–: વેચાણનો બાનાખતનો કરાર :–

વેચાણનો બાનાખતનો આ કરાર શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજરોજ તારીખ
માહે   સને ૨૦૧૯ ના દિને

મેસર્સ મહેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
P. A. No. :- ABDFM6526D

જેને હવે પછી આ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરારમાં વેચાણ આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ આપનારનાં હાલનાં તથા વખતોવખતનાં ભાગીદારો તથા છેલ્લા હયાત ભાગીદારોનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એકતરફવાલા

વેચાણ આપનાર વતી અને તરફથી તેનાં ભાગીદાર તરીકે હિતેષભાઈ ભગવાનજીભાઈ ચનીયારા, ભારતીય નાગરિક, ધર્મે હીન્દુ, ધંધો ખેતી તથા વેપાર, પુખ્તવયના, રહેવાસી બ્લોક નંબર ૨૪, ઈસ્કોન ગ્રીન્સ, ઘુમા, અમદાવાદ ૩૮૦૦૫૮
P. A. No. :- AEZPC9981R
Unique I'd No. :- 5743 9099 0169

અને

(૧) ,
P. A. No. :-
Unique I'd No. :-

(૨) ,
P. A. No. :-
Unique I'd No. :-

બન્ને ભારતીય નાગરિક, ધર્મે , પુખ્તવયના, રહેવાસી
, અમદાવાદ

જેમને હવે પછી આ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરારમાં વેચાણ લેનારા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે., જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ લેનારા તથા વેચાણ લેનારાનાં વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજીતરફવાલા

વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

– જત –

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ અને સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૧૪ (દશક્રોઈ) તથા તાલુકા દશક્રોઈનાં મોજે ગામ ધુમાની સીમમાં બ્લોક નંબર ૫૯૫ (જુના રેવન્યુ સરવે નંબર ૪૮૨, ૪૮૪ તથા ૪૮૫) ની રેવન્યુ દફતર મુજબની કુલ્લે આશરે ૨૦૮૪૧ ચોરસમીટરની જુની શરતની ખેતીની જમીન આવેલી.

(૨) સદરહુ જમીન રણછોડભાઈ માધવદાસની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલી., તેમજ સદરહુ જમીન રેવન્યુ દફતરે કુલ સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર તરીકે તેમનાં નામ પર ચાલતી હતી., તેમજ સદરહુ જમીન તેઓ જાતે ખેડતા હતા., તેમજ સદરહુ જમીનનાં સરકારી, અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાઓનાં જે કોઈ વેરાઓ ભરવાનાં આવતા હતા તે તમામ તેઓ ભરતા હતા., અને એ રીતે સદરહુ જમીનમાં તેમનાં સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ યાને હકક હીસ્સો પોષાતો નહતો.

(૩) મજકુર રણછોડભાઈ માધવદાસ તેમની મીલ્કતો અંગે તારીખ ૧૬ માહે ફેબ્રુઆરી સને ૧૯૮૩ નારોજનું તેમનું છેવટનું વિલ યાને વસિયતનામું., કે જે વિલ યાને વસિયતનામું અમદાવાદનાં મહેરબાન સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં તેજ તારીખનાં રોજ અનુક્રમ નંબર ૨૩૪૧ થી નોંધવામાં આવેલ છે., તે વિલ યાને વસિયતનામું કરીને તારીખ ૨૩ માહે એપ્રીલ સને ૧૯૮૫ નારોજ દેવલોક પામેલા

છે., અને તેઓનાં તેવા છેવટનાં વિલ યાને વસિયતનામામાં જણાવ્યા મુજબ સદરહુ જમીન તેઓએ તેમનાં પૌત્રો દશરથભાઈ અંબાલાલ, સુરેશભાઈ અંબાલાલ તથા ચન્દ્રકાન્ત અંબાલાલનાં ભાગમાં સંયુકત માલિક કબજેદાર તરીકે આપવાનું ઠરાવેલ., જેથી તેઓનાં તેવા છેવટનાં વિલ યાને વસિયતનામાનાં આધારે સદરહુ જમીનનાં કુલ સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર તરીકે રેવન્યુ દફતરે ચાલતું તેમનું નામ રેવન્યુ દફતરેથી કમી કરી સદરહુ જમીનનાં સંયુકત માલિક કબજેદાર તરીકે તેમનાં પૌત્રો મજકુર દશરથભાઈ અંબાલાલ, સુરેશભાઈ અંબાલાલ તથા ચન્દ્રકાન્ત અંબાલાલનાં નામો રેવન્યુ દફતરે દાખલ કરવામાં આવેલા.

(૪) સદરહુ બાબતની રીતસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે તારીખ ૧૬ માહે મે સને ૧૯૮૫ નારોજની રેવન્યુ એન્ટ્રી નંબર ૩૬૯૭ થી કરવામાં આવેલી છે., જે નોંધ તારીખ ૧૨ માહે ઓગષ્ટ સને ૧૯૮૫ નારોજ મંજુર કરવામાં આવેલી છે.

(૫) એ રીતે સદરહુ જમીનનાં મજકુર દશરથભાઈ અંબાલાલ, સુરેશભાઈ અંબાલાલ તથા ચન્દ્રકાન્ત અંબાલાલ સંયુકત માલિક કબજેદાર બનેલા., તેમજ સદરહુ જમીન તેઓનાં સંયુકત માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી., તેમજ સદરહુ જમીન રેવન્યુ દફતરે સંયુકત માલિક કબજેદાર તરીકે તેઓનાં નામ પર ચાલતી હતી., તેમજ સદરહુ જમીન તેઓ જાતે ખેડતા હતા., તેમજ સદરહુ જમીનનાં સરકારી, અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાઓનાં જે કોઈ વેરાઓ ભરવાનાં આવતા હતા તે તમામ તેઓ ભરતા હતા., તેમજ સદરહુ જમીન તેઓએ કયારેય પણ તેઓની પોતપોતાની એચ. યુ. એફ. ની મીલકત તરીકે ગણેલી નહતી., અને એ રીતે સદરહુ જમીનમાં તેઓનાં સિવાય તેઓનાં કુટુંબનાં સભ્યોનો કે બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ યાને હકક હીસ્સો પોષાતો નહતો.

(૬) મજકુર દશરથભાઈ અંબાલાલ વિગેરેએ સદરહુ બ્લોક નંબર ૫૯૫ ની કુલ્લે આશરે ૨૦૮૪૧ ચોરસમીટર જમીનનું બ્લોક વિભાજન કરાવવા તથા સદરહુ જમીન પૈકીની જમીન વેચાણ આપવાની પરવાનગી મેળવવા સારૂ અરજી કરેલી., જે

અરજીનાં કામમાં ડેપ્યુટી કલેકટર સાહેબશ્રી, વિરમગામ પ્રાંત, અમદાવાદનાએ તેમનાં તારીખ ૦૪ માહે ઓગષ્ટ સને ૨૦૦૫ નારોજનાં હુકમ નંબર જમીન / બ્લોક વિભાજન / વ. ૨૧૯૭ / ૦૫ થી હુકમ કરીને સદરહુ જમીનનું બ્લોક વિભાજન કરવા સારૂ / સદરહુ જમીન પૈકીની જમીન વેચાણ કરવા સારૂ હુકમ કરેલ છે / પરવાનગી આપેલ છે.

(૭) સદરહુ બાબતની રીતસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે તારીખ ૦૨ માહે સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૦૫ નારોજની રેવન્યુ એન્ટ્રી નંબર ૭૦૧૧ થી કરવામાં આવેલી છે., જે નોંધ તારીખ ૧૬ માહે નવેમ્બર સને ૨૦૦૫ નારોજ મંજુર કરવામાં આવેલી છે.

(૮) મજકુર દશરથભાઈ અંબાલાલ, સુરેશભાઈ અંબાલાલ તથા ચન્દ્રકાન્ત અંબાલાલે સદરહુ જમીન પૈકી કુલ્લે આશરે ૧૦૭૨૪ ચોરસમીટરની જમીન તારીખ ૦૮ માહે ઓગષ્ટ સને ૨૦૦૫ નારોજનાં વેચાણ દસ્તાવેજથી., તે વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ હકીકતોની રૂઈએ વિઠ્ઠલભાઈ ફુલાભાઈ પટેલ (૭૦ %નાં વેચાણ લેનાર), હસમુખભાઈ માધવલાલ પટેલ, દિલીપકુમાર માધવલાલ પટેલ અને કૃણાલ વિપીનચંદ્ર પટેલ (૨૦ % નાં વેચાણ લેનાર), કનુભાઈ નાથાલાલ પટેલ (૫ % નાં વેચાણ લેનાર) તથા નિતીનકુમાર ગણપતભાઈ પટેલ પોતે જાતે તથા પોતાનાં એચ. યુ. એફ. નાં કર્તા અને મેનેજર તરીકે (૫ % નાં વેચાણ લેનાર) નાને વેચાણ આપેલી.

(૯) સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ–૩ (મેમનગર) નાં મહેરબાન સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં તેજ તારીખનાં રોજ અનુક્રમ નંબર ૬૦૬૦ થી નોંધવામાં આવેલો છે.

(૧૦) સદરહુ વેચાણ બાબતની રીતસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે તારીખ ૦૨ માહે સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૦૫ નારોજની રેવન્યુ એન્ટ્રી નંબર ૭૦૧૨ થી કરવામાં આવેલી છે., જે નોંધ તારીખ ૧૬ માહે નવેમ્બર સને ૨૦૦૫ નારોજ મંજુર કરવામાં આવેલી છે.

(૧૧) એ રીતે સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી સદરહુ જમીન પૈકી કુલ્લે આશરે ૧૦૭૨૪ ચોરસમીટર જમીનનાં મજકુર વિઠ્ઠલભાઈ ફુલાભાઈ પટેલ, હસમુખભાઈ માધવલાલ પટેલ, દિલીપકુમાર માધવલાલ પટેલ, કૃણાલ વિપીનચંદ્ર પટેલ, કનુભાઈ નાથાલાલ પટેલ તથા નિતીનકુમાર ગણપતભાઈ પટેલ પોતે જાતે તથા પોતાનાં એચ. યુ. એફ. નાં કર્તા અને મેનેજર તરીકે સંયુકત માલિક કબજેદાર બનેલા., તેમજ સદરહુ જમીન તેઓનાં સંયુકત માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી., તેમજ સદરહુ જમીન રેવન્યુ દફતરે સંયુકત માલિક કબજેદાર તરીકે તેઓનાં નામ પર ચાલતી હતી., તેમજ સદરહુ જમીન તેઓ જાતે ખેડતા હતા., તેમજ સદરહુ જમીનનાં સરકારી, અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાઓનાં જે કોઈ વેરાઓ ભરવાનાં આવતા હતા તે તમામ તેઓ તેઓનાં પોતપોતાનાં લાગભાગ યાને હકક હીસ્સા મુજબ ભરતા હતા., તેમજ સદરહુ જમીન મજકુર વિઠ્ઠલભાઈ ફુલાભાઈ પટેલ, હસમુખભાઈ માધવલાલ પટેલ, દિલીપકુમાર માધવલાલ પટેલ, કૃણાલ વિપીનચંદ્ર પટેલ તથા કનુભાઈ નાથાલાલ પટેલે કયારેય પણ તેઓની પોતપોતાની એચ. યુ. એફ. ની મીલ્કત તરીકે ગણેલી નહતી., અને એ રીતે સદરહુ જમીનમાં તેઓનાં સિવાય મજકુર વિઠ્ઠલભાઈ ફુલાભાઈ પટેલ, હસમુખભાઈ માધવલાલ પટેલ, દિલીપકુમાર માધવલાલ પટેલ, કૃણાલ વિપીનચંદ્ર પટેલ તથા કનુભાઈ નાથાલાલ પટેલનાં કુટુંબનાં સભ્યોનો કે બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ યાને હકક હીસ્સો પોષાતો નહતો.

(૧૨) મજકુર દશરથભાઈ અંબાલાલ વિગેરેએ સદરહુ બ્લોક નંબર ૫૯૫ ની કુલ્લે આશરે ૨૦૮૪૧ ચોરસમીટરની જુની શરતની ખેતીની જમીનની હીસ્સા દુરસ્તી કરાવવા સારૂ અરજી કરેલી., જે અરજીના કામમાં મે. ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર લેન્ડ રેકર્ડઝ, અમદાવાદનાએ તેમનાં તારીખ ૧૬ માહે સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૦૫ નારોજનાં પત્ર નંબર કે. જે. પી. ૧૭ થી સદરહુ જમીનની હીસ્સા દુરસ્તી કરવા હુકમ કરેલો છે., અને તે મુજબ

બ્લોક નંબર ૫૯૫/અ ની કુલ્લે આશરે ૧૦૧૧૭ ચોરસમીટરની જમીન

મજકુર દશરથભાઈ અંબાલાલ, સુરેશભાઈ અંબાલાલ તથા ચન્દ્રકાન્ત અંબાલાલની સંયુકત માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલી., જયારે

બ્લોક નંબર ૫૯૫/બ ની કુલ્લે આશરે ૧૦૭૨૪ ચોરસમીટરની જમીન મજકુર વિઠ્ઠલભાઈ ફુલાભાઈ પટેલ, હસમુખભાઈ માધવલાલ પટેલ, દિલીપકુમાર માધવલાલ પટેલ, કૃણાલ વિપીનચંદ્ર પટેલ, કનુભાઈ નાથાલાલ પટેલ તથા નિતીનકુમાર ગણપતભાઈ પટેલ પોતે જાતે તથા પોતાનાં એચ. યુ. એફ. નાં કર્તા અને મેનેજર તરીકેનાની સંયુકત માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલી.

(૧૩) સદરહુ બાબતની રીતસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે તારીખ ૧૯ માહે ડીસેમ્બર સને ૨૦૦૫ નારોજની રેવન્યુ એન્ટ્રી નંબર ૭૦૯૧ થી કરવામાં આવેલી છે., જે નોંધ તારીખ ૨૧ માહે ફેબ્રુઆરી સને ૨૦૦૬ નારોજ મંજુર કરવામાં આવેલી છે.

(૧૪) એ રીતે સદરહુ બ્લોક નંબર ૫૯૫/બ ની રેવન્યુ દફતર મુજબની કુલ્લે આશરે ૧૦૭૨૪ ચોરસમીટરની જુની શરતની ખેતીની જમીન મજકુર વિઠ્ઠલભાઈ ફુલાભાઈ પટેલ, હસમુખભાઈ માધવલાલ પટેલ, દિલીપકુમાર માધવલાલ પટેલ, કૃણાલ વિપીનચંદ્ર પટેલ, કનુભાઈ નાથાલાલ પટેલ તથા નિતીનકુમાર ગણપતભાઈ પટેલ પોતે જાતે તથા પોતાનાં એચ. યુ. એફ. નાં કર્તા અને મેનેજર તરીકેનાં સંયુકત માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી., તેમજ સદરહુ જમીન રેવન્યુ દફતરે સંયુકત માલિક કબજેદાર તરીકે તેઓનાં નામ પર ચાલતી હતી., તેમજ સદરહુ જમીન તેઓ જાતે ખેડતા હતા., તેમજ સદરહુ જમીનનાં સરકારી, અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાઓનાં જે કોઈ વેરાઓ ભરવાનાં આવતા હતા તે તમામ તેઓ તેઓનાં પોતપોતાનાં લાગભાગ યાને હકક હીસ્સા મુજબ ભરતા હતા., તેમજ સદરહુ જમીન મજકુર વિઠ્ઠલભાઈ ફુલાભાઈ પટેલ, હસમુખભાઈ માધવલાલ પટેલ, દિલીપકુમાર માધવલાલ પટેલ, કૃણાલ વિપીનચંદ્ર પટેલ તથા કનુભાઈ નાથાલાલ પટેલે કયારેય પણ તેઓની પોતપોતાની એચ. યુ. એફ. ની મીલ્કત તરીકે ગણેલી નહતી., અને એ

રીતે સદરહુ જમીનમાં તેઓનાં સિવાય મજકુર વિઠ્ઠલભાઈ ફુલાભાઈ પટેલ, હસમુખભાઈ માધવલાલ પટેલ, દિલીપકુમાર માધવલાલ પટેલ, કૃણાલ વિપીનચંદ્ર પટેલ તથા કનુભાઈ નાથાલાલ પટેલનાં કુટુંબનાં સભ્યોનો કે બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ યાને હકક હીસ્સો પોષાતો નહતો.

(૧૫) મજકુર વિઠ્ઠલભાઈ ફુલાભાઈ પટેલ, હસમુખભાઈ માધવલાલ પટેલ, દિલીપકુમાર માધવલાલ પટેલ, કૃણાલ વિપીનચંદ્ર પટેલ, કનુભાઈ નાથાલાલ પટેલ તથા નિતીનકુમાર ગણપતભાઈ પટેલ પોતે જાતે તથા પોતાનાં એચ. યુ. એફ. નાં કર્તા અને મેનેજર તરીકેનાએ સદરહુ જમીન તારીખ ૨૦ માહે ડીસેમ્બર સને ૨૦૦૬ નારોજનાં વેચાણ દસ્તાવેજથી., તે વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ હકીકતોની રૂઈએ અનુજાબેન દિપકકુમાર પટેલ અને ભુમીકાબેન મેહુલકુમાર પટેલને વેચાણ આપેલી છે.

(૧૬) સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ–૩ (મેમનગર) નાં મહેરબાન સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં તેજ તારીખનાં રોજનાં અનુક્રમ નંબર ૧૨૯૬૦ થી નોંધવામાં આવેલો છે.

(૧૭) સદરહુ વેચાણ બાબતની રીતસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે તારીખ ૦૪ માહે જાન્યુઆરી સને ૨૦૦૭ નારોજની રેવન્યુ એન્ટ્રી નંબર ૭૪૫૪ થી કરવામાં આવેલી છે., જે નોંધ તારીખ ૨૬ માહે માર્ચ સને ૨૦૦૭ નારોજ મંજુર કરવામાં આવેલી છે.

(૧૮) એ રીતે સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી સદરહુ જમીનનાં મજકુર અનુજાબેન દિપકકુમાર પટેલ અને ભુમીકાબેન મેહુલકુમાર પટેલ સંયુકત માલિક કબજેદાર બનેલા., તેમજ સદરહુ જમીન તેઓનાં સંયુકત માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલી., તેમજ સદરહુ જમીન રેવન્યુ દફતરે તેઓનાં નામ પર ચાલતી હતી., તેમજ સદરહુ જમીન તેઓ જાતે ખેડતા હતા., તેમજ સદરહુ જમીન અંગે સરકારી, અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાઓનાં જે કોઈ વેરાઓ ભરવાનાં આવતા હતા તે

તમામ તેઓ તેઓનાં પોતપોતાનાં સ્ત્રીધનનાં અને આગવા નાણાંમાંથી ભરતા હતા., તેમજ સદરહુ જમીન તેઓએ તેઓનાં પોતપોતાનાં સ્ત્રીધનનાં અને આગવા નાણાંમાંથી વેચાણ રાખેલી., અને એ રીતે સદરહુ જમીનમાં તેઓનાં સિવાય તેઓનાં કુટુંબનાં સભ્યોનો કે બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ યાને હકક હીસ્સો પોષાતો નહતો.

(૧૯) મજકુર અનુજાબેન દિપકકુમાર પટેલ અને ભુમીકાબેન મેહુલકુમાર પટેલે સદરહુ બ્લોક નંબર ૫૯૫/બ ની રેવન્યુ દફતર મુજબની કુલ્લે આશરે ૧૦૭૨૪ ચોરસમીટર જમીનનો રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મેળવવા અરજી કરેલી., જે અરજીનાં કામમાં સચિવ કારોબારી સમિતી અને જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, જીલ્લા પંચાયત અમદાવાદનાએ તેમનાં તારીખ ૧૩ માહે સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૦૭ નારોજનાં હુકમ નંબર મસલ / બખપ / એસઆર – ૨૦૪ / વશી. ૩૩૧૯ – ૨૪ / ૦૭ થી હુકમ કરીને સદરહુ જમીનનો રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપેલી છે.

(૨૦) સદરહુ બાબતની રીતસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે તારીખ ૧૬ માહે સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૦૮ નારોજની રેવન્યુ એન્ટ્રી નંબર ૮૦૫૯ થી કરવામાં આવેલી છે., જે નોંધ તારીખ ૨૩ માહે ઓકટોબર સને ૨૦૦૮ નારોજ મંજુર કરવામાં આવેલી છે.

(૨૧) એ રીતે સદરહુ બ્લોક નંબર ૫૯૫/બ ની રેવન્યુ દફતર મેજબની કુલ્લે આશરે ૧૦૭૨૪ ચોરસમીટરની જમીન રહેણાંકનાં હેતુ અંગેની બીનખેતીની જમીન છે.

(૨૨) સદરહુ જમીન પર રહેણાંકનાં હેતુ અંગેનું બાંધકામ કરવા સારૂ બાંધકામ અંગેનાં પ્લાન મદદનીશ નગર નિયોજક સાહેબશ્રી, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, અમદાવાદનાની સમક્ષ રજુ કરવામાં આવેલા., જે પ્લાન તેઓ સાહેબશ્રીએ તેમનાં તારીખ માહે સને ૨૦૧૯ નારોજનાં નંબર

થી મંજુર કરેલા છે., તેમજ તેઓ સાહેબશ્રીએ સદરહુ જમીન પર મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામનાં પ્લાન મુજબનું રહેણાંકનાં હેતુ અંગેનું બાંધકામ કરવા સારૂ તેજ તારીખ નારોજ બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી નંબર થી વિકાસ માટેની પરવાનગી પણ આપેલી છે.

(૨૩) સદરહુ જમીન વેચાણ આપવા–લેવા સારૂ મજકુર અનુજાબેન દિપકકુમાર પટેલ અને ભુમીકાબેન મેહુલકુમાર પટેલ તથા આરોહી સ્ટાર્ઝ કલબ પ્રાઈવેટ લિમીટેડ વચ્ચે તારીખ ૩૧ માહે ડીસેમ્બર સને ૨૦૧૮ નારોજ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલો છે., જે બાનાખતનો કરાર તેજ તારીખનાં રોજ નોટરી રૂબરૂ હાજર રહી નોટરી કરવા–કરાવવામાં આવેલો.

(૨૪) એ રીતે સદરહુ જમીન વેચાણ લેવાનાં હકકો મજકુર આરોહી સ્ટાર્ઝ કલબ પ્રાઈવેટ લિમીટેડનાં પોષાતા હતા.

(૨૫) અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૩ (ધુમા) મૂકવામાં આવેલ છે., અને સદરહુ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૩ માં સદરહુ બ્લોક નંબર ૫૯૫/બ ની જમીનનો સમાવેશ કરવામાં આવેલો છે., અને સદરહુ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૩ ની રૂઈએ સદરહુ બ્લોક નંબર ૫૯૫/બ ની કુલ્લે આશરે ૧૦૭૨૪ ચોરસમીટરની જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૨ ની કુલ્લે આશરે ૬૪૩૪ ચોરસમીટરની જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે.

(૨૬) મજકુર અનુજાબેન દિપકકુમાર પટેલ અને ભુમીકાબેન મેહુલકુમાર પટેલે સદરહુ બ્લોક નંબર ૫૯૫/બ ની કુલ્લે આશરે ૧૦૭૨૪ ચોરસમીટરની રહેણાંકનાં હેતુ અંગેની બીનખેતીની જમીન., જે જમીનને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૩ માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૨ ની કુલ્લે આશરે ૬૪૩૪ ચોરસમીટરની જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે., તે રહેણાંકનાં હેતુ અંગેની બીનખેતીની જમીન તારીખ ૨૮

માહે ઓગષ્ટ સને ૨૦૧૯ નારોજનાં વેચાણ દસ્તાવેજથી., તે વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ હકીકતોની રૂઈએ વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલી છે., અને સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજકુર આરોહી સ્ટાર્ઝ કલબ પ્રાઈવેટ લિમીટેડ – એ નામની પ્રાઈવેટ લિમીટેડ કંપનીએ કનફરમીંગપાર્ટી તરીકે સામેલ થઈને સદરહુ વેચાણ કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૨૭) સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ–૯ (બોપલ) નાં મહેરબાન સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં તેજ તારીખનાં રોજનાં અનુક્રમ નંબર ૧૦૯૯૪ થી નોંધવામાં આવેલો છે.

(૨૮) સદરહુ વેચાણ બાબતની રીતસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે તારીખ ૦૪ માહે સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૧૯ નારોજની રેવન્યુ એન્ટ્રી નંબર ૧૧૬૩૧ થી કરવામાં આવેલી છે., જે નોંધ તારીખ માહે સને ૨૦૧૯ નારોજ મંજુર કરવામાં આવેલી છે.

(૨૯) એ રીતે સદરહુ જમીનનાં વેચાણ આપનાર માલિક કબજેદાર બનેલા છે., તેમજ સદરહુ જમીન રેવન્યુ દફતરે માલિક કબજેદાર તરીકે વેચાણ આપનારનાં નામ પર ચાલે છે., તેમજ સદરહુ જમીન અંગે સરકારી, અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાઓનાં જે કોઈ વેરાઓ ભરવાનાં આવે છે તે તમામ વેચાણ આપનાર ભરે છે., અને એ રીતે સદરહુ જમીનમાં વેચાણ આપનાર સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ યાને હકક હીસ્સો પોષાતો નથી.

(૩૦) સદરહુ બ્લોક નંબર ૫૯૫/બ, ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૩ નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૨ ની કુલ્લે આશરે ૬૪૩૪ ચોરસમીટરની જમીન પૈકી કુલ્લે આશરે ૫૭૯૦ ચોરસમીટરની જમીનનો રહેણાંકનાં હેતુ સારૂ તથા કુલ્લે આશરે ૬૪૪ ચોરસમીટરની જમીનનો વાણિજયનાં હેતુ સારૂ., બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની રીવાઈઝડ પરવાનગી જીલ્લા કલેકટર સાહેબશ્રી, અમદાવાદનાએ તેમનાં તારીખ

માહે સને ૨૦૧૯ નારોજનાં હુકમ નંબર થી આપેલી છે.

(૩૧) સદરહુ બાબતની રીતસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે તારીખ માહે સને ૨૦૧૯ નારોજની રેવન્યુ એન્ટ્રી નંબર થી કરવામાં આવેલી છે., જે નોંધ તારીખ માહે સને ૨૦૧૯ નારોજ મંજુર કરવામાં આવેલી છે.

(૩૨) એ રીતે સદરહુ બ્લોક નંબર ૫૯૫/બ, ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૩ નાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૨ ની કુલ્લે આશરે ૬૪૩૪ ચોરસમીટરની જમીન પૈકી કુલ્લે આશરે ૫૭૯૦ ચોરસમીટરની જમીન રહેણાંકનાં હેતુ અંગેની તથા કુલ્લે આશરે ૬૪૪ ચોરસમીટરની જમીન વાણિજયનાં હેતુ અંગેની., બીનખેતીની જમીન છે.

(૩૩) સદરહુ જમીન પર રહેણાંકનાં તથા વાણિજયનાં હેતુ અંગેનું બાંધકામ કરવા સારૂ બાંધકામ અંગેનાં રીવાઈઝડ પ્લાન મદદનીશ નગર નિયોજક સાહેબશ્રી, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, અમદાવાદનાની સમક્ષ રજુ કરવામાં આવેલા., જે રીવાઈઝડ પ્લાન તેઓ સાહેબશ્રીએ તેમનાં તારીખ ૨૮ માહે ઓગષ્ટ સને ૨૦૧૯ નારોજનાં નંબર થી મંજુર કરેલા છે., તેમજ તેઓ સાહેબશ્રીએ સદરહુ જમીન પર મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામનાં રીવાઈઝડ પ્લાન મુજબનું રહેણાંકનાં હેતુ અંગેનું તથા વાણિજયનાં હેતુ અંગેનું બાંધકામ કરવા સારૂ તેજ તારીખ નારોજ બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી નંબર PRM 236 / 6 / 2019 / 378 થી વિકાસ માટેની પરવાનગી પણ આપેલી છે.

(૩૪) સદરહુ જમીન અંગે ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ વિકાસ માટેની પરવાનગીમાં બ્લોક નંબર એ, બી તથા સી દર્શાવવામાં આવેલ છે., પરંતુ હકીકતમાં બ્લોક નંબર એ તથા ડી ને બ્લોક નંબર એ આપવામાં આવેલ છે., એટલે કે સદરહુ જમીન ઉપર કુલ ચાર (૦૪) બ્લોકનું / બ્લોક નંબર એ, બી, સી તથા ડી એ રીતેનું બાંધકામ

કરવા–કરાવવામાં આવનાર છે.

(૩૫) સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકનાં હેતુ અંગેનું તથા વાણિજયનાં હેતુ અંગેનું બાંધકામ શરૂ કરવા–કરાવવામાં આવેલ છે.

(૩૬) સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા સારૂ મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામનાં રીવાઈઝડ પ્લાનનાં આધારે સદરહુ જમીન ઉપર કુલ્લે ચાર (૦૪) બ્લોકમાં બાંધકામ કરવા–કરાવવામાં આવનાર છે., અને તે મુજબ :

બ્લોક નંબર એ + બ્લોક નંબર ડી માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર કુલ્લે ૧૯ દુકાન, ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર કુલ્લે ૨૦ દુકાન અને ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર કુલ્લે ૪ ફલેટ તથા સેકન્ડ ફલોર થી ટવેલથ ફલોર ઉપર, દરેક ફલોર ઉપર કુલ્લે ૮ ફલેટ, એમ મળીને કુલ્લે ૮૮ ફલેટ તથા બ્લોક નંબર સી માં ફર્સ્ટ ફલોર થી ટવેલથ ફલોર ઉપર, દરેક ફલોર ઉપર કુલ્લે ૪ ફલેટ, એમ મળીને કુલ્લે ૪૮ ફલેટ અને બ્લોક નંબર ડી માં ફર્સ્ટ ફલોર થી ટવેલથ ફલોર ઉપર, દરેક ફલોર ઉપર કુલ્લે ૪ ફલેટ, એમ મળીને કુલ્લે ૪૮ ફલેટ,

બ્લોક નંબર એ + બ્લોક નંબર ડી માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આંતરીક હોલો પ્લીન્થ તથા બ્લોક નંબર સી અને બ્લોક નંબર ડી માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર હોલો પ્લીન્થ,

દરેક બ્લોકનાં ટેરેસ ઉપર ટેરેસ કેબીન અને લીફટ રૂમ,

દરેક બ્લોકમાં સીડી, કોમન પેસેજ તથા બે લીફટ,

બ્લોક નંબર એ તથા બ્લોક નંબર ડી માં આવેલ દુકાનો માટે અલગથી સીડી,

બ્લોક નંબર એ તથા બ્લોક નંબર ડી માં ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર આવેલ દુકાનની ઉપરની બાજુએ કલબ હાઉસ,

રહેણાંકનાં હેતુ અંગેનાં ફલેટોનાં સભાસદો માટે બે બેઝમેન્ટમાં તથા દરેક બ્લોકનાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીગ,

બ્લોક નંબર એ તથા બ્લોક નંબર ડી માં આવેલ દુકાનોનાં સભાસદો માટે અલગથી પાર્કીગ,

બ્લોક નંબર એ તથા બ્લોક નંબર ડી નાં સેકન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ કુલ્લે ૪ ફલોટોનાં સભાસદોને ફલેટની અડીને ઓપન સ્પેસ,

દરેક બ્લોકમાં ટવેલ્થ ફલોરની ઉપરની બાજુએ કોમન ટેરેસ,

સદરહુ સ્કીમનાં મેઈન એન્ટરન્સમાં સીકયુરીટી રૂમ,

એ રીતેનું બાંધકામ કરવા–કરાવવાનું છે.

(૩૭) વેચાણ આપનારે સદરહુ જમીન પર ‘ ફલોરા આઈરીશ ’ એ નામની સ્કીમ મૂકેલી છે., તેમજ વેચાણ આપનારે સદરહુ જમીન પર રહેણાંકનાં હેતુ અંગેનું તથા વાણિજયનાં હેતુ અંગેનું ફ્રેમ સ્ટ્રકચર ટાઈપનું બાંધકામ શરૂ કરેલ–કરાવેલ છે.

(૩૮) સદરહુ સ્કીમ પુરી થાય ત્યાં સુધી વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ પરવાનગી / મંજુરી વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાની છે., તેમજ સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી સદરહુ બાંધકામનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી (બી. યુ. પરમીશન) તથા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ પણ વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાનાં છે.

(૩૯) વેચાણ આપનારે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ નાં ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) નાં કાયદા અન્વયેનાં અધિનિયમની

જોગવાઈઓ હેઠળ સદરહુ સ્કીમની નોંધણી રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી સત્તામંડળ, અમદાવાદનાની પાસે એકનોલેજમેન્ટ નંબર
થી તારીખ માહે સને ૨૦૧૯ નારોજ ઈનવર્ડ કરાવેલ છે., અને સદરહુ અરજીનાં અનુસંધાને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, ગુજરાત સરકાર દ્વારા સદરહુ પ્રોજેકટનું રજીસ્ટ્રેશન નંબર
તારીખ માહે સને ૨૦૧૯ થી નોંધણી કરી, નોંધણી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ છે.

(૪૦) વેચાણ લેનારાએ સદરહુ સ્કીમની મુલાકાત લીધેલી હતી., અને વેચાણ આપનારનો સંપર્ક કરેલ હતો., અને સાઈટ ઉપર કયા કયા ફલોર ઉપર મીલ્કત વેચાવાની બાકી છે તેની માહિતી માંગેલ હતી. વેચાણ આપનારે તે મુજબની માહિતી વેચાણ લેનારાને આપેલી હતી., તેમજ વેચાણ આપનારે સદરહુ જમીન અંગેનાં ૭X૧૨ ના ઉતારાની નકલ, ગામ નમુના નંબર ૬ નાં હકક પત્રકની નકલ, કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે લેખોની નકલ, મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામનાં પ્લાનની નકલ / રીવાઈઝડ પ્લાનની નકલ, મેળવવામાં આવેલ બીનખેતીની પરવાનગીની નકલ / રીવાઈઝડ પરવાનગીની નકલ, સ્કીમનાં મંજુર થયેલ લે આઉટ પ્લાન, કી પ્લાન, બીલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેકસન પ્લાન, વિગેરે પ્લાનની નકલો, જરૂરી લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલનાં કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઈટલ્સ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ / સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલો પણ વેચાણ લેનારાને આપેલી છે., જે તમામ પેપર્સ વેચાણ લેનારાએ પોતે જાતે તથા તેમનાં સોલીસીટર્સ / એડવોકેટ / કાયદાનાં નિષ્ણાત પાસે ચેક કરેલા–કરાવેલા છે., તેમજ વેચાણ આપનારે સદરહુ સ્કીમમાં આપવામાં આવનાર કોમન ફેસીલીટીઝ / કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે જીમ, પાર્ટી હોલ, કલબ હાઉસ, ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા તથા પ્લે ઝોન, કોમન ઓપન ગાર્ડન, દરેક બ્લોકમાં ફાયર સેફટી સીસ્ટમ, કોમન લાઈટસ, પાણીનો બોર, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી સબ–મર્સીબલ પંપ સાથે વિગેરે તમામની માહિતી પણ વેચાણ લેનારાને આપેલી છે., અને તે તમામ પેપર્સને આધીન / હકીકતોને આધીન વેચાણ લેનારાને સંપૂર્ણ સંતોષ થવાથી વેચાણ

લેનારાએ સદરહુ સ્કીમમાં બ્લોક નંબર ‘ ’ નાં ફલોર પર બાંધવામાં આવનાર ફલેટ નંબર ‘ ’ વાળી મીલ્કતનું બુકીંગ વેચાણ આપનાર પાસે કરાવવાનું નકકી કરેલ છે. સદરહુ ફલેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું બાંધકામ આશરે ચોરસમીટર છે, જયારે વોશ એરીયાનું બાંધકામ આશરે ચોરસમીટરનું છે.

(૪૧) ઉપર જણાવેલ તમામ હકીકતોનાં અનુસંધાનમાં વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારા વચ્ચે અવાર નવાર ચર્ચા વિચારણા કરવામાં આવેલી., અને તેવી ચર્ચા વિચારણાનાં અંતે વેચાણ આપનારે તથા વેચાણ લેનારાએ પરસ્પરની સંમતિથી સદરહુ સ્કીમમાં બ્લોક નંબર ‘ ’ નાં ફલોર પર બાંધવામાં આવનાર ફલેટ નંબર ‘ ’ વાળી મીલ્કતની ઉચ્ચક બેઝીક કિંમત રૂા. –૦૦ અંકે રૂપિયા પુરા નકકી કરવામાં આવેલી છે., અને તે કિંમતમાં સદરહુ મીલ્કત વેચાણ આપવા–લેવાનું વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારા વચ્ચે નકકી કરવામાં આવેલ છે.

(૪૨) સદરહુ ફલેટ નંબર વાળી મીલ્કત વેચવાનો તેમજ તે અંગે જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાનાં તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એક માત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર વેચાણ આપનારનો હોઈ સદરહુ મીલ્કત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરીને સદરહુ મીલ્કતનું બુકીંગ લીધેલ છે.

(૪૩) સદરહુ જમીન ઉપર ચાલુ બાંધકામવાળી મીલ્કત પૈકી બ્લોક નંબર ‘ ’ નાં ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર ફલેટ નંબર ‘ ’ વાળી મીલ્કત કુલ્લે આશરે ચોરસમીટરનાં ઈન્ટરનલ વોલ, બાલ્કની તેમજ વોશ એરીયા સહીતનાં કારપેટ એરીયાની થશે., જે મીલ્કતમાં બાલ્કનીનું બાંધકામ આશરે ચોરસમીટર છે, જયારે વોશ એરીયાનું બાંધકામ આશરે ચોરસમીટરનું છે., તે મીલ્કતને તથા તેનાં વરાડે સદરહુ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ કુલ્લે આશરે ચોરસમીટરની જમીનને તથા તેનાં વરાડે સદરહુ સ્કીમમાં મૂકવામાં

આવનાર / આવેલ કોમન ફેસીલીટીઝ / કોમન એમીનીટીઝ વાપરવાનાં હકકોને., હવે પછી આ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરારમાં ‘ મજકુર મીલ્કત ’ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૪૪) સદરહુ સ્કીમમાં વપરાયેલ તથા વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ, સાધન સામગ્રી વિગેરેની સંપૂર્ણ માહિતી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારાને આપેલી છે., જે માહિતીની વેચાણ લેનારાએ તેઓનાં આર્કીટેક – એન્જીનીયર્સ પાસે તેમજ જે તે વિષયનાં કાયદાકીય નિષ્ણાત પાસે ચેક કરાવેલ છે., અને તે બાબતે વેચાણ લેનારાને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૪૫) વેચાણ આપનારનાં સદરહુ સ્કીમ પરત્વેનાં / મજકુર મીલ્કત પરત્વેનાં તમામ માલિકી હકકો અંગેની સંપૂર્ણ ચકાસણી વેચાણ લેનારાએ કરાવી લીધા બાદ, સંપૂર્ણ સમજી અને વિચારીને મજકુર મીલ્કત વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું વેચાણ લેનારાએ નકકી કરેલ છે.

(૪૬) સદરહુ સ્કીમનાં બાંધકામનાં પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મૂકવામાં આવેલ છે / મૂકવામાં આવે., તેનું પાલન તથા તે મુજબનો અમલ વેચાણ આપનારે કરવાનો છે., અને તે મુજબ વર્તીને વેચાણ આપનારે સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી. યુ. પરમીશન / કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી આપવાનું છે.

(૪૭) સદરહુ ફલેટ નંબર વાળી મીલ્કતનો કારપેટ એરીયા ચોરસમીટર છે. કારપેટ એરીયા એટલે ફલેટની બહારની દિવાલો, ખુલ્લા ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ફલેટની અંદરનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર કે જેમાં ઈન્ટરનલ વોલનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

(૪૮) વેચાણ આપનારે સરકારશ્રીનાં પ્રવર્તમાન તેમજ વખતો વખતનાં લાગુ

પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપૂર્વક પાલન કરવાનું સ્વીકારેલ છે., તેમજ વેચાણ આપનારે તથા વેચાણ લેનારાએ આ કરારમાં નીચે જણાવ્યા મુજબની શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું તથા અમલ કરવાનું પણ સ્વીકારેલ છે., અને તેથી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારાને મજકુર મીલ્કત એલોટ કર્યા અંગેનો એલોટમેન્ટ લેટર તારીખ માહે સને ૨૦૧૯ નારોજ ઈસ્યુ કરેલ છે., અને તેવી તમામ હકીકતોને આધીન રહીને વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારા વચ્ચે મજકુર મીલ્કત અંગે આથી આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવા–કરાવવામાં આવેલો છે.

(૪૯) રેરા કાયદા અન્વયે જરૂરી ડ્રાફટ રેરામાં રજુ કરવા પડે તેથી પ્રોવીઝનલ ડ્રાફટ મુજબ એલોટમેન્ટ લેટર, બાનાખતનો કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજ, પઝેશન કરાર વિગેરે રજુ કરેલ છે., જેમાં વેચાણ આપનાર સરકારશ્રીનાં તેમજ રેરા કાયદા અંતર્ગત સરકારી, અર્ધ સરકારી કાયદા અન્વયે વખતો વખતનાં નિતીનિયમો મુજબ તેમજ સ્કીમનાં વિશાળ હીતાર્થે વેચાણ આપનાર ફેરફાર કરી શકશે, જેની જાણ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારાને કરેલ છે., અને તે અંગે વેચાણ લેનારાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી., એટલે કે તે અંગે વેચાણ લેનારાની સંમતિ છે., તેમજ ભવિષ્યમાં જરૂર પડે ત્યારે વેચાણ લેનારાએ તે અંગેની અલગથી સંમતિ આપવાની છે.

(૫૦) મજકુર મીલ્કત અંગેનો બાનાખતનો કરારનો ડ્રાફટ તથા વેચાણ દસ્તાવેજનો ડ્રાફટ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારાને આપેલ છે., જે વેચાણ લેનારાએ કાયદાકીય નિષ્ણાત પાસે, તેમજ પોતે જાતે વાંચી વંચાવીને એપ્રુવ કરી વેચાણ આપનારને આપેલ છે., અને તે વેચાણનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારાની તરફેણમાં કરી આપવાનું નકકી કરેલ છે.

–: શરતો :–

(એ) મજકુર મીલ્કતની ઉચ્ચક બેઝીક કિંમત રૂા. –૦૦ અંકે રૂપિયા પુરા વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારા વચ્ચે નકકી કરવામાં આવેલી છે., જેમાં બાલ્કની તથા વોશ એરીયાનો પણ સમાવેશ થઈ જવા પામેલ છે., જેથી બાલ્કની તથા વોશ એરીયા અંગેની અલગથી કોઈ રકમ વેચાણ આપનારે તથા વેચાણ લેનારાએ આપવા–લેવાની નથી.

વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારા વચ્ચે વધુમાં નકકી કરવામાં આવેલ છે કે મજકુર મીલ્કતની ઉપર નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની કિંમતમાં મેન્ટેનન્સની રકમ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાનાં વેરાઓ વિગેરેની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલો નથી., એટલે કે તેવી તમામ રકમ વેચાણ લેનારાએ વેચાણ આપનારને અલગથી ચૂકવી આપવાની રહેશે.

(બી) વેચાણ આપનારે સદરહુ જમીન ઉપર દરેક બ્લોકમાં બેઝમેન્ટથી લઈને ટવેલ્થ ફલોર, દુકાનો / ફલેટ / કલબ હાઉસ / પાર્ટી હોલ વિગેરે / ટવેલ્થ ફલોરની ઉપર ટેરેસ, ટેરેસ કેબીન તથા લીફટ રૂમ બાંધવા માટે પ્લાન / નકશા સંબંધિત સત્તા મંડળ પાસે વખતો વખત મંજુર કરાવેલા છે / મંજુર કરાવવાનાં છે., અને તે મુજબ વેચાણ આપનાર બાંધકામ કરશે. કોઈપણ સરકારી, સત્તામંડળોની સૂચના / નિર્દેશ અથવા કાયદામાં થયેલા ફેરફારનાં કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા કે વધારા વેચાણ આપનાર કરી શકશે., અને તે સિવાય વેચાણ લેનારાએ બુકીંગ કરાવેલ મજકુર મીલ્કતને વિપરીત રીતે અસર કરે તેવા કોઈપણ સુધારા, વધારા કે ફેરફારો કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સમયે તેવા કોઈપણ સુધારા, વધારા કે ફેરફારો કરવા સારૂ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારાની અગાઉથી સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

(સી) સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ વેચાણ આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન વિગેરે મુજબ **<u>તારીખ ૩૧ માહે માર્ચ સને ૨૦૨૩</u>** નારોજ સુધીમાં પૂર્ણ કરવાનું છે., તેમજ સદરહુ સ્કીમ અંગેની બી. યુ. પરમીશન / કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ વેચાણ આપનારે મેળ વીને તેની નકલ વેચાણ લેનારાને આપવાની છે., તેમજ મજીયારા વિસ્તારની સોંપણી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારાને તથા સદરહુ સ્કીમનાં અન્ય સભ્યોને સમયસર સોંપવાની છે.

(ડી) મજકુર મીલ્કતમાં તેમજ સદરહુ સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર ફલોરીંગ મટીરીયલ / સેનેટરી ફીટીંગ્સ, લીફટસ વિગેરેની માહિતી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારાને આપેલી છે, અને તે મુજબનું મટીરીયલ વિગેરે વેચાણ આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે., જો કોઈ કારણોસર કે સંજોગોમાં તેવું મટીરીયલ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તો તેવે વખતે તેવા મટીરીયલને સમાન અને–અથવા તેનાંથી ચઢીયાતી ગુણવત્તાવાળા સ્ટાર્ન્ડડ કંપનીનાં મટીરીયલનો ઉપયોગ વેચાણ આપનારે કરવાનો રહેશે.

(ઈ) સરકારશ્રીનાં વખતો વખતનાં નિતીનિયમો મુજબ સદરહુ સ્કીમનાં બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો પડે અને તેવે વખતે વેચાણ લેનારાએ બુકીંગ કરાવેલ મજકુર મીલ્કતને વિપરીત રીતે અસર કરે તેવા કોઈપણ ફેરફારો કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સમયે તેવા ફેરફારો કરવા સારૂ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારાની અગાઉથી સંમતિ મેળવવાની રહેશે., અને ત્યારબાદ જ સરકારશ્રીનાં નિતીનિયમ મુજબ ફેરફાર કરી શકાશે.

(એફ) મજકુર મીલ્કતનાં બુકીંગ પેટે વેચાણ લેનારા પાસેથી વેચાણ આપનારને કુલ બેઝીક વેલ્યુની રકમ પૈકી નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે રકમ મળેલી છે.

રૂા. –૦૦ અંકે રૂપિયા પુરા વેચાણ લેનારા પાસેથી વેચાણ આપનારને તેમનાં નામનાં બેન્ક, શાખા, અમદાવાદનાં તારીખ માહે સને નારોજનાં ચેક નંબર થી મળેલા છે.

રૂા. –૦૦ એ રીતે કુલ્લે અંકે રૂપિયા પુરા વેચાણ લેનારા પાસેથી વેચાણ આપનારને મળેલા છે., જેની પાકી પહોંચ વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારાને લખી આપે છે., તેમજ સદરહુ રકમ મજકુર મીલ્કતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં મજરે આપવાનું વેચાણ આપનાર કબુલ કરે છે., જયારે મજકુર મીલ્કતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનારા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે ચૂકવવા સંમત થયેલા છે.

<u>૧.</u>	<u>આ એગ્રીમેન્ટમાં સહી કરતી વખતે</u>	<u>કુલ કિંમતનાં ૧૦ % થી વધુ નહીં</u>
<u>૨.</u>	<u>આ એગ્રીમેન્ટ થયા બાદ ૩૦ દિવસમાં</u>	<u>કુલ કિંમતનાં ૩૦ % થી વધુ નહીં</u>
<u>૩.</u>	<u>મજકુર મીલ્કત જે બ્લોકમાં આવેલ છે તે બ્લોકનું પ્લીન્થ લેવલ કમ્પલીટ થાય તેવે વખતે</u>	<u>કુલ કિંમતનાં ૪૫ % થી વધુ નહીં</u>
<u>૪.</u>	<u>મજકુર મીલ્કત જે બ્લોકમાં આવેલ છે તે બ્લોકમાં સ્લેબનું કામકાજ, પોડીયમ</u>	<u>કુલ કિંમતનાં ૭૦ % થી વધુ નહીં</u>

	અને સ્ટીલ્સ સહીત પૂર્ણ થાય તેવે વખતે	
૫.	મજકુર મીલ્કતની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ દરવાજા તથા બારીઓનું કામકાજ પૂર્ણ થાય તેવે વખતે	કુલ કિંમતનાં ૭૫ % થી વધુ નહીં
૬.	મજકુર મીલ્કતમાં સેનીટરી ફીટીંગ્સ તથા મજકુર મીલ્કત જે બ્લોકમાં આવેલ છે તે બ્લોકમાં સ્ટેર કેસ, લીફટ વેલ્થ તથા લોબીનું કામકાજ પૂર્ણ થાય તેવે વખતે	કુલ કિંમતનાં ૮૦ % થી વધુ નહીં
૭.	મજકુર મીલ્કતનું બહારનું પ્લાસ્ટર તથા પ્લમ્બીંગનું કામકાજ અને મજકુર મીલ્કત જે બ્લોકમાં આવેલ છે તે બ્લોકમાં એલીવેશન ટેરેસ વીથ વોટર પ્રુફીંગનું કામકાજ પૂર્ણ થાય તેવે વખતે	કુલ કિંમતનાં ૮૫ % થી વધુ નહીં
૮.	મજકુર મીલ્કત જે બ્લોકમાં આવેલ છે તે બ્લોકમાં લીફટ, વોટર પમ્પ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો મીકેનીકલ એન્વાયરમેન્ટ,	કુલ કિંમતનાં ૯૫ % થી વધુ નહીં

<u>રીકવાયરમેન્ટ, એન્ટ્રસ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન, પેવીંગ તથા અન્ય તમામ આનુસાગીંક કામકાજ પૂર્ણ થાય તેવે વખતે</u>

<u>૯.</u>	<u>મજકુર મીલ્કતનું પઝેશન સોંપવામાં આવે તેવે વખતે / બી. યુ. પરમીશન આવે તેવે વખતે / મજકુર મીલ્કતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે</u>	<u>કુલ કિંમતનાં ૫ % થી વધુ નહીં / કુલ કિંમતની બાકી રહેલી રકમ</u>

(જી) વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે. આજની તારીખે, પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ. એસ. આઈ.) માત્ર **11581.20** ચોરસમીટર જ છે., અને વેચાણ આપનારે પ્રિમીયમની ચૂકવણી કરેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી. ડી. આર. અથવા એફ. એસ. આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલોપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણવ્યા મુજબની **17371.80** ચોરસમીટર સુચિત એફ. એસ. આઈ. જુદી જુદી યોજનાઓનાં અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ. એસ. આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ. એસ. આઈ. મળશે એવા તર્કનાં આધારે આ ચારેય બાબતો સદરહુ પરીયોજનાને લાગુ પડે છે. સદરહુ સ્કીમમાં તે મુજબની એફ. એસ. આઈ. વાપરવાનું આયોજન વેચાણ આપનારે કરેલ છે. સદરહુ સ્કીમમાં વેચાણ આપનારે સદરહુ સ્કીમની જમીન ઉપર કુલ **17176.44** ચોરસમીટર એફ. એસ. આઈ. નો ઉપયોગ કરીને બાંધકામ કરવાનું નકકી કરેલ છે., અને મજકુર મીલ્કતનું તથા સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ યુનિટોનું વેચાણ કરવાનાં છે એ આધારે, તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ સૂચિત એફ. એસ. આઈ. ની

માલિકી વેચાણ આપનારની જ રહેશે., એવી સ્પષ્ટ સમજણનાં આધારે વેચાણ લેનારા મજકુર મીલ્કત ખરીદવા સંમત થયેલા છે.

(એચ) વેચાણ લેનારાને સદરહુ ફલેટ નંબર વાળી મીલ્કતનો કારપેટ એરીયા તથા સદરહુ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ કુલ્લે આશરે ચોરસમીટર જમીન જ વેચાણ આપવાનું નકકી કરવામાં આવેલ છે., જેથી મજકુર મીલ્કતનો આંતરીક એરીયા જ કુલ સ્વતંત્ર રીતે વાપરવાનો વેચાણ લેનારાનો હકક રહેશે., તેમજ તેવી વગર વહેંચાયેલ જમીનની વહેંચણી કરીને અલગથી જમીન માંગવાનો કે મેળવવાનો વેચાણ લેનારાને કોઈ જ હકક કે અધિકાર છે નહીં કે રહેશે નહીં., અને તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ વેચાણ લેનારાએ મજકુર મીલ્કત વેચાણ આપનાર પાસેથી વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

(આઈ) મજકુર મીલ્કતનો વેચાણ લેનારાએ ફકત રહેણાંકનાં હેતુ અંગેનો જ વાપર ઉપયોગ કરવા–કરાવવાનો છે અને રહેશે., એટલે કે વેચાણ લેનારાએ મજકુર મીલ્કતનો ગેસ્ટ હાઉસ તરીકે અને–અથવા કોમર્શીયલ હેતુ અંગે કયારેય પણ ઉપયોગ કરવા–કરાવવાનો નથી., અને તે પ્રમાણે વર્તવા વેચાણ લેનારા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(જે) સદરહુ ‘ ફલોરા આઈરીશ ’ સ્કીમનાં દરેક બ્લોકમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ટવેલ્થ ફલોર તથા તેની ઉપર આવેલ ટેરેસ કેબીન સુધી જવા–આવવા સારૂ સીડી તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ટવેલ્થ ફલોર સુધી જવા–આવવા સારૂ લીફટ, ટવેલ્થ ફલોરની ઉપર આવેલ ટેરેસ, તેમજ દરેક ફલોર પર લીફટ તથા સીડી પાસે ફોયર, તેમજ દરેક બ્લોકમાં અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી સબ–મર્સીબલ પંપ સાથે, તેમજ દરેક બ્લોકનાં બીલ્ડીંગનાં ટેરેસ પર કેબીન તથા લીફટ રૂમ એ રીતેની કોમન સુવિધાઓ તરીકે આપવામાં આવેલી છે., તે તમામ કોમન સુવિધાઓનો ઉપયોગ

વેચાણ લેનારાએ સદરહુ સ્કીમનાં અન્ય મેમ્બર્સને અડચણરૂપ ના થાય તે રીતે સહીયારો કરવા–કરાવવાનો છે.

(કે) સદરહુ ' ફલોરા આઈરીશ ' નાં નામથી ઓળખાતી ચાલુ બાંધકામવાળી મીલ્કતનાં બેઝમેન્ટમાં જે તે બ્લોકનાં સભાસદો માટે પાર્કીગની સગવડ આપવામાં આવનાર છે., અને તેવી પાર્કીગની જગ્યાનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ વેચાણ લેનારાએ સદરહુ સ્કીમનાં / જે તે બ્લોકનાં અન્ય સભાસદ સાથે મળીને વહેલા તે પહેલાનાં ધોરણે ફકત પાર્કીગ તરીકે જ કરવા–કરાવવાનો રહેશે., તેમજ તેવી પાર્કીગની જગ્યામાં વેચાણ લેનારાએ કયારેય પણ કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરવા–કરાવવાનું નથી તેમજ તેવી પાર્કીગની જગ્યાનો અન્ય મેમ્બર્સને કોઈપણ જાતની અડચણ, અંતરાય કે અવરોધ ના થાય તે રીતે ઉપયોગ વેચાણ લેનારાએ કરવા–કરાવવાનો રહેશે., તેમજ તેવા પાર્કીગ અંગેનો કોઈ ચાર્જ અલગથી વેચાણ લેનારાએ વેચાણ આપનારને ચૂકવવાનો રહેશે નહીં.

સદરહુ ' ફલોરા આઈરીશ ' નાં નામથી ઓળખાતી ચાલુ બાંધકામવાળી મીલ્કતનાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર / હોલો પ્લીન્થમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા જે જગ્યા નકકી કરવામાં આવે તે જગ્યામાં સદરહુ સ્કીમનાં રહેણાંકનાં મેમ્બર્સનાં ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવા માટે કોમન સુવિધા આપવામાં આવનાર છે., અને તેવી કોમન પાર્કીગની જગ્યામાં વેચાણ લેનારાએ કયારેય પણ કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કરવા–કરાવવાનું નથી, તેમજ તેવી કોમન પાર્કીગની જગ્યાનો અન્ય મેમ્બર્સને કોઈપણ જાતની અડચણ, અંતરાય કે અવરોધ ના થાય તે રીતે ઉપયોગ વેચાણ લેનારાએ કરવા–કરાવવાનો રહેશે., તેમજ તેવી કોમન પાર્કીગ અંગેનો કોઈ ચાર્જ અલગથી વેચાણ લેનારાએ વેચાણ આપનારને ચૂકવવાનો રહેશે નહીં.

સદરહુ ' ફલોરા આઈરીશ ' નાં નામથી ઓળખાતી ચાલુ બાંધકામવાળી મીલ્કતનાં બ્લોક નંબર એ તથા ડી માં આવેલ દુકાનોનાં મેમ્બર્સનાં પાર્કીંગ માટે વેચાણ આપનાર દ્વારા અલગથી પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવનાર છે., તે પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારાએ અને–અથવા સદરહુ સ્કીમનાં ફલેટોનાં સભાસદોએ કરવા–કરાવવાનો નથી.

(એલ) સદરહુ ' ફલોરા આઈરીશ ' બીલ્ડીંગનાં બ્લોક નંબર એ તથા બ્લોક નંબર ડી નાં સેકન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ કુલ્લે ૪ ફલેટની સાથે અડીને આવેલ ઓપન સ્પેસમાં વેચાણ લેનારાને કોઈ હકકો આપવામાં આવેલા નથી., સદરહુ ઓપન સ્પેસનાં તમામ પ્રકારનાં રાઈટસ વેચાણ આપનારનાં છે અને ગણાશે., અને તે ઓપન સ્પેસ સેકન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટનાં માલિક કબજેદારને વેચાણ કરવા અને–અથવા કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર કરવા વેચાણ આપનાર હકકદાર છે., અને તે અંગે વેચાણ લેનારાએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા–કરાવવાનાં નથી.

(એમ) સદરહુ ' ફલોરા આઈરીશ ' બીલ્ડીંગમાં હાલમાં બીલ્ડીંગ બાયલોઝ પ્રમાણેનું બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવેલું છે., પરંતુ ભવિષ્યમાં બીલ્ડીંગ બાયલોઝમાં સુધારો – વધારો થાય અને વધારાનું બાંધકામ કરવાની મંજુરી મળે અગર વધુ એફ. એસ. આઈ. મંજુર કરવાથી વધારાનું બાંધકામ કરવાની મંજુરી મળે, પ્રિમીયમની રકમની ચૂકવણી કરેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી. ડી. આર. અથવા એફ. એસ. આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓનાં અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ. એસ. આઈ. મળે., તો તેવે વખતે તેવું વધારાનું બાંધકામ કાયદા અનુસાર કરવા વેચાણ આપનાર હકકદાર રહેશે., અને તેવા વધારાનાં બાંધકામ કરવા

સારૂ સદરહુ બીલ્ડીંગનાં કોલમ્સ, બીમ્સ, સ્લેબ્સ દિવાલો વિગેરેનો ઉપયોગ કરવા અને તેનો આધાર લેવા વેચાણ આપનાર હકકદાર રહેશે., અને તેવા વધારાનાં બાંધકામની માલિકી વેચાણ આપનારની એકલાની જ રહેશે અને ગણાશે., તેમજ તેવું વધારાનું બાંધકામ પોતાની રીતે અન્યને વેચાણ કરવા પણ વેચાણ આપનાર હકકદાર રહેશે., અને તે તમામ અંગે વેચાણ લેનારાએ કયારેય પણ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવા–કરાવવાનાં નથી કે કોઈપણ જાતની હરકત, અંતરાય કે અટકાયત કરવા–કરાવવાની નથી કે કોઈપણ જાતનાં દાવાદુવી વિગેરે કરવા–કરાવવાનાં નથી.

<u>વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારાને નીચે જણાવ્યા મુજબની ખાત્રી આપે છે કે :–</u>

(એ) સદરહુ સ્કીમ જે જમીન ઉપર આવેલી છે તે જમીનનાં વેચાણ આપનાર ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો ધરાવે છે., તેમજ સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ સ્કીમનાં ડેવલપમેન્ટ અંગેની કામગીરી કરવા અંગેનાં જરૂરી હકકો પણ વેચાણ આપનાર ધરાવે છે., તેમજ સદરહુ જમીન / સદરહુ સ્કીમનો પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો પણ વેચાણ આપનાર ધરાવે છે.

(બી) સદરહુ સ્કીમનો વિકાસ કરવા માટે સમક્ષ સત્તા મંડળો પાસેથી કાયદેસર હકકો અને મંજુરીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે., તેમજ સદરહુ સ્કીમ પુરી કરવા વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી મંજુરીઓ પણ વેચાણ આપનાર મેળવશે.

(સી) સદરહુ જમીન અંગે આજની તારીખે કોઈપણ ઓથોરીટી સમક્ષ કે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ અરજી, દાવાદુવી ન્યાય નિર્ણિત માટે

પેન્ડીંગ નથી.

(ડી) સદરહુ જમીન તથા સદરહુ જમીન ઉપર મૂકવામાં આવેલ સ્કીમ અંગે વેચાણ આપનારે કાયદાની તમામ પ્રક્રીયાઓને અનુસરીને જ સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી જરૂરી મંજુરીઓ / પરવાનગી અને પરમીશનો મેળવેલ છે., જે આજની તારીખે માન્ય અને ચાલુ છે. સદરહુ જમીન તથા સદરહુ જમીન ઉપર મૂકવામાં આવે સ્કીમ અંગે હવે પછી સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી જે કોઈ જરૂરી મંજુરીઓ / પરવાનગી અને પરમીશનો મેળવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ / પરવાનગી અને પરમીશનો વેચાણ આપનારે કાયદાની તમામ પ્રક્રીયાઓને અનુસરીને જ મેળવવાની છે અને રહેશે., તેમજ મજીયારા વિસ્તાર સંબંધે વેચાણ આપનારે તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું પાલન કરેલું છે., અને પાલન કરતા રહેશે.

(ઈ) મજકુર મીલ્કત અંગે આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવાનો વેચાણ આપનાર અધિકાર ધરાવે છે., તેમજ વેચાણ આપનારે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરેલી નથી કે જેનાથી વેચાણ લેનારાનાં હકકો, અધિકાર અને હીતને કોઈ હાની પહોંચે.

(એફ) સદરહુ જમીન તથા તેની ઉપર મૂકવામાં આવેલ સ્કીમ અંગે કે તેનાં કોઈપણ ભાગ અંગે વેચાણ આપનારે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર કે કોઈપણ પ્રકારનાં કરાર / ગોઠવણ કરેલ નથી કે જેનાથી આ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરાર હેઠળનાં મજકુર મીલ્કત પરત્વેનાં વેચાણ લેનારાનાં હકકોને કોઈપણ રીતે વિપરીત અસર પહોંચે.

(જી) મજકુર મીલ્કત અંગે આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કરવા / મજકુર

મીલ્કતનું વેચાણ કરવા માટે વેચાણ આપનાર ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(એચ) સદરહુ જમીન અંગે કે સદરહુ જમીન ઉપર મૂકવામાં આવેલ સ્કીમ અંગે વેચાણ આપનારને સરકારશ્રી તરફથી અને–અથવા કોઈ સ્થાનીક સંસ્થા અને–અથવા સત્તા મંડળ તરફથી અને–અથવા કોઈ કાયદા કાનુન હેઠળ અને–અથવા સરકારી વટહુકમ / આદેશ હેઠળ અને–અથવા કોઈ જાહેરનામા હેઠળ નોટીસ મળેલી નથી કે બજાવવામાં આવેલી નથી.

(આઈ) વેચાણ લેનારા પાસેથી મજકુર મીલ્કતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની ચૂકતે રકમ સ્વીકારીને વેચાણ આપનાર મજકુર મીલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારાની તરફેણમાં કરી આપે અને મજકુર મીલ્કતનો વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારાને માલિકી હકકે ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપે ત્યારબાદ વેચાણ લેનારાએ મજકુર મીલ્કતમાં જોખમી / જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનાં કોઈપણ પ્રકારનાં સામાન રાખવાનાં નથી., તેમજ અતિશય ભારે વજનનાં સામાન પણ વેચાણ લેનારાએ મજકુર મીલ્કતમાં રાખવાનાં નથી., તેમજ સંબંધીત સ્થાનીક / અન્ય સત્તા મંડળને વાંધો હોય તેવા., તેમજ જે સામાન લાવવા–લઈ જવા દરમ્યાન સદરહુ બાંધકામવાળી મીલ્કતને / બાંધકામવાળી મીલ્કતનાં દાદર – મજીયારા પેસેજીસને તેમજ મજકુર મીલ્કતનાં દરવાજાને પણ નુંકશાન થવાની શકયતા હોય તેવા તમામ સામાન પણ વેચાણ લેનારાએ મજકુર મીલ્કતમાં રાખવાનાં નથી., તેમ છતાં વેચાણ લેનારા તે પ્રમાણે ના વર્તે તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારાની છે, રહેશે અને ગણાશે., તેમજ વેચાણ લેનારાની કસુર અને–અથવા નિષ્કાળજીનાં કારણે જો કોઈપણ પ્રકારનું નુંકશાન કોઈને પણ થાય તો તે ભરપાઈ કરી આપવાની જવાબદારી પણ વેચાણ લેનારાની છે, રહેશે અને ગણાશે.

(જે) સદરહુ સ્કીમમાં / મજકુર મીલ્કતમાં વિજળી, પાણીનાં તેમજ અન્ય સેવાઓનાં જોડાણો માટે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા સરકારશ્રી દ્વારા સીકયુરીટી ડીપોઝીટની (જામીનગીરી થાપણ) રકમ માંગવામાં આવે તો તેવે વખતે તે અંગેની રજુઆત વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારાને કરે તે તારીખથી દિન પંદર (૧૫) પુરા સુધીમાં તેવી રકમ પૈકી મજકુર મીલ્કતનાં વરાડે આવતી રકમ વેચાણ લેનારાએ વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે., તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંગેની કોઈ વધારાની રકમ ભરવાની આવે તો તેવે વખતે પણ મજકુર મીલ્કતનાં વરાડે થતી રકમ વેચાણ લેનારાએ વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે.

(કે) આ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરાર હેઠળ મજકુર મીલ્કતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લેનારા વેચાણ આપનારને ચૂકવી ન આપે ત્યાં સુધી મજકુર મીલ્કત કે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે કે અન્ય કોઈપણ રીતે કોઈને વેચાણ લેનારા તબદીલ કરી શકશે નહીં કે પોતાનાં અંગત લાભ કે હીત માટે મજકુર મીલ્કતની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

(એલ) સદરહુ ' ફલોરા આઈરીશ ' નાં નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં જે કોમન ફેસીલીટીઝ / કોમન એમેનીટીઝ આપવાનું નકકી કરવામાં આવેલ છે તેનાં મેન્ટેનન્સ સારૂ સોસાયટી / સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તેવે વખતે વેચાણ લેનારાએ તેવી સોસાયટીમાં ફરજીયાત પણે મેમ્બર્સ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે., તેમજ સદરહુ કોમન ફેસીલીટીઝ / કોમન એમેનીટીઝનાં મેન્ટેનન્સ સારૂ મેન્ટેનન્સ એકાઉન્ટ ખોલાવવાનું રહેશે., અને સદરહુ ' ફલોરા આઈરીશ ' નાં નામથી ઓળખાતી સ્કીમનાં સભ્યો ભેગામળીને કોમન ફેસીલીટીઝ / કોમન એમેનીટીઝનાં મેન્ટેનન્સ સારૂ જે રકમ નકકી કરે તે પ્રમાણેની રકમ વેચાણ લેનારાએ મેન્ટેનન્સ એકાઉન્ટમાં ડીપોઝીટ તરીકે જમા કરાવવાની રહેશે., અને

સદરહુ સ્કીમનાં સભ્યો ભેગામળીને જે નિતી નિયમો નકકી કરે તે પ્રમાણે વેચાણ લેનારાએ વર્તવાનું રહેશે., અને તે પ્રમાણે વર્તવાની વેચાણ લેનારા આથી ખાત્રી તથા બાંહેધરી આપે છે.

(એમ) સદરહુ ' ફલોરા આઈરીશ ' નાં નામથી ઓળખાતી સ્કીમ આપવામાં આવનાર કોમન એમેનીટીઝ / કોમન ફેસીલીટીઝ તથા કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ લખાણો સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાનાં થાય તે લખાણો વેચાણ આપનાર સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં કરી આપશે., પરંતુ તે અંગે જે કોઈ ખર્ચા થાય તે પૈકી મજકુર મીલ્કતનાં વરાડે આવતી રકમ વેચાણ લેનારાએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની રહેશે., અને તે પ્રમાણે વર્તવા વેચાણ લેનારા સંમત થયેલા છે.

(એન) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મેન્ટેનન્સ સારૂ સોસાયટી / સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવાની કાર્યવાહી અંગે., તેમજ મજકુર મીલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તથા તેની આનુસાંગીક લખાણો તૈયાર કરવા વેચાણ આપનારનાં કાયદા શાસ્ત્રી / વકીલની વ્યાવસાયીક ફી, નોટરી ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ, વિગેરે ગણીને વેચાણ લેનારાએ વેચાણ આપનારને અલગથી ચૂકવી આપવાનાં રહેશે.

(ઓ) ઉપર પેરેગ્રાફમાં નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનારાએ વેચાણ આપનારને જે તે વખતે ચૂકવી આપવાનું સ્વીકારેલ છે., પરંતુ જો વેચાણ લેનારા તેવી રકમ નકકી કરવામાં આવેલ સમયે વેચાણ આપનારને ન ચૂકવી આપે અને તેવી કસુર વેચાણ લેનારા ત્રણ વખત કરે તો તેવે વખતે વેચાણ આપનાર આ કરારનો એકતરફી અંત લાવવા / એકતરફી સમાપ્ત કરવા યાને કે રદ કરવા હકકદાર રહેશે., અને તે અંગે વેચાણ લેનારા વેચાણ આપનાર વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં., તેમજ

વેચાણ લેનારા વેચાણ આપનાર વિરૂઘ્ધ કોઈપણ કોર્ટ કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારનાં દાવાદુવી, અરજી વિગેરે કરી શકશે નહીં., તેમ છતાં જો કરે–કરાવે તો તે તમામ આ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરારમાં નકકી કરવામાં આવેલ શરતોની રૂઈએ રદબાતલ ગણાશે. (વેચાણ લેનારાએ નિયત સમયે ચૂકવવાની રકમોમાં સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળો દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં વેચાણ લેનારાનાં ભાગમાં વરાડે આવતા હીસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

(પી) વેચાણ આપનાર સદરહુ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરારનો અંત લાવવા / સમાપ્ત કરવા ઈચ્છા ધરાવતા હોય તો તેવે વખતે વેચાણ આપનાર સદરહુ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરારની કઈ શરતનાં ભંગ બદલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરવા ઈચ્છા ધરાવે તે હકીકત જણાવતી નોટીસ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારાને પંદર દિવસનાં સમય મર્યાદાને આધીન વેચાણ લેનારાએ પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ. ડી. પોષ્ટથી મોકલી આપવાની રહેશે., તેમજ વેચાણ લેનારાએ પુરા પાડેલા ઈ મેઈલ એડ્રેસ ઉપર પણ વેચાણ આપનારે તેવી નોટીસ વેચાણ લેનારાને મોકલવાની રહેશે. જો વેચાણ લેનારા સદરહુ નોટીસનાં સમય મર્યાદામાં કરેલ શરત ભંગ અંગે સુધારો ના કરે / તેવી શરત પ્રમાણે ના વર્તે તો તેવે વખતે નોટીસ સમય પૂર્ણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર મીલ્કત અંગે કરવામાં આવેલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર એકતરફી રદ કરવા / સમાપ્ત કરવા હકકદાર છે અને રહેશે.

(કયુ) ઉપર જણાવ્યા મુજબ વેચાણ આપનાર મજકુર મીલ્કત અંગે કરવામાં આવેલ સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરે તો તેવે વખતે વેચાણનો બાનાખતનો કરાર રદ કરે તે તારીખથી ત્રીસ (૩૦) દિવસની અંદર વેચાણ લેનારાએ મજકુર મીલ્કતનાં વેચાણ અવેજનાં જે હપ્તાની રકમ વેચાણ આપનારને ચૂકવેલી હોય તે હપ્તાની રકમ વેચાણ આપનારે

વેચાણ લેનારાને રીફંડ કરવાની રહેશે. (સમજુતી સધાયા મુજબનાં કોઈપણ લીકવીડેટેડ ડેમેજીસ અથવા વેચાણ આપનારને ચૂકવવા પાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમનાં સમયોજન અને વસુલાતને આધીન રહીને)

(આર) વેચાણ આપનારે મજકુર મીલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો આ કરારની મુદૃત પૂર્ણ થયેથી વેચાણ લેનારાને સોંપવાનો રહેશે. જો કાબુ બહારનાં અને–અથવા નિયંત્રણ બહારનાં કારણોસર સદરહુ સમય મર્યાદમાં વેચાણ આપનાર મજકુર મીલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારાને સોંપી ના શકે અને–અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી રાખે તો તેવે વખતે વેચાણ લેનારા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે મજકુર મીલ્કતનાં વેચાણ અવેજની જે રકમ વેચાણ લેનારાએ આપેલી હોય અને તેવી રકમમાંથી જેટલી રકમ જે તારીખે વેચાણ આપનારને મળેલી હોય તે તારીખથી વેચાણ આપનાર વેચાણ લેનારાને જે તારીખે રકમ રીફંડ કરે તે તારીખ સુધીનું દર વર્ષે દર સેંકડે ૧૦ % લેખે થતી સાદા વ્યાજની રકમ પણ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારાએ આપવાનું રહેશે.

(એસ) યુધ્ધ / આંતરીક વિગ્રહ / દૈવી આપત્તિ / સરકાર સક્ષમ સત્તા મંડળ / અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા, તેમજ કાબુ બહારનાં સંજોગોનાં કારણોસર સદરહુ સ્કીમનું / મજકુર મીલ્કતનું બાંધકામ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં પૂર્ણ ના થાય તો તેવે વખતે મજકુર મીલ્કતનો કબજો સોંપવાનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા વેચાણ આપનાર હકકદાર રહેશે.

(ટી) સદરહુ સ્કીમ અંગે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી. યુ. પરમીશન / કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ / ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવીને વેચાણ આપનાર

વેચાણ લેનારાને મજકુર મીલ્કતની બાકી રહેલી વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકવી આપી મજકુર મીલ્કતનો કબજો મેળવી લેવા વેચાણ લેનારાને જણાવશે., અને તે મુજબ તેવી બાકી રહેલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારી મજકુર મીલ્કતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારાને સોંપવાનો રહેશે.

સદરહુ સ્કીમમાં આવેલ ફ્લેટો / દુકાનોનું આંતરિક કામ પૂર્ણ થઈ ગયેલ હોય, પરંતુ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય તો તેવે વખતે વેચાણ લેનારા તેઓની સલામતીનાં કારણે અથવા પોતાનાં અંગત કારણોસર મજકુર મીલ્કતનો કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવે વખતે વેચાણ લેનારાએ વેચાણ આપનારને મજકુર મીલ્કતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી બાકી રહેલી વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકતે ચૂકવી આપવાની રહેશે., તેમજ વેચાણ લેનારાની લેખિત રજુઆતનાં આધારે વેચાણ લેનારાનાં ખર્ચે અને જોખમે વેચાણ આપનારે મજકુર મીલ્કતનો વેચાણ લેનારાની તરફેણમાં લખી આપી ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એકટ હેઠળ નોંધાવી આપવાનો રહેશે.

જો વેચાણ આપનાર કોઈપણ જોગવાઈ / ઔપચારીકતાઓ / નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને વેચાણ આપનાર તેવી જોગવાઈ / ઔપચારીકતાઓ / દસ્તાવેજીકરણ જે સમયે પૂર્ણ કરે તે સમય દરમ્યાન અંગેનું / વેચાણ લેનારા દ્વારા જણાવવામાં આવેથી મજકુર મીલ્કત અંગેની વેચાણ અવેજની જે રકમ વેચાણ આપનારને મળેલી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક એસ. બી. આઈ. એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % મુજબ થતી વ્યાજની રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારાને ચૂકવી આપવાની રહેશે., તેવીજ રીતે.,

મજકુર મીલ્કતની નકકી કરવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ નકકી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ લેનારા દ્વારા વેચાણ આપનારને ચૂકવી આપવામાં ના આવે તો તેવે વખતે તેવી રકમ વેચાણ લેનારા વેચાણ આપનારને જયારે ચૂકવી આપે તેવા વચગાળાનાં સમય અંગે તેવી રકમ ઉપર વાર્ષિક એસ. બી. આઈ. એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % મુજબ થતી વ્યાજની રકમ વેચાણ લેનારાએ વેચાણ આપનારને ચૂકવી આપવાની રહેશે.

સદરહુ સ્કીમને મેઈન્ટેન કરનાર ઓથોરીટી દ્વારા નિભાવ ખર્ચ અંગે જે રકમ નકકી કરવામાં આવે તે રકમ અલગથી ચૂકવવા વેચાણ લેનારા સંમત છે.

(યુ) વેચાણ આપનાર તરફથી મજકુર મીલ્કતનાં વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખિત નોટીસ મળ્યાનાં પંદર (૧૫) દિવસની અંદર મજકુર મીલ્કતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનારા વેચાણ આપનારને ચૂકવી મજકુર મીલ્કતનો કબજો વેચાણ લેનારા લઈ શકશે., પરંતુ જો સદરહુ સમય મર્યાદામાં વેચાણ લેનારા મજકુર મીલ્કતનો કબજો ના મેળવે તો તેવે વખતે પણ મજકુર મીલ્કતને લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચાની રકમ પણ વેચાણ લેનારાએ ચૂકવવાની રહેશે.

(વી) મજકુર મીલ્કતનો વેચાણ લેનારાને કબજો સોંપ્યાનાં પાંચ (૦૫) વર્ષનાં સમયગાળા દરમ્યાન મજકુર મીલ્કત અથવા સદરહુ બીલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ), કારીગરી ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈઓનાં સંદર્ભમાં કોઈ ખામી વેચાણ લેનારાનાં ધ્યાન ઉપર આવે તો તેવે વખતે શકય હોય ત્યાં સુધી વેચાણ લેનારાએ પોતાનાં ખર્ચે

દુરસ્ત કરાવી લેવાની રહેશે., પરંતુ જો તેવી ખામી દૂર કરાવવાનું વેચાણ લેનારા માટે શકય ન હોય તો તેવે વખતે તેવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ તે અંગે કરવામાં આવેલ જોગવાઈઓ મુજબ મેળવવા વેચાણ લેનારા હકકદાર રહેશે., પરંતુ જે ખામી માટે વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અને–અથવા જે વેચાણ આપનારનાં નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈનાં અનુસંધાનમાં રહેલી ખામી માટે વેચાણ આપનાર વળતર ચૂકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(ડબલ્યુ) મજકુર મીલ્કત / સદરહુ બીલ્ડીંગની બી. યુ. પરમીશન / કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ / ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કારપેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો વેચાણ લેનારાએ તેની માપણી કરાવી તેવા વધારાનાં કારપેટ એરીયાની રકમ વેચાણ આપનારને ચૂકવી આપવાની રહેશે. કારપેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ % થી વધુ હોવો જોઈશે નહીં., તેમજ માપણી કરાવતા કારપેટ એરીયામાં સંજોગોવશાત ઘટાડો થાય તો તેવી ઘટાડાનાં કારપેટ એરીયાની જે રકમ થાય તે રકમ વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારાને પરત કરવાની રહેશે.

(એકસ) મજકુર મીલ્કતમાં ભાગીદારી પેઢી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ યાને હકક હીસ્સો, બોજો કે અલાખો નથી. મજકુર મીલ્કત વેચાણ લેનારાને વેચાણ આપતા અગાઉ વેચાણ આપનારે મજકુર મીલ્કત અંગે કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ, ગીરો કે બક્ષીસ લખી આપેલ નથી., તેમજ મજકુર મીલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીનાં હુકમથી જપ્તીમાં કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલ નથી., તેમજ મજકુર મીલ્કત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ

અદાલત કે કચેરી તરફથી વેચાણ આપનારને મળેલ નથી કે બજેલ નથી., અને એ રીતે મજકુર મીલ્કતનાં તમામ રાઈટસ, ટાઈટલ્સ અને ઈન્ટરેસ્ટ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે., તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો અને બાંહેધરી વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારાને આપેલી છે.

(વાય) મજકુર મીલ્કતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી. યુ. પરમીશન / કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ / ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારા પાસેથી મજકુર મીલ્કતની બાકી રહેલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારીને ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન વેચાણ લેનારાને સોંપવાનો છે.

(ઝેડ) આ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરારની મુદ્દત તારીખ ૩૧ માહે માર્ચ સને ૨૦૨૩ નારોજ પુરા સુધીની નકકી કરવામાં આવેલી છે.

(એ/એ) મજકુર મીલ્કતની નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની તમામ રકમ વેચાણ લેનારા વેચાણ આપનારને ચૂકવી આપે તેમ છતાં વેચાણ આપનાર મજકુર મીલ્કતનો વેચાણ લેનારાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપે તો તેવે વખતે વેચાણ લેનારા સ્પેશીફીક પરફોમન્સનો દાવો કરી મજકુર મીલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર રહેશે.

(એ/બી) સદરહુ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરારનાં આધારે વેચાણ લેનારા મજકુર મીલ્કત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહીં.

(એ/સી) મજકુર મીલ્કત અંગેનાં સરકારી, અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાઓનાં જે કોઈ વેરાઓ ભરવાનાં આવે છે તે તમામ મજકુર મીલ્કતનાં વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીનાં વેચાણ આપનારે ભરવાનાં છે., અને મજકુર

મીલ્કતનાં વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તેવા વેરાઓ વેચાણ લેનારાએ ભરવાનાં છે અને રહેશે.

(એ/ડી) મજકુર મીલ્કતનો વેચાણ લેનારાની તરફેણમાં વેચાણ આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ સદરહુ સ્કીમનાં રહેણાંકનાં ટાવરનાં સભાસદો માટે કરવામાં આવેલ તમામ સહીયારી / મજીયારી / કોમન ફેસીલીટીઝ અને કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ વેચાણ લેનારાએ સ્કીમનાં બીજા સભ્યોને અડચણરૂપ ન થાય તે રીતે અન્ય સભ્યોની સાથે રહીને સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

(એ/ઈ) મજકુર મીલ્કતની ઉપર નકકી કરવામાં આવ્યા મુજબની બેઝીક કિંમતમાં મેન્ટેનન્સની રકમ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જીએસટી કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનીક સંસ્થાનાં વેરાઓ વિગેરેની રકમનો સમાવેશ કરવામાં આવેલો નથી.

(એ/એફ) સદરહુ સ્કીમનાં / સદરહુ બીલ્ડીંગનાં બહારનાં એલીવેશનમાં કે રંગ રોગાનમાં કે મજકુર મીલ્કતની અંદર તેમજ બહારનાં સ્ટ્રકચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર વેચાણ લેનારા કયારેય પણ કરવા–કરાવવા હકકદાર રહેશે નહીં., તેમ વેચાણ લેનારાએ સ્વીકારેલ હોવાથી જ મજકુર મીલ્કત વેચાણ આપનારે વેચાણ લેનારાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

(એ/જી) આ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતોનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું રહેશે કે આ ડ્રાફટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ નાં ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) નાં કાયદા અન્વયેનાં અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે., પરંતુ ગુજરાતી

ભાષામાં અમુક શબ્દનાં એક કરતા વધારે અર્થ થતા હોય છે., અને તેથી તેવા સંજોગોમાં આ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરારની કોઈપણ શરતોનો અર્થ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ નાં ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) નાં કાયદા અન્વયેનાં અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ યાને રદ ગણવાનું, સમજવાનું તથા માનવાનું છે.

(એ/એચ) આ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરારમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ નાં ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) નાં કાયદા અન્વયેનાં અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતોનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે આ કરારનાં પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તથા ગણવાનો છે અને રહેશે.

(એ/આઈ) આ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરારનાં અર્થઘટન બાબતે કે કોઈપણ શરતો બાબતે આ કરારનાં પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ આ કરારનાં પક્ષકારોએ અંદરો અંદર વાદ વિવાદ કે લીટીગેશનમાં ઉતર્યા સિવાય સમજીને કરી દેવાનો છે અને રહેશે., પરંતુ જો વિવાદનું નિરાકરણ ના થાય તો તેવે વખતે તે વિવાદ રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ), અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ રેરા ઓથોરીટી / સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(એ/જે) આ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરારનું જયુરીડીકશન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

(એ/કે) વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનારાને બજાવવાની તમામ નોટીસો રજીસ્ટર્ડ એ. ડી. પોષ્ટથી / ઈ મેઈલથી / અન્ડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોષ્ટીંગથી તેઓનાં નીચે જણાવેલા સંબંધીત સરનામે તેમજ ઈ મેઈલ આઈ. ડી પર મોકલવામાં આવેથી તેની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

વેચાણ આપનારનું નામ :– મેસર્સ મહેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વેચાણ આપનારનું સરનામું :– ૧૩૩, ઈસ્કોન ગ્રીન્સ, ધુમા, અમદાવાદ

વેચાણ આપનારનો ઈ.મેલ.આઈ.ડી :– maheshwarenterprise16@gmail.com

વેચાણ લેનારાનું નામ :– (૧) ,

(૨) ,

વેચાણ લેનારાનું સરનામું :–

,

વેચાણ લેનારાનો ઈ.મેલ.આઈ.ડી. :–

(એ/એલ) મજકુર મીલ્કત અંગે સદરહુ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર કર્યા પછી વેચાણ આપનાર અને–અથવા વેચાણ લેનારાનાં ઉપર જણાવેલ સરનામામાં અને–અથવા ઈ મેઈલ આઈ ડી માં કોઈ ફેરફાર થાય તો

તેવે વખતે તેની જાણ જે તે પક્ષકારે અન્ય પક્ષકારને રજીસ્ટર્ડ એ. ડી. પોષ્ટ મારફતે કરવાની રહેશે., પરંતુ જો કોઈ કારણોસર કે સંજોગોમાં સરનામામાં અને–અથવા ઈ મેઈલ આઈ ડી માં ફેરફાર થયા અંગેની જાણ જે તે પક્ષકાર તરફથી અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ના આવે અને અન્ય પક્ષકાર તરફથી જુના સરનામે અને–અથવા જુના ઈ મેઈલ આઈ ડી પર નોટીસ, સંદેશા અને પત્રો વિગેરે મોકલવામાં આવે તો તેવે વખતે તેવા પક્ષકારને તે મળી ગયા બરાબર ગણાશે.

(એ/એમ) આ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરારની તેમજ મજકુર મીલ્કતનાં વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ લેનારાએ ભોગવેલ છે / વેચાણ લેનારાએ ભોગવવાનાં છે.

(એ/એન) મજકુર મીલ્કત અંગે કરવામાં આવેલ સદરહુ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરારનો અમલ થયા બાદ વેચાણ આપનાર મજકુર મીલ્કત ગીરો મૂકી શકશે નહીં અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરી શકશે નહીં., તેમ છતાં મજકુર મીલ્કત ગીરો મૂકવામાં આવે અને–અથવા મજકુર મીલ્કત ઉપર બોજો ઉભો કરવામાં આવે તો તેવે વખતે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઈ કાયદામાં ગમે તે હોય તેમ છતાં ગીરો / બોજાનાં કારણે મજકુર મીલ્કતનાં વેચાણ લેનારાનાં હકક, હીતને કોઈ વિપરીત અસર થશે નહીં.

–: પરિશીષ્ટ :–

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ અને સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૯ (બોપલ) તથા તાલુકા દશક્રોઈનાં મોજે ગામ ધુમાની સીમનાં બ્લોક નંબર ૫૯૫/બ (જુના રેવન્યુ સરવે નંબર ૪૮૨, ૪૮૪ તથા ૪૮૫ પૈકી) નાં ખાતા નંબર ૧૩૨૭ ની

રેવન્યુ દફતર મુજબની કુલ્લે આશરે ૧૦૭૨૪ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન., જે જમીનને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૩ માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૨ ની કુલ્લે આશરે ૬૪૩૪ ચોરસમીટરની જમીન ફાળવવામાં આવેલ છે., તે ફાઈનલ પ્લોટનાં ક્ષેત્રફળ મુજબની જમીન પૈકી કુલ્લે આશરે ૫૭૯૦ ચોરસમીટરની રહેણાંકનાં હેતુ અંગેની બીનખેતીની જમીન તથા કુલ્લે આશરે ૬૪૪ ચોરસમીટરની વાણિજયનાં હેતુ અંગેની બીનખેતીની જમીન., જેનાં ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે., તે જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ કુલ્લે આશરે ચોરસમીટરની જમીન તથા સદરહુ જમીન ઉપર મૂકવામાં આવેલ સ્કીમ કે જે ‘ ફલોરા આઈરીશ ’ નાં નામથી ઓળાખાય છે., તે સ્કીમમાં બાંધવામાં આવનાર બાંધકામવાળી મીલ્કત પૈકી બ્લોક નંબર ‘ ’ નાં ફલોર ઉપર બાંધવામાં આવનાર ફલેટ નંબર ‘ ’ વાળી મીલ્કત., કે જેનો કારપેટ એરીયા કુલ્લે આશરે ચોરસમીટર ઈન્ટરનલ વોલ સહીતનો થશે., જે મીલ્કતમાં ચોરસમીટરની બાલ્કની તથા ચોરસમીટરનો વોશ એરીયા આવેલો છે., તે મીલ્કતમાં જવા–આવવા સારૂ મૂકવામાં આવેલ સીડી તથા પેસેજમાં થઈને જવા–આવવાનાં હકકો સહીત (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જે એફ. એસ. આઈ. માં વાપરવામાં આવેલ છે) તથા તેનાં વરાડે સદરહુ સ્કીમમાં મૂકવામાં આવનાર / આવેલ કોમન ફેસીલીટીઝ / કોમન એમીનીટીઝ વાપરવાનાં હકકો સહીત :–

પૂર્વે :– ૧૮ મીટરનો રોડ

પશ્ચિમે :– ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૭૦

ઉત્તરે :– ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૬૯

દક્ષિણે :– ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૬૮

એ રીતે ખુંટ ચાર વચલી વગર વહેંચાયેલ જમીન તથા ફલેટ નંબર

વાળી મીલ્કત તેનાં પોષાતા તમામ લાગભાગ યાને હકક હીસ્સા સહીત.

એ રીતેનો આ વેચાણનો બાનાખતનો કરાર., આ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરારનાં તમામ પક્ષકારોએ પોતપોતાની રાજીખુશીથી, તેમજ અકકલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી અને વિચારીને કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબદબાણ સિવાય સ્વસ્થચીત્તે અને શરીરે કરેલો છે, જે આ વેચાણનાં બાનાખતનાં કરારનાં તમામ પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે, રહેશે અને ગણાશે.

<u>વેચાણ આપનાર</u>
એકતરફવાલા

મેસર્સ મહેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ એ
નામની ભાગીદારી પેઢી વતી
અને તરફથી તેનાં ભાગીદાર
તરીકે હિતેષભાઈ ભગવાનજીભાઈ ....
ચનીયારાએ તેમનું મતું નીચે
જણાવેલ બે સાક્ષીઓ સમક્ષ
કરેલું છે.

(૧)..

(૨)..

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ એ તથા સુધારેલ કલમ ૫૨ ની જોગવાઈઓનાં સંદર્ભમાં પરિશીષ્ટ :–

<u>વેચાણ આપનાર :–</u>

....

(મેસર્સ મહેશ્વર એન્ટરપ્રાઈઝ એ નામની
ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેનાં
ભાગીદાર તરીકે હિતેષભાઈ ભગવાનજીભાઈ
ચનીયારા)

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ એ તથા સુધારેલ કલમ ૫૨ ની જોગવાઈઓનાં સંદર્ભમાં પરિશીષ્ટ :–

<u>વેચાણ લેનારા :–</u>

....

(૧) ,

....

(૨) ,