:: <u>બાનાખતનો કરાર</u> ::

<u>(કબજા વગરનો)</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે **વાવોલ***ની સીમમાં આવેલ ખાતા નં.૧૮૩ ના* **બ્લોક/સર્વે નં.૮૪૧,** *આકાર રૂા.૧૨.૧૯ પૈસા વાળી કુલ ૧૫૭૮૩ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૯૧/૧ તથા ૧૯૧/૨ પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૯૧/૨ પૈકી કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી* **૨૭૮૩ ચો.મીટર** *રહેણાંક અને વાણિજયના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને રિવાઈઝડ્ વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવનાર અલગ-અલગ ફ્લેટસ્ તથા શોપસ્વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે* **"સાર્થક સફલ"** *નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારતો પૈકી* **બ્લોક નં.". . . . "** *માં . . . . . મજલે આવેલ* **ફ્લેટ નં. . . . . .** *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે . . . . . . ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા . . . . ચો.મીટર, બાલ્કની/વરંડો . . . . . ચો.મીટર મળી કુલ . . . . . . ચો.મીટરના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા સદર ફ્લેટની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર . . . . ચો.મીટર જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલ્કતનો વેચાણ કરવા અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.*

<u>**એકતરફવાળા**</u>
લખી આપનાર ::

૧. રમેશભાઈ કાશીભાઈ પટેલ, *ઉં.આ.વ.૬૨, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – પ્લોટ નં.૫૬૩/૨, તેજસ સોસાયટી, સેક્ટર નં.૨૩, ગાંધીનગરના,*

૨. દિપકકુમાર મગનભાઈ પટેલ, *ઉં.આ.વ.૫૮, ધંધો – વેપાર,*

૩. લતાબેન દિપકકુમાર પટેલ, *ઉં.આ.વ.૫૭, ધંધો – વેપાર, બંને રહેવાસી – પ્લોટ નં.૬૪૫, વાસ્તુનિર્માણ સોસાયટી, સેક્ટર નં.૨૨, ગાંધીનગરના,*

૪. મધુબેન રમેશભાઈ પટેલ, *ઉં.આ.વ.૬૫, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – પ્લોટ નં.૫૬૩/૨, તેજસ સોસાયટી, સેક્ટર નં.૨૩, ગાંધીનગરના,*

૫. અશોકકુમાર ચતુરભાઈ પટેલ, *ઉં.આ.વ.૬૦, ધંધો – વેપાર,*

૬. મંજુલાબેન અશોકભાઈ પટેલ, *ઉં.આ.વ.૫૫, ધંધો – વેપાર, બંને રહેવાસી – પ્લોટ નં.૧૦૭, સેક્ટર નં.૮, ગાંધીનગરના,*

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "એકતરફવાળા", "લખી આપનાર" અથવા "પ્રમોટર" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સકસેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>**બીજીતરફવાળા**</u>
કન્ફર્મીંગ પાર્ટી
ડેવલપર્સ ::

"સાર્થક ઈન્ફ્રા" *નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ : ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૯૧/૨, "સાર્થક સફલ", મુ.વાવોલ, તા.જી.ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર* **તિર્થ જશવંતભાઈ**

પટેલ, *ઉં.આ.વ.૨૮, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – યુનિટ નં.૧, પ્લોટ નં.૧૬૬, સેક્ટર નં.૨૯, ગાંધીનગરના,*
(PAN NO : ACKFS 1289 B)
જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "બીજીતરફવાળા" અથવા "કન્ફર્મીંગ પાર્ટી/ડેવલપર્સ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>ત્રીજીતરફવાળા</u>
લખાવી લેનાર ::
શ્રી . . . ., ...
ઉં.આ.વ.. . . . ., ધંધો – વેપાર, રહેવાસી - . . . . .
. . . . . ,
(PAN NO :)
જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "ત્રીજીતરફવાળા", "લખાવી લેનાર" અથવા "એલોટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, સક્સેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે **વાવોલ***ની સીમમાં આવેલ ખાતા નં.૧૮૩ ના* **બ્લોક/સર્વે નં.૮૪૧,** *આકાર રૂા.૧૨.૧૯ પૈસા વાળી કુલ ૧૫૭૮૩ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૯૧/૧ તથા ૧૯૧/૨ પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૯૧/૨ પૈકી કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી* **૨૭૮૩ ચો.મીટર** *રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને રિવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવનાર અલગ-અલગ ફ્લેટસ્ તથા શોપસ્વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે* **"સાર્થક સફલ"** *નામથી ઓળખાય છે. સદર સ્કીમની જમીન એકતરફવાળાની સંયુક્ત માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.*

સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરીને તેનું વેચાણ કરવાનો અમો એકતરફવાળાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે અને એકતરફવાળા સદરહુ સ્કીમની જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવે છે. એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટેના ફ્લેટસ્ તથા શોપસ્ બાંધવાનું વિચાર્યું છે/દરખાસ્ત કરી છે. તેમજ એકતરફવાળાએ તેના ડેવલપમેન્ટના હક્કો તા.૨૦/૦૫/૨૦૧૬ ના રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ નં.૭૪૧૮ થી બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે.

એકતરફવાળાએ સદરહુ જમીનમાં બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી માંગતી અરજી કરતા ગાંધીનગરના મે.કલેકટર સાહેબે તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૫૫/૧૨/વશી.૧૫૭૩૯ થી ૧૫૭૫૪/ ૨૦૧૨, તા.૨૩/૦૭/૨૦૧૨ ના રોજ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. સદરહુ બીનખેતીના હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના રેકર્ડસ્ ઓફ રાઈટસ્માં એન્ટ્રી નં.૭૭૮૩ થી તા.૨૭/૦૮/૨૦૧૨ ના રોજ દાખલ કરી સદર એન્ટ્રી લાગતા-વળગતા સક્ષમ અધિકારી દ્વારા તા.૧૬/૧૧/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની **૨૭૮૩ ચો.મીટર** જમીનમાં રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવા માટેના રીવાઈઝડ્ પ્લાન એકતરફવાળાએ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ની કચેરીમાં મંજુર કરાવવા અર્થે મુકતા ગુડાના મે. જુનીયર નગર નિયોજક સાહેબે તેમના હુકમ નં.પીઆરએમ/વાવોલ/૨૦૭/૦૭/૨૦૧૩/૩૧૪૧/૨૦૧૫, તા.૨૨/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ મંજુર કરી વિકાસ માટેની પરવાનગી આપેલ છે.

સદરહુ સ્કીમની **૨૭૮૩ ચો.મીટર** જમીનમાં રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવા માટેના રીવાઈઝડ્ પ્લાન ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ગુડા) ની કચેરીમાં મંજુર કરાવવા અર્થે આપેલ છે.

ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ સદરહુ સ્કીમની **૨૭૮૩ ચો.મીટર** રહેણાંક અને વાણિજયના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ને બીજીતરફવાળા મારફતે ડેવલપ કરી તેમાં ગુડાએ મંજુર કરેલા પ્લાન તથા વિકાસ પરવાનગીની શરતોને આધિન સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના ફ્લેટસ્ તથા શોપસ્નું બાંધકામ એકતરફવાળાએ તેમના ડેવલપર્સ એટલે કે બીજીતરફવાળા મારફતે હાલના, પ્રવર્તમાન કાયદા અને રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન પ્રમાણે કરવાનું/કરાવવાનું છે.

એ રીતે સદરહુ સ્કીમની કુલ **૨૭૮૩ ચો.મીટર** રહેણાંક અને વાણિજ્યના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને રિવાઈઝડ્ વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવનાર અલગ-અલગ ફ્લેટસ્ તથા શોપસ્વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે **"સાર્થક સફલ"** એ નામથી ઓળખવામાં આવે છે તે પૈકી **બ્લોક નં." . . . . "** માં . . . . . મજલે આવેલ **ફલેટ નં. . . . .** કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે . . . . . . ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા . . . . ચો.મીટર, બાલ્કની/વરંડો . . . . . ચો.મીટર મળી કુલ . . . . . . ચો.મીટરના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા સદર ફ્લેટની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર . . . . . ચો.મીટર જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે તે મિલ્કત (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "મજકુર કે સદર યુનિટ" એ નામથી ઓળખવામાં આવશે) એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પાસેથી ત્રીજીતરફવાળાએ અગાઉ વેચાણ લેવાનું નક્કી કરી એપ્લીકેશન ફોર્મમાં ત્રીજીતરફવાળાએ જરૂરી સહી મત્તા સાથે અરજી કરી બુકિંગ કરાવેલ છે. સદર બુકિંગની શરતો ત્રીજીતરફવાળાએ કબુલ રાખેલ છે.

ત્રીજીતરફવાળા આથી એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પાસેથી **"સાર્થક સફલ"** નામની સ્કીમના **બ્લોક નં."______"** માં ___________ મજલે આવેલ **ફ્લેટ નં.**__________ ની આશરે . . . . .. ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામ વાળી મિલ્કત રૂા. . . . . . . /- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા) તથા બાલ્કની/વરંડો રૂા. . . . . . ./- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા) તથા વોશ એરીયા રૂા. . . . . . ./- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા) તથા પાર્કિંગ એરીયા રૂા. . . . . . ./- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા) તથા ઓપન ટેરેસ રાઈટ રૂા. . . . . . ./- (અંકે રૂપિયા . . . . પુરા) ની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થાય છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા તે મજુબનું યુનિટ, તે મુજબની કિંમતે ત્રીજીતરફવાળાને વેચવા સંમત થાય છે, ઉક્ત કિંમતમાં મજીયારા વિસ્તાર અને મકાન હદ વિસ્તારમાં આવેલી વધારાની સહાયક સુવિધાઓની પ્રમાણસર કિંમતનો સમાવેશ થાય છે જે રકમ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે તે બાના તથા અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાએ લઈ ત્રીજીતરફવાળાને નીચેની શરતોને આધિન આ કબજા વગરનું બાનાખત કરી

આપી બાનાની રકમ મળ્યાની પહોંચ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા કબુલ કરે છે. જ્યારે બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ત્રીજીતરફવાળાએ નીચે જણાવ્યા મુજબ બાંધકામના સ્ટેજ પ્રમાણે બીજીતરફવાળાને સમયસર વિના વિલંબે ચુકવી આપવાની રહેશે, જેને ત્રીજીતરફવાળા કબુલ મંજુર રાખે છે.

બાના તથા અવેજની વિગતો

૧. કુલ રકમના ૧૦ % સુધીની રકમ બુકીંગ વખતે ચુકવેલ છે તે તથા
૨. કુલ રકમના ૩૦ % સુધીની રકમ આજરોજ બાનાખત વખતે ચુકવેલ છે તે તથા
૩. કુલ રકમના ૪૫ % સુધીની રકમ પ્લીન્થ લેવલ આવેથી ચુકવવાના રહેશે તે તથા
૪. કુલ રકમના ૭૦ % સુધીની રકમ સ્લેબ લેવલ કામ આવેથી ચુકવવાના રહેશે તે તથા
૫. કુલ રકમના ૭૫ % સુધીની રકમ અંદરની દિવાલોનું કામ થયા પછી ચુકવવાના રહેશે તે તથા
૬. કુલ રકમના ૮૫ % સુધીની રકમ બહારનું પ્લાસ્ટર થયા પછી ચુકવવાના રહેશે તે તથા
૭. કુલ રકમના ૯૫ % સુધીની રકમ લીફ્ટ વિગેરે લગાવ્યા પછી ચુકવવાના રહેશે તે તથા
૮. કુલ રકમના ૧૦૦ % સુધીની રકમ સદર યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા પછી અથવા બી.યુ.પરમીશન આવેથી ચુકવવાના રહેશે તે.

રૂા. . . . . . /-   અંકે રૂપિયા . . . . પુરા.

સદરહુ મિલ્કતના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ટઅપ એરીયા તથા સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા વચ્ચેનો તફાવત ત્રીજીતરફવાળાએ સમજી લીધેલ છે. સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા ક્ષેત્રફળની અંદર વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું બાંધકામ તથા કોમન બાંધકામના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા તથા બિલ્ટ અપ એરીયા વિશે સમજણ મેળવી લીધેલ છે. સદરહુ સ્કીમની કોમન એમેનીટીઝમાં લીફ્ટ, પેસેજ, પાર્કિંગ, સીડી, ટોઈલેટ તેમજ કોમન જગ્યામાં કરેલ બાંધકામ/વ્યવસ્થાનો સમાવેશ થાય છે. જે કોમન એમેનીટીઝમાં ત્રીજીતરફવાળાનો સદરહુ સ્કીમના અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે વરાડે પડતો વણવહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેલો ગણાશે.

વધુમાં સદરહુ સ્કીમમાં ભવિષ્યમાં જો વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો તેનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળા સદર સ્કીમમાં કરી શકશે અથવા તેવી એફ.એસ.આઈ.નો અન્ય જગ્યાએ ઉપયોગ કરી શકશે. જે અંગે ત્રીજીતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની પરવાનગી લેવાની જરૂર રહેશે નહીં.

વધુમાં સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટની **૨૭૮૩ ચો.મીટર** બીનખેતીની જમીન (પરિયોજનાની જમીન) માં ત્રીજીતરફવાળાનો વચાડે પડતો વણવહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો રહેશે. પરંતુ ભવિષ્યમાં જો વધારાની એફ.એસ.આઈ.માં ફેરફાર થાય અને તેના આધારે સદરહુ સ્કીમનાં બિલ્ડર/ડેવલપર **સાર્થક ઈન્ફ્રા** નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા સદરહુ ઈમારતના ઉપરના ભાગે વધારાનું બાંધકામ કરવામાં આવે અને તેના કારણે ત્રીજીતરફવાળાને મજકુર જમીનમાં મળવાપાત્ર વણ વહેંચાયેલ વચાડે પડતા હક્ક, હિત, હિસ્સામાં ફેરફાર થશે જેને ત્રીજીતરફવાળા આથી કબુલ મંજુર રાખે છે.

વધુમાં સદરહુ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ તમામ વિગતો અને શરતો સંજોગોને આધિન ફેરફારને પાત્ર છે જે ત્રીજીતરફવાળા/એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે.

<u>બાનાખતના કરારની શરતો</u>

૧.. આ બાનાખતના કરારની મુદત ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણેનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યાં સુધીની નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મુદતમાં બીજીતરફવાળાને સદરહુ યુનિટની નક્કી કરેલ બાકીની રકમ ત્રીજીતરફવાળાએ ઉપરોક્ત જણાવેલ વિગતે ચુકતે હિસાબે આપવાની રહેશે. સદરહુ શરત એ આ બાનાખતની મુખ્ય શરત ગણાશે. જેનું ત્રીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

૨.. સદરહુ બાનાખતના કરારથી સદરહુ યુનિટનો કબજો ત્રીજીતરફવાળાને સોંપેલ ગણવાનો નથી. પરંતુ સદરહુ યુનિટનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે એકતરફવાળાએ તથા બીજીતરફવાળાએ તથા ત્રીજીતરફવાળાને સોંપવાનો રહેશે.

૩.. ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને મજકુર બાનાખતની મુદત પુરી થતાં અગાઉ આ બાનાખતમાં જણાવેલ વેચાણ અવેજની તમામ રકમ ચુકવી આપો ત્યારબાદ જ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ સદરહુ યુનિટનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ત્રીજીતરફવાળાને અથવા ત્રીજીતરફવાળા કહે તેના નામે ત્રીજીતરફવાળાના ખર્ચે પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી સોંપવાનો રહેશે.

૪.. સદરહુ મિલ્કત અંગેના એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાના રાઈટસ્, ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ તેમજ બોજા રહિત છે. તે મતલબના દરેક ડોક્યુમેન્ટની એક નકલ એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને આપેલ છે. જેની ત્રીજીતરફવાળાએ ખાત્રી અને ચકાસણી કરી સદરહુ મિલ્કત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે.

૫.. સદરહુ યુનિટના ફાળે પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરા એકતરફવાળાએ ભરેલ છે પરંતુ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ સદર યુનિટના તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરા, ઈલેક્ટ્રીક બીલ તથા ફાળે પડતો વહીવટી ખર્ચ વિગેરે તમામ રકમો ત્રીજીતરફવાળાએ ભરવાની રહેશે.

૬.. સદરહુ બાનાખતવાળા યુનિટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, સરકારી રેકર્ડમાં તથા **વાવોલ** ગ્રામ પંચાયતના રેકર્ડમાં વેચાણની ફેરફારની નોંધ પડાવવા અંગેનો તમામ ખર્ચ ત્રીજીતરફવાળાએ એકલાએ ભોગવવાનો રહેશે. ઉપરાંત સદર યુનિટના વેચાણ ઉપર ભારત સરકારના નિયમોનુસાર ભરવાની થતી ગુડસ્ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષની રકમ ત્રીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાની રહેશે.

૭.. એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા આથી ત્રીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપી જણાવે છે કે, સદર યુનિટ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ આજ પહેલાં બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી. વધુમાં મજકુર યુનિટમાં કોઈનો હક્ક, દરદાવો, અલાખો કે હિત સંબંધ પોષાતો નથી. તેમજ સદર યુનિટ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીમાં કોઈ જ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી. આમ, સદર યુનિટ સંપૂર્ણ બોજારહિત અને નાકરજી છે અને એકતરફવાળા સદર યુનિટનું વેચાણ કરવા સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર અને હક્કદાર છે.

૮.. સદરહુ ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ **૨૭૮૩ ચો.મીટર** જમીન (પરિયોજનાની જમીન) માંથી રોડ, રસ્તાની તથા કોમન પ્લોટની જે જમીન આવેલ છે તે જમીનમાં ત્રીજીતરફવાળાનો જવા-આવવાનો તથા વાપર ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો હક્ક રહેશે.

૯.. સદર **"સાર્થક સફલ"** નામની સ્કીમની તમામ સહિયારી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ માટે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીની રચના કરવામાં આવશે અને ત્રીજીતરફવાળા તથા સદરહુ સ્કીમના તમામ સભાસદોએ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીમાં ફરજીયાતપણે સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે. જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે. તેમજ સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટાનિયમો તથા વખતોવખતના ઠરાવો તથા જે કાંઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે/કરાવે તો તે તથા સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીના તમામ કાયદા અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જે આથી ત્રીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારમાં સહીમત્તા કરી કબુલ કરે છે.

૧૦.. ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહુ **"સાર્થક સફલ"** નામની સ્કીમના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ આપેલ યોજના અંગેની તમામ માહિતી ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા)ની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી તથા કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરની કચેરીમાંથી મળેલ બિનખેતીની પરવાનગી, સદરહુ જમીનના રાઈટસ્, ટાઈટલ્સ, અન્ય લખાણો તથા આનુષંગિક કાગળો ત્રીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા તેમના પોતાના જાણકાર, અનુભવી, નિષ્ણાત વ્યકિત/સંસ્થા મારફતે તપાસાવડાવી સદર યુનિટનું બાંધકામ તથા બાંધકામની ગુણવત્તા, બાંધકામના માલસામાન, કાર્ય કુશળતા તેમજ બાંધવામાં આવનાર યુનિટના માપ, સાઈઝ, ક્ષેત્રફળ તેમજ સદરહુ સ્કીમમાં આપવામાં આવનારી તમામ સહિયારી સુખ સુવિધાઓ, એમેનીટીઝ વિગેરે તમામ બાબતોની સઘન તપાસણી ત્રીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે કરી/કરાવી જોઈ તપાસી સમજી લીધેલ હોઈ અને તે રીતેની તમામ બાબતો અંગે ત્રીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ હોઈ ત્યારબાદ સદરહુ મિલ્કત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

૧૧.. એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા સદરહુ બાનાખતની તમામ શરતોનું પાલન કરી સદરુ યુનિટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા તૈયાર અને ખુશ હોઈ તેમછતાં ત્રીજીતરફવાળા બાકીની રકમનો અવેજ ચુકવવામાં કે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવામાં ઢીલ યા કસૂર કરે યા વાંકુ બોલે તો અગર સદર બાનાખતની શરતોનું પાલન ન કરે તો બાનાખતની મુદત વીત્યે ઉપર જણાવેલ બાનાની રકમ વગર વ્યાજે પરત કરવાની રહેશે અને ત્યારથી સદર બાનાખત આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે. જેને આથી ત્રીજીતરફવાળા સ્પષ્ટપણે કબુલ કરે છે.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે **વાવોલ**ની સીમમાં આવેલ ખાતા નં.૧૮૩ ના **બ્લોક/સર્વે નં.૮૪૧,** આકાર રૂા.૧૨.૧૯ પૈસા વાળી કુલ ૧૫૭૮૩ ચો.મીટર જમીનનો ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૩ (વાવોલ) માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૯૧/૧ તથા ૧૯૧/૨ પૈકી ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૯૧/૨ પૈકી કપાત બાદ કરતા બાકી રહેતી **૨૭૮૩ ચો.મીટર** રહેણાંક અને વાણિજયના હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગ વાળી જમીન (પરિયોજનાની જમીન) ઉપર ગુડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન અને રિવાઈઝડ્ વિકાસ પરવાનગીના નિયમો મુજબ બાંધવામાં આવનાર

અલગ-અલગ ફ્લેટસ્ તથા શોપસ્‌વાળી ઈમારતોની સ્કીમ કે જે **"સાર્થક સફલ"** *નામથી ઓળખાય છે તે ઈમારતો પૈકી* **બ્લોક નં." . . . . "** *માં . . . . . મજલે આવેલ* **ફ્લેટ નં. . . . . .** *કે જેના બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે . . . . . . ચો.મીટર કાર્પેટ એરીયા, વોશ એરીયા . . . . ચો.મીટર, બાલ્કની/વરંડો . . . . . ચો.મીટર મળી કુલ . . . . . . ચો.મીટરના બાંધકામ વાળી મિલ્કત તથા સદર ફ્લેટની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર . . . . ચો.મીટર જમીન કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી ન થઈ શકે તેવી જમીન સહિતની મિલ્કત.*

:: **<u>ખુંટ વર્ણન</u>** ::

:: *પૂર્વે* ::

:: *પશ્ચિમે* ::

:: *ઉત્તરે* ::

:: *દક્ષિણે* ::

ઉપર મુજબના યુનિટ વાળી મિલ્કતનો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપણે સર્વે પક્ષકારોએ વાંચી, વંચાવી આપણી સમજની ભાષામાં ભાષાંતર કરી, કરાવી સમજી વિચારીને અક્કલ હોંશીયારીથી તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વિના રાજીખુશીથી બિનકેફી મુક્ત સંમતિથી કરેલ છે. જે આપણે સર્વે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દેદારો, મુખત્યારો ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજ તા.   /   /૨૦૧૭ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.
અત્રે . . . . મતુ અત્રે . . . . શાખ.

<u>(એકતરફવાળા)</u> **(લખી આપનાર)**	**<u>સાક્ષીઓ</u>**
૧.------------------------------ *(રમેશભાઈ કાશીભાઈ પટેલ)*	*૧.----------------------*
૨.--------------------------- *(દિપકકુમાર મગનભાઈ પટેલ)*	*૨.----------------------*
૩.---------------------------- *(લતાબેન દિપકકુમાર પટેલ)*	
૪.-------------------------- *(મધુબેન રમેશભાઈ પટેલ)*	

૫.---------------------------
(અશોકકુમાર ચતુરભાઈ પટેલ)

૬.--------------------------
(મંજુલાબેન અશોકભાઈ પટેલ)

(બીજીતરફવાળા)
(કન્ફર્મીંગ પાર્ટી)
(ડેવલપર્સ)

----
*(**"સાર્થક ઈન્ફ્રા"** નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર* **તિર્થ જશવંતભાઈ પટેલ)**

(ત્રીજીતરફવાળા)
(લખાવી લેનાર)

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

(એકતરફવાળા) (લખી આપનાર)	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનું નિશાન
૧.રમેશભાઈ કાશીભાઈ પટેલ		
૨.દિપકકુમાર મગનભાઈ પટેલ		
૩.લતાબેન દિપકકુમાર પટેલ		
૪.મધુબેન રમેશભાઈ પટેલ		
૫.અશોકકુમાર ચતુરભાઈ પટેલ		
૬.મંજુલાબેન અશોકભાઈ પટેલ		

(બીજીતરફવાળા) (કન્ફર્મીંગ પાર્ટી) (ડેવલપર્સ)	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાનું નિશાન**
“સાર્થક ઈન્ફ્રા” નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તિર્થ જશવંતભાઈ પટેલ		
(ત્રીજીતરફવાળા) (લખાવી લેનાર)	**ફોટોગ્રાફ**	**અંગુઠાનું નિશાન**