કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે-સોલાની સીમના સર્વે નંબર-૫૫/૨ ની કુલ ની ૩૧૩૬ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૭ ની ૧૮૮૨ ચો.મી. રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર **"સુદર્શન-સરલ"** ના નામથી ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તેમાં આવેલ **બ્લોક નંબર-** .... ના .... **માળ ના ફ્લેટ નંબર-**............ ના .... **ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મિલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૭ ની ૧૮૮૨ ચો.મી. પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં **વણ વહેંચાયેલ** .... **ચોરસમીટર જમીન**ના હક્ક સહિતની મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

<u>અમો એકતરફવાળા :</u> **"એસ.એસ.કોર્પોરેશન"**

લખી આપનાર (PAN : ADSFS 0148N)

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : ડી-૫, પુષ્પાંજલી કોમ્પલેક્ષ, નવરંગ સ્કુલની પાછળ, નારણપુરા, અમદાવાદનાં સરનામે આવેલી છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....

(Aadhar Card No.)

પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો-વેપાર, ધર્મે-હિન્દુ,

રહેવાસી :

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો એકતરફવાળા અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો એકતરફવાળા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળા</u> : ....

લખાવી લેનાર પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો-વેપાર, ધર્મે હિન્દુ,

રહેવાસી :- ....

....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો બીજીતરફવાળા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>જત</u>

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે-સોલાની સીમના સર્વે નંબર-૫૫/૨ ની કુલ ની ૩૧૩૬ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૭ ની ૧૮૮૨ ચો.મી. રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર **"સુદર્શન-સરલ"** ના નામથી ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તેમાં આવેલ **બ્લોક નંબર-** .... ના .... **માળ ના ફલેટ નંબર-** .... ના .... **ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મિલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૭ ની ૧૮૮૨ ચો.મી. પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં **વણ વહેંચાયેલ**

.... **ચોરસમીટર જમીન**ના હક્ક સહિતની મિલકત કે જેની ચતુઃસીમા આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે સદર ફલેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે .... **ચોરસમીટર** છે. વોશ એરીયાનું માપ આશરે .... **ચોરસમીટર** છે. સદરહુ મિલકત ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી છે.

(૨) મજકુર જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં સૌપ્રથમ લલ્લુભાઈ ત્રિકમભાઈના નામે માલિક કબજેદાર, ભોગવટેદાર તરીકે ચાલતી આવેલી અને તેઓની પાસેથી મજકુર જમીન ગોપાલભાઈ શીવાભાઈએ તા.૨૯/૦૬/૧૯૩૫ના રોજ રૂા.૧૦૦/- અંકે રૂપિયા એકસો પુરામાં વેચાણ રાખેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નં.૧૧૨૨ થી તા.૧૫/૦૭/૧૯૩૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

(૩) મજકુર જમીનના એ રીતે ગોપાલભાઈ શીવાભાઈ માલીક, કબજેદાર થયેલ અને તેઓ તા.૧૪/૦૨/૧૯૪૧ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન પામવાથી વારસાઈ હક્કની રૂઈએ મજકુર જમીનના તેમના સીધી લીટીના વારસદાર કચરાભાઈ ગોપાલભાઈ તથા ડાહ્યાભાઈ ગોપાલભાઈ સંયુકત રીતે માલીક થયેલા જેથી વારસાઈ હક્કની રૂઈએ રેવન્યુ રેકર્ડમાં કચરાભાઈ ગોપાલભાઈ તથા ડાહ્યાભાઈ ગોપાલભાઈનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નં.૧૨૬૩ થી તા.૧૫/૦૨/૧૯૪૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

(૪) મજકુર જમીનના એ રીતે કચરાભાઈ ગોપાલભાઈ તથા ડાહ્યાભાઈ ગોપાલભાઈ માલિક થયેલા અને તેઓ બંન્ને પૈકી ડાહ્યાભાઈ ગોપાલભાઈ બીનવસીયતે બીનફરજંદે પામેલા અને તેઓ અવસાન પામ્યા ત્યારે તેમના નજીકના વારસદારોમાં તેમનાં સગાભાઈ કચરાભાઈ ગોપાલભાઈ હતા અને રેવન્યુ રેકર્ડમાં કચરાભાઈ ગોપાલભાઈનું નામ ચાલતું હોવાથી રેવન્યુ ઓથોરીટી સમક્ષ જવાબો રજુ કરીને રેવન્યુ રેકર્ડમાં ડાહ્યાભાઈ ગોપાલભાઈનું નામ ચાલતું નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે નામ કમી અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર-૧૭૮૪ થી તા.૧૮/૧૦/૧૯૫૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

(૫) મજકુર જમીનના એ રીતે કચરાભાઈ ગોપાલભાઈ માલીક અને કબજેદાર, ભોગવટેદાર થયેલા અને તેઓ તા.૧૩/૦૬/૧૯૯૩ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન પામેલા તથા શકરીબેન તે કચરાભાઈ ગોપાલભાઈના પત્ની તા.૨૬/૧૧/૧૯૯૩ના રોજ બીનવસીયતે પામેલા અને તેઓ બંન્ને અવસાન પામ્યા ત્યારે તેમના સીધી લીટીના વારસદારોમાં ભગવતભાઈ કચરાભાઈ, મંજુલાબેન તે કચરાભાઈ ગોપાલભાઈની દિકરી તથા શારદાબેન

તે કચરાભાઈ ગોપાલભાઈની દિકરી હતા. તે સિવાય તેઓના બીજા કોઈ વારસદાર ન હતા. જેથી વારસાઈ હક્કની રૂઈએ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તમામ વારસદારોનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નં.૫૭૭૫ થી તા.૨૯/૦૭/૧૯૯૪ના રોજ કરવામાં આવેલ.

(૬) મજકુર જમીનના એ રીતે ભગવતભાઈ કચરાભાઈ, મંજુલાબેન તે કચરાભાઈ ગોપાલભાઈની દિકરી તથા શારદાબેન તે કચરાભાઈ ગોપાલભાઈની દિકરી સંયુકત રીતે માલિક અને કબજેદાર, ભોગવટેદાર થયેલા અને તેઓ તમામ પાસેથી મજકુર જમીન જયંતિભાઈ સુરાભાઈ ભરવાડ તથા કનુભાઈ બાબુલાલ પટેલે સંયુકત રીતે વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૨૯/૦૯/૨૦03 ના રોજ અનુક્રમ નં.૪૪૫૮ થી નોંધવામાં આવેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજમાં ભગવતભાઈ કચરાભાઈના વારસદાર હીરેન ભગવતભાઈ તથા શારદાબેન ભગવતભાઈ પટેલ વેચાણ કબુલ, મંજુર રાખવા માટે કન્ફરમીંગ પક્ષકાર તરીકે સામેલ રહેલા. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નં.૭૬૬૯ થી તા.૦3/૧૦/૨૦03ના રોજ કરવામાં આવેલ.

(૭) મજકુર જમીનના એ રીતે જયંતિભાઈ સુરાભાઈ ભરવાડ તથા કનુભાઈ બાબુલાલ પટેલ સંયુકત રીતે માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર થયેલા અને તેઓ તમામની પાસેથી મજકુર જમીન પુંજાભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ તથા સંજયકુમાર માણેકલાલ પટેલે સંયુકત રીતે વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૨(વાડજ) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૨૧/૦૪/૨૦૦૫ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૩૧૬૬ થી નોંધવામાં આવેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર-૮૩૧૦ થી તા.૧૦/૦૬/૨૦૦૫ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૩૦/૦૭/૨૦૦૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ. મજકુર જમીનમાં સંજયકુમાર માણેકલાલ પટેલના હિસ્સાના નાણાં સંજયકુમાર માણેકલાલ પટેલ એચ.યુ.એફ.માંથી ચુકવી વેચાણ રાખવામાં આવેલ.

(૮) મોજે-સોલા ગામની સીમની જમીનોનું હસ્ત લેખીત રેકર્ડ સરકારશ્રી તરફથી કોમ્પ્યુટરાઇઝેશનમાં તબદીલ કરતાં તેમાં કેટલીક ક્ષતીઓ રહી ગયેલ અને તેવી ક્ષતિઓમાં સુધારા કરવા સારુ મે. મામલતદાર સાહેબશ્રી, દસ્ક્રોઈના તા.૧૫/૦૧/૨૦૦૯ના રોજ હુકમ નંબર-આરટીએસ/રેકર્ડ પ્રમોલગેશન/૮/૦૯ થી કરેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૦૬૩૬ થી તા.૧૨/૦૬/૨૦૦૯ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૨૧/૦૮/૨૦૦૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૯) મોજે-સોલાના સર્વે નંબર તથા મહેસુલી રેકર્ડ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગ તરફથી તા.૧૭/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજના ઠરાવ નંબર : ક્રમાંક ૫ફર/૧૦૨૦૧૧/૨૭૫/લ/૧ થી અમદાવાદ જીલ્લાના સીટી તાલુકા અને દસ્ક્રોઈ તાલુકાના પુનઃગઠન કરીને અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ(પુર્વ) અને અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ. જેની રૂઈએ મોજે-સોલા ગામની જમીનનો સમાવેશ અમદાવાદ સીટી પશ્ચિમ તાલુકામાં કરવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર - ૧૨૫૮૮ થી તા.૦૩/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઈઝ અધિકારી મારફતે તા.૦૫/૦૫/૨૦૧૨ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૦) મજકુર સર્વે નંબર : ૫૫/૨ ની કુલ ૩૧૩૬ ચો.મી. ની જમીનમાંથી ૩૧૧૩ ની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૭ ની ૧૮૬૮ ની જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે. તેવી જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરાવવા સારૂ અરજી કરતાં મે. જિલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના તા.૨૧/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ હુકમ નંબર-સીબી/એડીએમ/એન.એ./એસઆર-૧૨૫/૨૦૧૨ થી મજકુર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૭ ની ૧૮૬૮ ચો.મી. જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર-૧૨૬૯૯ થી તારીખ ૨૯/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૨૮/૦૮/૨૦૧૨ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૧) મજકુર જમીનના એ રીતે પુંજાભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ તથા સંજયકુમાર માણેકલાલ પટેલ સંયુકત રીતે સરખા હિસ્સે માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર થયેલા અને તેઓ પૈકી પુંજાભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ તા.૦૫/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ બીનવસિયતે અવસાન પામેલા અને તેઓ અવસાન પામ્યા ત્યારે તેમના સીધી લીટીના વારસદારોમાં જોઈતીબેન તે પુંજાભાઈ રણછોડભાઈ પટેલની વિધવા, જયોત્સનાબેન તે પુંજાભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ તથા દિલીપભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ હતા અને છે તે સિવાય તેઓના બીજા કોઈ વારસદાર ન હતા કે નથી. જેથી વારસાઈ હકકની રૂઈએ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તમામ વારસદારોનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૩૭૭૭ તારીખ ૨૮/૦૧/૨૦૧૪ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઈઝ અધિકારી મારફતે તા.૧૧/૦૩/૨૦૧૪ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૨) મજકુર સર્વે નંબર-૫૫/૨ ની ૩૧૩૬ ચો.મી. જમીનમાંથી ૩૧૧૩ ચો.મી.જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૭ ની ૧૮૬૮ ચો.મી. જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે. તેવી બીનખેતીની જમીન બાદ

કરતાં સર્વે નંબર- ૫૫/૨ ની બાકી રહેતી ૨૧ ચો.મી. જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૭ માં સમાવેશ કરેલ અને તે જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરાવવા સારૂ અરજી કરતાં મે. નાયબ કલેકટરશ્રી (એન.એ.), અમદાવાદના તા.૨૪/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજ હુકમ નંબર : એન.એ./યુ-૧/ક-૬૫-એ/સોલા/કેસ નં.-૭૧/૨૦૧૫ થી ૧૪ ચો.મી. જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૪૯૪૭ થી તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૫ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૦૨/૧૧/૨૦૧૫ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૩) મજકુર જમીનના સહ માલીક જોઈતીબેન તે પુંજાભાઈ રણછોડભાઈ પટેલની વિધવા તથા જયોત્સનાબેન તે પુંજાભાઈ રણછોડભાઈ પટેલની દિકરીએ તેમના પોષાતા તમામ લાગભાગ યાને હકક હિસ્સા હસમુખ પુંજાભાઈ પટેલ, ગૌતમભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ તથા દિલીપભાઈ પુંજાભાઈ પટેલની તરફેંણમાં વેવ યાને રીલીઝ કરીને તેનો હકક રીલીઝની દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. જે હક્ક રીલીઝનો દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૧૭/૦૨/૨૦૧૬ના ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૧૯૮૨ થી નોંધવામાં આવેલ. જે હકક કમી અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૫૩૨૬ થી તા.૨૦/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઈઝ અધિકારી મારફતે તા.૦૪/૦૫/૨૦૧૬ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૪) મજકુર સર્વે નંબર-૫૫/૨ ની કુલ ૩૧૩૬ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૭ ની ૧૮૮૨ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનના સહમાલિક હસમુખભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ તથા ગૌતમભાઈ પુંજાભાઈ પટેલે તેમના પોષાતા વગર વહેંચાયેલ ૧/૩ હિસ્સાની ૬૨૭.૩૩ ચો.મી. જમીનનો હક્ક, હિસ્સો તેમના ભાઈ દિલીપભાઈ પુંજાભાઈ પટેલની તરફેંણમાં વેવ યાને રીલીઝ કરી આપેલ. જે હકક રીલીઝનો દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૨૩/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૧૩૯૬૧ થી નોંધવામાં આવેલ. જે હક્ક કમી અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૭૦૫૯, તા.૨૫/૦૭/૨૦૧૮ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઈઝ અધિકારી મારફતે તા.૧૭/૦૯/૨૦૧૮ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૫) સદરહુ મોજે-સોલાની સીમના સર્વે નંબર-૫૫/૨ ની કુલ ની ૩૧૩૬ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૭ ની ૧૮૮૨ ચો.મી. રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન સદરહુ જમીન અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૧૯/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૧૯૪૬૦ થી નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૭૧૯૧ તા.૨૩/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

(૧૬) સદરહુ સર્વે નંબર-૫૫/૨ ની કુલ ની ૩૧૩૬ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૬

(સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૭ ની ૧૮૮૨ ચો.મી. રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી તા.૦૭/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજના નીચે મુજબના કેસ નંબરથી મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

(૧) બ્લોક-એ કેસ નંબર-BLNTS/NWZ/221118/CGDCRV/A0807/R0/M1 રજા ચિઠ્ઠી નંબર-01046/221118/A0807/R0/M1 થી તા.૦૧/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજથી મળેલ છે. (૨) બ્લોક-બી કેસ નંબર-BLNTS/NWZ/221118/CGDCRV/A0808/R0/M1 રજા ચિઠ્ઠી નંબર-01047/221118/A0808/R0/M1 થી તા.૦૧/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજથી મળેલ છે. મળેલ છે તથા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના રીવાઈઝડ પ્લાન મુજબના BLOCK-A - કેસ નંબર-BLNTS/NWZ/221118/CGDCRV/A0807/R1/M1 રજા ચિઠ્ઠી નંબર-03321/221118/A0807/R1/M1, BLOCK-B - કેસ નંબર-BLNTS/NWZ/221118/CGDCRV/A0808/R1/M1 રજા ચિઠ્ઠી નંબર-03322/221118/A0808/R1/M1 થી તા.૨૨/૦૬/૨૦૨૦ કે તે મુજબ અમો વેચાણ આપનારે સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં ૧- બેઝમેન્ટ + ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી સેવન્થ ફ્લોર સુધીનું ૫૬-ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજુરીઓ અમો વેચાણ આપનારે મેળવી લીધેલ છે. એ રીતેના ઉપર કેસ મુજબના કેસ નંબરથી સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ. એ રીતે સદરહુ સમગ્ર જમીન બીનખેતીની અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ તેમજ સદર સ્કીમમાં મંજુર થયેલ પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી ધ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમાનુસાર/નાગરીક આધાર રૂપ જરૂરીયાત મુજબ પાણી, ગટર અને વિજળી સહિતની લખી આપનારને નક્કી કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવિધાયુક્ત બાંધકામ કરવા/કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

(૧૭) સદરહુ સ્કીમ રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ અન્વયે તથા ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રૂલ્સ-૨૦૧૭ અન્વયે નોંધણી નં.PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/RAA05244/100419 થી તા.૧૦/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ થી અમદાવાદ ખાતેની કચેરીમાંથી કરવામાં આવેલ છે.

(૧૮) લખાવી લેનારે સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલ હતી અને લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ હતો અને સાઈટ ઉપર કયા, કયા ફ્લોર ઉપર મિલકત વેચાવાના બાકી છે તેની માહિતી માંગેલ હતી. લખી આપનારે તે મુજબની માહિતી લખાવી લેનારને આપેલ હતી લખાવી લેનારે તેમની પસંદગી મુજબ ફ્લેટ નં.............. વાળી મિલકત ખરીદવા માંગે છે તેમ લખી આપનારને જણાવેલ હતું અને ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે મિલકતની કિંમત બાબતે વાટાઘાટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને તેના ફળ સ્વરૂપે બંને પક્ષકારોએ સંમત થઈને સદરહુ મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂા................. અંકે રૂપિયા .... પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ સદરહુ કિંમતમાં બાલ્કની તથા વોશ એરીયાની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે અને તે મુજબ લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસે બુકીંગ કરાવેલ હતું અને સદરહુ મિલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગે જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની

રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે.

(૧૯) સદરહુ મિલકતમાં ભાગીદારી પેઢી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હક્ક, હીત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ કંપનીએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી.

(૨૦) સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તિમાં કે અવલ જપ્તિમાં લેવામાં આવેલ નથી. સદરહુ મિલકત અંગે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીમાં કોઈપણ જાતના દાવાદુવી થયેલા નથી કે હાલમાં જારી નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી.

(૨૦) સદર સ્કીમના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી.પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેકશન પ્લાન વિગેરે પ્લાનો, એન.એ. પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર-૬ હક્કપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસીને અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટ/સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી સંપૂર્ણ સંતોષ થવાથી લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસેથી બુકીંગ કરાવવાનું નક્કી કરેલ હતું.

(૨૧) સદર સ્કીમમાં વપરાયેલ તથા વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ, સાધન સામગ્રી વિગેરેની માહીતી લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ હતી. જે તમોએ તમારા આર્કિટેકટ, એન્જીનીયર પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે જે લખાવી લેનારને આપેલ જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૨૨) સદર સ્કીમના પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકેલ છે તેનું પાલન તથા અમલ અમો લખી આપનારે કરવાનું છે અને તે મુજબ પાલન કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અમો લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.

(૨૩) સદરહુ મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફ, એકસકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લા ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લા ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશનની દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે.

(૨૪) આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા સરકારશ્રીના વખતોવખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપુર્વક પાલન કરવા તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી શરતોનું પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે અમલ તેમજ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને આમ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતનો કરાર નીચે જણાવેલ શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

● શરતો ●

(૧) **સદરહુ મિલકતની કિંમત પક્ષકારો વચ્ચે ઉચ્ચક રૂા........................ અંકે રૂપિયા................. પુરા મુજબ ગણતા થતી કુલ કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદર કિંમતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી.**

(૨) **સદર સ્કીમનું બાંધકામ લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મંજુર કરાવીને તે મુજબ લખી આપનાર બાંધકામ પુર્ણ કરી સદરહુ મિલકતની બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/મજીયારા વિસ્તારની સોંપણી સમયસર લખી આપનારે સોંપવાની છે.**

(૩) **સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ *<u>તા.૩૦/૧૦/૨૦૨૨</u>* સુધીમાં પુર્ણ કરવાનું છે.**

(૪) **સદરહુ મિલકતમાં તેમજ સદર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફ્ટસ વિગેરેની માહિતી આ સાથેના <u>એનેક્ષર</u> માં જણાવ્યા મુજબની છે તે મુજબનું મટીરીયલ્સ વિગેરે અમો લખી આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. કોઈપણ સંજોગોવશાત સદરહુ મિલકતમાં અમો લખી આપનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબનું આ સાથે રજુ કરવામાં આવેલ <u>એનેક્ષર</u> મુજબનું મટીરીયલ્સ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે એનેક્ષરમાં જણાવ્યા મુજબ નું મટીરીયલ્સ તેના સમાન અગર તેનાથી ચઢીયાતી ગુણવત્તાવાળું સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વસ્તુ તથા મટીરીયલ્સનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે.**

(૫) **સરકારશ્રીના વખતોવખતના નીતીનિયમો મુજબ સદર સ્કીમના બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો પડે અને તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ યુનીટ/મિલકતને નુકશાન થાય તેવં હોય તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારની તે બાબતે અગાઉથી લેખિત સંમતિ, મંજુરી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ સરકારશ્રીના નીતિ-નિયમો મુજબ ફેરફાર કરી શકશે.**

(૬) **સદરહુ મિલકતના બુકીંગ પેટે તથા થયેલ બાંધકામ પેટે લખાવી લેનારે લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબના રૂપિયા ચુકવી આપેલ છે જે અમો લખી આપનારને મળેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને પાકી પહોંચ આપીએ છીએ અને સદર રકમ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ અવેજની રકમમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારને મજરે આપવાની છે અને સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનાર લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે સંમત થાય છે.**

-: <u>બાનાપેટે ચુકવેલ રકમની વિગત</u> :-

રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા

ના ચેક નંબાર- થી

તા. ના રોજથી ચુકવી આપ્યા તે

રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા

(એ) એલોટીએ, આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે પહેલાં રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહીં) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને બાકી રહેલી

(રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા) ની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(બી) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

(સી) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું પ્લિન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(ડી) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(ઈ) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(એફ) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ નાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(જી) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમબીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(એચ) રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું લીફ્ટ, પાણીનાં પંપ, વીજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરિયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય - નું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(આઈ) બાકીની રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી એપાર્ટમેન્ટના કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

(૭) લખી આપનાર આથી લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાતરી આપે છે :-

(એ) લખી આપનાર, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો ધરાવે છે અને સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકો પણ ધરાવે છે તેમજ આ સ્કીમના અમલ માટે તેઓની સ્કીમની જમીનનો ખરેખર, અને પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવે છે.

(બી) લખી આપનાર આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકો અને મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી)ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી.

(ડી) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર અન્ય કોઈ દાવા પડતર નથી.

(ઈ) સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તા મંડળે આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે. સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીગ અંગે હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અને મજીયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યુ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(એફ) લખી આપનાર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ પહોંચે.

(જી) લખી આપનારે આ સ્કીમના જમીન અને તેમાં બંધાનાર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર, કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ ગોઠવણ કરેલ નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના લખાવી લેનારના સદરહુ મિલકતના હકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(એચ) લખી આપનાર ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે સદરહુ મિલકત ઉપર વેચવા માટે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(આઈ) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, સ્કીમની જમીન અને યોજના અંગે લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તા મંડળ અથવા કાયદા કાનુન,સરકારી વટહુકમ આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ કોઈ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

(જે) લખી આપનાર આ કરાર કરે તે પછી આ એપાર્ટમેન્ટ ફ્લેટ ગીરો મુકી શકશે નહી અને જો કોઈ આવો સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેના કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં આવો સાનગીરો કે બોજો એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૮) લખાવી લેનારની તરફેંણમાં ચુકતે વેચાણ અવેજ લઈ લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારબાદ લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીંગ/આજુબાજુની મિલકતને કે મિલકતના બાંધકામને અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર-મજીયારા પેસેજીસ અથવા યુનિટ જેમાં આવેલું છે એ મકાનના દરવાજા સહિતને નુકશાની થવાની સંભાવના હોય તેને લખાવી લેનાર આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૯) લખાવી લેનાર, લખી આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર સદરહુ મિલકતમાં આવેલી વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) અંગેની તેમના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપશે અને જો તેમાં કોઈ વધારો થાય તો તેવી વધારાની લખાવી લેનારે ચુકવાની રહેશે.

(૧૦) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમ લખી

આપનારને પુરેપુરી ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકત તે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહીં પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

(૧૧) સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે લખી આપનારે મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરે તેમાં લખાવી લેનાર તેમની તરફેંણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ આપોઆપ સભાસદ તરીકે દાખલ થઈ ગયેલા ગણાશે અને તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા માટે અને મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા અથવા લખવા અંગેના લખી આપનારના કાયદાશાસ્ત્રી/વકીલની વ્યવસાયિક ફી, નોટરી ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચના ચાર્જીસની રકમ લખાવી લેનારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧૨) લખી આપનાર સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન/કમ્લીશન સર્ટીફીકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવીને તેની જાણ લખાવી લેનારને દિન-૭ માં કરીને સદરહુ મિલકતની બાકીની રકમ ચુકવીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તે અનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર કબજો સોંપશે. લખી આપનાર કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારને તેમને ચુકવેલી રકમ ઉપર (એમસીએલઆર + ૨ %) મુજબ વ્યાજ ચુકવી આપવાનું રહેશે તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલી કુલ કિંમત પૈકી બાકીના હપ્તાની રકમ રેરા કાયદાની શરોત અનુસાર ચુકવી ના આપે અગર ન ચુકવે તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચુકવાયેલ રકમ ઉપર (એમસીએલઆર + ૨ %) મુજબ ગણતા થતા વ્યાજની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની બાંહેધરી આપે છે. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવ ખર્ચ ચુકવવા સંમત છે.

(૧૩) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવાપાત્ર થતી લેણી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ વસુલ કરવાના લખી આપનારના હકને બાધક બન્યા વિના એમસીએલઆર + ૨ % અને લખાવી લેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસુર કરે તો, લખી આપનાર આ કરાર એકતરફથી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે લીટીગેશન કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદ લખી આપનાર સામે કરી શકશે નહીં અને તેમ છતાં જો કરે કરાવે તો તે તમામ રેરા દ્વારા અંત લાવવાનો રહેશે. (લખાવી લેનાર નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમોમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં લખાવી લેનારના પ્રમાણસર હિસ્સાનો સમાવેશ થાય છે)

(૧૪) લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતો હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારને પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે. લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા યાને એકતરફી રદ કરવા હકકદાર રહેશે.

(૧૫) વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનારે, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારને (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ "લીકવીડેટડ ડેમેજીસ" અથવા લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસુલાતને આધિન રહીને) લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી લખી આપનારને ચુકવેલા એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાંથી બેઝીક કિંમતના ૧૦% રકમ કાપીને બાકી વધેલી રકમ સદરહુ મિલકતનું અન્યને વેચાણ થાય અને નવા ખરીદનાર પાસેથી સદરહુ મિલકતનું ચુકતે પેમેન્ટ આવી ગયા બાદ લખાવી લેનારને તેઓ ચુકવેલ રકમ રીફંડ કરવાની રહેશે.

(૧૬) લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો **તા.૩૦/૧૦/૨૦૨૨** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપશે. લખી આપનાર તેમના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉકત તારીખ સુધીમાં લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, લખાવી લેનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનાર, લખાવી લેનારને, તેઓએ સદરહુ મિલકત માટે જેટલી રકમ ચુકવી હોય તેટલી રકમ કે જે રકમમાંથી લખી આપનારને મળેલી હોય તે તારીખથી લઈ તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

(૧૭) સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુરુ કરવામાં યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકાર, સક્ષમ સત્તા મંડળ/અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ,જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો પઝેશનનો યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

(૧૮) લખી આપનાર તરફથી સદરહુ મિલકતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનો કબજો નક્કી કરેલી કિંમત ચુકવીને લખાવી લેનાર લઈ શકશે અને જો સદર સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનાર કબજો ન મેળવે તો તેવા સમયે લખાવી લેનારે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૯) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી લખાવી લેનારના ધ્યાન પર લાવે તો લખાવી લેનારે શકય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શકય ન હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે લખી આપનારને જવાબદાર ન ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અગર લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતમાં પી.ઓ.પી. ફીટીંગ્સ વિગેરે કરાવવા માટે ડ્રીલ મશીનથી હોલ કે કાણાં કરાવેલ હોય અને તેના કારણે કોઈ નુકશાન થયેલ હોય કે કે થાય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(૨૦) સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/કંપલીશન સર્ટીફીકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩%થી વધુ હશે તો તેવા ૩% થી વધારાના કાર્પેટ એરીયાની કિંમત લખાવી લેનાર ચુકવવા જવાબદાર રહેશે નહીં, અને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈપણ સંજોગવશાત ઘટાડો થયો તો

તેવી ઘટાડાની જે રકમ થાય તે રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનાર પરત કરવાની રહેશે.

(૨૧) સદરહુ સ્કીમના તમામ કોમન એરીયા, તથા કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટીના હસ્તક રહેશે અને તે અંગેનો તમામ વહીવટ સર્વિસ સોસાયટી કરવા હક્કદાર છે.

(૨૨) સદરહુ મિલકતની આગળ-પાછળ કે આજુબાજુમાં ગંદકી થાય તેવી કોઈ ચીજવસ્તુઓ તમોએ નાંખવાની કે ફેંકવાની નથી. સદરહુ **"સુદર્શન સરલ"** નામની સ્કીમના કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં તમામ સભ્યોએ હળી-મળીને વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પાર્કિંગ કરવાનું છે તથા પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈપણ પ્રકારનો શેડ કે દિવાલ કે બાંધકામ કરવાનું નથી કે પાર્કિંગની જગ્યા કવર કરવાની નથી.

(૨૩) સદરહુ મિલકતમાં અમો એકતરફવાળા લખી આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તિમાં કે અવલ જપ્તિમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી-વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત કે અમારા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે.

(૨૪) સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ચુકતે પેમેન્ટ મેળવી ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન સોંપવાનો છે.

(૨૫) આ બાનાખત કરારની મુદત તા.૩૦/૧૦/૨૦૨૨ ની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૨૬) સદરહુ મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ચુકવી આપો તેમ છતાં અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો તમો લખાવી લેનારની તરફેંણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર સ્પેસીફીક પર્ફોમન્સનો દાવો કરી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હક્કદાર રહેશો.

(૨૭) સદરહુ સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે સર્વિસ સોસાયટી અગર જે કોઈ વહીવટી બોડી/કંપની વિગેરેની રચના/નોંધણી કરવામાં આવે તેમાં લખાવી લેનારે ફરજીયાત સભાસદ થવાનું છે અને તેના નિતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સભ્યો પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ભવિષ્યમાં જયારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનાર કોઈપણ જાતની આનાકાની વગર તેમના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે.

(૨૮) આ બાનાખતના કરારના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહીં.

(૨૯) સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના લખી આપનારે ભરવાના છે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(૩૦) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારની તરફેંણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીયારા/મજીયારી/કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ બીજા સભ્યને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધ સરકારી ટેક્ષ, લાગા વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી.

(૩૧) સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સદરહુ મિલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાની તરફેંણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં તે શરતે જ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૩૨) સદરહુ મિલકત અંગેનો આ બાનાખત કરાર રદ કરવાનો થાય તો તેવા સંજોગોમાં તે અંગેની વેચાણ કિંમતની ૧% પ્રમાણેની રજીસ્ટ્રેશન ફી તમો લખાવી લેનારે ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

(૩૩) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ 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.

(૩૪) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફટ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

(૩૫) આ બાનાખત કરારમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખત કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૩૬) આ બાનાખતના કરારના અર્થઘટન બાબતે કે કોઈપણ શરતો બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ અંદરો-અંદર વાદ-વિવાદ કે લીટીગેશનમાં ઉતર્યા સિવાય સમજીને તેનો નિકાલ કરી દેવાનો છે અને રહેશે પરંતુ તેવા વાદ-વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયોની જોગવાઈઓને આધીન રેરા ઓથોરીટી મારફતે લાવવાનો રહેશે.

(૩૭) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજના જમીન માટે એફ.એસ.આઈ. માત્ર ૨૨૫૧.૨૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમ ચુકવણી કરીએથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનમાં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોના ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે-આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનામાં લાગુ પડે છે. ૫૬૩૩.૨૫ એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમને ૫૬૩૩.૨૫ એફ.એસ.આઈનો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું

છે અને એલોટી સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવાના છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરે માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉકત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે. સદરહુ પ્રોજેક્ટનું બી.યુ.પરમીશન મેળવ્યા પહેલાની વધારાની એફ.એસ.આઈ.ના તમામ હક્કો વેચાણ આપનારની માલીકીના રહેશે.

(૩૮) પ્રમોટરે આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના પર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં અને જો આવો કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલ મા હોય તેવા કાયદા મા ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં આવો બોજો એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા સમત થનાર એલોટી હક અને હિત ને અસર કરશે નહીં.

(૩૯) આ બાનાખતના કરારનું જયુરીડીકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

(૪૦) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજાવવાની તમામ નોટીસો, લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈ-મેઈલ આઈડી/અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલ સંબંધીત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

- લખાવી લેનારનું નામ :...
  લખાવી લેનારનું સરનામું :...
- લખાવી લેનારનું ઈ-મેઈલ આઈડી ....
- લખી આપનારનું નામ : **"એસ.એસ.કોર્પોરેશન"**
- લખી આપનારનું સારનામું : ડી-૫, પુષ્પાંજલી કોમ્પલેક્ષ, નવરંગ સ્કુલની પાછળ, નારણપુરા, અમદાવાદ
- લખી આપનારનું ઈ-મેઈલ આઈડી :

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહીં કરે તો ઉપર જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથા પ્રસંગે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૪૧) સંયુકત લખાવી લેનારના કેસમાં લખી આપનારે તમામ સંદેશા, લખાવી લેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે લખાવી લેનારને, લખાવી લેનારના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કર્યેથી તમામ લખાવી લેનારને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

(૪૨) આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારૂ થતો તમામ ખર્ચા જેવા કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચા તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો/ભોગવવાની છે.

(૪૩) આ કરારની જોગવાઈ રેરા અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા પાત્ર અથવા બીનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને રેરા અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના

અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી તેજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

● પરીશિષ્ટ-એ ●

મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે-સોલાની સીમના સર્વે નંબર-૫૫/૨ ની કુલ ની ૩૧૩૬ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૭ ની ૧૮૮૨ ચો.મી. રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર **"સુદર્શન-સરલ"** ના નામથી ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તેમાં આવેલ **બ્લોક નંબર-** .... ના .... **માળ ના ફલેટ નંબર-**............ ના .... **ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મિલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૭ ની ૧૮૮૨ ચો.મી. પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં **વણ વહેંચાયેલ** .... **ચોરસમીટર જમીન**ના હક્ક સહિતની મિલકત કે જેની ચતુ:સીમા આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે સદર ફલેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે .... **ચોરસમીટર** છે. વોશ એરીયાનું માપ આશરે .... **ચોરસમીટર** છે.

ફલેટ નંબર- .... ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :-

પશ્ચીમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષીણે :-

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, વહીવટકર્તાઓ ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી છે.

આજ તારીખ , માહે ...., સને ૨૦૨૦ ના દિને.

અમો એકતરફવાળા - વેચાણ આપનાર લખી આપનાર : -

"એસ.એસ.કોર્પોરેશન"

તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

એમણે તેમની સહીઓ નીચે સહી

કરનાર બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી છે.

૧). --------------------------

૨). --------------------------

પરીશિષ્ટ-બી

યુનિટ ફ્લોર પ્લાન

એનેક્ષર-એ

---

૧. મંજુર થયેલ પ્લાન

૨. બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી

એનેક્ષર-બી

પ્રોજેક્ટનું રેરા (RERA) હેઠળ મંજુર થયેલ સર્ટીફીકેટ

એનેક્ષર-સી

યુનિટ અંગે આપવાનું નક્કી થયેલ સ્પેસીફીકેશનનું લિસ્ટ તથા એમેનીટીઝનું લિસ્ટ.

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે-સોલાની સીમના સર્વે નંબર-૫૫/૨ ની કુલ ની ૩૧૩૬ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૭ ની ૧૮૮૨ ચો.મી. રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર **"સુદર્શન સરલ"** ના નામથી ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તેમાં આવેલ **બ્લોક નંબર-** .... ના .... **માળ ના ફલેટ નંબર-**............ ના .... **ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મિલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૭ ની ૧૮૮૨ ચો.મી. પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં **વણ વહેંચાયેલ** .... **ચોરસમીટર જમીન**ના હક્ક સહિતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ **રૂા.** અંકે **રૂપિયા** **પુરા**નો.

<u>અમો એકતરફવાળા :</u> **"એસ.એસ.કોર્પોરેશન"**

વેચાણ આપનાર **(PAN : ADSFS 0148N)**

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : ડી-પ, પુષ્પાંજલી કોમ્પલેક્ષ, નવરંગ સ્કુલની પાછળ, નારણપુરા, અમદાવાદનાં સરનામે આવેલી છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....

(Aadhar Card No.)

પુખ્ત ઉંમરના, ધંધો-વેપાર, ધર્મે-હિન્દુ,

રહેવાસી :

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "અમો" અગર વેચાણ આપનાર યાને "એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો "એકતરફવાળા" ના હાલના વખતોવખતના ભાગીદારી પેઢીનો તથા એકતરફવાળા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળા :</u>

વેચાણ લેનાર **(PAN NO.)**

પુખ્ત ઉંમરના, ધર્મે હિન્દુ,

રહેવાસી :-

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "તમો" અગર વેચાણ લેનાર યાને "બીજીતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો "બીજીતરફવાળા" નો હાલના વખતોવખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>જત</u>

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે-સોલાની સીમના સર્વે નંબર-પપ/ર ની કુલ ની ૩૧૩૬ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.પ૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.ર૭ ની ૧૮૮ર ચો.મી. રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર **"સુદર્શન સરલ"** ના નામથી ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તેમાં આવેલ **બ્લોક નંબર-** .... ના .... **માળ ના ફલેટ નંબર-**

.... ના .... **ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મિલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૭ ની ૧૮૮૨ ચો.મી. પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં **વણ વહેંચાયેલ** .... **ચોરસમીટર જમીન**ના હક્ક સહિતની મિલકત કે જેની ચતુઃસીમા આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે સદર ફ્લેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે .... **ચોરસમીટર** છે. વોશ એરીયાનું માપ આશરે .... **ચોરસમીટર** છે. સદરહુ મિલકત ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી છે.

(૨) મજકુર જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં સૌપ્રથમ લલ્લુભાઈ ત્રિકમભાઈના નામે માલિક કબજેદાર, ભોગવટેદાર તરીકે ચાલતી આવેલી અને તેઓની પાસેથી મજકુર જમીન ગોપાલભાઈ શીવાભાઈએ તા.૨૯/૦૬/૧૯૩૫ના રોજ રૂા.૧૦૦/- અંકે રૂપિયા એકસો પુરામાં વેચાણ રાખેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નં.૧૧૨૨ થી તા.૧૫/૦૭/૧૯૩૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

(૩) મજકુર જમીનના એ રીતે ગોપાલભાઈ શીવાભાઈ માલીક, કબજેદાર થયેલ અને તેઓ તા.૧૪/૦૨/૧૯૪૧ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન પામવાથી વારસાઈ હક્કની રૂઈએ મજકુર જમીનના તેમના સીધી લીટીના વારસદાર કચરાભાઈ ગોપાલભાઈ તથા ડાહ્યાભાઈ ગોપાલભાઈ સંયુકત રીતે માલીક થયેલા જેથી વારસાઈ હક્કની રૂઈએ રેવન્યુ રેકર્ડમાં કચરાભાઈ ગોપાલભાઈ તથા ડાહ્યાભાઈ ગોપાલભાઈનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નં.૧૨૬૩ થી તા.૧૫/૦૨/૧૯૪૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

(૪) મજકુર જમીનના એ રીતે કચરાભાઈ ગોપાલભાઈ તથા ડાહ્યાભાઈ ગોપાલભાઈ માલિક થયેલા અને તેઓ બંન્ને પૈકી ડાહ્યાભાઈ ગોપાલભાઈ બીનવસીયતે બીનફરજંદે પામેલા અને તેઓ અવસાન પામ્યા ત્યારે તેમના નજીકના વારસદારોમાં તેમનાં સગાભાઈ કચરાભાઈ ગોપાલભાઈ હતા અને રેવન્યુ રેકર્ડમાં કચરાભાઈ ગોપાલભાઈનું નામ ચાલતું હોવાથી રેવન્યુ ઓથોરીટી સમક્ષ જવાબો રજુ કરીને રેવન્યુ રેકર્ડમાં ડાહ્યાભાઈ ગોપાલભાઈનું નામ ચાલતું નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે નામ કમી અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર-૧૭૮૪ થી તા.૧૮/૧૦/૧૯૫૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

(૫) મજકુર જમીનના એ રીતે કચરાભાઈ ગોપાલભાઈ માલીક અને કબજેદાર, ભોગવટેદાર થયેલા અને તેઓ તા.૧૩/૦૬/૧૯૯૩ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન પામેલા તથા શકરીબેન તે કચરાભાઈ ગોપાલભાઈના પત્ની તા.૨૬/૧૧/૧૯૯૩ના રોજ બીનવસીયતે પામેલા અને તેઓ બંન્ને અવસાન પામ્યા ત્યારે તેમના સીધી લીટીના વારસદારોમાં ભગવતભાઈ કચરાભાઈ, મંજુલાબેન તે કચરાભાઈ ગોપાલભાઈની દિકરી તથા શારદાબેન તે કચરાભાઈ ગોપાલભાઈની દિકરી હતા. તે સિવાય તેઓના બીજા કોઈ વારસદાર ન હતા. જેથી વારસાઈ હકકની રૂઈએ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તમામ વારસદારોનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નં.૫૭૭૫ થી તા.૨૯/૦૭/

૧૯૯૪ના રોજ કરવામાં આવેલ.

(૬) મજકુર જમીનના એ રીતે ભગવતભાઈ કચરાભાઈ, મંજુલાબેન તે કચરાભાઈ ગોપાલભાઈની દિકરી તથા શારદાબેન તે કચરાભાઈ ગોપાલભાઈની દિકરી સંયુક્ત રીતે માલિક અને કબજેદાર, ભોગવટેદાર થયેલા અને તેઓ તમામ પાસેથી મજકુર જમીન જયંતિભાઈ સુરાભાઈ ભરવાડ તથા કનુભાઈ બાબુલાલ પટેલે સંયુક્ત રીતે વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૨૯/ ૦૯/૨૦૦૩ ના રોજ અનુક્રમ નં.૪૪૫૮ થી નોંધવામાં આવેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજમાં ભગવતભાઈ કચરાભાઈના વારસદાર હીરેન ભગવતભાઈ તથા શારદાબેન ભગવતભાઈ પટેલ વેચાણ કબુલ, મંજુર રાખવા માટે કન્ફરમીંગ પક્ષકાર તરીકે સામેલ રહેલા. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નં.૭૬૬૯ થી તા.૦૩/૧૦/૨૦૦૩ના રોજ કરવામાં આવેલ.

(૭) મજકુર જમીનના એ રીતે જયંતિભાઈ સુરાભાઈ ભરવાડ તથા કનુભાઈ બાબુલાલ પટેલ સંયુક્ત રીતે માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર થયેલા અને તેઓ તમામની પાસેથી મજકુર જમીન પુંજાભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ તથા સંજયકુમાર માણેકલાલ પટેલે સંયુક્ત રીતે વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૨(વાડજ) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૨૧/૦૪/૨૦૦૫ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૩૧૬૬ થી નોંધવામાં આવેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર-૮૩૧૦ થી તા.૧૦/૦૬/૨૦૦૫ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૩૦/૦૭/૨૦૦૫ ના રોજ કરવામાં આવેલ. મજકુર જમીનમાં સંજયકુમાર માણેકલાલ પટેલના હિસ્સાના નાણાં સંજયકુમાર માણેકલાલ પટેલ એચ.યુ.એફ.માંથી ચુકવી વેચાણ રાખવામાં આવેલ.

(૮) મોજે-સોલા ગામની સીમની જમીનોનું હસ્ત લેખીત રેકર્ડ સરકારશ્રી તરફથી કોમ્પ્યુટરાઇઝેશનમાં તબદીલ કરતાં તેમાં કેટલીક ક્ષતીઓ રહી ગયેલ અને તેવી ક્ષતિઓમાં સુધારા કરવા સારુ મે. મામલતદાર સાહેબશ્રી, દસ્ક્રોઈના તા.૧૫/૦૧/૨૦૦૯ના રોજ હુકમ નંબર-આરટીએસ/રેકર્ડ પ્રમોલગેશન/૮/૦૯ થી કરેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૦૬૩૬ થી તા.૧૨/૦૬/૨૦૦૯ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૨૧/૦૮/૨૦૦૯ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૯) મોજે-સોલાના સર્વે નંબર તથા મહેસુલી રેકર્ડ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગ તરફથી તા.૧૭/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજના ઠરાવ નંબર : ક્રમાંક ૫ફ૨/૧૦૨૦૧૧/૨૭૫/લ/૧ થી અમદાવોદ જીલ્લાના સીટી તાલુકા અને દસ્ક્રોઈ તાલુકાના પુનઃગઠન કરીને અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ(પુર્વ) અને અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ. જેની રૂઈએ મોજે-સોલા ગામની જમીનનો સમાવેશ અમદાવાદ સીટી પશ્ચિમ તાલુકામાં કરવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર - ૧૨૫૮૮ થી તા. ૦૩/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઈઝ અધિકારી મારફતે તા.૦૫/૦૫/૨૦૧૨ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૦) મજકુર સર્વે નંબર : ૫૫/૨ ની કુલ ૩૧૩૬ ચો.મી. ની જમીનમાંથી ૩૧૧૩ ની જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૭ ની ૧૮૬૮ ની જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે. તેવી જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરાવવા સારૂ અરજી કરતાં મે. જિલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના તા.૨૧/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ

હુકમ નંબર-સીબી/એડીએમ/એન.એ./એસઆર-૧૨૫/૨૦૧૨ થી મજકુર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૭ ની ૧૮૬૮ ચો.મી. જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર-૧૨૬૯૯ થી તારીખ ૨૯/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૨૮/૦૮/૨૦૧૨ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૧) મજકુર જમીનના એ રીતે પુંજાભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ તથા સંજયકુમાર માણેકલાલ પટેલ સંયુકત રીતે સરખા હિસ્સે માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર થયેલા અને તેઓ પૈકી પુંજાભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ તા.૦૫/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ બીનવસિયતે અવસાન પામેલા અને તેઓ અવસાન પામ્યા ત્યારે તેમના સીધી લીટીના વારસદારોમાં જોઈતીબેન તે પુંજાભાઈ રણછોડભાઈ પટેલની વિધવા, જયોત્સનાબેન તે પુંજાભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ તથા દિલીપભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ હતા અને છે તે સિવાય તેઓના બીજા કોઈ વારસદાર ન હતા કે નથી. જેથી વારસાઈ હકકની રૂઈએ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તમામ વારસદારોનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ.જે વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૩૭૭૭ તારીખ ૨૮/૦૧/૨૦૧૪ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઈઝ અધિકારી મારફતે તા.૧૧/૦૩/૨૦૧૪ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૨) મજકુર સર્વે નંબર-૫૫/૨ ની ૩૧૩૬ ચો.મી. જમીનમાંથી ૩૧૧૩ ચો.મી.જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૭ ની ૧૮૬૮ ચો.મી. જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે. તેવી બીનખેતીની જમીન બાદ કરતાં સર્વે નંબર- ૫૫/૨ ની બાકી રહેતી ૨૧ ચો.મી. જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૭ માં સમાવેશ કરેલ અને તે જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરાવવા સારૂ અરજી કરતાં મે. નાયબ કલેકટરશ્રી (એન.એ.), અમદાવાદના તા.૨૪/૦૭/૨૦૧૫ ના રોજ હુકમ નંબર : એન.એ./યુ-૧/ક-૬૫-એ/સોલા/કેસ નં.-૭૧/૨૦૧૫ થી ૧૪ ચો.મી. જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૪૯૪૭ થી તા.૦૩/૦૯/૨૦૧૫ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૦૨/૧૧/૨૦૧૫ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૩) મજકુર જમીનના સહ માલીક જોઈતીબેન તે પુંજાભાઈ રણછોડભાઈ પટેલની વિધવા તથા જયોત્સનાબેન તે પુંજાભાઈ રણછોડભાઈ પટેલની દિકરીએ તેમના પોષાતા તમામ લાગભાગ યાને હકક હિસ્સા હસમુખ પુંજાભાઈ પટેલ, ગૌતમભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ તથા દિલીપભાઈ પુંજાભાઈ પટેલની તરફેંણમાં વેવ યાને રીલીઝ કરીને તેનો હકક રીલીઝની દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. જે હક્ક રીલીઝનો દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૧૭/૦૨/૨૦૧૬ના ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૧૯૮૨ થી નોંધવામાં આવેલ. જે હકક કમી અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૫૩૨૬ થી તા.૨૦/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઈઝ અધિકારી મારફતે તા.૦૪/૦૫/૨૦૧૬ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૪) મજકુર સર્વે નંબર-૫૫/૨ ની કુલ ૩૧૩૬ ચો.મી. જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૫૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં સમાવેશ કરીને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૭ ની ૧૮૮૨ ચો.મી. બીનખેતીની જમીનના સહમાલિક હસમુખભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ તથા ગૌતમભાઈ પુંજાભાઈ પટેલે તેમના પોષાતા વગર વહેંચાયેલ ૧/3 હિસ્સાની ૬૨૭.33 ચો.મી.

જમીનનો હક્ક, હિસ્સો તેમના ભાઈ દિલીપભાઈ પુંજાભાઈ પટેલની તરફેંણમાં વેવ ચાને રીલીઝ કરી આપેલ. જે હકક રીલીઝનો દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૨૩/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૧૩૯૬૧ થી નોંધવામાં આવેલ. જે હક્ક કમી અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૭૦૫૯, તા.૨૫/૦૭/૨૦૧૮ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઈઝ અધિકારી મારફતે તા.૧૭/૦૯/૨૦૧૮ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૫) સદરહુ મોજે-સોલાની સીમના સર્વે નંબર-૫૫/૨ ની કુલ ની ૩૧૩૬ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૭ ની ૧૮૮૨ ચો.મી. રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન સદરહુ જમીન અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૧૯/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૧૯૪૬૦ થી નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નંબર-૧૭૧૯૧ તા.૨૩/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

(૧૬) સદરહુ સર્વે નંબર-૫૫/૨ ની કુલ ની ૩૧૩૬ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૭ ની ૧૮૮૨ ચો.મી. રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર ફલેટોનું બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી તા.૦૭/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજના નીચે મુજબના કેસ નંબરથી મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

(૧) બ્લોક-એ કેસ નંબર-BLNTS/NWZ/221118/CGDCRV/A0807/R0/M1 રજા ચિઠ્ઠી નંબર-01046/221118/A0807/R0/M1 થી તા.૦૧/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજથી મળેલ છે. (૨) બ્લોક-બી કેસ નંબર-BLNTS/NWZ/221118/CGDCRV/A0808/R0/M1 રજા ચિઠ્ઠી નંબર-01047/221118/A0808/R0/M1 થી તા.૦૧/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજથી મળેલ છે. મળેલ છે તથા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના રીવાઈઝડ પ્લાન મુજબના BLOCK-A - કેસ નંબર-BLNTS/NWZ/221118/CGDCRV/A0807/R1/M1 રજા ચિઠ્ઠી નંબર-03321/221118/A0807/R1/M1, BLOCK-B - કેસ નંબર-BLNTS/NWZ/221118/CGDCRV/A0808/R1/M1 રજા ચિઠ્ઠી નંબર-03322/221118/A0808/R1/M1 થી તા.૨૨/૦૬/૨૦૨૦ કે તે મુજબ અમો વેચાણ આપનારે સદર ફાઈનલ પ્લોટની જમીનમાં ૧- બેઝમેન્ટ + ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી સેવન્થ ફલોર સુધીનું ૫૬-ફલેટોનું બાંધકામ કરેલ છે અને સદર સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી/મંજુરીઓ અમો વેચાણ આપનારે મેળવી લીધેલ છે. એ રીતેના ઉપર કેસ મુજબના કેસ નંબરથી સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ. એ રીતે સદરહુ સમગ્ર જમીન બીનખેતીની અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ તેમજ સદર સ્કીમમાં મંજુર થયેલ પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી ધ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમાનુસાર/નાગરીક આધાર રૂપ જરૂરીયાત મુજબ પાણી, ગટર અને વિજળી સહિતની લખી આપનારને નક્કી કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવિધાયુક્ત બાંધકામ કરવા/કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

(૧૭) સદરહુ સ્કીમ રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ અન્વયે તથા ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રૂલ્સ-૨૦૧૭ અન્વયે નોંધણી નં.PR/GJ/AHMEDABAD/

AHMEDABAD CITY/AUDA/RAA05244/100419 **થી તા.૧૦/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ થી અમદાવાદ ખાતેની કચેરીમાંથી કરવામાં આવેલ છે.**

(૧૮) સદરહુ મિલકત તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર અનુક્રમ નં...................... થી તા........................ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે તેની તમામ શરતો બંન્ને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ છે ભવિષ્યમાં પણ અમલી રહેશે.

(૧૯) સદરહુ મિલકતમાં ભાગીદારી પેઢી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હક્ક, હીત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ કંપનીએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી.

(૨૦) સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જપ્તિમાં કે અવલ જપ્તિમાં લેવામાં આવેલ નથી. સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી.

(૨૧) સદરહુ મિલકત કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીંગ્સ સદરહુ મિલકત ઉપર કે અમારા ઉપર ચાલતા નથી કે તે મુજબની કોઈ નોટીસ અમોને મળેલ નથી કે બજેલ નથી.

(૨૨) સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ, કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આપેલ છે.

(૨૩) સદર સ્કીમના મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી-પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેકશન પ્લાન વિગેરે એન.એ. પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨ તમામ ગામ નમુના નંબર-૬ હક્કપત્રક જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ, બી.યુ.પરમીશન, માસ્ટર ફાઈલ વિગેરેની નકલ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આપેલી છે. જે તમો વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસીને મેળવી લીધેલ છે, સદરહુ યોજનામાં વપરાયેલ મટીરીયલ, સાધન-સામગ્રી વિગેરેની ચકાસણી તેમજ સદરહુ મિલકત પઝેશન મેળવાને તેમજ ટાઈટલ ચોખ્ખા, કલીયર, માર્કેટેબલ, સેલેબલ અને યોગ્ય છે તે અંગેની ખાત્રી બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તેમજ તેમના આર્કિટેકટ, એન્જીનીયર તેમજ જે તે વિષયમાં કાયદાકીય નિષ્ણાંત પાસે કરાવી લીધેલ છે. ટુંકમાં સદરહુ સ્કીમના ટાઈટલમાં કોઈ ક્ષતી નથી તે અંગેની ખાત્રી બીજીતરફવાળા કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે બીજીતરફવાળાને સંતોષ થયેલ છે. ઉપર પેરામાં જણાવેલી વિગતના માલીકી હક્કો બાબતની સ્પષ્ટતા તેમજ સંપૂર્ણ સમજ બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે જે સમજી, વિચારીને બીજીતરફવાળાએ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે. આ દસ્તાવેજનો ડ્રાફ્ટ એપ્રુવ્ડ કરીને આપેલ છે અને બીજીતરફવાળા સદર ડ્રાફ્ટ મંજુર કરેલ હોઈ આ ફાઈનલ દસ્તાવેજ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાની તરફેંણમાં કરી આપેલ છે. જેથી સદર દસ્તાવેજ બાબતે બીજીતરફવાળાએ હાલ કે ભવિષ્યમાં કોઈ, વાંધો કે તકરાર કરવાની નથી અને જો કરે-કરાવડાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે.

(૨૪) સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ સંપૂર્ણ રીતે પુર્ણ થઈ ગયેલ છે તેમજ સ્પેસીફીકેશન વિગેરેમાં

જણાવ્યા મુજબનું બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ, ફીટીંગ્સ, ફીકચર્સ વિગેરે સારી રીતે અને યોગ્ય ગુણવત્તાવાળા વાપરવામાં આવેલ છે. સદર મઝીયારા વિસ્તાર અને મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓ વેચાણ આપનારે પરીપુર્ણ કરેલ છે. જે વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને વિનંતી કરેલ અને જણાવેલ કે, આ વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે અથવા સદરહુ સ્કીમની કોઈપણ જોગવાઈઓ ભવિષ્યમાં કોઈ કાયદાકીય ગુંચ કે પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થશે તો તેનો નિકાલ રેરા કાયદાની જોગવાઈઓને આધીન તેના મારફતે લાવવાનો રહેશે તેમ જણાવીને સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે અમોને જણાવેલ હતું અને તેને માન્ય રાખીને અમો વેચાણ આપનારે સદરહુ મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની જવાબદારીએ તેમની તરફેંણમાં કરી આપેલ છે.

(૨૫) સદરહુ મિલકતની કિંમત **રૂા..................... અંકે રૂપિયા .... પુરા** પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી કરવામાં આવેલ છે. અને તે મુજબ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને સદરહુ મિલકત કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ આપેલ છે. બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ **રૂા.................. અંકે રૂપિયા .... પુરા** નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે અમો વેચાણ આપનારને મળેલ છે. જેની અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનારને અલગ રસીદ આપી દીધેલ છે. સદર ચેકો પાસ થયેથી આ દસ્તાવેજનો અમલ થયેલો ગણાશે. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ ચુકવવાની જવાબદારીમાંથી આથી અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ રાખનારને મુકત કરીએ છીએ. સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ શાંત, ખાલી કબજો તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુકત આજરોજ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનારને સોંપેલ છે જે તમો વેચાણ રાખનારે સંભાળી લીધેલ છે. કબજો સંભાળ્યા અંગેની કબજા પાવતી વેચાણ રાખનારે વેચાણ આપનારને કરી આપવાની છે. સદરહુ મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ રાખનારની તરફેંણમાં આજરોજ કરી આપેલ છે.

-: <u>અવેજની વિગત</u> :-

રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા ના ચેક નંબર- થી તા. ના રોજથી તમો વેચાણ લેનારે ચુકવી આપેલ છે.

રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા

---

(૨૬) ઉપરોક્ત જણાવેલ વેચાણ અવેજના પેમેન્ટમાં જણાવેલ અવેજથી રકમથી વધારાની કોઈપણ રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ નથી. ઉપરોક્ત અવેજની ચુકવણી કરીને બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો સ્થળ ઉપરનો પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાળા પેઢી પાસેથી મેળવી લીધેલ છે. મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધા બાદની મજકુર મિલકત અંગેની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે તે બીજીતરફવાળા કબુલ રાખે છે.

(૨૭) આજરોજથી તમો વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકતના કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર થયા છો. સદરહુ મિલકત તમો વેચાણ લેનાર વાપરો, ભોગવો, વેચો, સાટો યા ગીરો આપો યા તમો વેચાણ લેનાર તમારૂ દિલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છો. સદરહુ મિલકતમાંથી નવેનીધ અષ્ટમાંસિદ્ધ જે કાંઈ પ્રગટ થાય તે તમામ તમો વેચાણ લેનારના નસીબનું છે. વધુમાં અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને લખી આપીએ છીએ કે સદરહુ મિલકતના તમો વેચાણ લેનારના માલીકી કબજા, ભોગવટા ઉપયોગમાં અમો વેચાણ આપનારને લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના વખતોવખતના ભાગીદારો તથા ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી હરકત કે અટકાયત કરશે-કરાવશે નહીં અને જો કરે કરાવે તો તે તમામ આથી રદબાતલ ગણવાનું છે.

(૨૮) જો કોઈપણ કુદરતી આફતને કારણે બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેવા સમયે બીજીતરફવાળાના સદરહુ મિલકતના કાયદેસરના પ્રત્યક્ષ માલીકી કબજા ભોગવટાના તમામ હકકો અને રાઈટ ચાલુ અને અમલમાં રહેશે અને બીજીતરફવાળા અન્ય પ્રીમાઈસીસ ધારણ કરનારા અન્ય માલીકો સાથે આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકતના ક્ષેત્રફળ મુજબ નવેસરથી સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ સ્વખર્ચે અગાઉ મુજબ જ કરી શકશે અને તે અંગે એકતરફવાળા જરૂરી તમામ સાથ અને સહકાર આપશે અને તે અંગે જરૂરી તમામ સહીઓ, કબુલાત, સાક્ષીઓ વિગેરે કરી આપશે.

(૨૯) સદરહુ સ્કીમના કોમન એમેનીટીઝ તથા અન્ય કોમન ખર્ચા (નિભાવ-મેઈન્ટેઈન) માટે વહીવટી બોડી/ઓથોરીટીની રચના કરવામાં આવનાર છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે તમો વેચાણ લેનાર આપોઆપ સભાસદ તરીકે દાખલ થઈ જશો, સદર વહીવટી બોડી/ ઓથોરીટી દ્વારા ભવિષ્યમાં આકસ્મિક ખર્ચા માટે મેઈન્ટેઈનન્સની જે રકમ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે કોઈપણ પ્રકારનો વિરોધ કર્યા સિવાય તમોએ તમારા હિસ્સે આવતી રકમ કોઈપણ જાતની આનાકાની કર્યા સિવાય તમોએ તમારા હિસ્સે આવતી રકમ કોઈપણ જાતની આનાકાની કર્યા સિવાય જમા કરાવવાની રહેશે.

(૩૦) સદર સ્કીમમાં આવેલ તમામ યુનીટોના વેચાણ દસ્તાવેજના થાય ત્યાં સુધી સદરહુ બિલ્ડીંગના રાખ-રખાવ તેમજ નિભાવ માટે જે કાંઈ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વિગેરે થાય તે તમામ એકતરફવાળાએ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ અથવા એક વર્ષ માટે મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે લીધેલ રકમમાંથી કરવાના છે.

(૩૧) સદરહુ સ્કીમના તમામ કોમન એરીયા, તથા કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટીના હસ્તક રહેશે તથા તે તમામ સર્વિસ સોસાયટીને તબદીલ કરી આપીશું પરંતુ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝનો દસ્તાવેજ કરવાનો થાય તો તે અંગેનાં સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા રજી.ફી. વિગેરેનો ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૨) સદરહુ બિલ્ડીંગના કોમન મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ નિભાવ માટે તેમજ વહીવટ માટેની વહીવટી બોડી/ઓથોરીટીના હોદેદારો પાસેથી એન.ઓ.સી. મેળવીને વેચાણ લેનાર સદરહુ મિલકત તબદીલ, એસાઈન, મોર્ગેજમાં મુકી શકશે કે સિકયોરીટીમાં આપી શકશે. વહીવટી બોડી/ઓથોરીટીની પરવાનગી વગર કરેલા તમામ કૃત્યો વહીવટી બોડી/ ઓથોરીટીને બંધનકર્તા રહેશે નહીં અને તે તમામ રદ થયેલા ગણાશે.

(૩૩) સદર સ્કીમમાં બોર બનાવવામાં આવેલ છે અને અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટાંકી બનાવવામાં આવેલ છે ઓવરહેડ ટાંકી સાફ કરવા માટે તથા તે અંગે જરૂરીયાત પડે ત્યારે જાતે કે તે કામના માણસો ધાબા ઉપર જઈ શકશે તથા તેને રીપેરીંગ કે સાફસફાઈ કરી-કરાવી શકશે તેવી જ રીતે યુનીટના ફોયરમાં જવા-આવવા તથા ડ્રેનેજ, લાઈટ, ઈલેકટ્રીક

વિગેરેના રીપેરીંગ માટે યુનીટ હોલ્ડરો કે તે કામના માણસો જઈ-આવી શકશે કે રીપેરીંગ કરી-કરાવી શકશે પરંતુ તે અંગે જે કોઈ તોડફોડ થાય તે તાત્કાલીક જે તે પક્ષકારે રીપેરીંગ કરાવી મુળ સ્થિતિમાં લાવી દેવાની રહેશે. સદરહુ મિલકતમાં આવેલ તમામ બાંધકામોના વેચાણ દસ્તાવેજ ન થાય ત્યાં સુધી સદરહુ બિલ્ડીંગના રાખ-રખાવ તેમજ નિભાવ માટે જે કાંઈ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ વિગેરે થાય તે તમામ એકતરફવાળાએ મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટમાંથી કરવાના છે.

(૩૪) સદરહુ બિલ્ડીંગના બહારના કે અંદરના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કે તોડફોડ તમોએ કરવાની નથી તેમજ બાલ્કનીમાં બહાર કપડા સુકવવા માટે કોઈપણ પ્રકારની એંગલ કે વાયર બિલ્ડીંગની શોભા બગડે તે રીતેની કોઈ પ્રવૃત્તિ તમોએ કરવાની નથી તેમ છતાં જો કરવામાં આવે તો તમારા ખર્ચે તે દુર કરવામાં આવશે. સદર સ્કીમમાં તેમજ સદર બિલ્ડીંગમાં નળ, ગટર, ઈલેકટ્રીક કનેકશન વિગેરે માટેની જે લાઈનો નાંખવામાં આવેલ છે તેમાં કોઈ ફેરબદલ કરવાનો નથી એટલે કે તે અંગેની જે લાઈનો નાંખવામાં આવેલ છે તેમાં કોઈ ફેરબદલ કરવાનો નથી એટલે કે તે અંગેની જે લાઈનો નાંખેલ છે તે અન્ય કોઈ જગ્યાએ શીફટીંગ કરી શકાશે નહી તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જે રીતે સદરહુ મિલકત અમોએ તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ તે મુજબ તમોએ તેના કાયમી ધોરણે વાપર-ઉપયોગ કરવાનો છે એટલે કે તેમાં કોઈ ફેરફાર તમો વેચાણ લેનાર કરી શકશો નહીં અને તેમ છતાં તમો વેચાણ લેનાર કોઈ ફેરફાર કરશો તો તમો વેચાણ લેનારના ખર્ચે સ્કીમના બાકીના મેમ્બરો કે મેઈન્ટેનન્સ-વહીવટી બોડી/ઓથોરીટીના હોદેદારો મુળ સ્થિતિમાં લાવી શકશે અને તે અંગે થતો તમામ ખર્ચો તથા તેના કારણે બાકીના મેમ્બરોને જે કાંઈ નુકશાન કે ખર્ચ થશે તે તમામ તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી તમારી હરકોઈ મિલકતમાંથી વસુલ કરવામાં આવશે. સદરહુ મિલકત જાળવણી તમોએ તમારા ખર્ચે કરવાની છે તેમજ વહીવટી બોડી/ઓથોરીટી મિલકતને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે જે કોઈ નિતિ-નિયમો બનાવે તેનો તમોએ ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો છે અને જો તેના નિયમોનો ભંગ કરો અથવા તેમાં કોઈ અવરોધ કે અંતરાય કરો કે તમારા હિસ્સે આવતી રકમ ભરો નહીં તો વહીવટી બોડી/ઓથોરીટીના નીતિ-નિયમો મુજબ જે કોઈ દંડ કે પેનલ્ટી કરવામાં આવે તો તે તમો ભરવા માટે સંમત રહેશો તેવી બાંહેધરી અમોને આપેલી છે.

(૩૫) સદરહુ મિલકતનો વિમો વેચાણ લેનારે ગર્વમેન્ટ માન્ય વિમા કંપની પાસેથી મેળવી લેવાનો છે.

(૩૬) સદરહુ મિલકતની આગળ-પાછળ કે આજુબાજુમાં ગંદકી થાય તેવી કોઈ ચીજવસ્તુઓ તમોએ નાંખવાની કે ફેંકવાની નથી. સદરહુ **"સુદર્શન સરલ"** નામની સ્કીમના કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં તમામ સભ્યોએ હળી-મળીને વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પાર્કિંગ કરવાનું છે તથા પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈપણ પ્રકારનો શેડ કે દિવાલ કે બાંધકામ કરવાનું નથી કે પાર્કિંગની જગ્યા કવર કરવાની નથી.

(૩૭) સદરહુ મિલકતમાં આવેલ પાણી, ગટર, ઈલેકટ્રીક વિગેરે કનેકશનો સારી હાલતમાં તમોએ રાખવાના છે અને લીકેજ થાય તે સમયે તાત્કાલીક તેને રીપેરીંગ કે રીનોવેટ કરી સારી હાલતમાં કરવાના છે. સદરહુ મિલકતમાં આવેલ સંડાસ, બાથરૂમ, ચોકડી, વોશબેઝીન વિગેરે સાફ કરવા એસીડ કે એસીડ જેવો જવલનશીલ પદાર્થનો કે કોઈપણ બનાવટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ મિલકતની ઉપર-નીચે આવેલ સીલીંગ તેમજ સાઈડમાં આવેલ દિવાલોને નુકશાન ના થાય તે રીતે સદરહુ મિલકતનો વાપર, ઉપયોગ વેચાણ લેનારે કે સદરહુ મિલકતના જે તે વખતના માલીકે કરવાનો છે.

(૩૮) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન

લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી લખાવી લેનારના ધ્યાન પર લાવે તો લખાવી લેનારે શકય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શકય ન હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે લખી આપનારને જવાબદાર ન ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અગર લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતમાં પી.ઓ.પી. ફીટીંગ્સ વિગેરે કરાવવા માટે ડ્રીલ મશીનથી હોલ કે કાણાં કરાવેલ હોય અને તેના કારણે કોઈ નુકશાન થયેલ હોય કે કે થાય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(૩૯) સદરહુ યોજનામાં જયાં સુધી વ્યક્તિગત એસેસમેન્ટ ના થાય ત્યાં સુધી ભરવાનાં ટેક્ષો/ બીલ જેવા કે ઈલેકટ્રીક સીટી કંપની, કોર્પોરેશન/પંચાયત ટેક્ષ, પાણી વેરો તેમજ વહીવટી ખર્ચ, ફંડફાળા, ભરણા ઈત્યાદી તમામ બીજીતરફવાળાએ તેમના હિસ્સે આવતી વરાડે પડતી રકમ એકતરફવાળાને આપવાની છે અગર જે તે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીમાં ભરવાની છે.

(૪૦) સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર, કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર વિગેરેના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે જે કાંઈ મજરે લેવાના થાય કે થતા હોય તો તે વેચાણ લેનારે મેળવી લેવાના રહેશે અને તે બાબતે વેચાણ આપનારે જરૂરી સહીઓ, સર્ટીફીકેટો આપવાના થાય તે આપવાના રહેશે તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબની કિંમતમાંથી બીજીતરફવાળાએ જે રકમ એકતરફવાળાને વહેલી ચુકવેલ છે તેટલી રકમ ઉપર પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ વ્યાજની રકમની ગણતરી કરી તેવી રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારને પરત કરી દીધેલ છે જે વેચાણ લેનારે સમજી વિચારીને મેળવી લીધેલ છે.

(૪૧) સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના અમોએ ભરેલ છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના ઉપરોકત તમામ વેરાઓ તમોએ ભરવાના છે અને રહેશે.

(૪૨) આ કરારની જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ 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. સદરહુ પ્રોજેકટનું બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ.ના હક્કો સ્કીમના તમામ મેમ્બરોના રહેશે.

(૪૩) સદરહુ સ્કીમના તમામ કોમન એરીયા, તથા કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટીના હસ્તક રહેશે અને તે અંગેનો તમામ વહીવટ સર્વિસ સોસાયટી કરવા હક્કદાર છે.

(૪૪) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત રેરા અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ

કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ 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.

(૪૫) પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ના લાવી શકાય તો તેનો નિકાલ રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ અને હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીમયોની જોગવાઈઓ હેઠળ રેરાના અધિકારી મારફતે લાવવાનું રહેશે અને તેને રેરા અધિકારી સમક્ષ મોકલવાની રહેશે.

(૪૬) સદરહુ મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સારુ થતા તમામ ખર્ચાઓ જેવા કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવેલ છે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે-સોલાની સીમના સર્વે નંબર-૫૫/૨ ની કુલ ની ૩૧૩૬ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૬ (સોલા-ગોતા-ઓગણજ) માં સમાવેશ થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૭ ની ૧૮૮૨ ચો.મી. રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર **"સુદર્શન સરલ"** ના નામથી ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તેમાં આવેલ **બ્લોક નંબર-** .... ના .... **માળ ના ફલેટ નંબર-**............ ના .... **ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મિલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૭ ની ૧૮૮૨ ચો.મી. પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં **વણ વહેંચાયેલ** .... **ચોરસમીટર જમીન**ના હક્ક સહિતની મિલકત કે જેની ચતુ:સીમા આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે સદર ફલેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે .... **ચોરસમીટર** છે. વોશ એરીયાનું માપ આશરે .... **ચોરસમીટર** છે.

ફલેટ નંબર :- ના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી અક્કલ, હોંશીયારીથી, શુદ્ધબુદ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ, દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને કરી આપેલ છે. જે અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા પેઢીના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો,

એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ........... માહે .... સને-૨૦૧૯ ના દીને

<u>અમો એકતરફવાળા - વેચાણ આપનાર લખી આપનાર : -</u>

"એસ.એસ.કોર્પોરેશન"

તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....

એમણે તેમની સહીઓ નીચે સહી

કરનાર બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી છે.

(૧) ....

(૨) ....