધવા (૫) લીલાબેન તે શકરાજી શનાજીની દીકરી અને કાળાજી શિવાજીની વિધવા (૬) બેબીબેન તે રમણભાઈ શકરાજીની વિધવા તથા (૭) દિલીપભાઈ ઉર્ફે ભરત તે રમણભાઈ શકરાજીનો દીકરાએ પણ અગાઉ નોંધ નંબર : ૧૫૩૮૩ થી ઉઠાવેલ હકક અંગે પોતાની કબુલાત આપતો લેખ મજકુર જમીનના ખરીદનારાઓની તરફેણમાં લખી આપેલ, જે કબુલાતનો લેખ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૩ (સીટી) ની કચેરીમાં અનુ.નં.૮૮૮ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ. ઉપરાંત સીવીબેન શકરાજી અવસાન પામેલા હોઈ તેમજ ઢબુબેન મોહનજી તથા શાકુબેન ડાહ્યાજીએ અગાઉ પોતાની મરજીથી પોતાનો હિસ્સો અશોક બળદેવજીની તરફેણમાં ઉઠાવી લીધેલ હોવાથી મજકુર જમીન પરત્વે કોઈપણ વ્યક્તિ કે શખ્સના કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હિસ્સો કે અધિકારો બાકી રહેવા પામેલા નથી, જેની આથી અમો તમોને ખાત્રી, ભરોસો, અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

((૮))

ORCHID SKY

ORCHID SKY

ORCHID SKY

- (૧૩) જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના તાલુકા અસારવાના મોજે ગામ નરોડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર: ૬૫૦/૨ ની ૫૮૬૮ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ જમીન ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર: ૧૨૧ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૬૦/૨ ની ૩૫૨૧ ચોરસમીટર જમીન અગાઉ નવી શરતની આવેલ હોઈ તેને બીનખેતીના હેતુ માટે હેતુ ફેર કરવા સાફની જરૂરી કાર્યવાહી કરતાં નામદાર જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા તેમની કચેરીના તારીખ: ૧/૧/૨૦૨૨ નાં રોજના હુકમ નંબર : ૨/૦૭/૧૪/૦૧૨/૨૦૨૨ થી પ્રિમીયમ ભરપાઈ કરતાં મજકુર જમીનના બિનખેતી (બહુહેતુક) માટે પ્ર.સ.પ્ર/ નવી શરત દુર કરવામાં આવેલ, અને ત્યારબાદ મજકુર જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરવા સાફની જરૂરી કાર્યવાહી કરતાં મે. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા તેમની કચેરીના તારીખ: ૦૪/૦૧/૨૦૨૨ નાં રોજના હુકમ ક્રમાંક : ૫૮/૦૭/૧૪/૦૧૨/૨૦૨૨ થી બિનખેતીના હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ) માટે બીનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ : ૧/૧/૨૦૨૨નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૩૮૦૮ તથા તારીખ : ૪-૧-૨૦૨૨ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર: ૨૩૮૧૨ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ.
- (૧૪) અગાઉ મોજે ગામ નરોડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર: ૬૫૦/૨ ની ૫૮૬૮ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ જમીન ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર: ૧૨૧ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૬૦/૨ ની ૩૫૨૧ ચોરસમીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ.
- (૧૫) તેવી જ રીતે મોજે ગામ નરોડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર : ૬૫૦/૨ ની ૫૮૬૮ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૨૧ માં થતાં ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૦/૨ ની ૩૫૨૧ ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન (૧) ગુલાબબેન તે બચુભાઈ હુમ્મરના દીકરી તથા હસમુખભાઈ પટેલના પત્ની (૨૫ % ના હિસ્સેદાર તરીકે) તથા (૨) બળદેવભાઈ મેરાજભાઈ દેસાઈ (૧૮.૭૫% ના હિસ્સેદાર તરીકે) (૩) જ્યોત્સનાબેન હર્ષદભાઈ પટેલ (૧૮.૭૫ % ના હિસ્સેદાર તરીકે) (૪) ભુપતભાઈ નવલસિંહ ગોહિલ (૧૮.૭૫૫ ના હિસ્સેદાર તરીકે) (૫) કાંતિભાઈ સેંધાભાઈ પટેલ એચ.યુ.એફ.(૧૮.૭૫% ના હિસ્સેદાર તરીકે) નાઓ પાસેથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ રૂ.૨,૧૫,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા બે કરોડ પંદર લાખ પુરા વેચાણ અવેજના બદલામાં વેચાણ રાખેલ, જે વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ અમો લખી આપનારાઓએ મજકુર જમીનના મુળ માલિકોને ચુકતે ચુકવી આપતાં મુળ માલિકોએ

((૯))

ORCHID SKY

ORCHID SKY

ORCHID SKY

અમો લખી આપનારાઓની તરફેણમાં તારીખ : ૨૧-૦૨-૨૦૨૨ નાં રોજ પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ, જે વેચાણ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ની કચેરીમાં અનુ.નં.૪૧૫૪ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૩૮૮૩ થી નોંધ કરવામાં આવેલ. જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૬) ત્યારબાદ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખ : ૧૩-૧૨-૨૦૨૨ નાં રોજ કેસ નં.BHNTI/EZ/101022/CGDCRV/A6566/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં.07282/101022/A6566/R0/M1 થી બ્લોક-એ તથા બી માં સેલરમાં પાર્કીંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગ તથા ૧૫ કોમર્શીયલ દુકાનો તથા ફ્લેટ ફ્લોર થી નાઈન્ટ્થ ફ્લોર સુધી દર ફ્લોર દીઠ ૧૨ યુનિટો તથા સ્ટેર કેબીન તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકીનું બાંધકામ કરવા સાફના પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ. (જેને હવે પછી “રજાચીઠ્ઠી” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે). સદરહું સમગ્ર યોજનાનું બાંધકામ નામદાર સરકારશ્રીના નિતી-નિયમોને આધીન રહીને પુર્ણ કરવામાં આવેલ છે, જેથી મજકુર સમગ્ર યોજનાને બી.યુ. પરમીશન મળી શકે તેમ છે.

(૧૭) ત્યારબાદ સદરહું સમગ્ર જમીનમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર તથા બિનખેતીની મંજૂરી અનુસાર અમોએ “ORCHID SKY” ના નામે ફ્લેટો તથા કોમર્શીયલ યુનિટોની યોજના મુકેલ છે. જે પ્રોજેક્ટને નામદાર સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન નિતી-નિયમોને આધીન (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬(રેરા) અન્વયે સદર પ્રોજેક્ટને તારીખ: . . . /...../૨૦૨૩ નાં રોજ રજીસ્ટ્રેશન નં.PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/...../..... થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે.

(૧૮) વધુમાં સદરહું યોજના અંગે અમો એક તરફવાળાએ એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઇન્ડિયામાં અરજી કરતાં સદરહું ઓથોરીટી દ્વારા તેમના તારીખ: ના રોજના ક્રમાંક: AHME/WEST/B/...../..... થી સદર યોજના અંગે નો ઓબ્જેક્શન સર્ટીફિકેટ આપવામાં આવેલ છે.

(૧૯)..તે રીતે બીજી તરફવાળા સભાસદે સદર “ORCHID SKY” એ નામથી ઓળખાતી યોજના પૈકી બ્લોકમાં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/યુનિટ નંબર: ની આશરે સ.યો.મી.(કારપેટ એરીયા/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી)(.....સ.યો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા સ.યો.મી. બાલ્કની તથા સ.યો.મી. વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સમગ્ર બ્લોકમાં મુકવામાં આવેલ લીફ્ટ, રૂમ, ડક, સીડી, કેબીન, પેસેજના બાંધકામ પૈકી સદર યુનિટને

વરાડે આવતી ચો.મી.ના બાંધકામ સહીતની મિલકત તથા સદર યુનિટમાં આવેલ ફીક્ચર્સ એન્ડ ફીટીંગ્સ, લાઈટ, નળ, ગટર કનેક્શન વિગેરે સહીતના બાંધકામવાળી મિલકત.(જેમાં સમગ્ર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટને વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે) કે જેનું બાંધકામ એક તરફવાળાએ નામદાર સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન નિતી-નિયમોને આધીન રહીને કરેલ/કરાવેલ છે, તે જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિવાળી મીલકત બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતોને આધીન રહીને વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. જે તમો લખાવી લેનાર આથી કબુલ કરો છો.

(૨૦) તમો લખાવી લેનારે (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી કાયદા તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) અન્વયે સદર યોજનામાં સભાસદ થતાં પહેલાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ તમામ ડોક્યુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત સદર યોજનાના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૭ અને ૧૨, ૮-અ તથા ગામ નમુના નં.૬ મુજબના તમામ હકકપત્રકોની પ્રમાણિત નકલો તથા નામદાર જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા આપવામાં આવેલ બીનખેતીની પરવાનગીની પ્રમાણિત નકલ તથા મળેલ પરવાનગીઓ અંતર્ગત સદર યોજના માટે તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ સ્પેશીફિકેશન તેમજ આર્કીટેક્ટ-એન્જીનીયર કિરણ એન.પટેલ દ્વારા સદર યોજનાના બાંધકામ સંબંધી તૈયાર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રક્ચર ડિઝાઈન, સ્પેશીફિકેશન, ડી-ટેઈલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલો, તેમજ વિધ્વાન એડવોકેટશ્રી તરફથી સદર જમીન સંબંધીત આપવામાં આવેલ ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટની પ્રમાણિત નકલ તેમજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ તમામ પ્લાનોની પ્રમાણિત નકલો મેળવીને તેનો ઉડાણપુર્વક જાતે તથા જે તે વિષયના નિષ્ણાંતો પાસે તેની ચકાસણી કરાવી તે અંગે સંપૂર્ણ સંતોષ થયા બાદ જ સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છો.

(૨૧)..ઉપરાંત તમો બીજી તરફવાળાની સુચના અને જરૂરીયાતોને ધ્યાનમાં રાખીને મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તેમજ ફેસીલીટીઝ જેવી કે કોમન બોર, અંડર ગ્રાઉન્ડ-ઓવર હેડ પાણીની ટાંકીઓ, તેને લગતી પાઈપ લાઈનો, રોડ, રસ્તા, ગાર્ડન, વીઝીટર્સ પાર્કીંગ, સ્ટ્રીટ લાઈટો, નળ ગટરના કનેક્શનો, કોમન પેસેજ, ફાયર સેફ્ટી તેમજ લીફ્ટ (જેનું સર્ટીફિકેટની પ્રમાણિત નકલ આપેલ છે), ઈમરજન્સી લાઈટ જવાના કિસ્સામાં કોમન લીફ્ટ તથા લાઈટો માટે યોગ્ય કેપેસિટીનું જનરેટર, તેમજ પાર્કીંગ વિગેરે સુવિધાઓ તેમજ બીજી તરફવાળાને ફાળવવામાં આવનાર મજકુર યુનિટના બિલ્ડઅપ એરીયા,

સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા, કારપેટ એરીયા અંગેની સંપૂર્ણ જાત માહિતી મેળવી તેનો સંપૂર્ણ અભ્યાસ જાતે તેમજ જે તે વિષયના તજજ્ઞો પાસે કરાવ્યા બાદ સંતોષ થયા બાદ સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છો. ઉપરાંત બીજી તરફવાળાએ સમયાંતરે-વારંવાર રૂબરૂમાં જઈને સદર યોજનામાં સમયબદ્ધ અને ઉચ્ચ ગુણવત્તા સભર માલ-સામાન તેમજ કુશળ કારીગરો દ્વારા કરવામાં આવેલ બાંધકામની જાત માહિતી મેળવી તેમજ મિલકતના તજજ્ઞો પાસે સદર યોજનાના બાંધકામ તેમજ ટાઈટલ્સ સંબંધી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તેમજ નિષ્ણાંત આર્કીટેક્ટ તથા એન્જનીયર મારફતે સદર યોજનાના બાંધકામની સંપૂર્ણ ઝીણવટભરી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તે અંગે સંપૂર્ણ સંતોષ થયા બાદ તેમજ સદર યોજનામાં બીજી તરફવાળાની તમામ જરૂરીયાતો સંતોષાતી હોઈ બીજી તરફવાળા સદર યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાઈને નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

અત્રેના એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદરહું યોજનામાં સભાસદ થતાં અગાઉ એવી વિશેષમાં સ્પષ્ટતા કરેલ છે કે, સદરહું યોજનાના માળ ઉપર ફ્લેટ નંબર: પેન્ટ હાઉસ હોઈ સદર યુનિટોના આગળના ભાગમાં આવેલ ઓપન ટેરેસ જે તે યુનિટ હોલ્ડરની સ્વતંત્ર માલિકીનું રહેશે. તેમાં યોજનાના અન્ય સભાસદોનો કોઈપણ જાતનો હક્ક-હિસ્સો રહેલો નથી.

(૨૨) તમો લખાવી લેનારે (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી કાયદા તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) અન્વયે સદર યોજનામાં સભાસદ થતાં પહેલાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ તમામ ડોક્યુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપ્ર્ટીઝ એક્ટ તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ અન્વયે ચકાસવા પાત્ર તમામ દસ્તાવેજ પુરાવાઓની તમામ ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયા બાદ પોતાની મરજીથી તેમજ રાજીબુશીથી “**ORCHID SKY**” એ નામથી ઓળખાતી યોજના પૈકી બ્લોકમાં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/યુનિટ નંબર: ની આશરે સ.યો.મી.(કારપેટ એરીયા/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી)(.....સ.યો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા સ.યો.મી. બાલ્કની તથા સ.યો.મી. વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સમગ્ર બ્લોકમાં મુકવામાં આવેલ લીફ્ટ, રૂમ, ડક, સીડી, કેબીન, પેસેજના બાંધકામ પૈકી સદર યુનિટને વરાડે આવતી ચો.મી.ના બાંધકામ સહીતની મિલકત તથા સદર યુનિટમાં આવેલ ફીક્યર્સ એન્ડ ફીટીંગ્સ, લાઈટ, નળ, ગટર કનેક્શન વિગેરે સહીતના બાંધકામવાળી મિલકત.(જેમાં સમગ્ર યોજનામાં મુકવામાં

આવેલ કોમન રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટને વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે) હાલ સ્થળ ઉપર જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિવાળી મિલકત કે જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે તેને કુલ કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે, અને નીચેની વિગતે બાના તથા અવેજ પેટે અમો લખી આપનારના નામના લઈ આજરોજ અમોએ તમોને નીચેની શરતોને આધીન આ બાનાખત કરી આપી બાનાની રકમ મળ્યાની પહોંચ આથી કબુલ કરીએ છીએ. જ્યારે વેચાણ અવેજની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ તમોએ અમોને નીચે જણાવેલ મુદતમાં ચુકવી આપવાની રહેશે.

રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરાં.

ઉપર જણાવેલ વિગતે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને જે કાંઈપણ રકમો ચુકવેલ છે, કે ભવિષ્યમાં ચુકવશો તેવી તમામ રકમો બીજી તરફવાળાએ પોતાના બેંક ખાતામાંથી અગર પોતાના સગા-સંબંધીના બેંક ખાતામાંથી ચુકવેલ હશે તો પણ તેવી તમામ રકમો ફક્ત ને ફક્ત બીજી તરફવાળાના નામે જ જમા કરવામાં આવશે, તેથી બીજી તરફવાળાના સગા-સંબંધીના ખાતામાંથી ચુકવાયેલ રકમોથી સદરહું યુનિટમાં બીજી તરફવાળા સિવાય બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ હકક કે અધિકાર પ્રસ્થાપિત થશે નહીં, ઉપરાંત તે અંગે ભવિષ્યમાં ઈન્કમટેક્સ એક્ટની જોગવાઈઓ અન્વયે કોઈપણ જાતની નોટીસો આવે કે મિલકતને ટાંચમાં લેવામાં આવે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે, અને રહેશે.તેમાં અત્રેના એક તરફવાળાની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહીં.

બાનાખતની શરતો

- (૧) આ બાનાખતના લેખથી નામદાર સરકારશ્રીના નિયમોને આધીન બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળેથી તારીખ : ૩૧-૧૨-૨૦૨૭ સુધીમાં અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને મજકુર મિલકતનો શાંત, ખાલી, અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો છે, પરંતુ તે અગાઉ બીજી તરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા બાદ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવાનો છે. પરંતુ કોઈપણ સરકારી કાયદાઓ અગર નિયમોને અગર કોઈપણ કાયદાઓ ફેરફારને કારણે અગર કોઈપણ કુદરતી આફતો જેવી કે હોનારત, આગ, ધરતીકંપ, વાવાઝોડું, પુર, અતિ ભારે વરસાદ, અગર માનવ સર્જીત આફતો અગર સમસ્યાઓ જેવી હુલ્લડ, કોમી તોફાનો, આંદોલનો, મજુર હડતાળ, જીવલેણ ચેપી રોગો જેવા કે સ્વાઈન ફ્લુ, કોરોના, તેમજ ભવિષ્યમાં નવી ઉપસ્થિત

થનાર મહામારીના કારણે લોકડાઉન થાય તેમજ કાચા માલ સામાનના ભાવોમાં અસામાન્ય વધારો અગર સરકારી અથવા અર્ધ સરકારી તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાના હુકમો, ભારત ભરની કોઈપણ કોર્ટના હુકમો વિગેરે જેવા સંજોગોમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય અને તેવી સમસ્યાઓના નિવારણમાં જેટલો સમય લાગશે તેટલો સમય અત્રેના પક્ષકારોએ અંદરો અંદરની સમજૂતીથી સમય મર્યાદાનો વધારો માન્ય ગણવાનો છે અને રહેશે. મજકુર શરતએ આ બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે. જેનું બંને પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

- (૨) મજકુર મીલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળાએ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, પરંતુ બીજી તરફવાળા દ્વારા બાકી રહેલ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થયેથી અગર ચુક કરવામાં આવશે તો બાકી રહેલ અવેજની રકમ ના વિલંબ સમય પ્રમાણે એક તરફવાળા વધુ સમય આપવાનું નક્કી કરે તો માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે બીજી તરફવાળાએ બાકીનો વેચાણ અવેજ એક તરફવાળા દ્વારા નિર્ધારીત કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવી આપવાનો છે, જે અંગેના તમામ નિર્ણયનોના અધિકારો એક તરફવાળાના અબાધિત રહેશે. તેમ છતાં બીજી તરફવાળા દ્વારા સળંગ ૩ હપ્તાથી વધારેનું પેમેન્ટ કરવામાં કસુર કરશે, તો એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાના આપેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એડી.મારફતે અગર બીજી તરફવાળા દ્વારા સુચવેલ ઇ-મેલ મારફતે અગર બીજી તરફવાળાના સત્તાવાર મોબાઇલ વોટ્સએપ પર અગર અન્ય ઇલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમના સહારે નોટીસ પાઠવીને દિન-૧૫ માં આ બાનાખતની કરારની શરતોના ભંગ બદલની જાણ કરશે. અને સદર મુદત વીત્યે બીજી તરફવાળા બાનાખતની શરતો મુજબ વર્તન કરવા કોઈ જવાબદારી સ્વીકારશે નહીં તો તેવા સંજોગો એક તરફવાળા સદર બાનાખતનો અંત આણશે. અને તેનાથી એક તરફવાળાને જે કાંઈપણ નુકશાન થશે તેની વસુલાત બીજી તરફવાળાની રકમમાંથી મજરે કાપ્યા બાદ કરાર રદ કર્યાના ૩૦ દિવસમાં બીજી તરફવાળાને પરત કરશે. તે જ રીતે બીજી તરફવાળા દ્વારા નિર્ધારીત સમય મર્યાદામાં રકમ ચુકવી આપવામાં આવે તેમ છતાં એક તરફવાળા મજકુર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આનાકાની- અગર નિષ્કાળજી દાખવે તો બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને જેટલી રકમ ચુકવેલ હોય તેટલી જમા રકમ વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી રીઝર્વ બેંક ઓફ ઇન્ડિયાના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે રીફંડ કરશે.

((૧૪))

ORCHID SKY

ORCHID SKY

ORCHID SKY

ક્રમ	ચુકવણીનો સમય	હપ્તાની રકમ
૧.	બુકિંગના ૧ માસમાં	કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦ % રકમ
૨.	બિલ્ડીંગ પ્લીનથ કમ્પલીશન વખતે	કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫ % રકમ
૩.	બિલ્ડીંગ આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦ % રકમ
૪.	પ્લમ્બીંગ તથા ગટરના કામ પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫ % રકમ
૫.	બારી-દરવાજા લગાવતા સમયે	કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦% રકમ
૬.	ફ્લોરીંગના કામ પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫ % રકમ
૭.	કલર, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ બાથરૂમ તથા અન્ય ફીટીંગ્સ	કુલ વેચાણ અવેજના ૯૦ % રકમ
૮.	લીફ્ટ અન્ય એલીવેશન વખતે પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫ % રકમ
૯.	પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે	કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦૦ % રકમ

તે રીતેની ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, સ્ટેમ્પ અધિનિયમની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ મુજબ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, જીએસટી, સેસ., બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલ એફ.એફ.આઈ. ના નાણાં, આઈ.સી.ના નાણાં, ડ્રેનેજ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, સોસાયટી ફોર્મેશ ચાર્જ, સોસાયટી ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જસ તથા ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરે ચાર્જસનો સમાવેશ થતો નથી, તેથી તેવા તમામ પ્રકારના ખર્ચની રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને મજકુર મિલકતના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ચુકવી આપવાની છે.

- (૩) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં અત્રેના એક તરફવાળાએ કોઈપણ જાતનો વધારો કરવાનો નથી પરંતુ નામદાર સરકારશ્રીના નિયમાનુસાર કે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના મટીરીયલ ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું યુનિટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા પાસે વધુ રકમની માંગણી કરતાં સમયે નામદાર સરકારશ્રીના જાહેરનામા/પરિપત્રોની નકલો જોડીને વધારાની રકમની માંગણી કરી શકશે.

((૧૫))

ORCHID SKY

ORCHID SKY

ORCHID SKY

- (૪) મજકુર બાનાખતથી મજકુર યુનીટનો કબજો અમોએ તમોને સોંપેલો ગણવાનો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટનો કબજો મજકુર યુનિટની બાકી રહેલ રકમ આ લેખમાં જણાવેલ મુદતમાં ચુકવી આપો ત્યાર બાદ જ અમોએ તમોને સોંપી તમો લખાવી લેનારના નામે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારના નામનો જ મજકુર મિલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારા એડવોકેટ મારફતે કરી આપવાનો રહેશે.
- (૫) અત્રેના એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખાત્રી ભરોસો અને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર સમગ્ર યોજનાની જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો કોઈપણ જાતનો ચાર્જ, લીયન, બોજો, ગીરો કે અન્ય કોઈપણ રીતે બોજામાં નાંખેલ નથી, કે મજકુર જમીન ઉપર ભારત સરકાર દ્વારા માન્ય કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થા જેવી કે બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, ફાયનાન્સ પેઢીનો પણ કોઈપણ જાતનો બોજો રાખેલ નથી, અને મજકુર સમગ્ર યોજનાની જમીન સંપૂર્ણપણે બોજામુક્ત છે તેવી ખાત્રી આપેલ છે, ઉપરાંત મજકુર મીલકત અંગેના અમો એકતરફવાળી પેઢીના રાઈટ્સ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ તેમજ બોજા રહીત છે તે મતલબનું ટાઈટલ્સ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેળવી અમો એકતરફવાળાએ તમોને તેની નકલ આપેલ છે. જેની તમોએ ખાત્રી અને ચકાસણી કરી સદર મીલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.
- (૬) અત્રેના એક તરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે સદર યોજનાની જમીન માટે ૬૩૩૭.૮૦ ચોરસમીટર એફ.એસ.આઈ. ઉપલબ્ધ છે. અને એક તરફવાળા પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતી ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ઉવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણોમાં ફેરફાર થવાની અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે તેવા તર્કના આધારે-આ ચારેય બાબતો સદર યોજનાને લાગુ પડે છે. ૧૨૬૭૫.૬૦ ચોરસમીટર એફ.એસ.આઈ વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. સદર યોજનામાં એક તરફવાળાએ ૧૨૨૧૭.૫૪ ચોરસમીટર એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે, અને બીજી તરફવાળા સુચિત એફ.એસ.આઈનો ઉપયોગ કરીને એકતરફવાળા સુચિત બાંધકામ કરવાના છે, અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે, તે આધારે અને જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ માત્ર એક તરફવાળાની જ માલિકીની રહેશે, એવી સમજના આધારે સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છે. પરંતુ સદરહું યોજનાનું બી.યુ. પરમીશન મળ્યા બાદ સોસાયટી સોંપણી કર્યા બાદ એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે.

- (૭) આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ શરત મુજબ મજકુર યુનિટનું બાંધકામ પૂરું થયા બાદ અને સમક્ષ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ એક તરફવાળા, કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ આવેલા આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. એક તરફવાળા દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, એક તરફવાળાને બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ વધુ નાણાં, બીજી તરફવાળાએ આવાં વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, એક તરફવાળા ચુકવણી ના કરવામાં આવેલા આયોજનનાં ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, બીજી તરફવાળા પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.
- (૮) મજકુર બાનાખતવાળી યુનિટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, સર્વિસ ટેક્સ, તથા સદરહું યુનિટ અંગે પાવર ચાર્જ, પ્લાન પાસીંગ ખર્ચ, પાણી કનેક્શન ચાર્જ, તેમજ અન્ય તમામ સરકારી વેરાઓ, દંડ, તથા સરકારી રેકર્ડમાં તથા નરોડા ગામના રેવન્યું રેકર્ડમાં વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર જમીન અંગેની વેચાણની ફેરફારની નોંધ પડાવવા તથા મંજૂર કરાવવા અંગેના તમામ ખર્ચ તથા હાલમાં કે ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી તરફથી લાગુ પાડવામાં આવનાર તમામ પ્રકારના વેરાઓ ટેકસીસ, ચાર્જીસ વિગેરે વ્યાજ સહીતની તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાની રહેશે.
- (૯) કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.
તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સદરહું મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની પુરેપુરાં વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચૂકવણી કરે અને લખાવી લેનારની વિનંતી અને સંમતિથી લખી આપનારે સદરહું મિલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવા તૈયાર હોય તેવા સમયે લખાવી લેનારે સદરહું યુનિટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે, તેમજ ત્યારથી લખાવી લેનારે સદરહું યોજનાના વહીવટ સાડના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને નિયમીત રીતે ચુકવી આપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૯.૧) સદરહુ યુનિટના કબજા અંગેની નોટીસ લખાવી લેનારને મળેથી દિન-૧૫(પંદર) સુધીમાં લખાવી લેનાર સદરહુ યુનિટના કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી શકાશે.

(૯.૨) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જો લખાવી લેનાર લખી આપનાર તરફથી જાણ કર્યા બાદ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચૂકવવા પાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચૂકવણી કરીને તેમજ સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે, અને જો લખાવી લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરો અગર કબજો ન સ્વીકારો પરંતુ તેમ છતાં તમો લખાવી લેનારે નક્કી કરવામાં આવેલ માસિક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચૂકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત ચૂકવવા બંધાયેલ છે અને રહેશે.

(૯.૩) સદરહુ યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી વર્ષ-૫ (પાંચ) દરમ્યાન જો લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફક્ત સ્ટ્રક્ચરર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય તો તેની લેખિત જાણ લખી આપનારને મળેથી લખી આપનારે જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો એકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી લખી આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કામગીરીની ખામી કારણે, અગર લખાવી લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભૂલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો તેવી ખામી દુર કરવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે, અને રહેશે, તેમાં એક તરફવાળાને કોઈપણ રીતે જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં. તેમજ લખી આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહીં.

(૯.૪) સદરહુ યુનિટના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ કબજો સોંપેથી સદરહુ યુનિટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે કાળજીપૂર્વક યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે સદરહુ યુનિટને તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે, જેવા કે સંડાસ, બથરૂમ, કિચન, વોશ બેઝીનમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી, ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બિન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ, નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે, જેથી તેની સંપૂર્ણ

કાળજી રાખવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે. જેથી તે અંગે એક તરફવાળાને કોઈપણ રીતે જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં.

(૯.૫) આગ તથા ફાયર સેફ્ટી:-

૧. જો બીજી તરફવાળા દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં, અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજી તરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ સદરહું યુનીટનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઈરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇસ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજી તરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજી તરફવાળાઓ સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩. એક તરફવાળા દ્વારા નામદાર સરકારશ્રીના નિયમોનુસાર સદરહું યોજનામાં પુરતા પ્રમાણમાં ફાયર સેફ્ટીની સગવડતા કરેલ છે. અને તેના નિભાવ તથા રખરખાવ માટે નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર એજન્સી સાથે વાર્ષિક કોન્ટ્રાક્ટ પણ કરેલ છે. જેથી એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળા અગર તેમના દ્વારા રચાયેલ સોસાયટીને પ્રોજેક્ટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની તેમજ ફાયર સેફ્ટીના નિભાવ તેમજ રખરખાવ કરવા માટે નિષ્ણાંત વ્યક્તિ અગર એજન્સી સાથે જરૂરી કોન્ટ્રાક્ટ કરવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળા અગર તેઓના સભાસદોની બનેલ સોસાયટીની રહેશે. અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજી તરફવાળા અગર બીજી તરફવાળાના સભાસદોની બનેલ સોસાયટીએ ભોગવવાનો છે. પરંતુ બીજી તરફવાળા અગર તેઓની સોસાયટી ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે.તેમાં અત્રેના એક તરફવાળાની કોઈ જ જવાબદારી રહેશે નહીં કે ઉપસ્થિત કરી શકાશે નહીં.

(૧૦) સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ ફલેટ હોલરોએ માત્ર રહેણાંક તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને સદરહુ બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન તેમજ બેઝમેન્ટ તેમજ ભોંયતળિયાના પાર્કીંગના ઉપયોગની જે તે બ્લોક પ્રમાણે વ્યવસ્થા કરવામાં આવશે તે મુજબ પોતાના માલિકોના માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ જ કરવાનો રહેશે.

(૧૧) સદરહુ યોજનાના તથા તેમાં મૂકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય સભાસદો સાથે મળી એસોસીએશન અગર સર્વિસ સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે, અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી “સદરહુ અગર સર્વિસ સોસાયટી” તરીકે સંબોધવામાં આવશે, અને સદરહુ સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટા-નિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનાર પાસે માંગવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરીને તેમાં જરૂરી સહી સિક્કા કરીને સમક્ષ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા અમો લખી આપનારને સુપરતકરવાની રહેશે, અને એક તરફવાળા દ્વારા સદરહુ સોસાયટીની નોંધણી જિલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી પાસે મંજૂર કરાવે ત્યારબાદ બીજી તરફવાળાઓએ સોસાયટીના અન્ય સભાસદો સાથે મળીને એક તરફવાળાની સુચના મુજબ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ સંભાળી લેવાનો છે. જેથી એક તરફવાળા સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીનો વહીવટ બીજી તરફવાળા સભાસદોને સુપ્રત કર્યા બાદ સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગના દેખરેખ તેમજ સાર-સંભાળ રાખવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળા અગર સર્વિસ સોસાયટીની છે, અને રહેશે. એ તે અંગે જે કોઈપણ પાણીના બોરનું લાઈટ બીલ, બોરનું મેઈન્ટેનન્સ. સફાઈ ખર્ચ, કોમન ઇલેક્ટ્રીસીટી બીલ, લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ, ફાયર સેફ્ટી મેઈન્ટેનન્સ ઇત્યાદી તમામ ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાઓએ અગર સર્વિસ સોસાયટીએ કરવાના છે અને રહેશે. તેમાં એક તરફવાળાની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહીં. જે બાબતની સ્પષ્ટ કબુલાત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આપેલ છે.

(૧૨) તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સદરહુ યુનિટનો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી સદરહુ યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો અંગે તેમજ સદરહુ જમીનમાં રહેલા વરાડે ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, વહીવટી ખર્ચ, વિમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન પાણીના બોરનું ઇલેક્ટ્રીક બીલ, કોમન લીફ્ટનું ઇલેક્ટ્રીક બીલ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના

સમારકામ, ફાયર સેફ્ટી સર્વિસ કોન્ટ્રાક્ટર ખર્ચ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો સદરહુ મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા લખાવી લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ (માસિક મેઈન્ટેનન્સ) નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે લખાવી લેનારે જમા કરાવેલ મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખી આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી લખી આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૧૩) એક તરફવાળા દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક શ્રુ, હોર્ડીંગ્સ, વેબસાઈટ કે અન્ય કોઈપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઈટીંગ, લેન્ડસ્કેપિંગ, યુનિટ બહારના તથા અંદરના ફર્નિચર, કંમ્પાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઈટ, વોટર બોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આર્કીટેકચરલ પરર્પઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે. જેથી જાહેરાતમાં દર્શાવેલ યુનિટ તેમજ યોજના હકીકતની દ્રષ્ટિએ અલગતા ધરાવી શકે છે, તેથી તે બાબતે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે ફરીયાદ લેવાના નથી.

(૧૪) આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ સદરહુ યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચૂકવવા પાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ લખી આપનારને તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંવામાં આવેલ હશે તે તારીખથી ગણી ચુકવી આપવાની છે, અને રહેશે.

(૧૫) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી લખી આપનાર સદરહુ યુનિટ ગીરો મુકાશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં અને જો આવો કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં આવો બોજો એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટી હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૧૬) આથી તમો બીજી તરફવાળાને ફાળવેલ યુનિટનો તમો લખાવી લેનારે ફરજિયાત સરકાર માન્ય કંપની કે સંસ્થા પાસેથી વિમો ઉતરાવવાનો છે, અને રહેશે, અને તેવા વિમાના પ્રિમીયમની રકમ તમો લખાવી લેનારે ભરપાઈ કરવાની છે.

(૧૭) સદરહુ સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતાં તમામ યાંત્રિક સાધનો જેવા કે, લીફ્ટ, બોર, મોટર, ફાયર સેફ્ટી સીસ્ટમ, પ્રેશર પંપ તથા ઇલેક્ટ્રીક સીટી જવાના કિસ્સામાં

લીફ્ટ તથા યોજનાની કોમન લાઈટો ચાલુ રહે તેટલી કેપેસિટી ધરાવતું જનરેટર તથા ઇલેક્ટ્રીકસીટીના કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા લાઈટ ફીટીંગ્સ ઇત્યાદી તમામ અમો એક તરફવાળા દ્વારા સારી કંપનીના નાંખવામાં આવેલ છે, તેથી આવા કોઈપણ યંત્રને થતું નુકશાન કે તેના લીધે થતો અકસ્માત તે અમો એક તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી, તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં અમો એક તરફવાળા કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહીં. જે અંગે તમો બીજી તરફવાળા અમો એક તરફવાળાને પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૧૮) લખી આપનારની ખાત્રી અને બાંહેધરી

- (૧૮.૧) આ કરારના લખી આપનારના સદરહુ જમીન તથા સદરહુ યોજનાના તમામ રાઈટ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને લખી આપનાર કાયદેસર રીતે સદરહુ જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજનાના મૂકવાનો લખી આપનારને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.
- (૧૮.૨) સદરહુ યોજનાના વિકાસ સાડુ જે તે સમક્ષ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવા પાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ લખી આપનારે મેળવેલ છે.
- (૧૮.૩) સદરહુ જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધનથી.
- (૧૮.૪) સદરહુ જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદ્દમા હાલ જારી નથી.
- (૧૮.૫) સદરહુ જમીન, સદરહુ યોજના અને સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે.
- (૧૮.૬) સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સાડુ લખી આપનાર કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને સદરહુ મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય લખી આપનારે કરેલ નથી.
- (૧૮.૭) લખાવી લેનારને અસર કરે તે મુજબના સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર સદરહુ યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણ, વ્યવહારો લખી આપનારે કરેલ નથી.
- (૧૮.૮) સદરહુ યુનિટનું લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે લખી આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની લખી આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.
- (૧૮.૯) સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી લખી આપનાર સદરહુ યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ ડિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા સદરહુ યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાનો રહેશે. જે

અંગે સોસાયટીના નામે સ્થાનિક બેંકમાં ખાતુ ખોલાવી તેવા બેંક ખાતામાં તેવી વહીવટી ડીપોઝીટની આખરી રકમો (ખર્ચ બાદ કર્યા બાદની) ચેકથી જમા આપવામાં આવશે.

(૧૮.૧૦) સદરહુ યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે અગર સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી લખી આપનાર સદરહુ યોજનાના સંદર્ભમાં સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચૂકવવા પાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ વિગેરે તમામ ચૂકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે. પરંતુ કબજો સોંપેથી અગર વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી તેવી તમામ રકમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાની છે, અને રહેશે.

(૧૮.૧૧) સદરહુ યોજના અગર સદરહુ જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ લખી આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૮.૧૨) સદરહુ યોજનામાં નામદાર સરકારશ્રીના નિયમોને આધીન રહીને સભાસદોના વિશાળ લાભાર્થે પુરતા પ્રમાણમાં પાર્કીંગની સગવડતા કરવામાં આવેલ છે, જેથી સદરહુ યોજનાના તમામ સભાસદોએ એકબીજા સાથે હળીમળીને એકબીજાને અડચણ કે ન્યુસન્સ ન થાય તેવી રીતે નિયત કરેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું છે. વધુમાં એવી વિશેષમાં એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે કે મજકુર પાર્કીંગની જગ્યા બાબતે અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ મેળવેલ નથી. તેથી તે બાબતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે વિરોધ કે તકરાર કરવાની નથી.

(૧૯) તમો લખાવી લેનારે આ કરારના લખી આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે સદરહુ યુનિટની પરિસ્થિતિની ચકાસણી કરવા સદરહુ યુનિટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૨૦) લખાવી લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી લખી આપનારને ખાત્રી,બાંહેધરી અને ભરોસો આપે છે કે,

(૨૦.૧) લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટની સાર-સંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે અને જો બીજી તરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીંગના કે તેઓને ફાળવેલ યુનિટના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝનીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ, કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરાવે કે

કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદારી ઠેરવી શકશે નહીં અને તેથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં. તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા વધારા સદરહુ યુનિટમાં કરવા પાત્ર હોય તે તમામ લખાવી લેનારે લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સક્ષમ હુકમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

(૨૦.૨) સદરહુ યુનિટને અગર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાનિ થાય અગર પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલ-સામાન વિગેરે લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યુનિટમાં કોઈપણ જાતનો માલ-સામાન સદરહુ યોજનાના દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા લઈ જવાનો રહેશે, તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.

સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટ હોલ્ડરના પાર્કીંગની વ્યવસ્થા યોજનાના બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (હોલોપ્લીનથ) માં કરવામાં આવેલ છે, તેથી યોજનામાં દરેક સભ્યને એક (૧) એલોટેડ પાર્કીંગની ફાળવણી કરવામાં આવેલ છે, અને તે મુજબ દરેક સભાસદોએ તેઓને એલોટ કરવામાં આવેલ પાર્કીંગનો ઉપયોગ કરવાનો છે, જે એલોટેડ પાર્કીંગનો કોઈપણ પ્રકારનો ચાર્જ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી લીધેલ નથી, પરંતુ જો તમો બીજી તરફવાળા સભાસદને પાર્કીંગ સંબંધે વધારાની સુવિધાઓ (હાઈડ્રોલીક લીફ્ટ) મેળવવી હશે તો તેવી વધારાની ફેસિલીટીઝનો એક્સ્ટ્રા ચાર્જ એક તરફવાળાને ચુકવી આપેથી એક તરફવાળા તેવી વધારાની ફેસિલીટીઝ બીજી તરફવાળાને પુરી પાડશે. પરંતુ તેવી વધારાની ફેસિલીટીઝને સમયસમય મેઈન્ટેઈન કરવાની સઘળી જવાબદારી બીજી તરફવાળાની એકલાની છે, અને રહેશે. જે લખાવી લેનારને હરહંમેશને માટે બંધનકર્તા રહેશે અને આવા પાર્કીંગનો ઉપયોગ પાર્કીંગ સિવાય બીજો કોઈ ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૨૦.૩) લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી. બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે સદરહુ યુનિટની બાહ્ય દિવાલોમાં કરવામાં આવેલ રંગ-રોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી

અગર સદરહુ યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નળ, ગટર, પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સૂચના/સંમતિ વગર ફેરફારો કરવા/કરાવવાના નથી તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.

(૨૦.૪) સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબનું તમામ કામકાજ પૂર્ણ થયેથી સદરહુ યોજનાને બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળેથી રેરા એક્ટની જોગવાઈઓના અનુસંધાને અત્રેના એક તરફવાળાને યોગ્ય લાગશે તે સમયે સદરહુ યોજનાનો સમગ્ર વહીવટ તમો લખાવી લેનાર અગર તમો લખાવી લેનાર સભાસદોની બનેલ સર્વિસ સોસાયટીએ કોઈપણ જાતની આનાકાની કે વાંધા વિરોધ વિના સંભાળી લેવાનો છે, અને તે સમયે અત્રેના એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાના મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમોમાંથી ખર્ચાઓ બાદ કર્યા બાદ બાકી રહેલ ડીપોઝીટની રકમો સર્વિસ સોસાયટીના બેંક ખાતામાં ચેકથી ચુકવી આપશે. પરંતુ તેમ છતાં તમો લખાવી લેનારાઓ અગર તમો સભાસદોની બનેલ સર્વિસ સોસાયટી સદરહુ યોજનાનો વહીવટ લેવાનો ઇન્કાર કરો કે આનાકાની કરશો તો એક તરફવાળા પાસે બીજી તરફવાળાની જે મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ જમા છે, તેમાં હિસાબ-કિતાબના અંતે જે ડીપોઝીટની રકમો બાકી વધતી હોય તેવી તમામ રકમો સર્વિસ સોસાયટીના ખાતામાં તબદીલ કરશે, અને ત્યારથી બીજી તરફવાળાઓ આપોઆપ મજકુર યોજનાના વહીવટકર્તા બનેલા ગણાશે. જેમાં બીજી તરફવાળાની પુરેપુરી સંમતિ અને રાજીખુશી છે, જે બદલ આ લેખમાં સંમતિદર્શક પોતાની સહીમતુ કરેલ છે.

(૨૧) સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ લીફ્ટનો ઉપયોગ એક તરફવાળા દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિતી-નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસર પૂર્વક કરવાનો રહેશે અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી નોકરો, ડ્રાઈવરો, લીફ્ટનો ઉપયોગ ના કરે અથવા ઓછો કરે તે અંગે દરેક યુનિટના ધારકે ધ્યાન આપવાનું છે અને તેમાં જરૂરી સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે તેમજ હાલમાં એક તરફવાળા દ્વારા મુકવામાં આવેલ લીફ્ટની કવોલીટી સારી છે, અને તે લીફ્ટના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફિકેટ પણ એક તરફવાળાએ મેળવેલ છે, પરંતુ તેમ છતાં લીફ્ટ એ એક મશીનરી છે અને તે એક તરફવાળા દ્વારા જાતે બનાવવામાં આવેલ નથી, તેથી સદર લીફ્ટનો ખુબ જ સાવચેતી પૂર્વક ઉપયોગ કરવાનો રહેશે, પરંતુ સંજોગોવસાત આકસ્મિક કારણોસર સદરહુ લીફ્ટના ઉપયોગથી યોજનાના કોઈપણ સભાસદ કે સભાસદને ત્યાં આવનાર વ્યક્તિ અગર શખ્સને કોઈપણ પ્રકારે શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય કે ભગવાન ના કરે કે

કોઈ વ્યક્તિ મૃત્યુ પામે તો તે અંગેની ચુસ્ત જવાબદારી બીજી તરફવાળાઓની છે, અને રહેશે, તેમાં એક તરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં કે કોઈપણ રીતે ઉપસ્થિત કરી શકાશે નહીં, જેથી સદરહું યોજનામાં મુકવામાં લીફ્ટના મેઈન્ટેનન્સ અંગે જરૂરી એજન્સીઓ સાથે કોન્ટ્રાક્ટ કરવાની તેમજ તે અંગે જે કાંઈપણ ખર્ચ કરવાનો થાય તો તેવો તમામ ખર્ચ કરવાની તમામ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળા સભાસદોની સંયુક્ત છે, અને રહેશે. જેની સ્પષ્ટ સમજ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપેલ છે જે કબુલ મંજૂર રાખીને બીજી તરફવાળા સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે દાખલ થયેલા છે.

- (૨૨) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે સદરહું યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહું યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહીં, તેમજ લખાવી લેનારે સદરહું યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા અગર વહેંચાયેલા હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને સદરહું યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કિંગ, બેઝમેન્ટ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તારનું કોઈપણ રીતે વેચાણ કે તબદીલી કરી શકાશે નહીં, તેની સંપૂર્ણ માલીકી યોજનાના સભાસદોની બનેલ સર્વિસ સોસાયટીની છે, અને રહેશે.
- (૨૩) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્સર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે સદરહું યુનિટના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે સદરહું યુનિટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજૂતિ કે આ કરાર સિવાયના અન્ય તમામ પ્રકારના લખાણો જે કાંઈપણ કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ આ કરાર સિવાયના તમામ લખાણો રદબાત્તલ ગણવામાં આવે છે.
- (૨૪) આ બાનાખતનો કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી સુધારો વધારો કરી શકશે.
- (૨૫) આ બાનાખતનો કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ સદરહું યુનિટના લખાવી લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતો-વખતના માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત લખાવી લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજૂર રાખે છે.
- (૨૬) સદર યોજનાની તમામ સહીયારી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની સંપૂર્ણ માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે, અને તેવી તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સદર સોસાયટીની સોંપણી સમયે સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાની સઘળી જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે.

((૨૬))

ORCHID SKY

(૨૭) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલીપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૮) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારી અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે., પરંતુ તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. આ લેખનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ પુરતું સીમીત રહેશે.

પરિશિષ્ટ-અ

સદરહુ મિલકતનું વર્ણન

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિક્ટ અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ના તાલુકા અસારવાના મોજે ગામ નરોડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર: ૬૫૦/૨ ની ૫૮૬૮ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ જમીન ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર: ૧૨૧ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર: ૬૦/૨ ની ૩૫૨૧ ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર આવેલ “ORCHID SKY” ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં બ્લોકમાં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/યુનિટ નંબર: ની આશરે સ.ચો.મી.(કારપેટ એરીયા/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી)(.....સ.ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા સ.ચો.મી. બાલ્કની તથા સ.ચો.મી. વોશ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સમગ્ર બ્લોકમાં મુકવામાં આવેલ લીફ્ટ, રૂમ, ડક, સીડી, કેબીન, પેસેજના બાંધકામ પૈકી સદર યુનિટને વરાડે આવતી ચો.મી.ના બાંધકામ સહીતની મિલકત તથા સદર યુનિટમાં આવેલ ફીક્યર્સ એન્ડ ફીટીંગ્સ, લાઈટ, નળ, ગટર કનેક્શન વિગેરે સહીતના બાંધકામવાળી મિલકત.(જેમાં સમગ્ર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટને વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે) જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુરવે :-

ORCHID SKY

((૨૭))

ORCHID SKY

ORCHID SKY

ORCHID SKY

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પરિશિષ્ટ-બ

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત

સદર “ORCHID SKY” નામની યોજનામાં સરકારશ્રીના નિયમોનુસાર દરેક બ્લોકમાં દરેક ફ્લોર દીઠ પુરતા પ્રમાણમાં ફાયર સેફ્ટીની સગવડતા, આકર્ષક મેઈન એન્ટ્રસ ગેટ, તેને સંલગ્ન સીક્યુટી કેબીન, દરેક બ્લોકમાં અત્યાધુનિક લીફ્ટ (લીફ્ટ વપરાશના લાયન્સ સાથે), જનરેટર, અંડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવર હેડ સ્વચ્છ પાણીની ટાંકીઓ, આકર્ષક ગાર્ડન, બેઠક વ્યવસ્થા, સમગ્ર યોજનાની સીક્યુરીટી માટે ગ્રાઉન્ડ લેવલે સી.સી.ટીવી કેમેરા, ઇત્યાદી તમામ.

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, અક્કલ હોંશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં વિચારીને કર્યો છે તે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો-વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તા ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી છે.

આજ તારીખ:.....માહે.....સને ૨૦૨૩ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે... મતુ. અત્રે... .શાખ

એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર :-

સાક્ષીઓ/-

“SHAREE AADINATH DEVELOPERS”

વતી અને તરફથી તેનાં વ.કર્તા ભાગીદાર.

.....

(ભાર્ગવ હસમુખભાઈ શેખડા)

.....

.....

ORCHID SKY

ORCHID SKY

ORCHID SKY

$$((24))$$

ORCHID SKY

ORCHID SKY

ORCHID SKY

((२९))

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા / વેચાણ આપનાર :- ફોટોગ્રાફ ફિંગરપ્રિન્ટ
“SHAREE AADINATH DEVELOPERS”
વતી અને તરફથી તેનાં વ.કર્તા ભાગીદાર.

.....
(ભાર્ગવ હસમુખભાઈ શેખડા)

બીજી તરફવાળા / વેચાણ લેનાર :- ફોટોગ્રાફ ફિંગરપ્રિન્ટ

.....

.....



કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર
“ORCHID SKY”

નરોડા, અમદાવાદ.

નામ	
ફ્લેટ નંબર	
બાનાખત રજી.નં.	
વેચાણ કિંમત	

OM ASSOCIATES

THE LAW FIRM

CHIRAG VYAS (ADVOCATE)

Contact -9825767770

101-102, Devsya Status, Nr.Bhakti Circle, Nikol, Ahmedabad.

Office : 9909581122