એનેક્ષર-એ (Annexure-A)
બાનાખતનો કરાર (કબ્જા વગરનો)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે ગામ ચીલોડા (નરોડા) ની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૭૩ ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૭૩ સમ ચોરસ મીટરની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨૪૧ (નાના ચિલોડા) માં થતા ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ ૫૯૮૯ સમ ચોરસ મીટરની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯૫ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૮૪ સમ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે બિનખેતીની જમીનમાં ઔડા દ્વારા તા.૨૫-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ પાડવામાં આવેલ સબ પ્લોટ નંબર-૧ અને ૨ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-૧ જેનું ક્ષેત્રફળ પશ્ચિમ દિશા તરફની ૪૪૯૨ સમ ચોરસ મીટર તથા પુર્વ દિશા તરફની ૫૨૪.૮૬ સમ ચોરસ મીટર એમ કુલ મળી ૫૦૧૬.૮૬ સમ ચોરસ મીટરની બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ **"MAPLE HEIGHTS"** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ રહેંણાક તથા વાણિજ્યક હેતુની યોજનાના **બ્લોક નંબર-... માં .... ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર- ...** કુલ માપ **... સમ ચોરસ મીટર બીલ્ટઅપ એરીયા** (કાર્પેટ એરીયા .... સ.ચો.મી.+ બાલ્કની એરીયા ... સ.ચો.મી+ વોશ એરીયા... સ.ચો.મી= .... સ.ચો.મી.) ની મિલકત તથા સદર ફ્લેટના વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ **.... સમ ચોરસ મીટર**ની જમીનમાંના હક્કો કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઇ ન શકે તેવી જમીનના હક્કો સહિતની મીલકતનો બાનાખતનો કરાર રૂા. .... /- અંકે રૂપીયા ....પુરાનો.

અમો	:	**SAANVI INFRA**
એક તરફવાળા	:	**PAN : AEJFS 1395 D**
લખી આપનાર	:	**ના નામની ભાગીદારી પેઢી**
જમીન માલીક	:	**ઓફીસ : ૩૨, રોયલ પેલેસ, સોમેશ્વર મહાદેવ મંદિર પાસે, નાના ચિલોડા, તા.જી.ગાંધીનગર-૩૮૨૩૩૦.**
		ના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

સંજ્યકુમાર રમેશભાઈ પટેલ
ઉમર વર્ષ આશરે-૩૨, ધર્મે તથા જાતે-હિન્દુ, વ્યવસાય-વેપાર,
રહેવાસી : ૩૨, રોયલ પેલેસ, નાના ચિલોડા, તા.જી.ગાંધીનગરના.
આધાર કાર્ડ નંબર : ૨૯૮૦ ૩૨૭૫ ૪૯૭૧
PAN : BFIPP 9377 P

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો" "એક તરફવાળા" અથવા "વેચાણ આપનાર" યાને કે પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં પ્રમોટર **SAANVI INFRA** એ નામની ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એસાઇન, એકઝીકયુટરો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે).

તમો	:	**૧.....**
બીજી તરફવાળા	:	ઉમર વર્ષ આશરે-૫૨, ધર્મે તથા જાતે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર/નોકરી,
લખાવી લેનાર	:	**આધાર કાર્ડ નંબર : ....**
એલોટી	:	**PAN : ....**

૨.....
ઉમર વર્ષ આશરે-૫૨, ધર્મે તથા જાતે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર/નોકરી,
આધાર કાર્ડ નંબર : ....
PAN : ....
બન્ને રહેવાસી- ....,
....

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "બીજી તરફવાળા" અને/અગર એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં બીજી તરફવાળા તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે).

૧.. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે ગામ ચીલોડા (નરોડા) ની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૭૩ ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૭૩ સમ ચોરસ મીટરની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨૪૧ (નાના ચિલોડા) માં થતા ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ ૫૯૮૯ સમ ચોરસ મીટરની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ

નંબર-૧૯૫ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૮૪ સમ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે બિનખેતીની જમીનમાં ઔડા દ્વારા તા.૨૫-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ પાડવામાં આવેલ સબ પ્લોટ નંબર-૧ અને ૨ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-૧ જેનું ક્ષેત્રફળ પશ્ચિમ દિશા તરફની ૪૪૯૨ સમ ચોરસ મીટર તથા પુર્વ દિશા તરફની ૫૨૪.૮૬ સમ ચોરસ મીટર એમ કુલ મળી ૫૦૧૬.૮૬ સમ ચોરસ મીટરની બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ **"MAPLE HEIGHTS"** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ રહેંણાક તથા વાણિજ્યક હેતુની યોજના અમો લખી આપનારની પ્રત્યક્ષ માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

૨.. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે ગામ ચીલોડા (નરોડા) ની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૭૩ ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૭૩ સમ ચોરસ મીટરની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨૪૧ (નાના ચિલોડા) માં થતા ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ ૫૯૮૯ સમ ચોરસ મીટરની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯૫ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૮૪ સમ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે બિનખેતીની જમીનમાં ઔડા દ્વારા તા.૨૫-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ પાડવામાં આવેલ સબ પ્લોટ નંબર-૧ અને ૨ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-૧ જેનું ક્ષેત્રફળ પશ્ચિમ દિશા તરફની ૪૪૯૨ સમ ચોરસ મીટર તથા પુર્વ દિશા તરફની ૫૨૪.૮૬ સમ ચોરસ મીટર એમ કુલ મળી ૫૦૧૬.૮૬ સમ ચોરસ મીટરની બિનખેતીની જમીન અમો લખીઆપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને સરકારી રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો વેચાણ આપનારના નામે ચાલે છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"સદર જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જેનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે.

૩. સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૭૩ ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૭૩ સમ ચોરસ મીટરની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨૪૧ (નાના ચિલોડા) માં થતા ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ ૫૯૮૯ સમ ચોરસ મીટરની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯૫ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૮૪ સમ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે ખેતીની જમીન સૌપ્રથમ ૧.કાનાજી મોહનજી તથા ૨.પ્રહલાદજી મોહનજીનાઓના માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલી હતી.

૪. ત્યારબાદ સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૭૩ ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૭૩ સમ ચોરસ મીટરની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨૪૧ (નાના ચિલોડા) માં થતા ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ ૫૯૮૯ સમ ચોરસ મીટરની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯૫ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૮૪ સમ ચોરસ મીટરની જમીન પૈકી અડધા હિસ્સાની ૪૪૯૨ સમ ચોરસ મીટર ખેતીની જમીન ૧.કાનાજી મોહનજી તથા ૨.પ્રહલાદજી

મોહનજીનાઓએ તા.૧૫-૦૭-૨૦૨૦ ના રોજ ભરતભાઈ રણછોડભાઈ પટેલને વેચાણ આપેલ અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તેજ તારીખે ગાંધીનગરના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૧૦૮૬૫ થી નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફાર નોંધ નંબર-૫૮૭૮ થી તા.૧૭-૦૭-૨૦૨૦ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૨૧-૦૮-૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૫. વધુમાં સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૭૩ ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૭૩ સમ ચોરસ મીટરની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨૪૧ (નાના ચિલોડા) માં થતા ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ ૫૯૮૯ સમ ચોરસ મીટરની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯૫ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૮૪ સમ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે ખેતીની જમીન મહેરબાન જીલ્લા કલેકટર સાહેબ, ગાંધીનગરના હુકમ નંબર: ૭૫૧/૦૬/૦૩/૦૭૧/૨૦૨૧, તા.૦૭-૦૪-૨૦૨૧ના રોજના હુકમથી સદર જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફાર નોંધ નંબર-૬૦૫૬ થી તા.૦૭-૦૪-૨૦૨૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૩૧-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૬. વધુમાં કાનાજી મોહનજી ઠાકોર પણ તા.૧૭-૦૪-૨૦૨૧ ના રોજ અવસાન પામતા તેઓએ તેમના જીવનકાળ દરમ્યાન તા.૨૪-૦૩-૨૦૨૧ ના રોજ કરી આપેલ વીલ યાને વસિયતનામા મુજબ તેમના ભાગની જમીન ૧.ચેલુસિંહ કાનાજી ઠાકોર, ૨.રમેશભાઈ કાનાજી ઠાકોર, ૩.દિનેશભાઈ કાનાજી ઠાકોર તથા ૪.ભગવાનદાસ કાનાજી ઠાકોરને આપવાનું ઠરાવવામાં આવેલ અને તેની રૂઈએ તેઓના નામો સદર જમીનના સહ માલિક કબજેદાર તરીકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફાર નોંધ નંબર-૬૦૭૪ થી તા.૦૧-૦૭-૨૦૨૧ ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૦૩-૦૯-૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૭. વધુમાં સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૭૩ ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૭૩ સમ ચોરસ મીટરની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨૪૧ (નાના ચિલોડા) માં થતા ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ ૫૯૮૯ સમ ચોરસ મીટરની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯૫ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૮૪ સમ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે બિનખેતીની જમીનમાં અમદાવાદ શહેરી વિસાસ સત્તા મંડળે તેમના ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

નંબર-૧૧૧૪એલડીર૧૨૨૦૦૨૩ એપ્લીકેશન નંબર-૧૧૪બીડીપી ૨૧૨૨૦૦૪૨, તા.૨૫-૦૫-૨૦૨૧ થી મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ સદર જમીનમાં સબ પ્લોટ નંબર-૧ અને ૨ પાડવામાં આવેલ જેનું અનુક્રમે ક્ષેત્રફળ ૫૦૧૬.૮૬ અને ૩૯૬૭.૧૪ સમ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ.

૮. વધુમાં સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૭૩ ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૭૩ સમ ચોરસ મીટરની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨૪૧ (નાના ચિલોડા) માં થતા ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ ૫૯૮૯ સમ ચોરસ મીટરની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯૫ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૮૪ સમ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે બિનખેતીની જમીનમાં ઔડા દ્વારા તા.૨૫-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ પાડવામાં આવેલ સબ પ્લોટ નંબર-૧ અને ૨ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-૧ ક્ષેત્રફળ ૫૦૧૬.૮૬ સમ ચોરસ મીટર પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૪૪૯૨ સમ ચોરસ મીટરની બિનખેતીની જમીન ભરતભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ પાસેથી તા.૦૯-૦૯-૨૦૨૧ ના રોજ અમો લખીઆપનારે વેચાણ રાખેલ અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તેજ તારીખે ગાંધીનગરના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૨૯૦૮૨ થી નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફાર નોંધ નંબર-૬૦૯૪ થી તા.૨૦-૦૯-૨૦૨૧ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા............. ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૯. વધુમાં સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૭૩ ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૭૩ સમ ચોરસ મીટરની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨૪૧ (નાના ચિલોડા) માં થતા ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ ૫૯૮૯ સમ ચોરસ મીટરની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯૫ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૮૪ સમ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે બિનખેતીની જમીનમાં ઔડા દ્વારા તા.૨૫-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ પાડવામાં આવેલ સબ પ્લોટ નંબર-૧ અને ૨ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-૧ ક્ષેત્રફળ ૫૦૧૬.૮૬ સમ ચોરસ મીટર પૈકી પુર્વ દિશા તરફની ૫૨૪.૮૬ સમ ચોરસ મીટરની બિનખેતીની જમીન ૧.પ્રહલાદજી મોહનજી ઠાકોર, ૨.ચેલુસિંગ કાનજીભાઈ બારૈયા ઉર્ફે ઠાકોર ૩, ૨.રમેશભાઈ કાનજીભાઈ બારૈયા ઉર્ફે ઠાકોર, ૪.દિનેશભાઈ કાનાજી બારૈયા ઉર્ફે ઠાકોર તથા ૫.ભગવાનદાસ કાનજીભાઈ બારૈયા ઉર્ફે ઠાકોર પાસેથી તા.૦૯-૦૯-૨૦૨૧ ના રોજ અમો લખીઆપનારે વેચાણ રાખેલ અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તેજ તારીખે ગાંધીનગરના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૨૯૦૮૩ થી નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફાર નોંધ નંબર-૬૦૯૩ થી તા.૨૦-૦૯-૨૦૨૧ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૦૨-૧૧-૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

૧૦. એ રીતે સદર રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૭૩ ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૭૩ સમ ચોરસ મીટરની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨૪૧ (નાના ચિલોડા) માં થતા ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ ૫૯૮૯ સમ ચોરસ મીટરની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯૫ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૮૪ સમ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે બિનખેતીની જમીનમાં ઔડા દ્વારા તા.૨૫-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ પાડવામાં આવેલ સબ પ્લોટ નંબર-૧ અને ૨ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-૧ જેનું ક્ષેત્રફળ પશ્ચિમ દિશા તરફની ૪૪૯૨ સમ ચોરસ મીટર તથા પુર્વ દિશા તરફની ૫૨૪.૮૬ સમ ચોરસ મીટર એમ કુલ મળી ૫૦૧૬.૮૬ સમ ચોરસ મીટરની બિનખેતીની જમીન અમો લખીઆપનારના કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટામાં ચાલતી આવેલ છે.

૧૧. સદર જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા અંગે વિકાસ પરવાનગી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) દ્વારા સદર યોજના પૈકીના બ્લોક નંબર-એ, બી તથા સી ના રહેણાંક તથા વાણીજ્યકના નકશા મુજબ કરેલ છે. અને તે મુજબ રહેણાંક તથા વાણીજ્યકનું બાંધકામ કરવા સારૂ બ્લોક નંબર-એ, બી તથા સી ની રજાચિઠ્ઠી નંબર **: PRM/106/6/2021/ 294** થી તા.૧૯-૦૭-૨૦૨૧ ના રોજ આપવામાં આવેલ.

સદરહુ **"MAPLE HEIGHTS"** ના નામની ઇમારતનુ હાલનુ બાંધકામ એક તરફવાળા દ્વારા ચાલુ છે અને એક તરફવાળાએ સદરહુ ઇમારત માટે ફાયર સેફ્ટી લાયસન્સ મેળવવાના બાકી છે તેમજ સદરહુ સ્કીમનુ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) અંતર્ગત રજીસ્ટ્રેશન નંબર-**......................................** થી તા.................... થી રજીસ્ટ્રેશન કરવામાં આવેલ છે. જેની નકલ એનેક્ષર-બી **(Annexure-B)** થી જોડવામાં આવેલ છે.

હવે એક તરફવાળાએ સદરહુ સમગ્ર મિલકત હોલોપ્લીંન્થ ઉપર **"MAPLE HEIGHTS"** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ રહેંણાક હેતુની યોજનાના **બ્લોક નંબર-... માં .... ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર- ...** કુલ માપ **... સમ ચોરસ મીટર બીલ્ટઅપ એરીયા** (કાર્પેટ એરીયા .... સ.ચો.મી.+ બાલ્કની એરીયા ... સ.ચો.મી+ વોશ એરીયા... સ.ચો.મી= .... સ.ચો.મી.) ની મિલકત તથા સદર ફ્લેટના વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ **.... સમ ચોરસ મીટર**ની જમીનમાંના હક્કો કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઇ ન શકે તેવી જમીનના હક્કો સહિતની મીલકત જેનુ વિગત વાર વર્ણન નીચે દર્શાવેલ પરીશીષ્ટમાં વર્ણવવામાં આવેલ છે તે બીજીતરફવાળાને રૂા............/- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં અઘાટ વેચાણ આપવાનું કબુલ કરેલ છે.

વધુમાં બીજી તરફવાળાએ સદરહું **"MAPLE HEIGHTS"** નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એક તરફવાળાએ સ્કીમ અંગેની તમામ માહીતી, બ્રોશર, બાંધકામના

નકશા, વિકાસ પરવાનગી, બીનખેતીની મંજુરી, કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુસંગીક પુરાવાઓ વિગેરે બીજીતરફવાળાઓએ પોતે જાતે તથા તેમના જાણકાર, અનુભવી તથા નીષ્ણાંત વ્યક્તિ અથવા સંસ્થા મારફતે તપાસી/તપાસ કરાવડાવી સદરહું પરીશિષ્ટ વાળી મિલકત વેચાણ રાખેલ છે.

બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને બાના તથા અંશત: અવેજની રકમના રૂા....,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા .... લાખ પુરા નીચેની વિગતે આવેલ છે જે એક તરફવાળાને પુરે પુરા મળી ગયા બરોબર છે.

૧૨. <u>એક તરફવાળાને અવેજ મળ્યાની વિગત</u>

રૂા....,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા .... લાખ પુરાનો ચેક નંબર-..., તા.... ૨૦.. ના રોજનો ....બેંકનો તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાની ભાગીદારી પેઢીના નામનો આપેલ છે તે,

----

રૂા....,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા ... લાખ પુરા

આથી આ બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ નીચેની શરતોએ અને વિગતો એ કરેલ છે :-

શરતો અને વિગત

૧.. બીજી તરફવાળા ખરીદનારે આ કરાર કરતા પહેલા રૂા........../- અંકે રૂપીયા......પુરા (કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહી) એક તરફવાળાને ચુકવેલ છે આથી બીજી તરફવાળા ખરીદનારે એક તરફવાળાને બાકીની રકમ રૂા........../- અંકે રૂપીયા......પુરા નીચે મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

(૧) બીજી ૩૦% રકમ એક તરફવાળાને આ કરાર થયા બાદ બે(૨) માસમાં ચુકવવાની રહેશે.

(૨) ખરીદ કીંમતના ૪૫% સુધીની રકમ એક તરફવાળાને બીલ્ડીંગના પ્લીંન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી અથવા વીંગ કે જેમાં સદર દુકાન/ઓફિસ આવેલ છે તેનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) ખરીદ કિંમતના ૭૦% સુધીની રકમ એક તરફવાળાને સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્થ અથવા વીંગ સામેલ હોઈ તેનું કામ પુર્ણ થયેથી

ચુકવવાના રહેશે.

(૪) ખરીદ કિંમતના ૭૫% સુધીની રકમ એક તરફવાળાને દુકાન/ઓફીસની દિવાલ અંદરના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૫) ખરીદ કિંમતના ૮૦% સુધીની રકમ એક તરફવાળાને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટના કુવા, લોબીઓ, સદર દુકાન/ઓફીસ માળના લેવલ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) ખરીદ કિંમતના ૮૫% સુધીની રકમ એક તરફવાળાને બીલ્ડીંગના અથવા વીંગના બહારના પ્લમ્બીંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન, ટેરેસ વોટર પ્રુફીંગ સાથે જેમાં દુકાન/ઓફીસ આવેલ છે તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) ખરીદ કિંમતના ૯૫% સુધીની રકમ એક તરફવાળાને લીફ્ટ વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, ઈલેકટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળની લોબી પ્લીંન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બીલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વીંગમાં કે જેમાં સદર ફ્લેટ આવેલ હોય તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) ખરીદ કિંમતની બાકીની ૫% રકમ ફ્લેટનો કબજો બીજીતરફવાળા/એલોટીને સોંપવાના સમયે પાકા પૈસાના દસ્તાવેજ વખતે અને/અથવા વપરાશ અંગેનું પ્રમામપત્ર મળ્યેથી ચુકવવાના રહેશે.

૨.. ઉપરોકત દર્શાવેલ વેચાણ કિંમતમાં કોઈપણ જાતના ટેક્ષ/ચાર્જનો સમાવેશ થતો નથી આવા ટેક્ષ/ચાર્જીસ બીજીતરફવાળા/ખરીદનારે એક તરફવાળા અથવા જેતે ઓર્થોરીટી નક્કી કરે તે મુજબ અલગથી ભરપાઈ કરવાના રહેશે. (આવા ટેક્ષોમાં વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી., સેસ, જી.ઈ.બી.,યુ.જી.વી.સી.એલ., ઔડા/ગુડા ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય અને પ્રોજેકટ માટે કરવાના હોય અને જે વેચાણ આપનાર(**PROMOTER**) દ્વારા બીજી તરફવાળા-ખરીદનાર તરફથી ચુકવવામાં આવનાર હોય તેવા ટેક્ષોનો સમાવેશ થાય છે)

૩.. કુલ કિંમત ક્રમશ: વધારા મુકત છે સિવાય કે વધારો/વિકાસ ચાર્જીસમાં વધારો કે જે સક્ષમ સત્તાધીશને અને અથવા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારા કે જે સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા સ્થાનીક બોડીઓ સરકાર દ્વારા સમયે સમયે લગાડવામાં આવેલ એક તરફવાળાએ આવા વધારાના ચાર્જ માટે જે તે સક્ષમ સત્તાધીશનું જાહેરનામું, હુકમ, નિયમ, અધિનિયમ, નોટીશ વિગેરેની નકલ બીજીતરફવાળા-ખરીદનારને આવા વધારાના ચાર્જ બાબતે જે ડીમાંડ લેટર આપેલ હોય તેની સાથે પુરી પાડવાની રહેશે.

૪.. જો સદરહું મિલકતનું બાંધકામ એક તરફવાળાએ પુર્ણ કરેલ હોય છતા બીજી તરફવાળા નિયત

કરેલ મુદ્દતમાં બાકીની રકમનો અવેજ ના ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં જે વિલંબ થાય તે વિલંબ માટે બીજી તરફવાળા એ બાકીની રકમ ઉપર વાર્ષિક સેંકડે ૮% લેખે વ્યાજ આપવાનું રહેશે પરંતુ આવો વિલંબ બીજી તરફવાળા કોઈપણ સંજોગોમાં બે(૨) માસથી વધારે કરવામાં આવશે નહી અને જો બીજીતરફવાળા તેમ કરશે તો એક તરફવાળાને આ સોદો રદ્દ કરવાનો અધિકાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા વેચાણ ક્મિંતના ૮% રકમ જપ્ત(**FORFEIT**) કરશે અને અન્ય ત્રાહીત વ્યકતીને સદરહું પરિશિષ્ટ વાળી મિલકત વેચાણ કે તબદીલ કરી શકશે તેમજ તેમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો રહેશે નહી અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ માટે કોઈપણ પ્રકારની સંમતી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી કે અન્ય પાસેથી લેવાની રહેશે નહી.

૫.. એક તરફવાળાએ સદરહું બીલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ આખરી કારપેટ એરીયા કે જે બીજીતરફવાળા ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે જો આવા કારપેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર ૩% ના ફેરફાર કેપને અધિન રહેશે જો કાર્પેટ એરીયામાં દર્શાવેલ એરીયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કારપેટ એરીયાની કુલ કીંમત ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને એક તરફવાળાએ વધારાની રકમ કે જે બીજીતરફવાળા-ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક ૮% ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કારપેટ એરીયામાં વધારો હોય તો એક તરફવાળાએ ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નંબર-૧ માં જે કારપેટ દર્શાવામાં આવેલ છે તે કારપેટ એરીયાના ભાવ મુજબજ ગણવાના રહેશે.

૬.. ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે એક તરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી બાકીની રકમનો અવેજ મળી ગયેથી એક તરફવાળાએ સદરહું પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતનો પાક્કો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં અવશ્ય સહી કરી આપવાનો રહેશે.

૭.. આ બાનાખતનો કરાર કબજા વગરનો છે એટલે કે સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એક તરફવાળાએ પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે બીજી તરફવાળાને સોંપી દેવાનો રહેશે.

૮.. બીજી તરફવાળા એ સદરહું ફ્લેટ યા તેના કોઇ ભાગનો ઉપયોગ અથવા તેને વાપરવાની પરવાનગી ફકત રહેણાંક અથવા સરકારી નીયમોને આધિન રહીને ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને પાર્કિંગનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટેનો જ રહેશે વધુમાં સદરહુ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ તેમના વાહનો એકતરફવાળા દ્વારા નિયત કરેલ અને ફાળવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં જ પાર્ક કરવાના રહેશે બીજી તરફવાળાનો એક તરફવાળા દ્વારા રીઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની

જગ્યામાં કોઇ પણ પ્રકારનો હક્ક દાવો રહેશે નહી. આવી રીઝર્વ રાખેલ પાર્કિંગની જગ્યા એક તરફવાળા ઇચ્છે તે ફલેટ હોલ્ડરોને વેચાણ આપવા સ્વતંત્ર રીતે હક્કદાર છે.

૯.. ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સહ-માલીકો માટે એકતરફવાળા જયારે એસોસીએશનની રચના કરે ત્યારે આવા એસોસીએશનમાં બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનુ રહેશે અને આ એસોસીએશન સદરહુ ઇમારત કે તેના ભાગના વહિવટને લાગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનુ પાલન બીજી તરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનુ રહેશે. બીજી તરફવાળાએ સદરહુ એસોસીએશન બનાવવા માટે સમય સમયે અરજીઓ સહી કરી રજીસ્ટ્રેશન અને સભાસદ માટે એકઝીકયુટ કરવાની છે અને અન્ય કાગળો અને દસ્તાવેજો કે જે સોસાયટી અથવા એસોસીએશનના અથવા લીમીટેડ કંપનીના રજીસ્ટ્રેશન માટે જરૂરી હોય અને સભ્ય બનવામાટે જરૂરી હોય કે જેમા સુચીત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ હોય તે યોગ્ય રીતે ભરી, સહી કરી, એકતરફવાળાને તેઓ માંગે ત્યારથી ૭(સાત) દિવસમાં પુરા પાડવાના રહેશે કે જેથી કરીને એકતરફવાળા કોમન ઓર્ગેનાઇઝેશન રજીસ્ટરલ કરી શકશે જો બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં કે કો.ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા કંપનીના રજીસ્ટાર દ્વારા જરૂરી હોય અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય તેમા ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તો બીજી તરફવાળાએ આ બાબતે કાંઇ વાંધા લેવાના રહેશે નહી.

૧૦.. બીજી તરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતમાં સદરહું સમગ્ર ઇમારતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવા કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી કે મિલકતનો બાહ્ય દેખાવ ખરાબ થાય તેવા કોઇ કૃત્યો કરવાના નથી. તેમજ સદરહું ફલેટની બાલ્કની કવર કરી શકશે નહિ કે તેમા કોઇ પણ પ્રકારનુ વધારાનુ બાંધકામ કરી શકશે નહિ.

૧૧.. એક તરફવાળા આથી બીજી તરફવાળાને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ સ્કીમનુ કામ હાલમાં ઔડામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચાલુ છે તેમજ સદરહુ બીલ્ડીંગ અંગેનુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવાનુ બાકી છે જે એકતરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં મેળવી આપવા બંધાયેલ છે વધુમાં બીજી તરફવાળા એકતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ બાબતે તેઓ એકતરફવાળાને સાથ અને સહકાર આપશે તેમજ જ્યારે જ્યારે એકતરફવાળાને બીજી તરફવાળાની સહીઓની જરૂર પડે તો તેવી તમામ સહીઓ બીજી તરફવાળા આપવા બંધાયેલ છે.

૧૨.. સદરહુ સ્કીમનુ નામ હંમેશ માટે **"MAPLE HEIGHTS"** રહેશે અને તે સદરહુ યોજનાના ફલેટ માલીકો ભવિષ્યમાં કયારે પણ કોઇ પણ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી.

૧૩.. વધુમાં સદરહું સ્કીમમાં આવેલી તમામ સામાન્ય સુવીધાઓ જેવી કે પાણી, ગટર, સ્ટ્રીટ લાઈટ, સાફસુફી, કોમન રીપેરીંગ વિગેરે તમામમાં બીજી તરફવાળાનો અન્ય સહમાલિકો સાથે સહીયારો વપરાશી હક્ક રહેશે. તેમજ આવી તમામ સહીયારી સુવીધાઓ આવી તમામ સામાન્ય સુવીધાઓ જે મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ આવે તે એક તરફવાળા અથવા એસોસીએશન વખતો વખત જે નક્કી કરે તે મુજબ બીજી તરફવાળાએ અન્ય સહમાલીકો સાથે મળી એક તરફવાળા અથવા એસોસીએશનને ચુકવવાનો રહેશે. પરંતુ જો તેમાં મેઈન્ટેન્સ ડીપોઝીટની રકમ ઘટે તો તે તફાવતની રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા અથવા એસોસીએશનને ચુકવી આપવાની રહેશે. ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સહમાલીકો માટે એસોસીએશનની જયારે એકતરફવાળા રચના કરશે તેમા બીજી તરફવાળાએ ફરજીયાત રીતે સભ્ય થવાનુ રહેશે અને આ એસોસીએશન સદરહુ ઇમારત કે તેના ભાગના વહિવટને લગતા જે જે નિયમો બનાવે તે તમામ નિયમોનુ પાલન બીજી તરફવાળાએ અવશ્ય કરવાનુ રહેશે.

૧૪.. જે તારીખે ફલેટનો કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ વર્ષ દરમ્યાન બિલ્ડીંગ કે જ્યાં ફલેટ આવેલ છે તેમાં કોઈ સ્ટ્રકચર ખામી હોય વર્કમેનશીપની ખામી હોય, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી હોય તો આવી ખામીઓ જ્યારે શકય હોય ત્યારે એક તરફવાળા એ સુધારી આપવાની રહેશે અને/અથવા બીજી તરફવાળા આવી ખામી અંગેનું કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ વળતર મેળવવા એક તરફવાળા પાસેથી હક્કદાર રહેશે. જો કે એક તરફવાળા સ્ટ્રકચર અંગેની કોઇ પણ ખામીઓ જેવી કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તા અને લેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે તેઓના કંટ્રોલ બહાર હોય તેના માટે જવાબદાર રહેશે નહિ.

૧૫.. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ(એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૬૦૨૦.૪૦ ચોરસ મીટર જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમની ચુકવણી કરેથી ઉપલબ્ધ બનાતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ. વીકાસ નીયંત્રણ નીગમન (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાનો અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણોના ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ ૧૩૫૪૫.૯૦ સમ ચોરસ મીટર મળવા પાત્ર છે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પરીયોજનાને લાગુ પડે છે. ઉકત પરીયોજનામાં પ્રમોટરે પરીયોજનાની જમીન પર તેમને ૧૩૪૩૦.૨૧ ચોરસ મીટર એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચીત બાંધકામ કરાવવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટસનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સુચીત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનું જ રહેશે. તેવી સમજના આધારે ઉકત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

૧૬.. એક તરફવાળાએ ફ્લેટનો કબજો બીજીતરફવાળાને તા.૩૧-૧૨-૨૦૨૫ સુધીમાં અથવા તે

પહેલા આપવાનો રહેશે જો એક તરફવાળા કે તેના એજન્ટો ઉપરોકત ફ્લેટનો કબજો તેના નિયંત્રણ બહારના કારણો સિવાય બીજી તરફવાળાને આપવામાં નીષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને તેઓએ આપેલ રકમ ઉપર વાર્ષિક સેકન્ડે ૮% ના વ્યાજ સહીત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

જોકે એક તરફવાળા કબજો ના સોંપવા અંગેના યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હક્કદાર રહેશે એટલે કે જ્યારે ફ્લેટોનો કબજો નિયત તારીખે આપવાનો હોય ત્યારે બીલ્ડીંગની પુર્ણતામાં નીચેના કારણોસર ઢીલ થાય.

:- યુધ્ધ, પ્રજા, પ્રક્ષભ, કુદરતી કારણો જેવા કે વરસાદ પુર વિગેરે જેવી કુદરતી આફતો

:- સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામું અને અથવા સક્ષમ સત્તાધીશ.

૧૭.. એક તરફવાળાએ સદરહું બીલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ તેમજ સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ આખરી કારપેટ એરીયા કે જે બીજીતરફવાળા ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ તેની વિગત આપવાની રહેશે જો આવા કારપેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર હોય તો આવો ફેરફાર 3% ના ફેરફાર કેપને અધિન રહેશે જો કાર્પેટ એરીયામાં દર્શાવેલ એરીયા કરતા ઘટાડો હોય તો તેવા સંજોગોમાં કારપેટ એરીયાની કુલ કીંમત ચુકવવાની છે તેને ફરીથી ગણવામાં આવશે અને એક તરફવાળાએ વધારાની રકમ કે જે બીજીતરફવાળા-ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય તેને ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક ૮% ના વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે. જો કારપેટ એરીયામાં વધારો હોય તો એક તરફવાળાએ ખરીદનાર પાસેથી આવી વધારાની રકમ બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે આવા વધારાના નાણાં આ કરારની શરત નંબર-૧ માં જે કારપેટ દર્શાવામાં આવેલ છે તે કારપેટ એરીયાના ભાવ મુજબજ ગણવાના રહેશે.

૧૮.. સદરહું પરિશિષ્ટ વાળી મિલકતના વેચાણ અંગે જે કાનુની ખર્ચ થાય તે તમામ બીજી તરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાનો રહેશે તેમજ જી.ઇ.બી., યુ.જી.વી.સી.એસ., ઔડા, જી.એસ.ટી તથા અન્ય સરકારી સંસ્થા દ્વારાજે કાંઈ ચાર્જીસ વસુલ કરવામાં આવેલ તો તે બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતા એક તરફવાળા નકકી કરે તે પ્રમાણે ચુકવવાના રહેશે.

૧૯.. વધુમાં એક તરફવાળા દ્વારા નિયત કરવામાં આવેલ સ્પેશિફીકેશનમાં બીજી તરફવાળા એડવાન્સ પેમેન્ટ ચુકવી એક તરફવાળાની મંજુરીથી જરૂરી ફેરફાર કરવી શકશે.

૨૦.. એક તરફવાળા સદરહું સમગ્ર **"MAPLE HEIGHTS"** ના પ્રોજેકટ માટે રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકમાંથી નાણાકીય સંસ્થામાંથી કે અન્ય કોઈ ધીરાણ આપતી સંસ્થા કે પેઢી પાસેથી ધીરાણ લઈ શકશે પરંતુ જ્યારે બીજી તરફવાળા-એલોટીને ફ્લેટના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા એક તરફવાળાએ

જે તે ફ્લેટ અંગેનું નો-ડ્યુ સર્ટીફીકેટ આવી બેંક/સંસ્થા/પેઢી પાસેથી લાવી આપવાનું રહેશે. એટલે કે જે તે ફ્લેટ કોઈપણ પ્રકારના બોજા માંથી મુકત કરીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે. જો કે સદરહું પરિશિષ્ટ વાળી મિલકત એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વેચાણ કર્યા બાદ એક તરફવાળા સદરહું પરિશિષ્ટ વાળી મિલકત ઉપર કોઈ પણ જાતનો ગીરો, બોજો કરી શકસે નહી.

૨૧.. પ્રમોટર(એક તરફવાળા) એ સદહું મિલકત જડીત વસ્તુ (ફીકસચર) ફીટીંગ્સ વિગેરે એમેનીટીઝ સાથે આપેલ છે પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સદરહું મિલકતમાં સાધારણ ફેરફાર કે પરીવર્તન કરી શકશે અથવા પ્રમોટરને જરૂરી જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરીવર્તન કરી શકશે વધુમાં ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીગ્સ તથા અન્ય સુવીધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. માર્કા વાળા ઉપયોગ કરશે.

૨૨.. સમગ્ર કરાર (**ENTIRE AGREEMENT**)
સદરહું કરાર તથા તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો તેમજ લખાણો અને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમગ્ર કરાર ગણવાનો છે આ સિવાય આ વિષય વસ્તુ સાથેની તમામ સમજુતીઓ કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, વ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કે જે લેખીતમાં અથવા મૌખીક હોય કે જે પક્ષકારો વચ્ચે સદર ફ્લેટ માટે કરવામાં આવી હોય તે તમામ આ કરાર થી રદ્દ થાય છે.

૨૩.. સુધારાઓ હક્ક (**RIGHT TO AMEND**)
બન્ને પક્ષકારોની લેખીતમાં સમજુતીથીજ આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૪.. આ કરારની જોગવાઈઓ એક તરફવાળાને કે પછી ખરીદનારને લાગુ પડવા બાબત (PROVISION OF THIS AGREEMENT APPLICABLE TO ALLOTTEE/SUBSEQUENT ALLOTTEES) પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા પુર્વક સમજુતી કરવામાં આવે છે કે પ્રોજેકટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલથી એલોટી બન્યા હોય.

૨૫.. આ કરાર હેઠળની તમામ નોટીસો કે એલોટી અને પ્રયોજક (PROMOTER) ને એકબીજા દ્વારા આપવામાં આવેલ તેને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને નોટીફાઈડ ઈ.મેઈલ આઈ.ડી. અન્ડર સર્ટીફીકેટ પોસ્ટીંગ થી નીચે જણાવેલ સરનામે મોકલવાની રહેશે.

SAANVI INFRA ના નામની ભાગીદારી પેઢી

જેની ઓફીસ : ૩૨, રોયલ પેલેસ, સોમેશ્વર મહાદેવ મંદિર

પાસે, નાના ચિલોડા, તા.જી.ગાંધીનગર-૩૮૨૩૩૦.
ઈ.મેઈલ : ....@gmail.com

એલોટી અને પ્રયોજક (PROMOTER) ની ફરજ છે કે તેઓ એકબીજને આ કરાર થઈ ગયાબાદ તેમના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ થી કરે અને જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમામ પત્ર વ્યવહારો કે પત્રો કે ઉપર સરનામે પોસ્ટ કરવામાં આવ્યા હોય તેને પ્રયોજક (PROMOTER) અને એલોટીને મળી ગયા છે તેમ માનવામાં આવશે.

૨૬.. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન (**STAMPDUTY AND REGISTRATION**)
આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી ના ચાર્જીસ વિગેરે એલોટી હ્વારા ભોગવવાના રહેશે.

૨૭.. તકરારનો નિકાલ (**DISPUTE RESOLUTION**)
પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરાર સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે જો કોઈ કેસમાં તકરાર સમાધાન પુર્વક અંત આવે નહી તો તેને સક્ષમ સત્તાધિશને (**REAL ESTATE REGULATION AND DEVELOPNENT**) **Act, 2016** ની જોગવાઈઓ મુજબ સંબોધવામાં આવશે અને તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને અધિનિયમો હેઠળ સંબોધવામાં આવશે.

૨૮.. કાયદાનો અમલ (**GOVERNING LAW**)
પક્ષકારોના હક્ક અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળની ભારતના કાયદા અન્વયે કે જે તે સમયે અમલમાં હોય તે હેઠળ અમલી બનશે અને ગાંધીનગર અથવા લાગુ કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

૨૯.. સમાંતરતા (**SEVERABILITY**)
આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળના નિયમો અથવા નિયમોનો અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ થવાને પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ નહોય તો કરારની જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારે અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા નિયમ તથા નિયમને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી થશે.

૩૦. પ્રમોટર મોર્ગેજ કે ચાર્જમાં મુકશે નહી.
(**PROMOTOR SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE**)
પ્રમોટર સદર કરારના અમલ બાદ, સદર મિલકતને મોર્ગેજ અથવા ચાર્જમાં મુકશે નહી, જો આવો કોઈ મોર્ગેજ અથવા ચાર્જ પ્રમોટર હ્વારા કરવામાં આવશે તો, પ્રવર્તમાન સમયમાં અમલમાં હોય

તેવા અન્ય કોઈપણ કાયદામાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ અન્ય કોઈપણ કાયદામાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતા, આવો કોઈપણ મોર્ગેજ અથવા ચાર્જ, સદર મિલકત લીધી છે અથવા લેવા સંમત થયા છે તેવા એલોટીઓના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

પરીશિષ્ટ

આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવા કબુલ કરેલ મિલક્તનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગર, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અને તાલુકે ગાંધીનગરના મોજે ગામ ચીલોડા (નરોડા) ની સીમમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નંબર-૨૭૩ ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૭૩ સમ ચોરસ મીટરની જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૨૪૧ (નાના ચિલોડા) માં થતા ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ ૫૯૮૯ સમ ચોરસ મીટરની જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૯૫ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૮૪ સમ ચોરસ મીટર નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે બિનખેતીની જમીનમાં ઔડા હ્વારા તા.૨૫-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ પાડવામાં આવેલ સબ પ્લોટ નંબર-૧ અને ૨ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર-૧ જેનું ક્ષેત્રફળ પશ્ચિમ દિશા તરફની ૪૪૯૨ સમ ચોરસ મીટર તથા પુર્વ દિશા તરફની ૫૨૪.૮૬ સમ ચોરસ મીટર એમ કુલ મળી ૫૦૧૬.૮૬ સમ ચોરસ મીટરની બિનખેતીની જમીન ઉપર બંધાઈ રહેલ **"MAPLE HEIGHTS"** ના નામથી બાંધવામાં આવેલ રહેણાક તથા વાણિજ્યક હેતુની યોજનાના **બ્લોક નંબર-... માં .... ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર- ...** કુલ માપ **... સમ ચોરસ મીટર બીલ્ટઅપ એરીયા** (કાર્પેટ એરીયા .... સ.ચો.મી.+ બાલ્કની એરીયા ... સ.ચો.મી+ વોશ એરીયા... સ.ચો.મી= .... સ.ચો.મી.) ની મિલકત તથા સદર ફ્લેટના વરાડે પડતી વણવહેંચાયેલ **.... સમ ચોરસ મીટર**ની જમીનમાંના હક્કો કે જેની કકડાવાર વહેંચણી કયારેય અલગથી થઇ ન શકે તેવી જમીનના હક્કો સહિતની મીલકત...

ખુંટચારની વિગત :-

પુર્વે :- ...

પશ્ચિમે :- ...

ઉત્તરે :- ...

દક્ષિણે :- ...

એ રીતે ઉપરોકત બાનાખતનો કરાર આપણે બન્ને પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી

તેમજ અક્કલ હોશીયારીથી કોઇ પણ જાતના દબાણ વગર સ્વતંત્ર રીતે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહી કરી આપેલ છે જે આપણે બન્ને પક્ષકારો તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, સકસેસરો વીગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધન કર્તા છે અને રહેશે.

ગાંધીનગર

તારીખ- -૧૧-૨૦૨૧

અત્રે..............................મતુ અત્રે..............................શાખ

લખીઆપનારની સહી :- **સાક્ષીઓની સહીઓ :-**

SAANVI INFRA ના નામની ભાગીદારી
પેઢીના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

---------------------------- ------------------------

(સંજયકુમાર રમેશભાઈ પટેલ)

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ ૩૨ (ક) મુજબનો પરિશિષ્ટ</u>

<u>લખી આપનાર :</u>

SAANVI INFRA ના નામની ભાગીદારી
પેઢીના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

------------------------- --------------------

(સંજયકુમાર રમેશભાઈ પટેલ) ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

<u>લખાવી લેનાર :</u>

૧------------------------- --------------------

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

૨------------------------- --------------------

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન