Z:\M.S.2016_SEPTEMBER\ALL SCHEME_SEPTEMBER_2016\Prarabdh Residency\
**MASTAR DRAFTING AGREEMENT FOR SALE AS PER RERA_Prarabdh Residency_Dt.14062019**

# Drafted Without Prejudice

## કબજા વગરનો બાનાખત

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ***ગાંધીનગર*** ના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા - ***ગાંધીનગર*** ના મોજે ***સરગાસણ*** ની સીમના સર્વે નંબર : ૨૪/૨ ના ખાતા નંબર : ૧૩૭૧ ની ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૮ (સરગાસણ) માં થતા તેને આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુવિષયક બિનખેતીની જમીન ઉપર "***પ્રારબ્ધ રેસીડેન્સી***"નામની યોજના આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ બ્લોક "....." માં ......... માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ............ ની આશરે ................. ચોરસમીટર કારપેટ એરીયા (કે જેનો રેરા મુજબનો બિલ્ટઅપ એરીયા ................. ચોરસમીટર)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ....... ચોરસમીટર બાલ્કની તથા ........ ચોરસમીટર વોશ એરીયા મળી કુલ ....... ચોરસમીટર એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર યોજનાના આંતરીક રોડ તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .......... ચોરસમીટર જમીનના હક્કો તથા તેને લાગુ યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ કોમન એમીનીટીઝ સહિયારામાં વપરાશ તથા ઉપયોગ કરવાના હક્ક સહિતની મીલકતનાં વેચાણ કરવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર....

***<u>લખી આપનાર – એકતરફવાળા :–</u>***

***તુષારભાઈ બાબુભાઈ શેલડીયા***
***પોતેજાતે તથા "શેલડીયા ડેવલપર્સ" એ નામની પ્રોપરાઈટરી પેઢીના***
***એકમાત્ર પ્રોપરાઈટર તરીકે***
આધાર નંબર : ૮૨૪૧ ૯૩૬૫ ૯૯૨૯ **PAN - AFUPS 6000 H**
ઉં.વ.આ. : ૩૯, ધંધો : વેપાર, ધર્મે : હિન્દુ,
રહેવાસી : ૨-૩, શિવમપાર્ક, વીનસ ટાવરની બાજુમાં, સંદેશ પ્રેસ રોડ, બોડકદેવ, અમદાવાદના.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં અમો અને અગર અમો લખી આપનાર, એકતરફવાળા, અમો, અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનારનો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એટોર્નીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

***<u>લખાવી લેનાર – બીજીતરફવાળા :–</u>***

....................................
આધાર નંબર : .......................... **PAN - ..............................**
ઉં.વ.આ. : ....., ધંધો : વેપાર, ધર્મે : હિન્દુ,
રહેવાસી : ............................................................................ના.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં લખાવી લેનાર યાને કે બીજીતરફવાળા, તમો, તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર તથા લખાવી લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

***// જત //***

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ ***<u>ગાંધીનગર</u>*** સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા ***<u>ગાંધીનગર</u>*** ના ગામ મોજે - ***<u>સરગાસણ</u>*** ની સીમમાં આવેલ સર્વે/બ્લોક નં.૨૪/૨ ની કુલ ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.-૮ (સરગાસણ)માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ

પ્લોટ નંબર-૨૩ ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટર રહેણાંક હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક હેતુની યોજના કે જે *"**પ્રારબ્ધ રેસીડેન્સી**"* ના નામથી ઓળખાય છે, જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં "સદરહું યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨) સદરહુ યોજનામાં બ્લોક "....." માં ......... માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર : ............ ની આશરે ................. ચોરસમીટર કારપેટ એરીયા (કે જેનો રેરા મુજબનો બિલ્ટઅપ એરીયા ................. ચોરસમીટર)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ....... ચોરસમીટર બાલ્કની તથા ........ ચોરસમીટર વોશ એરીયા મળી કુલ ....... ચોરસમીટર એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર યોજનાના આંતરીક રોડ તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .......... ચોરસમીટર જમીનના હક્કો (ગુજરાત રાજયમાં તા.૦૧/૦૫/૨૦૧૭ થી અમલી બનેલ ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ માં જણાવેલ પ્રોવિઝન મુજબ) તથા તેને લાગુ યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ કોમન એમીનીટીઝ સહિયારામાં વપરાશ તથા ઉપયોગ કરવાના હક્ક સહિતની મીલકત. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મિલકત" અને અગર "મજકુર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૩) <u>સદરહુ મિલકતનો પૂર્વ ઈતિહાસ :-</u>

(૩.૧) સદરહુ ગામ મોજે સરગાસણની સીમના સર્વે નંબર-૨૪/૧ ની એકર ૦-૩૩ ગુંઠા જમીન તથા સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની એકર ૦-૩૨ ગુંઠા જમીન સૌ પ્રથમ વાઘેલા મગનજી ધમીરજીના નામે ચાલતી આવેલ.

(૩.૨) ત્યારબાદ વાઘેલા મગનજી ધમીરજીએ તેમની હયાતી દરમ્યાન મોંઢાના કરારથી વારસાઈ હક્કે ભાઈઓ ભાગની વહેંચણી કરેલ. જે વહેંચણી અનુસાર સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની એકર ૦-૩૨ ગુંઠા જમીન વાઘેલા નથાજી છગુજીના ભાગે આવતા વાઘેલા મગનજી ધમીરજીના નામેથી કમી કરી ફક્ત વાઘેલા નથાજી છગુજીના નામે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૫૭ થી કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૩.૩) ત્યારબાદ વાઘેલા મગનજી ધમીરજીએ તેમની હયાતી દરમ્યાન મોંઢાના કરારથી વારસાઈ હક્કે ભાઈઓ ભાગની વહેંચણી કરેલ. જે વહેંચણી અનુસાર સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૧ ની એકર ૦-૩૩ ગુંઠા જમીન વાઘેલા હેમાજી છગુજીના ભાગે આવતા વાઘેલા મગનજી

ધમીરજીના નામેથી કમી કરી ફક્ત વાઘેલા હેમાજી છગુજીના નામે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૪૦૧ થી કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૩.૪) સદરહુ ગામ મોજે સરગાસણની સીમના સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની જમીનના બીજાહક્કમાં સંરક્ષીત ગણોતીયા તરીકે હમીરજી છગુજીનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૪૨૮ થી કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૩.૫) ત્યારબાદ મહેરબાન સર્વે મામલતદાર મહેસાણા તરફથી તારીખ ../૮/૧૯૫૯ નારોજ આવેલ ફોર્મ નંબર-૧૨ આધારે સર્વે નંબર-૨૪/૧ ની એકર ૦-૩૩ ગુંઠા જમીન, સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની એકર ૦-૩૨ ગુંઠા જમીન તથા સર્વે નંબર-૨૪/૩ ની એકર ૧-૨૪ ગુંઠા જમીન અન્વયે હિસ્સા દુરસ્તી કરતા નવેસરથી સર્વે નંબર-૨૪/૧ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ એકર ૧-૨૪ ગુંઠા કાયમ કરી નાથાજી જુગાજી તથા ભાથીજી જુગાજીને કબજેદાર તરીકે ફાળવેલ, સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ એકર ૦-૩૩ ગુંઠા કાયમ કરી હેમાજી છગુજીને કબજેદાર તરીકે ફાળવેલ તથા સર્વે નંબર-૨૪/૩ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ એકર ૦-૩૧ ગુંઠા કાયમ કરી નાથાજી છગુજીને કબજેદાર તરીકે ફાળવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૯૪૧ થી તારીખ ૨૨-૧૨-૧૯૬૫ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૩.૬) ત્યારબાદ હેમાજી છગુજી આશરે સને ૧૯૭૨ ના અરસામાં બિનવસીયતે અવસાન પામતા સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની જમીન તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) વિસાજી હેમાજી, (૨) ભાથાજી હેમાજી તથા (૩) તખુબા તે હેમાજી છગુજીની વિધવાના સંયુક્ત નામે વારસાઈની રૂઈએ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૨૫૪ થી તારીખ ૧૪-૪-૧૯૭૬ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૬-૮-૧૯૭૬ નારોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૩.૭) ત્યારબાદ મોજે સરગાસણની સીમની એકર ૨-૦૦ ગુંઠાથી ઓછી જમીનોને ટુકડા તરીકે જાહેર કરવા બાબતે આર.ટી.એસ.સ્ટાયના હુકમ આધારે ગામે રજુ થયેલ યાદી મુજબ હેમાજી છગુજીની માલિકીના સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની એકર ૦-૩૩ ગુંઠા જમીનના બીજાહક્કમાં ટુકડાની નોંધ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૨૫૯ થી તારીખ ૧૯-૪-૧૯૭૬ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૦-૯-૧૯૭૬ નારોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૩.૮) ત્યારબાદ (૧) વાઘેલા વિહાજી ઉર્ફે વિસાજી હેમાજી, (૨) વાઘેલા ભાથીજી હેમાજી તથા (૩) તખુબા તે હેમાજી છગુજીની વિધવાની પાસેથી સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની એકર ૦-૩૩ ગુંઠા જુનીશરતની ખેતીની જમીન કુલ રૂા.૫,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પાંચ હજાર પુરામાં તખુજી આત્મારામએ તેમના આગવા સ્વપાર્જીત કમાણીના નાણાંથી વેચાણ રાખેલ. જે બદલનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ ૧૭-૦૬-૧૯૮૦ નારોજ અનુક્રમ નંબર-૧૦૩૦ થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૩૯૦ થી તારીખ ૧૬-૯-૧૯૮૨ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૬-૧૨-૧૯૮૫ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૯) ત્યારબાદ શ્રી પ્રાંત અધિકારી સાહેબ, ગાંધીનગરનાએ તારીખ ૧૮-૭-૧૯૯૦ નારોજના હુકમ નંબર-પીઓ/જમીન/ટુ.ધા./વ થી મોજે સરગાસણની સીમની જે જમીનો કુવા/બોરથી પીયત થતી હોય અને કાયમી ધોરણે પિયત થવાની શક્યતા ધરાવતી હોય તેવી જમીનોને ટુકડામાંથી કમી કરતા સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીનના બીજાહક્કમાંથી ટુકડાની નોંધ કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૬૯૬ થી તારીખ ૧૯-૧૧-૧૯૯૦ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૦) ત્યારબાદ વિવાદી-તખુજી આત્મારામ ઠાકોરે સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની જમીન અંગે પ્રતિવાદી-(૧) વિહાજી હેમતાજી તથા (૨) મામ. અને કૃષિપંચ, ગાંધીનગરની વિરૂદ્ધ શ્રી નાયબ કલેક્ટર સાહેબ (જ.સુ.) અપીલ, ગાંધીનગરની કોર્ટમાં વિવાદ અરજી દાખલ કરતા નામદાર કોર્ટે તારીખ ૧૩-૯-૧૯૯૦ નારોજના હુકમ નંબર-ગણોત/અપીલ/એસઆર/૨૧૧/૮૮ થી વિવાદીની વિવાદ અરજી અંશતઃ માન્ય રાખતા મામલતદાર અને કૃષિપંચ, ગાંધીનગરનો તારીખ ૨૪-૬-૧૯૮૬ નારોજનો હુકમ નંબર-ગ.કે.નં.૫૦૦૧/૮૬ કાયમ રાખવા ઉપરાંત પક્ષકારોને હુકમની તારીખથી ૬૦ દિવસમાં (હુકમમાં દર્શાવ્યા મુજબ ૯૦ દિવસમાં)સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની જમીનને યથાવત (મુળ) સ્થિતિમાં લાવવા હુકમ કરેલ અને જો પક્ષકારો તેમ કરશે તો કૃષિપંચશ્રીના તારીખ ૨૪-૬-૧૯૮૬ નારોજના હુકમનો અમલ કરવાનો રહેશે નહિ અને જો પક્ષકારો તેમ કરવામાં કસુર કરે તો સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની જમીનનો ગ.ધા. કલમ-૮૪(સી)(૨) મુજબ કાયમી ધોરણે નિકાલ કરવા તજવીજ કરેલ અને તે મુજબ કેસ રીમાન્ડ કરવા હુકમ કરેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૭૦૪ થી તારીખ

૧૯-૧૧-૧૯૯૦ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૩-૨-૧૯૯૧ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૧) ત્યારબાદ શ્રી નાયબ કલેક્ટર સાહેબ (જ.સુ.) અપીલ, ગાંધીનગરની કોર્ટના તારીખ ૧૩-૯-૧૯૯૦ નારોજના હુકમ નંબર-ગણોત/અપીલ/એસઆર/૨૧૧/૮૮ મુજબ મામલતદાર કૃષિપંચ, ગાંધીનગરની કોર્ટમાં નંબર-ગણોત કેસ/૨૬/૨૦૦૦ થી ન્યાયિક કાર્યવાહી દરમ્યાન સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ વાળી જમીનના તબદીલીથી લેનાર-તખુજી આત્મારામ ઠાકોર જન્મજાત ખેડૂત હોવાનું પુરવાર થતા નામદાર કોર્ટે તારીખ ૪-૯-૨૦૦૦ (હુકમમાં દર્શાવ્યા મુજબ તારીખ ૩૦-૮-૨૦૦૦) નારોજના હુકમથી સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ વાળી જમીન અંગે ગણોતધારાની કલમ-૮૪(સી) મુજબની સદર કેસની તપાસ બંધ કરવા હુકમ કરેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૨૨૭૨ થી તારીખ ૨૩-૧૧-૨૦૦૦ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૩૧-૩-૨૦૦૧ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૨) ત્યારબાદ મહેરબાન નાયબ કલેક્ટર (જ.સુ.) અપીલ, ગાંધીનગરની કોર્ટમાં સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ના ખાતા નંબર-૩૮૯ ની જમીન અંગે (એ) શ્રી સરકાર તથા (બી)તખુજી આત્મારામ ઠાકોર, વિહાજી હેમાજી, માધાજી હેમાજીની વચ્ચે કેસ નંબર-ગણોત/રીવીઝન/એસઆર/૧૦૪/૨૦૦૧ થી કેસ ચાલતા નામદાર કોર્ટે અત્રેની સરખા ક્રમાંકની રીવીઝન નોટીસ પરત ખેંચવા તથા મામલતદાર અને કૃષિપંચશ્રી, ગાંધીનગરનો તારીખ ૩૦-૮-૨૦૦૦ નો હુકમ નંબર-કેસ-૨૬/૨૦૦૦ કાયમ રાખવા હુકમ કરેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૨૯૧૫ થી તારીખ ૨૦-૬-૨૦૦૬ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૦-૮-૨૦૦૬ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૩) ત્યારબાદ મહેરબાન નાયબ કલેક્ટર (જ.સુ.) અપીલ, ગાંધીનગરની કોર્ટમાં સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ના ખાતા નંબર-૩૮૯ ની જમીન અંગે (એ) શ્રી સરકાર તથા (બી)તખુજી આત્મારામ ઠાકોર, વિહાજી હેમાજી, માધાજી હેમાજીની વચ્ચે કેસ નંબર-ગણોત/રીવીઝન/એસઆર/૧૦૪/૨૦૦૧ થી કેસ ચાલતા નામદાર કોર્ટે અત્રેની સરખા ક્રમાંકની રીવીઝન નોટીસ પરત ખેંચવા તથા મામલતદાર અને કૃષિપંચશ્રી, ગાંધીનગરનો તારીખ ૩૦-૮-૨૦૦૦ નો હુકમ નંબર-ગણોત કેસ-૨૬/૨૦૦૦ કાયમ રાખવા હુકમ કરેલ. જે અંગેની

નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૩૪૩૦ થી તારીખ ૧૦-૧૦-૨૦૦૭ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૭-૧૧-૨૦૦૭ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૪) ત્યારબાદ તખુજી આત્મારામની પાસેથી સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ના ખાતા નંબર-૩૮૯ ની ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીન કુલ રૂ.૨૦,૦૩,૪૦૦/- અંકે રૂપિયા વીસ લાખ ત્રણ હજાર ચારસો પુરામાં (૧) સંતરામ ખાનચંદ, (૨) તરુણભાઈ સંતરામભાઈ, (૩)ગૌરવ સંતરામભાઈ તથા (૪) મૃણાલ સંતરામભાઈએ સંયુક્ત રીતે તેઓના આગવા સ્વપાર્જીત કમાણીના નાણાંથી વેચાણ રાખેલ. જે બદલનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ ૨૪-૪-૨૦૦૮ નારોજ અનુક્રમ નંબર-૮૧૩૮ થી રજુ થયેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજનો હુકમ કાયદાકીય પુર્તતા પુર્ણ થતા તારીખ ૨-૫-૨૦૦૮ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૩૬૨૨ થી તારીખ ૧૩-૫-૨૦૦૮ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૯-૯-૨૦૦૮ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૫) ત્યારબાદ સદરહુ ગામ મોજે સરગાસણની સીમની જમીનો અન્વયે ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ અમલમાં આવતા સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની ૩૩૩૯ (૩૩૩૦) ચોરસમીટર જમીનનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૮ (સરગાસણ)માં થતા તેને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટર જમીન ફાળવવામાં આવેલ.

(૩.૧૬) ત્યારબાદ મે.કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તારીખ ૨૫-૮-૨૦૧૦ નારોજના હુકમ નંબર-સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૩૯/૧૦/વશી.૧૮૨૪૭ થી ૧૮૨૬૨/૨૦૧૦ થી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની ખાતા નંબર-૩૮૯ ની ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીનનો નગર રચના યોજના નં.૮ (સરગાસણ)માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટર જમીનનો ઉપયોગ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય વિષયક હેતુથી કરવા બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૪૩૧૪ થી તારીખ ૬-૯-૨૦૧૦ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨-૧૧-૨૦૧૦ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૭) ત્યારબાદ સંતરામભાઈ ખાનચંદ તારીખ ૯-૧૦-૨૦૧૦ નારોજ બિનવસીયતે અવસાન પામતા સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ના ખાતા નંબર-૩૮૯ ની તેમના હિસ્સાની જમીન તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) ઉષાદેવી સંતરામભાઈ, (૨) તરૂણભાઈ સંતરામભાઈ, (૩) ગૌરવભાઈ સંતરામભાઈ તથા (૪) મૃણાલભાઈ સંતરામભાઈના સંયુક્ત નામે વારસાઈની રૂઈએ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૪૬૨૫ થી તારીખ ૨૩-૬-૨૦૧૧ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૩-૧-૨૦૧૨ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩.૧૮) ત્યારબાદ (૧) ઉષાદેવી સંતરામભાઈ, (૨) તરૂણભાઈ સંતરામભાઈ, (૩) ગૌરવભાઈ સંતરામભાઈ તથા (૪) મૃણાલભાઈ સંતરામભાઈએ સદરહુ જમીન ઉપર કોટક મહિન્દ્રા બેંક લિમીટેડમાંથી લોન મેળવી તારીખ ૨૨-૮-૨૦૧૭ નારોજ ગાંધીનગરના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૬૨૧૪ થી એક મોર્ગેજ ડીડ રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ. ત્યારબાદ (૧) ઉષાદેવી સંતરામભાઈ, (૨) તરૂણભાઈ સંતરામભાઈ, (૩) ગૌરવભાઈ સંતરામભાઈ તથા (૪) મૃણાલભાઈ સંતરામભાઈએ સદર લોનની પુરેપુરી રકમ ચુકતે ભરપાઈ કરી દેતા સદર બેંક તરફથી તેઓની તરફેણમાં તારીખ ૧-૫-૨૦૧૮ નારોજ ગાંધીનગરના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૮૬૯૯ થી એક રીલીઝ ડીડ રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે.

(૩.૧૯) ત્યારબાદ (૧) તરૂણભાઈ સંતરામભાઈ, (૨) ગૌરવ સંતરામભાઈ, (૩) મૃણાલ સંતરામભાઈ તથા (૪) ઉષાદેવી સંતરામભાઈની પાસેથી સદરહુ સદરહુ સર્વે નંબર : ૨૪/૨ ના ખાતા નંબર : ૩૮૯ ની ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૮ (સરગાસણ) માં થતા તેને આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુવિષયક બિનખેતીની જમીન અમો વેચાણ આપનાર તુષાર બાબુભાઈ શેલડીયાએ અમારા આગવા સ્વપાર્જીત કમાણીના નાણાંથી વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ : ૦૭-૦૫-૨૦૧૮ નારોજ અનુક્રમ નંબર : ૯૧૪૧ થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૬૩૦૩ થી તારીખ : ૧૬-૦૫-૨૦૧૮ નારોજ કરવામાં આવેલ. જે ફેરફાર એન્ટ્રી તારીખ : ૦૩-૦૮-૨૦૧૮ નારોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૩.૨૦) ત્યારબાદ ગાંધીનગરના શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, ગાંધીનગરનાએ તારીખ : ૦૪-૦૨-૨૦૧૯ નારોજના હુકમ નંબર-પીઆરએમ/સરગાસણ/૨૯૮/૧૨/૨૦૧૮/૯૩૩/૨૦૧૯ થી સદરહુ સર્વે નંબર : ૨૪/૨ ના ખાતા નંબર : ૧૩૭૧ ની ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૮ (સરગાસણ) માં થતા તેને આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુવિષયક બિનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક હેતુના ફલેટોનું બાંધકામ કરવાની વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે તથા તે અંગેના પ્લાન પાસ કરેલ છે.

(૪) <u>યોજના અંગે મેળવેલ પરવાનગીઓની વિગત</u> :-

(૪.૧) <u>બિનખેતીની પરવાનગી</u> :-

મે.કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરનાએ તારીખ ૨૫-૮-૨૦૧૦ નારોજના હુકમ નંબર-સીબી/જમીન/બી.ખે./એસ.આર.૩૯/૧૦/વશી.૧૮૨૪૭ થી ૧૮૨૬૨/૨૦૧૦ થી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન સદરહુ સર્વે નંબર-૨૪/૨ ની ખાતા નંબર-૩૮૯ ની ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીનનો નગર રચના યોજના નં.૮ (સરગાસણ)માં થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટર જમીનનો ઉપયોગ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય વિષયક હેતુથી કરવા બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે.

(૪.૨) <u>બાંધકામની પરવાનગી</u> :-

ત્યારબાદ ગાંધીનગરના શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, ગાંધીનગરનાએ તારીખ : ૦૪-૦૨-૨૦૧૯ નારોજના હુકમ નંબર-પીઆરએમ/સરગાસણ/૨૯૮/૧૨/૨૦૧૮/૯૩૩/૨૦૧૯ થી સદરહુ સર્વે નંબર : ૨૪/૨ ના ખાતા નંબર : ૧૩૭૧ ની ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૮ (સરગાસણ) માં થતા તેને આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુવિષયક બિનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક હેતુના ફલેટોનું બાંધકામ કરવાની વિકાસ પરવાનગી આપેલ છે તથા તે અંગેના પ્લાન પાસ કરેલ છે.

(૪.૩) <u>રેરા એક્ટ મુજબની પરવાનગી</u> :-

સદરહુ યોજના અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલારીટી ઓથોરીટી (RERA) એક્ટ,૨૦૧૬ અન્વયે ગુજરાત સરકાર તરફથી રજીસ્ટ્રેશન નંબર ............................ થી તા............................ના રોજ સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

(૪.૪) <u>લીફટની પરવાનગી</u> :-

સદરહુ યોજના બહુમાળીય હોવાથી બ્લોક "એ" માં ૨ (બે) લીફટની, બ્લોક "બી"માં ૨ (બે) લીફટની એમ મળી કુલ ૪ (ચાર) લીફટની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે, અને તે લીફટ "..............'' કંપનીની મુકવામાં આવેલ છે અને તે લીફટ વાપરવા અંગેનું લાયસન્સ નં. ............. છે જેથી ચીફ ઈન્સ્પેકટર, લીફટ અને એસ્કેલેટર, સેન્ટ્રલ ઝોન, મુખ્ય મથક, ગાંધીનગર ધ્વારા તેમનાં પ્રમાણપત્ર નં................ **dt**............ તથા પ્રમાણપત્ર નં................. **dt**.................. થી આપવામાં આવેલ છે. આમ, વેચાણ આપનાર ધ્વારા સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ લીફટ ખુબ જ સારી કંપનીની તથા સરકારશ્રી ધ્વારા નકકી થયેલ નિયમો મુજબની છે. પરંતુ, લીફટ કે જે એક માનવસર્જીત યંત્ર છે અને તેમાં ખામી સર્જાવાની શકયતાઓ રહેલી છે. આવી ખામી લીફટનો દુરઉપયોગ, ખોટો વપરાશ, પ્રોપર મેન્ટેઈન ન થવું, ઓવરલોડ ઉપયોગ, મેન્યુફેકચરીંગ ડીફેકટ આવા કોઈપણ કારણસર કે અન્ય કોઈપણ કારણસર થઈ શકે તેમ છે. તેમજ તેનાં લીધે નુકશાન અથવા અકસ્માત થવાની સંભાવના રહેલી છે. વળી, લીફટનો જો નાના બાળકો ઉપયોગ કરે કે લીફટનો ઉપયોગ કરતાં ન આવડતો હોય તેવી વ્યકિત તેનો ઉપયોગ કરે તો પણ અકસ્માત થવાની શકયતાઓ રહેતી હોય છે અને જેથી આવા કોઈપણ કારણસર બી.યુ.પરમીશન આવ્યા પછી ..... લીફટો કે તેનાં કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી સર્જાય કે અકસ્માત ઈત્યાદી થાય તો તે અંગે કોઈપણ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેતી નથી.

(૪.૫) <u>ફાયર સેફટી</u> :-

સદરહુ યોજનામાં ફાયર સેફટી અંગેનું પ્રમાણપત્ર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તા............ નારોજ અનુક્રમ નં............. થી આપવામાં આવેલ છે અને તે પ્રમાણપત્ર પ્રમાણે તેમાં જણાવલ શરતો સહીત વેચાણ લેનાર તથા યોજનાનાં ભવિષ્યનાં તમામ સભ્યોએ ફાયર સેફટી મેજર્સની ગાઈડલાઈન મુજબ જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ કરતાં રહેવાનું છે.

(૫) સદરહુ યોજનામાં ઉપયોગમાં લેવાયેલ તમામ યાંત્રીક સાધનો એટલે કે મશીનરી જેવી કે, બોર, મોટર જેવાં સાધનો તથા ઈલેકટ્રીસીટીનાં કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી વેચાણ આપનાર દ્વારા સારામાં સારી બનાવટ (બ્રાન્ડ) નાં છે અને તે તમામ કે તે પૈકી કોઈપણ સાધન, યંત્ર ઈત્યાદી તે વેચાણ આપનારે જાતે બનાવેલ નથી. પરંતુ, હાલમાં બજારમા મળતી સારી બ્રાન્ડો પૈકીની છે અને તે વેચાણ આપનાર દ્વારા ફકત ખરીદવામાં આવી છે. જેથી આવા કોઈપણ યંત્ર જેવાં કે બોર, મોટર જેવા સાધનો તથા ઈલેકટ્રીસીટીનાં કેબલ્સ, તથા અન્ય કેબલ્સ તથા ફીટીંગ્સ ઈત્યાદીને થતું નુકશાન કે તેનાં લીધે થતો અકસ્માત તે

વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવતુ નુકશાન કે અકસ્માત નથી. તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ લેનાર કે વેચાણ લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી વેચાણ આપનારની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહીં. જે અંગે વેચાણ લેનાર વેચાણ આપનારને ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૬) આમ સદર યોજનામાં એટલે કે ***"પ્રારબ્ધ રેસીડેન્સી"*** માં બ્લોક "....." માં ......... માળે આવેલ ફલેટ નંબર : ............ ની આશરે ................. ચોરસમીટર કારપેટ એરીયા (કે જેનો રેરા મુજબનો બિલ્ટઅપ એરીયા ................. ચોરસમીટર)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ....... ચોરસમીટર બાલ્કની તથા ........ ચોરસમીટર વોશ એરીયા મળી કુલ ....... ચોરસમીટર એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર યોજનાના આંતરીક રોડ તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .......... ચોરસમીટર જમીનના હક્કો તથા તેને લાગુ યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ કોમન એમીનીટીઝ સહિયારામાં વપરાશ તથા ઉપયોગ કરવાના હક્ક સહિતની મીલકત અમો એકતરફવાળાની સંપૂર્ણ સ્વતંત્ર આગવી માલિકીની અમારા પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની તમામ પ્રકારનાં બોજાઓથી મુક્ત આવેલી છે એટલેકે હાલમાં સદરહુ મિલકત કોઈના કોઈપણ પ્રકારના મોર્ગેજમાં કે ચાર્જમાં આવેલ નથી. જે મિલકતને હવે પછી સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદરહું મિલકત","સદરહુ યુનીટ", "મજકુર મિલકત" અગર "મજકુર યુનીટ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૭) વધુમાં સદરહું યોજનાની બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારે સ્થળ ઉપર મુલાકાત લીધેલ અને તે મુજબ તેઓએ સદરહું મીલકત વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા દર્શાવી હતી અને લખી આપનારએ તે સ્વીકારી માન્ય રાખેલ અને સદરહુ મીલકત લખી આપનારે લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ.

(૮) સદરહુ યુનિટનાં બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને લાગુ યોજનાની જમીનનાં વણ વહેંચાયેલ ભાગ સહીત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ છે તે મીલકત એક તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ શરતો તથા સમજુતીઓનાં પાલન કરવાની શરતે તેની કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત ***રૂા................/- અંકે રૂપીયા ...................... પુરા*** ની કિંમત (સદરહુ કિંમતમાં બાંધકામની કિંમત વણવહેંચાયેલ જમીનની કિંમત તથા કોમન એમેનીટીઝ ઈત્યાતી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણવાનો છે) નકકી કરીને વેચાણ આપવા અંગે આ બાનાખતનો કરાર કર્યો છે અને બાનાખતનાં કરારથી વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ યુનીટની વેચાણ કિંમતનાં બાનાપેટે કુલ

વેચાણ કિંમતના ..... ટકા રકમ યાને રૂા....................../- અંકે રૂપીયા ......................... પુરા લખાવી લેનારે લખી આપનારને બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે.

## *// અવેજ પહોંચ્યાની વિગત જે //*

રૂા.

---

***રૂા.............-૦૦ અંકે રૂપીયા ......................... પુરા...***

---

એમ મળી કુલ *રૂા................../- અંકે રૂપિયા ......................... પુરા* ઉપરોક્ત વિગતે ચુકવેલ છે (અને બાકીના *રૂા................/- અંકે રૂપિયા .........................* ***પુરા*** તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચે જણાવેલ શરતોના પાલન કરવા સહીત તથા શરત નંબર : **A** માં જણાવેલ સમય મર્યાદા મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ શીડ્યુલ પ્રમાણે ચુકવી આપવાના છે)

## *// શરતો //*

**A.** આ બાનાખતનાં કરારની મુદ્દત આજથી .... (........) માસ સુધીની નક્કી કરવામાં આવેલ છે (સદર બાનાખતના કરાર પહેલા લખાવી લેનારે લખી આપનારને એડવાન્સ અવેજ પેટે ૧૦ % રકમથી વધુ રકમની ચુકવણી કરવાની નથી)અને તે મુદ્દતમાં લખાવી લેનારે લખી આપનારને બાકી રહેતો અવેજ નીચે મુજબ ચુકવી આપવાનો છે.

**A.1.**

---

અ.નં. રકમ ચુકવણીનું શીડ્યુલ

એ. ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહિ તેટલી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ કરાર વખતે ચુકવવાના રહેશે.

બી. ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહિ તેટલી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને યુનીટોનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી.નું બાંધકામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

સી. ઉપરોક્ત અનુક્રમ નંબર : (બી) નું પેમેન્ટ પુરુ થયા બાદ બાકી રહેતી રકમ પૈકી જે દિવસે આર.સી.સી. સ્લેબનું કાસ્ટીંગ થાય તે દિવસે યાને કે દરેક સ્લેબના કાસ્ટીંગના દિવસે નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૦ ટકાની રકમના હપ્તા બીજીતરફવાળાએ સમયસર એકતરફવાળાને ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહિ.)

ડી. ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહિ તેટલી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને મકાનની દિવાલોનું ચણતર કામ અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

ઈ. ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહિ તેટલી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને મકાનમાં અંદરના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

એફ. ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહિ તેટલી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને મકાનમાં ફ્લોરીંગ કામ, તેમજ બારી-બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ, બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ પુરુ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

જી. ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહિ તેટલી રકમ બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને મકાનનું એલીવેશન, ટેરેસ પરનું વોટરપ્રુફીંગ તથા પાણીના પંપ તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

એચ. બાકી રહેતી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને મકાનનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યેથી/યુનિટનો કબજો બીજીતરફવાળાને સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.

---

**A.2** વધુમાં લખી આપનારે સદર યોજનાનું બાંધકામ તારીખ : ૩૧-૦૩-૨૦૨૩ ના અંત સુધી પુર્ણ કરી સદરહુ મિલકતનું પઝેશન લખાવી લેનારને સોંપવાના છીએ અને બી.યુ.પરવાનગી મેળવવા માટે જે-તે લાગુ ઓથોરીટીમાં અરજી કરવાની છે તેથી જયારે પણ સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખિત જાણ લખી આપનાર લખાવી લેનારને કરે તે તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતનાં કરારની મુદ્દત નક્કી કરવામાં આવેલ

છે તેમ છત્તા બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા છત્તા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તેમજ જે તે લાગુ ઓથોરીટીની વહીવટી કામગીરીનાં કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમય લાગે કે વિલંબ થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતનાં કરારની મુદ્દતમાં થયેલો હોવાનું ગણાશે અને તે લખાવી લેનારને માન્ય રહેશે. પરંતુ લખાવી લેનારએ પેરા-**A.1** માં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે **(essence of this contract)** જેની આથી લખાવી લેનાર કબુલાત આપે છે.

**B** વધુમાં સદરહુ યોજનાનું તમામ સ્પેસીફીકેશન, મટીરીયલ્સ તથા એલીવેશન લખી આપનારનાં આર્કીટેકટ .................... મારફતે કરવામાં આવેલ છે.

**B.1** સભાસદોનાં હિત માટે સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય અથવા તો સરકારશ્રીનાં વખતો વખતનાં ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કીટેકટ, એન્જીનીયરનાં સુચન મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો લખી આપનારા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છે.

**C.** સદરહુ મીલકતને લગતાં તથા મજકુર યોજનાને લગતાં તમામ ટાઈટલ ડીડસ, તથા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ, જેવાં કે,

**C.1** યોજનાની જમીનનાં ગામ નમુના નં.૭/૧૨ નાં ઉતારા

**C.2** યોજનાની જમીન અંગે ૧૯૫૧-૫૨ થી આજસુધીનાં ફેરફાર થયેલ તમામ ગામ નમુના નં.૬ ની હકકપત્રકની નકલો

**C.3** યોજનાની જમીન અંગે વખતો-વખત થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજોની નકલો

**C.4** યોજનાની જમીન અંગે વેચાણ આપનારની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજો

**C.5** બીનખેતીની પરવાનગી

**C.6** બાંધકામની પરવાનગી

**C.7** સદરહુ યોજનાનાં બાંધકામ અંગેનો મંજુર થયેલ નકશો ઈત્યાદી જેવા જરૂરી તમામ દસ્તાવેજી પુરાવા અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આપેલ છે અને તે ચકાસવા માટેનો પુરતો સમય પણ આપવામાં આવેલ, અને તે અનુસંધાને તમો વેચાણ લેનારે તથા વેચાણ લેનારનાં એડવોકેટશ્રીએ પુરતી ચકાસણી કરાવી અમો વેચાણ આપનારનાં સદર યોજનાનાં

તમામ ટાઈટલ કલીયર, ચોખ્ખા, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ હોવા બાબતની ખાતરી અને અભ્યાસ કરાવી લીધેલ, અને ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ.

વધુમાં, લખી આપનારે સદરહુ યોજનાની જમીન ખરીદ કરતાં પહેલાં પોતાનાં એડવોકેટશ્રી મારફતે મૌલિક એસ. શેઠ, એડવોકેટ દ્વારા ખાતરી કરાવેલ, અને તેઓએ સદરહુ જમીન અંગે એકતરફવાળાનાં નામનું પોતાનું ટાઈટલ સર્ટીફિકેટ અને રીપોર્ટ તારીખ : ૦૮-૦૩-૨૦૧૯ નારોજનું ઈસ્યુ કરેલ છે અને તેની નકલ પણ લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે. જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે. આમ, સદરહુ મીલકતનાં ટાઈટલ સબંધિત કોઈ તકરાર રહેતી નથી અને જેથી જે તમામ ટાઈટલ ડીડસ, દસ્તાવેજી પુરાવા ઈત્યાદી ગુજરાત રાજયમાં હાલમાં પ્રવર્તમાન ધી રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ‘‘સદરહુ કાયદા’’ અથવા ‘‘મજકુર કાયદા’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) અનુસંધાને ગુજરાત રાજય ધ્વારા બનાવેલ રૂલ્સ અને રેગ્યુલેશન (નીતિ-નિયમો) અનંસુધાને તથા પ્રવર્તમાન અન્ય કાયદા અનુસંધાને લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ છે.

**D.** સદરહું ''***પ્રારબ્ધ રેસીડેન્સી***'' નામની યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ કરવા માટે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સોસાયટી /સર્વીસ સોસાયટી/મંડળ/એસોસીએશન/એ.ઓ.પી. ઈત્યાદી જેવું વહીવટીય માળખું બનાવવામાં આવે તેવાં માળખા બનાવવા માટે જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તે દરેક સભ્યોએ ભોગવવાનો છે તથા તેવાં વહીવટીય માળખાનાં નીતી-નિયમો મુજબ, લખાવી લેનારે જે તે વહીવટીય માળખાનાં સભ્ય થવાનું છે અને તે લખાવી લેનારને માટે ફરજીયાત છે. તેમજ આવા વહીવટીય માળખા તરફથી કોમન ખર્ચ અંગે જે માસીક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે લાંબી મુદતનું અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહું યુનીટનાં વાર્ષીક મેઈન્ટેનન્સ વીગેરે કાયમી સ્વરૂપનાં ખર્ચ માટે જે ખર્ચ / ફાળો નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ વેચાણ લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે તો કોમન સુવીધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને તેવા સમયે એક તરફવાળા અગર જે તે વહીવટીય માળખાનાં હોદેદારો અગાઉથી દિવસ-૭(સાત) માં લેખીત નોટીસ આપીને પાણી, પાર્કીંગ અને અન્ય કોમન સુવિધાઓ વીગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અગર તેમને યોગ્ય લાગે તેવી અન્ય કોઈપણ પેનલ્ટી નક્કી કરી શકશે અને ત્યારે તે સામે લખાવી લેનાર વાંધો લઈ શકશે નહીં.

**D.1** જો કોઈ સંજોગોમાં આવું વહીવટીય માળખુ બનાવવામાં કે વહીવટીય માળખાના બંધારણમાં કે નોંધણીમાં વિલંબ થાય અગર કોઈપણ કારણસર લખી આપનારે યોજનાનો વહીવટ પોતાની

પાસે રાખવો પડે કે યોજનાનો વહીવટ કરવો પડે અગર લખાવી લેનારે યુનીટનો કબજો આવું વહીવટીય માળખુ બનતા પહેલા લેવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે આ કરાર મુજબ નક્કી થયેલ ચુકતે અવજેની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની છે તેમજ લખી આપનાર કહે તે મુજબ જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ પણ ચુકવી આપવાની છે અને તેવા સમયે લખાવી લેનાર કોઈપણ પ્રકારના કારણો ધર્યા સિવાય કે વાદ-વિવાદમાં પડ્યા વગર આવી રકમનું ચુકવણું કરવા બંધાયેલ છે.

**E.** સદરહું મિલકતનો સ્થળ ઉપર શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો તમોને સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી તથા આવુ પુરૂ થયેલ બાંધકામ વાપરવા અંગેની પરવાનગી આવ્યેથી એટલે કે બી.યુ.પરમીશન આવ્યેથી અથવા આ કરાર મુજબ નક્કી થયેલ તમામ અવેજ ચુકવણી બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ચુક્તે કરે અને તે સમયે સદરહુ મિલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે અગર એ બંન્નેમાંથી જે મોડું હોય ત્યારે સુપ્રત કરવાનો છે.

**F.** વધુમાં સદરહુ મિલકતને લગતા કરારનામા, દસ્તાવેજો, લખાણો, પાસ થયેલ પ્લાન, હુકમો મિલકત સંબંધી જરૂરી ટાઈટલ અંગેની સૂચનાઓ તથા સદરહુ મિલકતની તથા તેને લાગુ જમીનના ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ વિગેરેનો સંપુર્ણ અભ્યાસ કરવા સારૂ લખી આપનાર દ્વારા દસ્તાવેજી પુરાવાઓ જેવાં કે, સને ૧૯૫૧-૫૨ થી આજદીન સુધીના ગામ નમુના નં.૭/૧૨ ની પ્રમાણિત નકલો, ગામ નમુના નં.૬ તમામ હકકપત્રકની પ્રમાણિત નકલો, સદરહુ જમીન બિનખેતી થયા અંગેનાં હુકમની પ્રમાણિત નકલ, પાસ થયેલ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ, બાંધકામની રજાચિઠ્ઠીની પ્રમાણિત નકલ વિગેરે તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલી તેમજ તે ચકાસવા માટે પુરતો સમય આપવામાં આવેલ હોઇ તમો લખાવી લેનારએ સદરહુ મિલકત તથા તેને લાગુ વણવહેંચાયેલી જમીનના અને સદરહું સંપુર્ણ યોજનાનાં ટાઇટલ્સ, મંજુરીઓ અને તમામ રેકર્ડ વ્યવસ્થિત રીતે વેચાણ લેનારનાં એડવોકેટ મારફતે જોઇ તપાસી ખાત્રી કરેલ છે અને તેનાથી લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ હોઇ લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી ખરીદેલ છે. સદરહુ યોજનાની જમીનનાં ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેથી સદરહુ મીલકતના ટાઈટલ અંગે અગર વેચાણ અંગે કે વેચાણ કિંમત અંગે ભવિષ્યમાં લખાવી લેનાર કે લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી કોઈપણ જાતની તકરાર કરવા કરાવવાની નથી અને જો કરે કરાવે તો તે આથી રદ બાતલ છે અને તે અંગે લખી આપનારને જે કાંઈપણ નુકશાન થાય તે તમામ નુકશાન લખાવી લેનારએ કે તેમના વંશ,વાલી, વારસોએ ભરપાઈ

કરવાનું છે અને રહેશે. તેવો પાકો વિશ્વાસ, ખાત્રી અને બાહેધરી આથી લખાવી લેનાર લખી આપે છે.

**G.** નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત અંગેના સરકારી કે કેન્દ્ર સરકારના જે કાંઇ વેટ, ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. (ગુડ્સ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ) કે અન્ય કોઈપણ ટેક્ષ જી.ઈ.બી, મેઈન્ટેનન્સ, મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ, ઔડા ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જીસ ઇંત્યાદી ભરવાના આવે તે તમામ લખાવી લેનારએ પોતાના ખર્ચે અને જોખમે વર્તમાન તથા ભવિષ્યમાં થતા ફેરફાર મુજબ ભરવાના છે તેમજ દસ્તાવેજ સમયે ભરવાની થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, ઇંત્યાદી જે કાંઇ ભરવાના આવે તે તમો લખાવી લેનારએ ભરવાના છે આમ ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચાઓનો નક્કી થયેલ વેચાણ અવેજમાં સમાવેશ થતો નથી તથા ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચાઓ ટેક્ષસ, વેરા, વિગેરે તમામ તમો લખાવી લેનાર ભરપાઇ નહિ કરો ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકતમાં લખી આપનારનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

**H.** સદરહુ મિલકત ઉપર તમો લખાવી લેનાર કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થા, બેન્કમાંથી લોન મેળવવા ઈચ્છો તો તે અંગે જરૂરી લોન માટેના કાગળો અમોએ તમોને સોંપેલા/સોપવાના છે પરંતુ લોન પાસ કરવા અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે એટલું જ નહીં પરંતુ કોઈ સંજોગોમાં તમારી લોન પાસ થાય નહીં તો તેવા સંજોગોમાં આ કરારમાં નક્કી થયેલ પેમેન્ટનાં હપ્તાના સમયમાં કોઈ ફેરફાર થશે નહીં એટલે કે આવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે નીયમીત પેમેન્ટ કરવાનુ છે.

**I.** વધુમાં, નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ તથા ગુડા કે કોઈપણ અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું વિગેરેનું પાલન કરવાથી પઝેશનમાં વિલંબ થાય કે વેચાણ આપનારના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર કે બાંધકામ માટે વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીમાં વિલંબને કારણે, સદરહુ મિલકતના બાંધકામ માટેનો નકકી કરવામાં આવેલ જરૂરી માલ સામાન ન મળે, જરૂરી માલ સામાનમાં ભાવ વધારો થાય, કે હડતાળ, હુલ્લડ, લડાઇ, કુદરતી કે માનવ સર્જીત આફત કે અનિવાર્ય સંજોગોમાં યોજનાનું ફીનીસીંગ વર્ક પુરૂ કરવામાં વિલંબ થઈ શકે છે તો તેવો સમય બાનાખતની મુદ્દતમાં આપોઆપ વધારો ગણવાનો છે. જે તમામ પક્ષકારોને કબુલ મંજુર છે અને રહેશે તેમજ જો લખાવી લેનાર આ બાનાખતનાં કરારથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ મિલકતમાં જો કોઈ એકસ્ટ્રા વર્ક એટલે કે સ્કીમનાં સ્પેસીફીકેશન સિવાયનું અગર સ્પેસીફીકેશનથી અલગ અગર વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મિલકતના સ્પેશીફીકેશનથી અલગ કોઈપણ કામ કરાવવા ઈચ્છતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેવા એકસ્ટ્રા વર્કની જે કાંઈપણ રકમ થતી હોય તે રકમની ચુકવણી લખાવી

લેનારએ લખી આપનારને પહેલા ચુકવી આપવાના છે અને જો કોઈ સંજોગોમાં આવી ચુકવણી લખાવી લેનાર ઉપરોકત મુદ્દતમાં ન કરે તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે નહીં અને આવો વેચાણ દસ્તાવેજ આવા એકસ્ટ્રા વર્કની રકમની ચુકવણી બાદ જ કરી આપશે. વળી જો લખાવી લેનાર આવી એકસ્ટ્રા વર્કની રકમ નક્કી થયેલ સમય મર્યાદામાં ન ચુકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતનો કરાર આપો-આપ રદબાતલ થયેલ ગણવાનો છે અને આવો કોઈપણ ફેરફાર સ્ટ્રક્ચર, એલીવેશનને કે મંજુર થયેલ પ્લાનને લગતો હશે તો તે ફેરફાર થઈ શકશે નહીં.

J. લખાવી લેનારને આ કરારમાં જણાવેલા સરનામે એકતરફવાળાએ કોઇપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ, રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તે બીજીતરફવાળા ઉપર પુરતી બજવણીરૂપે ગણવામાં આવશે તેનાથી લખી આપનારની અગર યોજનાનાં વહીવટીય માળખાંની જે તે મંડળીની તેની બજવણીની જવાબદારીનો અંત આવશે.

K. લખાવી લેનારે આ યોજનામાં કરાવેલ યુનિટનું બુકીંગ કોઇપણ સંજોગોમાં લખાવી લેનાર દ્વારા કેન્સલ કરવામાં આવશે તો તમો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ કરારથી નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ કિંમતની ૧૦ ટકા ટર્મીનેશન ચાર્જીસની રકમ પરસ્પર અંદરોઅંદર એકબીજાની સમજુતીથી ચુકવી આપવામાં આવશે તેમજ આવા કેન્સલેશન અંગે જે કોઇ ખર્ચ થશે તે તમામ તથા જે કોઇપણ ટેક્ષ લાગેલ હશે અગર લાગવા પાત્ર હશે તે તમામ રકમ અલગથી કાપવામાં આવશે તે આ કરારની મુખ્ય શરત છે.

L. વધુમાં, આથી બન્ને પક્ષકારો સંમત રાખે છે કે., જો લખી આપનારે આ બનાખતમાં નક્કી થયેલ શરતો મુજબનું વર્તન કરેલ હોય અને તે સામે લખાવી લેનારે અગાઉ નક્કી થયા મુજબના હપ્તાઓમાં જે બાકીની રકમની ચુકવણી કરવાની હોય તે ચુકવણી કરવામાં વિલંબ કરે અગર લખાવી લેનાર તેવા હપ્તાનો અવેજ ન ચુકવે તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર વધારાના ૧૫ દિવસની રાહ જોશે તેને મોરેટોરીયમ(વાધારાનો સમય) ગણવાનો છે અને તે મુદ્તમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારને બાકી રહેતી રકમની ચુકવણી કરવા તેમજ જો રકમની ચુકવણી નહી થાય તો તે લખી આપનારને સદર બાનાખત રદ કરવાનો અધિકાર છે તે અંગેની નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડીથી મોકલવાની રહેશે અને તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર આવો હપ્તો ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર સદરહુ બાનાખત લખાવી લેનારની મંજુરી વિના રદ કરવા હક્કદાર રહેશે જે બંને પક્ષકારો આથી કબુલ રાખે છે પરંતુ જો લખાવી લેનારે લખી આપનારને માસીક **MCLR + 2%** (એમસીએલઆર+૨ ટકા) ટકાનું વ્યાજ ચુકવી આપવા તૈયાર હોય અને તે અંગેની લેખીત સંમતી લખી આપે તો

તેવા હપ્તાની મુદત નક્કી થયેલ હપ્તાની તારીખના ડીફોલ્ટથી ૧ માસ (૩૦ દિવસ) સુધીની રહેશે અને ત્યારેપણ જો લખાવી લેનાર આવી રકમની ચુકવણી વ્યાજ સહિત ન કરી શકે તો આ બાનાખત આપોઆપ રદ થયેલ ગણવાનું છે અને લખી આપનારને લખાવી લેનારે ચુકવેલ રકમ પરત ચુકવવાની છે અને તે કુલ નક્કી થયેલ અવેજની રકમના ૧૦ ટકા (ટર્મીનેશન ચાર્જીસ) રકમ ફોરફીટ કરવા હક્કદાર છે (અગાઉના પેરા નંબર : **K** માં દર્શાવ્યા મુજબ) અને જે અંગે લખાવી લેનારે કોઈપણ તકરાર કરવાની રહેશે નહિ અને આવી ટર્મીનેશન ચાર્જીસની રકમ બાદ કર્યા પછી બાકી રહેતી રકમ લખી આપનાર સદરહુ યુનીટનું અન્ય કોઈને વેચાણ કરવાનું નક્કી કરે તે સમયે અગર ૧(એક)માસમાં (એ બંનેમાંથી જે મોડુ હોય તે મુજબ) પરત ચુકવી આપવાનું છે અને તે સમયે લખાવી લેનારે લખી આપનાર પાસેથી વધુમાં વધુ ફક્ત ૧(એક)માસનું ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ વ્યાજ લેવા હક્કદાર રહેશે અને તે સિવાય કોઈપણ વધારાની રકમ કે માંગણી કરી શકશે નહિ.

**L1.** વધુમાં સદરહુ લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ યુનીટ અંગે અગર અમારી યોજના અંગેનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.પરમીશન)જે તે ઓથોરીટી દ્વારા આપી દેવામાં આવે અને તે સમયે આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ પેમેન્ટ ટર્મસ મુજબ બાકી રહેતું પેમેન્ટ જો લખાવી લેનાર લખી આપનારને ચુકવી ન આપો તો તેવા સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરાર અનુસંધાને વધુમાં વધુ ૧(એક) માસની મુદત વધેલી ગણાશે અને તે સમયગાળામાં લખી આપનારે લખાવી લેનારને નોટીસ આપવાની રહેશે અને તેમ છત્તા સદર (૧) એક માસમાં લખાવી લેનાર બાકી રહેતુ પેમેન્ટ લખી આપનારને ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર સદરહુ મીલકત અન્ય કોઈને વેચાણ કરી શકશે અને પોતાની બાકી રહેતી રકમ વસુલ કરી શકશે તેમજ આવા વેચાણથી જે રકમ આવે તેમાંથી લખી આપનાર લખાવી લેનારને તેમણે ચુકવેલી રકમ પરત કરશે એટલેકે લખાવી લેનારે ચુકવેલ રકમ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની વધારાની રકમ લખી આપનારે ચુકવવાની રહેશે નહિ. જે આથી બંને પક્ષકારો કબુલ મંજુર રાખે છે

**L2.** આથી બંને પક્ષકારો કબુલ-મંજુર રાખે છે કે પહેલા પક્ષના સદરહુ યોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવામાં તથા બીજા પક્ષનાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના કે જેઓ આ યોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, પહેલા પક્ષનાએ મોડું કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજા પક્ષનાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક **MCLR + 2%** (એમસીએલઆર+૨ ટકા)ના દરે દર મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી

<u>જ રીતે જો બીજા પક્ષના નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં મોડું કરે તો મોડા ચુકવ્યાના સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક **MCLR + 2%** (એમસીએલઆર+ર ટકા)ના દરે બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.</u>

**L3.** આથી બંને પક્ષકારો કબુલ-મંજુર રાખે છે કે સદરહુ મિલકતનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવી જાય ત્યારબાદ તે અંગેની જાણ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને દિન-૭માં કરવાની છે અને આવી લેખિત જાણ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના પાસેથી યુનિટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરિક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને બીજા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ટગેજ લોન મેળવવા કે કેપિટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવીને બીજા પક્ષનાની તરફેણમાં રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

**L4.** પહેલા પક્ષના તરફથી લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષનાએ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમનિટી તથા અન્ડરટેકિંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજા પક્ષના જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને યુનિટનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ યુનિટના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહીં.

**L5.** બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનિટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લેવા અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયલે હોય, તો તેવી કોઈપણ

માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તથા બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

**L5.** સદરહુ યોજનામાં ૨-વ્હીલરના પાર્કીંગ માટે કોઈપણ પ્રકારનું કવર/અનકવર કે એલોટેડ પાર્કીંગ મળવાપાત્ર નથી પરંતુ ૨-વ્હીલરનું પાર્કીંગ ફક્ત સ્થળ ઉપરના વપરાશ પ્રમાણે વહેલા તે પહેલાના ધોરણે કરવાનું રહેશે, તેમજ સદરહુ યોજનામાં ૪-વ્હીલર પાર્કીંગ માટે કવર/અનકવર પાર્કીંગ મળવા પાત્ર રહેશે.

**M.** સદરહુ યોજનામાં બુકીંગ કરાવતા સમયે જે નીતિ-નિયમો લખાવી લેનારને જણાવવામાં આવેલ છે તે તમામ નીતિ-નિયમો તથા ભવિષ્યમાં બનનાર નવા નીતિ-નિયમો લખાવી લેનારને હરહંમેશ કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા રહેશે, અને આ તમામ શરતો તથા યોજનાનાં અને યોજના અંગે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખાનાં નીતી-નિયમોને દરેક યુનિટ ધારકોએ ચુસ્તપણે આધીન રહેવાનું છે.

**N.** સદરહુ ***"પ્રારબ્ધ રેસીડેન્સી"*** નામની યોજનાનાં નામમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર લખાવી લેનાર કે સદરહુ યોજનાનાં અન્ય સભ્યો કરવા-કરાવવાને હક્કદાર નથી અને તે ભવિષ્યમાં સદરહુ યોજનાના તમામ સભ્યો ભેગા મળીને કોઈ સોસાયટી અગર મંડળ બનાવે તો પણ સદરહુ યોજનાના નામમાં ફેરફાર કરી નહીં શકે.

**O.** આથી લખાવી લેનાર લખી આપનારને આથી ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે કે........

**O.1** કે તેઓ પોતાના વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ ફલેટનું તથા સદરહુ સમગ્ર યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચે અને જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં વરાડે પડતાં ખર્ચે ખુબજ સારી રીતે કરવાનું છે અને સદરહુ યોજનાના સંકુલ અને પોતાના ફલેટ ચોખ્ખા રાખશે તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે તેમજ સદરહુ યુનીટમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઈપણ પ્રકારના જ્વલંત, જલ્દીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ, એસીડીક પદાર્થ તેમજ માનવજાત તથા વાતાવરણને આપત્તી રૂપ હોય કે નુકશાન કારક હોય તેવો કોઈ ચિઝ વસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહિં કે રાખશે નહિં.

**O.2** આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ યુનિટનો જે કારપેટ એરીયા પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે તે કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય, તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર

આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરિયાની વિગતો રજૂ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરિયાની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરિયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત સમયમર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરિયા પૂરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજા પક્ષનાએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પૂરતી રકમ જ્યારથી પહેલા પક્ષનાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી **MCLR + 2%** (એમસીએલઆર+૨ ટકા)ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજા પક્ષનાને રિફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરિયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરિયાવાળી રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ૪૫ દિવસ સુધીની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારમાં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસમીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

**O.3** વધુમાં, લખાવી લેનારે વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહુ મીલકતમાં સરકાર માન્ય વીમા કંપની દ્વારા જરૂરી વીમો સ્વખર્ચે ફરજીયાતપણે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે. તેમજ સદરહુ યોજનાના જે સભ્યને વેચાણ કરવામાં આવેલ મિલકત રહેણાંક હેતુની હોય તેવા સભ્યએ પોતાની મિલકતનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઈ હેતુથી ઉપયોગ કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ તેમજ જે સભ્યને વેચાણ કરવામાં આવેલ વાણિજ્ય હેતુની હોય તેવા સભ્યએ પોતાની મિલકતનો ઉપયોગ ફક્ત કાયદાથી અધિકૃત કરાયેલ ધંધાદારી હેતુથી જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઈ હેતુથી ઉપયોગ કરવા હક્કદાર રહેશે નહિ.

**O.4** વધુમાં, લખાવી લેનારે વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ યુનીટમાં કે સદરહુ સમગ્ર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં રીલીજીયસ સોસાયટી હેઠળની કોઈપણ પ્રવૃત્તિ કરવાની નથી યાને કે સદર યોજનાને તેનો કોઈપણ ભાગમાં એવી કોઈપણ ધાર્મિક પ્રવૃત્તી કરવાની નથી કે જેના લીધે યોજનાના અન્ય સભ્યોને કે આજુબાજુની સોસાયટીમા રહેતા લોકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય જેથી તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ લખાવી લેનારે કરવાની રહેશે નહિં કે દરેક યુનીટની આગળ-પાછળ તથા બાજુમાં કરેલ દિવાલની ઉંચાઈ તથા એલીવેશન કે કલરમાં ફેરફાર કરવાનો નથી.

**O.5** વધુમાં, સદરહુ યોજના અંગે લખાવી લેનાર દ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઈન્ટેઈનન્સની રકમો, ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ ઈત્યાદી જેવા ફાળાની કે ખર્ચની ઉઘરાણી કરવામાં આવે તો તેવી ઉઘરાણી લખાવી લેનારે ઉઘરાણી કર્યાના ૧૫ દિવસમાં ચુકવી આપવાની છે.

**O.6** વધુમાં, સદરહુ મિલકતનું બાનાખત થયા બાદ પ્રમોટર સદરહુ મિલકત ઉપર કોઈપણ જાતનું

ગીરો કે લીયન કરશે નહિ. તેમજ ફેમા પ્રમાણે વેચાણ લેનારે જે કોઈ પરમીશનો લેવાની થતી હોય તે મેળવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારના શીરે છે અને તે અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે જવાબદાર રહેશે નહિ.

**O.6** વધુમાં, સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકત કે તેના કોઈપણ ભાગમાં થઈને યોજનાની કોમન ગટર લાઈન, કોમન ટેલીફોન લાઈન, કોમન પાણીની લાઈન, કોમન ઈલેક્ટ્રીક લાઈન કે તેની કોઈપણ પાઈપ, વાયર, ટેલીફોન-ઈલેક્ટ્રીકનાં દોરડાં જતા આવતાં હોય તો તે તમામનું મેઈન્ટેઈનન્સ કરવાના તમામ હક્ક યોજના દરેક સભ્યનો સહીયારો છે અથવા યોજના અંગે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય મંડળનો છે. તેમજ આવી કોઈપણ પાઈપ લાઈન અગર દોરડાં અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનું રીપેરીંગ કરવાનું થાય તો તેવું રીપેરીંગ કરતાં રોક-ટોક કરી શકાશે નહિં.

**O.7** લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત લખાવી લેનારના નામનો જ કરી આપશે અને લખાવી લેનાર કોઈપણ સંજોગોમાં પોતાના નામમાં લખી આપનારની મંજુરી વગર ફેરફાર કરી શકશે નહીં.

**O.8** તે જ રીતે લખાવી લેનાર લખી આપનારને ખાતરી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે, લખાવી લેનારે આ કરાર કરવા માટે આપેલ બાનાની રકમ તથા ભવિષ્યમાં ચુકવણી કરવાની થતી બાકીની રકમ ભારતીય કાયદાઓ મુજબના ચોખ્ખા અને કાયદેસરના આવકના સ્રોતમાંથી કરેલ છે તેમજ કરવાની છે.

**O.9** સદરહુ પ્રોજેક્ટ કરવા માટે તથા તેમાં બાંધકામ કરવા માટે કે પ્રોજેક્ટ હેઠળની જરૂરી ફેસીલીટીઝ જેવી કે ઈલેકટ્રીક સીટી, પાણી, ગટર, બાંધકામ ઈત્યાદી કરવા અંગે લખી આપનાર/ડેવલપર જે તે ઓથોરીટીને જે કોઈપણ લખાણો, બાંહેધરીઓ આપેલ હોય કે ભવિષ્યમાં આપે તો તે તમામ આથી લખાવી લેનારને અને યોજનાનાં તમામ સભ્યોને તેમજ યોજનાનાં વખતો વખતનાં સભ્યોને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૯) લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે યોજનાની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૨૭૦૬.૨૫ ચોરસમીટર છે અને લખી આપનારે, વિકાસ નિયત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું યોજનાને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ.ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને ૮૬૬૦ ચોરસમીટરના એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. લખી

આપનારે સદરહુ યોજનાની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૮૬૩૬.૯૪ ચોરસમીટરની એફ.એસ.આઈ. જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચીત એફ.એસ.આઇ.નો લાભ મેળવીને લખી આપનારે કરવાના મિલકતના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઇનો લાભ ફક્ત લખી આપનારને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહુ મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૧૦) વેચાણ આપનારની ઉત્તમ જાણ મુજબ સદરહુ યોજનાની જમીન કે તેના ઉપર આવેલ સમગ્ર બાંધકામ એટલે કે યોજનાનાં સમગ્ર સંકુલ ઉપર કે તેના કોઈપણ ભાગ સામે કોઈપણ જયુડીશીયલ ઓથોરીટી કે કવાસી જયુડીશીયલ ઓથોરીટી કે નામદાર કોર્ટમાં કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કોઈપણ દાવાદુવી કે લીટીગેશનો ચાલતાં નથી કે પેન્ડીંગ નથી.

(૧૧) લખાવી લેનાર કે લખી આપનાર કે સદર યોજના અંગે વહીવટીય માળખા દ્વારા નકકી થયેલ પ્રતિનિધિ કે મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીઓને યોજનાનાં રેગ્યુલર મેઈન્ટેનન્સ માટે સદરહુ મીલકતમાં વ્યાજબી સમયગાળામાં પ્રવેશ કરવા દેશે અને તે સામે કોઈ ઓબ્જેકશન લઈ શકશે નહીં.

(૧૨) સદરહું મિલકતનાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, ટાઈપીંગ, નકલ ફી, વકીલ ફી વીગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે અને ભવિષ્યમાં પણ જે કાંઈ પણ ખૂટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી આવે તે તમો લખાવી લેનારે ભરવાની છે.

(૧૩) આ કરાર અંગે કોઈપણ કારણસર કોઈપણ પ્રકારનો મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો કોર્ટમાં જવાનું નથી પરંતુ તેનો નિકાલ ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ તથા તે અનુસંધાને થયેલ સુધારા વધારાઓ અનુસંધાને અમદાવાદ મુકામે ગુજરાતી અગર અંગ્રેજી ભાષામાં કરવાનો રહેશે. તેમજ રેરા એક્ટમાં તથા તેના નિતી-નિયમોમાં વખતો વખત જે કોઈ સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરવામાં આવે તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે અને તે મુજબ બંને પક્ષકારોએ વર્તવાનું રહેશે તેમજ તેવા ફેરફારોને લીધે સદરહુ યોજનામાં બંને પક્ષકારોને જે કોઈ લાભા-લાભ મળવાપાત્ર હોય તે બંને પક્ષકારોને પ્રાપ્ત થયેલ ગણવાના રહેશે.

***(૧૪)*** ***પરીશીષ્ટ–એ***

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ ***ગાંધીનગર*** ના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા - ***ગાંધીનગર*** ના મોજે

***સરગાસણ*** ની સીમના સર્વે નંબર : ૨૪/૨ ના ખાતા નંબર : ૧૩૭૧ ની ૩૩૩૯ ચોરસમીટર જમીન કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૮ (સરગાસણ) માં થતા તેને આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૩ની ૨૧૬૫ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળવાળી રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુવિષયક બિનખેતીની જમીન ઉપર "***પ્રારબ્ધ રેસીડેન્સી***"નામની યોજના આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ બ્લોક "....." માં ......... માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર : ............ ની આશરે ................. ચોરસમીટર કારપેટ એરીયા (કે જેનો રેરા મુજબનો બિલ્ટઅપ એરીયા ................. ચોરસમીટર)ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા ....... ચોરસમીટર બાલ્કની તથા ........ ચોરસમીટર વોશ એરીયા મળી કુલ ....... ચોરસમીટર એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા સદર યોજનાના આંતરીક રોડ તથા કોમન પ્લોટની જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ .......... ચોરસમીટર જમીનના હક્કો તથા તેને લાગુ યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ કોમન એમીનીટીઝ સહિયારામાં વપરાશ તથા ઉપયોગ કરવાના હક્ક સહિતની મીલકત....

***તેના ખુંટચારની વિગત જે :-***

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેની ઉપરોક્ત પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ નંબરોમાપ તથા ખુંટચારની વચલી મિલકત તથા યોજનામાં હરેક પ્રકારના વાહનો તથા જરૂરી તમામ સાધનો તેમજ વગર વાહને પગેથી ચાલીને જવા આવવાના ચાલ નીકાલના રસ્તાનો હક્ક સહિતની મિલકત

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો 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 પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

એ રીતેનો આ બાનાખત અમોએ તમોને અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ કે લાગવગ વગર, બિનકેફે પુરા હોશો હવાસમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, સોચી, વિચારીને કરી આપેલ છે જે અમો વેચાણ આપનારને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો,

એટોર્નીઓ, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

*આ બાનાખત આજ તારીખ : ___ માહે _______ સને ૨૦૧૯ નાં દિને*
*શહેર ગાંધીનગર મધ્યે કરેલ છે.*

***લખી આપનાર – એકતરફવાળા*** ***:–***

________________________

***તુષારભાઈ બાબુભાઈ શેલડીયા***
***પોતેજાતે તથા "શેલડીયા ડેવલપર્સ" એ નામની***
***પ્રોપરાઈટરી પેઢીના એકમાત્ર પ્રોપરાઈટર તરીકે***

***લખાવી લેનાર – બીજીતરફવાળા*** ***:–***

____________________________

....................................

***સાક્ષીઓની સહી*** ***:–***

૧____________________________

૨____________________________

***પરીશીષ્ટ–બી***

યુનીટનો ફ્લોર પ્લાન

***એનેક્ષર–એ***

૧. મંજુર થયેલ પ્લાન

૨. વિકાસની પરવાનગી

***એનેક્ષર–બી***

૧. પ્રોજેક્ટનું રેરા હેઠળ મંજુર થયેલ સર્ટીફીકેટ

***એનેક્ષર–સી***

૧. યુનીટ અંગે આપવાનું નક્કી થયેલ સ્પેસીફીકેશનનું લીસ્ટ તથા એમેનીટીઝનું લીસ્ટ

***રીસીપ્ટ યાને પહોંચ***

રૂા. અંકે રૂપીયા ..................... પુરા

## રજીસ્ટ્રેશન અધીનીયમની કલમ–૩૨અ મુજબનું પરીશીષ્ટ

<u>લખી આપનાર :–</u>

તુષારભાઈ બાબુભાઈ શેલડીયા

પોતેજાતે તથા "શેલડીયા ડેવલપર્સ" એ નામની

પ્રોપરાઈટરી પેઢીના એકમાત્ર પ્રોપરાઈટર તરીકે

(સહી) (ફોટો) (ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન)

<u>લખાવી લેનાર :–</u>

....................................

(સહી) (ફોટો) (ડાબા હાથના અંગુઠાનું નીશાન)