કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૭ (ઓઢવ) ના તાલુકા વટવા ના **મોજે ગામ ઓઢવ** ની સીમનાં બ્લોક/ **સર્વે નં :- ૧૯૭** ની ૭૨૮૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩** માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ **ફા.પ્લોટ નં:- ૭૩** ની ૧૦૪૪૮ ચો.મી. જમીન બીનખેતી થતા તેને સીટી સર્વે ના રેકર્ડમાં સીટી સર્વે ઓફિસ - નગર રચના અમદાવાદ, **વોર્ડ – ટી.પી. ૩ ઓઢવ, શીટ નં. ૨૭** ના સીટી **સર્વે નં. ૨૭૦૦૬૫/૨** ના **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩** ના **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૩** ની કુલ ૧૦૪૪૮ ચો.મી. પૈકી ૪૦૬૨.૭૯ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી (બહુહેતુક ઉપયોગ) બીનખેતી ની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"શ્રીમ અવધેશ-૧"** એ નામની યોજનાના ફ્લેટો/દુકાનો પૈકી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **બ્લોક નં.:-** .... ના .... **માળ** ના **ફ્લેટ નં:-**......... ની આશરે .... **સ.ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયા તથા .... **ચો.મી. બાલ્કની એરીયા** તથા .... **ચો.મી. વોશ એરીયા** આમ મળી કુલ .... **ચો.મી.** (RERA મુજબ) કાર્પેટ એરીયા ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેની સાથે જોડાયેલ સઘળા હક્કો તેમજ હિતો સહીતની મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

લખી આપનાર

એક તરફવાળા

શ્રી અવધેશ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
કે જેની ઓફિસ :- ૨૦૬, અવધેશ રિયલ્ટીઝ, ગેલેક્ષી
બિઝનેશ પાર્ક, ટોરેન્ટ પાવર ગ્રીડ સ્ટેશન સામે, રીંગ
રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ મુકામે આવેલ છે. વતી અને
તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
શ્રી પ્રકાશભાઇ મધુભાઇ વેકરીયા

ફર્મ પાન નં:- AEUFS-0594-M

ઉ.વ.આ:- ૪૧,ધર્મે :- હિન્દુ,ધંધો :- વેપાર

રહે:- ૧૦, શિવમ ટેનામેન્ટ, સુંદરમ્ બંગ્લોઝ પાસે,
નિકોલ, અમદાવાદ.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો અગર લખી આપનાર/પહેલો પક્ષ તરીકે દર્શાવવામાં આવશે. જેના અર્થમાં અમો લખી આપનારનો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીની-સ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

લખાવી લેનાર

બીજી તરફવાળા

પાન નં :-

ઉ.વ.આ:- પુખ્ત, ધર્મે :- હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર

રહે:-

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો અગર લખાવી લેનાર/બીજો પક્ષ તરીકે દર્શાવવામાં આવશે. જેના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીની-સ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે."

જત અમો લખી આપનાર અને તમો લખાવી લેનાર બંને પક્ષકારો આ બાનાખત કરાર કરીએ છીએ કે...

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૭ (ઓઢવ) ના તાલુકા વટવા ના **મોજે ગામ ઓઢવ** ની સીમનાં **બ્લોક/સર્વે નં :- ૧૯૭** ની ૭૨૮૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩** માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ **ફા.પ્લોટ નં:- ૭૩** ની ૧૦૪૪૮ ચો.મી. જમીન બીનખેતી થતા તેને સીટી સર્વે ના રેકર્ડમાં સીટી સર્વે ઓફિસ - નગર રચના અમદાવાદ, **વોર્ડ – ટી.પી. ૩ ઓઢવ, શીટ નં. ૨૭** ના **સીટી સર્વે નં. ૨૭૦૦૬૫/૨** ના **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩** ના **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૩** ની કુલ ૧૦૪૪૮ ચો.મી. પૈકી ૪૦૬૨.૭૯ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી (બહુહેતુક ઉપયોગ) બીનખેતી ની જમીન તથા તેની સાથે જોડાયેલ તમામ પ્રકારના ચાલ નિકાલના હકકો હિતો સહીતની જમીન અમો લખી આપનાર પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. અને તે સરકારી રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલતી આવેલ છે. જેને હવે પછીથી બાનાખત કરારમાં **"મજકુર જમીન"** અને અગર **"સદરહુ જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૨) <u>સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં. ૧૯૭ વાળી જમીનનો ઇતિહાસ :-</u>

૨.૧ મોજે ગામ ઓઢવ ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૯૭ ની ૧ એકર ૩૨ ગુંઠા નવી શરતની ખેતીની જમીન સને ૧૯૩૦-૩૧ ની સાલથી કરસન કાનાના સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટામાં રેવન્યુ રેકર્ડ સરકારી રેકર્ડમાં ચાલતી આવેલ હતી.

૨.૨ ત્યારબાદ જમીન માલીક કરસન કાના આશરે બાર માસ અગાઉ બીનવસીયત અવસાન પામતા તેમના કાયદેસરના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે ૧. અમરા કરશન, ૨. જીવણ કરશન, ૩. સગીર રામા કરશન, ૪. ભગવાન કરશન, ૫. સાજણ કરશન, ૬. કરમણ કરશન ના વાલી અમરા કરશન નું નામ સદર બ્લોક/સર્વે નં. ૧૯૭ વાળી જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઇ હકકની રૂઇએ સહ માલીક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની વારસાઇ ની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૬૬૮ થી તા. ૨૧/૦૨/૧૯૩૯ ના રોજ થી પડેલ છે.

૨.૩ ત્યારબાદ નામદાર સરકાર ના એકત્રિત સને ૧૯૪૭ ના કાયદા હેઠળ સદર બ્લોક/સર્વે નં. ૧૭ વાળી જમીન સ્ટાન્ડર્ડ એરીયાથી નીચેના ક્ષેત્રફળવાળી હોવાથી તેને ટુકડા તરીકે બીજા હકકમાં દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની

નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૧૦૫૧ થી તા. ૨૪/૦૭/૧૯૫૨ ના રોજ થી પડેલ છે.

૨.૪ ત્યારબાદ સહમાલીક અમરાભાઇ કરસનભાઇ નું તા. ૧૬/૦૨/૧૯૯૮ ના રોજ બીનવસીયત અવસાન પામતા તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે ૧. રતીલાલ અમરાભાઇ, ૨. મુમણભાઇ અમરાભાઇ, ૩. સોમીબેન અમરાભાઇ, ૪. લક્ષ્મીબેન અમરાભાઇ, ૫. કાંતિભાઇ અમરાભાઇ, ૬. સવિતાબેન અમરાભાઇ ના નામો વારસાઇ હકકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની વારસાઇ ની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૪૫૦૫ થી તા. 03/૦૭/૧૯૯૮ ના રોજ થી પડેલ છે.

૨.૫ ત્યારબાદ જમીન માલીક અમરાભાઇ કરશનભાઇ પટેલ સદર બ્લોક/સર્વે નં. ૧૯૭ વાળી જમીનમાં એકત્ર કુટુંબના વહીવટકર્તા તરીકે દાખલ થયેલ હોવાથી પરંતુ તેઓનું તા. ૧૬/૦૨/૧૯૯૮ ના રોજ બીન વસીયત અવસાન થયેથી એકત્ર કુટુંબના સભ્યો તરીકે ૧. જકસીભાઇ ધોઘાભાઇ રૂડાભાઇ, ૨. મોંઘીબેન ધોઘાભાઇ રૂડાભાઇ, ૩. મફતભાઇ વનાભાઇ અખીભાઇ, ૪. ટીડીબેન વનાભાઇ અખીભાઇ, ૫. રેવાભાઇ જીવણભાઇ કરશનભાઇ, ૬. આલાભાઇ જીવણભાઇ કરશનભાઇ, ૭. કાકુભાઇ જીવણભાઇ કરશનભાઇ, ૮. શનીબેન જીવણભાઇ કરશનભાઇ, ૯. સાજનભાઇ કરશનભાઇ, ૧૦. કરમણભાઇ કરશનભાઇ ના નામો સહભાગીદાર તરીકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૪૫૦૬ થી તા. ૦૩/૦૭/૧૯૯૮ ના રોજ થી પડેલ છે.

૨.૬ ત્યારબાદ સહમાલીક આલાભાઇ જીવણભાઇ નું તા. ૦૫/૦૯/૧૯૯૯ ના રોજ બીનવસીયત અવસાન પામતા તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે ૧. નાનીબેન તે આલાભાઇ જીવણભાઇ ની વિધવા, ૨. મધીબેન આલાભાઇ, ૩. મંજુબેન આલાભાઇ, ૪. ગણેશભાઇ આલાભાઇ, ૫. રંગીબેન આલાભાઇ, ૬. શાન્તાબેન આલાભાઇ, ૭. દિનેશભાઇ આલાભાઇ ના નામો વારસાઇ થી રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની વારસાઇ ની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૪૬૪૬ થી તા. ૨૭/૧૨/૧૯૯૯ ના રોજ થી પડેલ છે.

૨.૭ ત્યારબાદ સહમાલીક મુમણભાઇ અમરાભાઇ નું તા. ૧૦/૦૪/૨૦૦૦ ના રોજ બીનવસીયત અવસાન પામતા તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે ૧. ધુળીબેન મુમણભાઇ અમરાભાઇ ની વિધવા, ૨. કૈલાસબેન મુમણભાઇ, ૩. સેંધાભાઇ મુમણભાઇ ના નામો વારસાઇ હકકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની વારસાઇ ની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૪૬૯૫ થી તા. ૦૭/૦૮/૨૦૦૦ ના રોજ થી પડેલ છે.

૨.૮ ત્યારબાદ સહમાલીક સાજનભાઇ કરશનભાઇ નું તા. ૦૮/૦૩/૨૦૦૦ ના રોજ બીનવસીયત અવસાન પામતા તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે ૧. ઝનુબેન સાજનભાઇ કરશનભાઇ ની વિધવા, ૨. નવઘણભાઇ સાજનભાઇ, ૩. છગનભાઇ સાજનભાઇ, ૪. જયંતિભાઇ સાજનભાઇ, ૫. મોંઘીબેન સાજનભાઇ ના નામો વારસાઇ હકકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની વારસાઇ ની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૪૬૯૬ થી તા. ૦૭/૦૮/૨૦૦૦ ના રોજ થી પડેલ છે.

૨.૯ ત્યારબાદ સહમાલીક ટીડીબેન વનાભાઇ ભરવાડ નું તા. ૧૭/૦૫/૨૦૦૧ ના રોજ બીનવસીયત અવસાન પામતા તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે ૧. ભનુબેન દેવાભાઇ તે ટીડીબેનની દિકરી, ૨. ભોજાભાઇ દેવાભાઇ તે ટીડીબેન ના પુત્ર, ૩. નીરૂબેન દેવાભાઇ તે ટીડીબેન ની દિકરી, ૪. મહેશભાઇ દેવાભાઇ તે ટીડીબેનના પુત્ર ના નામો વારસાઇ હકકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની વારસાઇ ની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૪૮૮૩ થી તા. ૧૨/૦૧/૨૦૦૪ ના રોજ થી પડેલ છે.

૨.૧૦ ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના કોમ્પ્યુટરાઇઝ ૭/૧૨ માં ભુલ હોઇ રેકોર્ડ મુજબ સુધારો કરવા મે.સીટી મામ. અમદાવાદ ના હુકમ નંબર – આરટીએસ/ સુધારો/ક્ષતિયાદી/એસઆરનં.૧૪૦૩ થી તા. ૨૬/૦૯/૨૦૦૮ ના રોજ થી સુધારા હુકમની નોંધ કરી. જે અંગેની વારસાઇ ની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૫૯૧૦ થી તા. ૦૩/૧૦/૨૦૦૮ ના રોજ થી પડેલ છે.

૨.૧૧ ત્યારબાદ સહમાલીક કરમણભાઇ કરશનભાઇ ભરવાડ નું તા. ૨૩/૧૨/૨૦૧૦ ના રોજ બીનવસીયત અવસાન થયેલ તેમજ રૂપાબેન કરમણભાઇ ભરવાડ નું તા. ૦૨/૧૧/૨૦૦૭ ના રોજ બીનવસીયત અવસાન પામતા તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે ૧. કાળુભાઇ કરમણભાઇ ભરવાડ, ૨. બીજલભાઇ કરમણભાઇ ભરવાડ, ૩. કંકુબેન કરમણભાઇ ભરવાડના નામો વારસાઇ હકકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની વારસાઇ ની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૬૬૧૩ થી તા. ૧૯/૦૧/૨૦૧૧ ના રોજ થી પડેલ છે.

૨.૧૨ ત્યારબાદ સરકાર શ્રી ના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક નંબર :- પફર/૧૦૨૦૧૧/૨૭૫/લ/૧ થી તારીખ :- ૧૭/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજથી અમદાવાદ જીલ્લાના સીટી અને દસક્રોઇ તાલુકાના પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ અને તે આધારે ગામ મોજે ઓઢવની સીમનો અમદાવાદ સીટી પુર્વમાં

સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૭૦૭૧ થી તા. ૦૩/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ થી પડેલ છે.

૨.૧૩ ત્યારબાદ સદર બ્લોક/સર્વે નં. ૧૯૭ ની ૭૨૮૪ ચો.મી. તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૨૪૯ ની કુલ ૧૨૩૪૩ ચો.મી. એમ મળી કુલ ૧૯૬૨૭ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ માં થતા ૪૯૦૨ ચો.મી. જમીન કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને અનુક્રમે ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૩ ની ૧૦૪૪૮ ચો.મી. તથા ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૯ ની ૪૨૭૮ ચો.મી. આપવામાં આવેલ છે.

૨.૧૪ ત્યારબાદ રતિભાઇ અમરાભાઇ વિગેરે સદર બ્લોક/સર્વે નં. ૧૯૭ ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૩ ની ૧૦૪૪૮ ચો.મી. નવી શરતની ખેતીની જમીનને બીનખેતી હેતુ માટે હેતુફેર કરવાની અરજી મે.જીલ્લા કલેકટર શ્રી અમદાવાદ સમક્ષ કરતા મે. જીલ્લા કલેકટર શ્રી અમદાવાદ નાએ સદર જમીનનું હેતુફેર કરવાના પ્રીમીયમની રકમ રૂા. ૨,૪૪,૪૮,૩૨૦/- (અંકે રૂપિયા બે કરોડ ચુમાલીસ લાખ અડતાલીસ હજાર ત્રણસો વીસ પુરા) સરકાર શ્રી માં ભરપાઇ કરવાનો હુકમ કરેલ અને સદર પ્રીમીયમની રકમ રતિભાઇ અમરાભાઇ વિગેરે નાઓએ સરકારશ્રીમાં ભરપાઇ કરતા મે. જીલ્લા કલેકટર શ્રી અમદાવાદ નાએ તા. ૦૬/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ હુકમ નં. સીબી/ન.શ./પ્રિમીયમ/ઓઢવ/સર્વે નં./બ્લોક નં. ૧૯૭/ એસ. આર નં. ૫૪૬/૨૦૧૮ થી ઉપરોકત જમીનને નવી શરતના નિયંત્રણોના હેતુફેર માટે ગણોત ધારા તથા અન્ય કાયદાકીય જોગવાઇઓની શરતોને આધીન તમામ નિયંત્રણોમાંથી મુકિત આપવા હુકમ કરવામા આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૯૨૪૬ થી તા. ૦૩/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ થી પડેલ છે.

૨.૧૫ ત્યારબાદ સદર સર્વે નંબર વાળી જમીન રતીભાઇ અમરાભાઇ વિગેરે ના સંયુકત ખાતે ચાલે છે. જે પૈકી કાંતિભાઇ અમરાભાઇ નું તા. ૧૩/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ અવસાન થતા તેમના કાયદેસરબા સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે ૧. તખીબેન કાંતિભાઇ ભરવાડ, ૨. ગીતાબેન કાંતિભાઇ ભરવાડ, ૩. વિષ્ણુભાઇ કાંતિભાઇ ભરવાડ, ૪. ઉષાબેન કાંતિભાઇ ભરવાડ, ૫. ભાવિકભાઇ કાંતિભાઇ ભરવાડ ના નામો વારસાઇ હકકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની વારસાઇ ની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૯૨૭૯ થી તા. ૨૨/૦૬/૨૦૨૦ ના રોજ થી પડેલ છે.

૨.૧૬ ત્યારબાદ સદર સર્વે નંબર વાળી જમીન રતીભાઇ અમરાભાઇ વિગેરે ના સંયુકત ખાતે ચાલે છે. જે પૈકી રેવાભાઇ જીવણભાઇ નું તા. ૨૨/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ અવસાન થતા તેમના કાયદેસરના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે ૧. મૈયત રતનબેન રેવાભાઇ ભરવાડ, ૨. રમેશભાઇ રેવાભાઇ ભરવાડ, ૩.

લીલાબેન ભાલુભાઇ ના પત્ની તે રેવાભાઇ ની દીકરી, ૪. જગુબેન વિષ્ણુભાઇ ના પત્ની તે રેવાભાઇ ની દીકરી, ૫. મહેશભાઇ રેવાભાઇ ભરવાડ ના નામો વારસાઇ હકકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની વારસાઇ ની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૯૪૨૯ થી તા. ૦૭/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ થી પડેલ છે.

૨.૧૭ ત્યારબાદ મે.જીલ્લા કલેકટર શ્રી અમદાવાદ ના એ તા. ૦૬/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ હુકમ નં. સીબી/ન.શ./પ્રિમીયમ/ઓઢવ/સર્વે નં./બ્લોક નં. ૧૯૭/ એસ. આર નં. ૫૪૬/૨૦૧૮ થી સદર બ્લોક/સર્વે નં. ૧૯૭ ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૩ ની ૧૦૪૪૮ ચો.મી. નવી શરત ની જમીનને બીનખેતી ના હેતુ માટે જુની શરતમાં હેતુફેર કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ હતો જેમાં વસુલેલ પ્રીમીયમની રકમમાં તફાવત જણાતો જ હોવાથી ઉપરોક્ત જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવાની મુદત તા. ૨૪/૦૪/૨૦૨૧ સુધી વધારવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૯૫૩૦ થી તા. ૦૪/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ થી પડેલ છે.

૨.૧૮ ત્યારબાદ મે.જીલ્લા કલેકટર શ્રી અમદાવાદ ના એ તા. ૦૬/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ હુકમ નં. સીબી/ન.શ./પ્રિમીયમ/ઓઢવ/સર્વે નં./બ્લોક નં. ૧૯૭/ એસ. આર નં. ૫૪૬/૨૦૧૮ થી સદર બ્લોક/સર્વે નં. ૧૯૭ ની જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૩ ની ૧૦૪૪૮ ચો.મી. નવી શરત ની જમીનને બીનખેતી ના હેતુ માટે જુની શરતમાં હેતુફેર કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ હતો જેમાં વસુલેલ પ્રીમીયમની રકમમાં તફાવત જણાતો જ હોવાથી ઉપરોક્ત જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી મેળવવાની મુદત તા. ૦૯/૧૧/૨૦૨૧ સુધી વધારવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૯૫૯૪ થી તા. ૨૬/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ થી પડેલ છે.

૨.૧૯ ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માલીકો ૧. રતીભાઇ અમરાભાઇ, ૨. સોમીબહેન અમરાભાઇ, ૩. લક્ષ્મીબહેન તે અમરાભાઇ ની દીકરી અને જકસીભાઇ ભરવાડ ની પત્ની, ૪. કાકુભાઇ જીવણભાઇ, ૫. મફતભાઇ ઉર્ફે મફાભાઇ વનાભાઇ ભરવાડ, ૬. ભનુબેન ઉર્ફે ભાનુબેન તે દેવાભાઇ ની દીકરી અને બાબુભાઇ ભરવાડ ની પત્ની, ૭. નાનીબેન તે આલાભાઇ જીવણભાઇ ની વિધવા, ૮. મઘીબેન ઉર્ફે મઘુબેન તે આલાભાઇ ની દીકરી અને અમૃતભાઇ ભરવાડ ની પત્ની, ૯. મંજુબેન ઉર્ફે મંજુલાબેન તે આલાભાઇ ની દીકરી અને પ્રવિણભાઇ ભરવાડની પત્ની, ૧૦. ગણેશભાઇ આલાભાઇ, ૧૧. રંગીબેન તે આલાભાઇ ની દીકરી અને રતીભાઇ ભરવાડ ની પત્ની, ૧૨. જકસીભાઇ ધોઘાભાઇ ભરવાડ, ૧૩. મોંઘીબેન તે ધોઘાભાઇ ની દીકરી અને કરશનભાઇ

ભરવાડ ની પત્ની, ૧૪. ભોજાભાઇ ઉર્ફે ભોપાભાઇ દેવાભાઇ ભરવાડ, ૧૫. નીરૂબેન તે દેવાભાઇ ની દીકરી અને મહેશભાઇ ભરવાડ ની પત્ની, ૧૬. મહેશભાઇ દેવાભાઇ ભરવાડ, ૧૭. જનુબેન ઉર્ફે જાનુબેન તે સાજનભાઇ કરશનભાઇ ની વિધવા, ૧૮. નવઘણભાઇ સાજનભાઇ ભરવાડ, ૧૯. છગનભાઇ સાજનભાઇ ભરવાડ, ૨૦. જયંતિભાઇ સાજનભાઇ ભરવાડ, ૨૧. કાળુભાઇ કરમણભાઇ ભરવાડ, ૨૨. મોંઘીબેન ઉર્ફે મુઘીબેન સાજનભાઇ ભરવાડ, ૨૩. બીજલભાઇ કરમણભાઇ ભરવાડ, ૨૪. સવીતાબેન તે અમરાભાઇ ની દીકરી અને જયંતિભાઇ ભરવાડની પત્ની, ૨૫. કંકુબેન તે કરમણભાઇ ભરવાડ ની દીકરી અને ભવાનભાઇ ભરવાડ ની પત્ની, ૨૬. શનીબેન ઉર્ફે રાનીબેન તે જીવણભાઇ ની દીકરી અને ભુપેન્દ્રભાઇ ભરવાડ ની પત્ની, ૨૭. શાંતાબેન ઉર્ફે શાંતિબેન તે આલાભાઇ ની દીકરીઅને બીપીનભાઇ ભરવાડની પત્ની, ૨૮. દિનેશભાઇ આલાભાઇ ભરવાડ, ૨૯. ધુળીબેન તે મુમલીભાઇ ઉર્ફે મુમણભાઇ અમરાભાઇ ની વિધવા, ૩૦. કૈલાસબેન તે મુમલીભાઇ ઉર્ફે મુમણભાઇ ની દીકરી અને જગાભાઇ ભરવાડ ની પત્ની, ૩૧. સેંધાભાઇ મુમલીભાઇ ઉર્ફે મુમણભાઇ ભરવાડ, ૩૨. તખીબેન કાંતિભાઇ ભરવાડ, ૩૩. ગીતાબેન કાંતિભાઇ ભરવાડ, ૩૪. વિષ્ણુભાઇ કાંતિભાઇ ભરવાડ, ૩૫. ઉષાબેન કાંતિભાઇ ભરવાડ, ૩૬. ભાવીકભાઇ કાંતિભાઇ ભરવાડ, ૩૭. રમેશભાઇ રેવાભાઇ ભરવાડ, ૩૮. લીલાબેન ભાલુભાઇ ના પત્ની તે રેવાભાઇ ભરવાડ ની દીકરી, ૩૯. જગુબેન તે વિષ્ણુભાઇ ના પત્ની તે રેવાભાઇ ભરવાડ ની દીકરી, ૪૦. મહેશભાઇ રેવાભાઇ ભરવાડ ના ઓ પાસેથી બ્લોક/સર્વે નં. ૧૯૭ ની ૭૨૮૪ ચો.મી. જમીન, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૩ ની ૧૦૪૪૮ ચો.મી. જુની શરતની ખેતીની જમીન ધોરણસરના પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી અનિલભાઇ નાગજીભાઇ ભાદાણી એ પોતાના સ્વાપાર્જીત નાણામાંથી સ્વતંત્ર રીતે વેચાણ રાખેલ છે. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ શ્રી ની કચેરીમાં તા. ૦૮/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ અનુક્રમ નં. ૨૨૫૦ થી નોંધવામાં આવેલ છે અને મોજે ગામ ઓઢવ ની સીમના સર્વે નં. ૨૪૯ ની ૧૨૩૪૩ ચો.મી. જમીન જે તે સમયે મુળ માલીકોની સંયુકત માલીકીની આવેલ હતી પરંતુ ટાઉન પ્લાનીંગ ઇન્સ્પેકટર, અમદાવાદ દ્વારા સદર બ્લોક/સર્વે નં. ૧૯૭ ની કુલલ ૭૨૮૪ ચો.મી. તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૨૪૯ ની કુલ ૧૨૩૪૩ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ માં થતા બંને સર્વે નંબરોની અનુક્રમ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૩ ની ૧૦૪૪૮ ચો.મી. તથા ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૯ ની ૪૨૭૮ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે. જેથી મુળ માલીકોની બ્લોક/સર્વે નં. ૧૯૭ ની મળવાપાત્ર ફાઇનલ પ્લોટ મુજબની જમીન કરતા ૧૦૪૪૮ ચો.મી. જમીનમાં બ્લોક/સર્વે નં. ૨૪૯ પૈકીની જમીનનો હિસ્સો સમાયેલ છે. આમ, એ રીતે રેવન્યુ રેકર્ડના હાલના ૭/૧૨ ના ઉતારામાં બ્લોક/સર્વે નં. ૧૯૭ ની કુલ ૭૨૮૪ ચો.મી. ના ફાઇનલ

પ્લોટ મુજબની ૧૦૪૪૮ ચો.મી. તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૨૪૯ ની કુલ ૧૨૩૪૩ ચો.મી. ના ફાઇનલ પ્લોટ મુજબની ૪૨૭૮ ચો.મી. દર્શાવેલ છે જેથી સદર બ્લોક/સર્વે નં. ૧૯૭ વાળી જમીનને ભવિષ્યમાં વખતો વખતનો વેચાણની નોંધોને દાખલ કરવા સારૂ કાયદાકીય ગુંચ ઉપસ્થિતન થાય તેવા હેતુસર સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં શિવાલીક ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીની કન્ફરમીંગ પાર્ટી તરીકે રૂબરૂ હાજર રાખીને સહી મત્તા કરાવી સદર વેચાણ વ્યવહાર કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રાખેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં નોંધ નં. ૯૬૨૫ થી તા. ૧૨/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ થી પડેલ છે.

૨.૨૦ વધુમાં, સદર બ્લોક/સર્વે નં. ૧૯૭ ની ૭૨૮૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૩ ની ૧૦૪૪૮ ચો.મી, જમીન બીનખેતી થયેથી સદર બ્લોક/સર્વે નં. ૧૯૭ વાળી જમીનને સીટી સર્વે ના રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ છે જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

સીટી સર્વે ઓફિસ	વોર્ડ	સીટી સર્વે નં.	એફ.પી નં.	ક્ષેત્રફળ
નગર રચના અમદાવાદ	ટી.પી. – ૩ (ઓઢવ)	૨૭૦૦૬૫	૭૩	૧૦૫૫૪.૮૫

૨.૨૧ ત્યારબાદ જીલ્લા કલેકટર શ્રી, અમદાવાદ ના હુકમ નં. સીબી/ સીટીએસ/ પ્ર.સ.પ્ર./ તત્કાલ બીનખેતી/ ઓઢવ/ સ. નં./ બ્લોક નં. ૧૯૭/ ૨૦૨૨, તા. ૨૨/૦૭/૨૦૨૨ થી સદર બ્લોક/સર્વે નં. ૧૯૭ ના સીટી સર્વે નં. ૨૭૦૦૬૫ ના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૩ ની કુલ ૧૦૪૪૮ ચો.મી. જુની શરતની ખેતીની જમીનને ગુજરાત જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ બીનખેતી હેતુ (બહુહેતુક ઉપયોગ) માટે હેતુફેર કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની નોંધ સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૭ થી તા. ૨૧/૦૯/૨૦૨૨ ના રોજથી પડેલ છે.

૨.૨૨ આમ, ત્યારથી તાલુકા વટવા ના મોજે ગામ ઓઢવ ની સીમના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૯૭ ની ૭૨૮૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૩ ની ૧૦૪૪૮ ચો.મી. જમીન બીનખેતી થતા તેને સીટી સર્વે ના રેકર્ડમાં સીટી સવે ઓફિસ-નગર રચના અમદાવાદ, વોર્ડ – ટી.પી.૩ ઓઢવ, શીટ નં. ૨૭ ના સીટી સર્વે નં. ૨૭૦૦૬૫/૨ ના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૩ ની કુલ ૧૦૪૪૮ ચો.મી. પૈકી ૪૦૬૨.૭૯ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી (બહુહેતુક ઉપયોગ) બીનખેતી ની જમીન જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં સદરહુ જમીન અથવા મજકુર જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૨.૨૩ મોજે ગામ ઓઢવ ની સીમનાં બ્લોક/ સર્વે નં :- ૧૯૭ ની ૭૨૮૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં:- ૭૩ ની ૧૦૪૪૮ ચો.મી. જમીન બીનખેતી થતા તેને સીટી સર્વે ના રેકર્ડમાં સીટી સર્વે ઓફિસ - નગર રચના અમદાવાદ, વોર્ડ – ટી.પી. ૩ ઓઢવ, શીટ નં. ૨૭ ના સીટી સર્વે નં. ૨૭૦૦૬૫/૨ ના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૩ ની કુલ ૧૦૪૪૮ ચો.મી. પૈકી ૪૦૬૨.૭૯ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી (બહુહેતુક ઉપયોગ) બીનખેતી ની જમીન અમો લખી આપનાર એ અનિલભાઇ નાગજીભાઇ ભાદાણી નાઓ પાસેથી વેચાણ રાખેલ અને તે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ અમદાવાદ – ૭ (ઓઢવ) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર – ૧૩૯૪૦ થી તા. ૨૫/૧૧/૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાવેલ છે. જે અંગેની નોંધ સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૯ થી તા. ૦૭/૦૨/૨૦૨૩ ના રોજથી પડેલ છે. ત્યારથી બ્લોક/ સર્વે નં :- ૧૯૭ ની ૭૨૮૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં:- ૭૩ ની ૧૦૪૪૮ ચો.મી. જમીન બીનખેતી થતા તેને સીટી સર્વે ના રેકર્ડમાં સીટી સર્વે ઓફિસ - નગર રચના અમદાવાદ, વોર્ડ – ટી.પી. ૩ ઓઢવ, શીટ નં. ૨૭ ના સીટી સર્વે નં. ૨૭૦૦૬૫/૨ ના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩ ના ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૩ ની કુલ ૧૦૪૪૮ ચો.મી. પૈકી ૪૦૬૨.૭૯ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી (બહુહેતુક ઉપયોગ) બીનખેતી ની જમીન શ્રી અવધેશ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

(૩) ત્યારબાદ સદર બીનખેતી ની મંજુરીના આધારે સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક/વાણીજય હેતુ માટેના યુનિટો અંગેના પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન દ્વારા તા. ૨૦/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજ (૧) કેસ નં. બીએચએનટીઆઇ/ ઇઝેડ/ ૧૧૧૦૨૨/ સીજીડીસીઆરવી/ એ૬૫૭૮/ આર૦/ એમ૧, રજાચીઠ્ઠી નં. ૦૭૩૬૮/૧૧૧૦૨૨/એ૬૫૭૮/આર૦/એમ૧ થી બ્લોક નં. એ માટે તથા (૨) કેસ નં. બીએચએનટીએસ/ ઇઝેડ/ ૧૧૧૦૨૨/ સીજીડીસી આરવી/ એ૬૫૮૨/ આર૦/ એમ૧, રજાચીઠ્ઠી નં. ૦૭૩૭૨/ ૧૧૧૦૨૨/ એ૬૫૮૨/ આર૦/એમ૧ થી બ્લોક નં. આઇ+જે+કે માટે પાસ કરાવેલ છે.

(૪) સદરહુ જમીનમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મંજુર કરાવેલ પ્લાનો મુજબ એપાર્ટમેન્ટ ટાઇપના યુનિટોના બાંધકામની યોજના અમો લખી આપનારએ તૈયાર કરેલ અને સદર યોજનાને **"શ્રીમ અવધેશ-૧"** નામ આપેલ છે. જેને હવે પછી **"સદરહુ યોજના"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૫) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજુર થયેલ પ્લાનની રૂઇએ લખી આપનારે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજનામાં કુલ - ૪ બિલ્ડીંગનો વિકાસ

કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જે સંયુકત બ્લોક – એ+આઇ+જે+કે માં ભોયરામાં પાર્કીંગ તથા પ્રથમ થી ચૌદ માળ સુધી રહેણાંક ફ્લેટ તથા બ્લોક – એ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરે વાણીજય દુકાનો એમ મળી કુલ ૨૩૦ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાના છે.

(૬) આ રીતે સદરહુ જમીન લખી આપનારની કુલ સંપુર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઇના કોઇપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે અને સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો અને સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ કરવા, બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષાંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો લખી આપનારને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(૭) લખાવી લેનારને સદરહુ યોજનામાં યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઇચ્છા હોઇ લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ છે અને લખી આપનાર તથા લખાવી લેનાર વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચા-વિચારણાના અનુસંધાને લખી આપનાર એ સદરહુ યોજનાના **બ્લોક નં. ....** ના .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં.** .... ની .... **સ.ચો.મી.** ના કાર્પેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત જેમાં બહારની દિવાલ, વોશ એરીયા, વરંડા, બાલ્કની વિગેરેની જગ્યાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ સદર ક્ષેત્રફળમાં યુનિટ અંદર આવેલ દિવાલનો સમાવેશ થાય છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં મજકુર મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના ફ્લોર પ્લાનની નકલ આ સાથે પરિશિષ્ટ – બી માં દર્શાવેલ છે તે મજકુર મિલકત તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... **સ.ચો.મી** ના હકકો સહીત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ સદરહુ યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના એનેક્ષર – ૨ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હકકો સહીતની સઘળી મિલકત તમો લખાવી લેનાર ને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૮) તમો લખાવી લેનારની માંગણી અને વિનંતીની રૂઇએ આ કરારના અમો લખી આપનાર સદરહુ યોજનાની સંપુર્ણ માહીતી જેવી કે મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, સ્પેસીફીકેશન, ડીઝાઇન કે જે લખી આપનાર ના અધિકૃત આર્કીટેકટ મે. યોગેશ પી.પંચાલ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો અને સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયાની

વિગતો કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહીતી તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે અને તેની તમો લખાવી લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે. અને તેનાથી તમો લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

(૯) સદરહુ યોજનાની સદરહુ જમીન અંગેનું ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટશ્રી .... દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. જે ટાઇટલ સર્ટીફીકેટ તથા જમીનના ૭-૧૨, ૬ ના ઉતારા તથા ૮ – અ તથા તેને સંલગ્ન તમામ રેવન્યુ રેકર્ડની ચકાસણી અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને કરાવી દીધેલ છે અને તમો લખાવી લેનારને તમામ પેપર્સથી સંતોષ થયેલ છે.

(૧૦) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધીન પુર્ણ થયેથી અમો લખી આપનાર અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનું પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ) પરમીશન મેળવી લેવાનું રહેશે અને ત્યારબાદ આ બાનાખતની અન્ય શરતોને આધીન તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(૧૧) અને તે રીતે લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાના વિકાસના કાર્યો શરૂ કરેલા છે અને તે દરમ્યાન મજકુર એકટ તથા મજકુર રૂલ્સ અમલમાં આવતા લખી આપનાર મજકુર રૂલ્સની જોગવાઇને આધીન સદરહુ યોજનાની નોંધણી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ કરાવેલ છે અને તેનો નોંધણી ક્રમાંક - .... તા. .... ના રોજનો છે.

(૧૨) તમો લખાવી લેનારે મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી **રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા** લખી આપનારને બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે મજકુર એકટની જોગવાઇ મુજબ અમો લખી આપનારએ મજકુર મિલકતનો બાનાખત નો કરાર તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

(૧૩) અને આ રીતે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનારે મજકુર મિલકતનાં વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહીતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મિલકત લખી આપનારે આ કરારના તમો લખાવી લેનારને કુલ રૂા. ..../- **અંકે રૂપિયા** .... **પુરા** માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

::- <u>શરતો</u> ::-

(૧) સદરહુ યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઇન અને સ્પેસીફીકેશનને આનુષાંગીક જુદા-જુદા બિલ્ડીંગ પૈકી બ્લોક – એ+આઇ+જે+કે માં ભોયરામાં પાર્કીંગ તથા પ્રથમ થી ચૌદ માળ સુધી રહેણાંક ફ્લેટ તથા બ્લોક – એ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરે વાણીજય દુકાનો એમ મળી કુલ ૨૩૦ યુનિટો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મિલકત સહીતના તેવા બાંધકામોમાં જો કોઇ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનીક, રાજય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે લખી આપનાર કરે શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઇ સિવાય જો મજકુર મિલકત સહીતના બાંધકામોમાં જો કોઇ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે લખી આપનારએ આ કરારના લખાવી લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ) બીજી તરફવાળા આથી પ્રમોટર પાસેથી **"શ્રીમ અવધેશ-૧"** નામની સ્કીમમાં .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં.** .... ની આશરે કુલ .... **સમ.ચો.મી.** (RERA મુજબ કારપેટ એરીયા) તેમજ મજકુર યુનીટ પૈકીની વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ .... **સમ.ચો.મી.** હકકો સહીત (વગર વહેંચાયેલ હિસ્સો) તેમજ જમીન બાંધકામ વાળી મિલકત ની ખરીદી **કુલ રૂા.** ..../- **અંકે રૂપિયા** .... **પુરા** ની કિંમત નકકી કરવા સંમત થયેલ છે. અને એકતરફવાળા તે મુજબની કિંમતે બીજી તરફવાળા ને વેચવા સંમત થાય છે.

સદર **ફ્લેટ નં.** .... વાળી મીલકત કે જેનો બાલ્કની એરીયા .... **સ.ચો.મી.** છે.

સદર **ફ્લેટ નં.** .... વાળી મીલકત કે જેનો વોશ એરીયા .... **સ.ચો.મી.** છે.

મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે ચુકવેલ ૧૦% રકમ બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એક તરફવાળા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે. જે એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના રહેશે.

અવેજની વિગત

ક્રમ	રકમ રૂા.	ચેક નંબર	તારીખ	બેંક નું નામ
૧.				
કુલ	................/-	અંકે રૂપિયા .... પુરા.		

(૧-બી) મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનાર આ કરારના એક તરફવાળા વેચાણ આપનાર ને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

<u>વિગત</u>

૩૦% કુલ વેચાણ અવેજના ત્રીસ ટકા સદરહુ ફ્લેટ ના બાનાખતનો કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૪૫% કુલ વેચાણ અવેજના પીસ્તાલીસ ટકા જેટલી રકમ મજકુર બિલ્ડીગના પ્લીન્થ લેવલનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે

૭૦% કુલ વેચાણ અવેજના સીતેર ટકા જેટલી રકમ બેઝમેન્ટથી જમીન લેવલ સુધીનું સ્લેબ નું બાંધકામનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે

૭૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચ્યોતેર ટકા જેટલી રકમ મજકુર યુનિટના દિવાલ, આંતરીક પ્લાસ્ટર, નું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે

૮૦% કુલ વેચાણ અવેજના એસી ટકા જેટલી રકમ બાહ્ય પ્લમ્બીંગ નું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે ચુકવવાનું રહેશે

૮૫% કુલ વેચાણ અવેજના પંચ્યાસી ટકા જેટલી રકમ પ્લમ્બીંગ, વોટર પ્રુફીગ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે

૯૫%　કુલ વેચાણ અવેજના પંચાણું ટકા જેટલી રકમ સેનેટરી ફીટીગ તેમજ ફ્લોરીગ ફીટીગ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે

૧૦૦%　કુલ વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમો બી.યુ. પરમીશન આવેથી ચુકવી આપવાના રહેશે. અથવા ત્યારબાદ મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપતી વખતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧-સી) ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કિંમત લાગુ પડતા ટેક્ષ સાથેની કિંમત છે એટલે કે કુલ વેચાણ અવેજમાં મજકુર મિલકત નો વેચાણ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવાપાત્ર જી.એસ.ટી., શૈક્ષણિક કર, ઉપકર અગર અન્ય કોઇપણ કર, ચાર્જીસનો સમાવેશ થાય છે અને તે તમામ રકમો લખી આપનારએ ભોગવવાની છે અને રહેશે.

(૧-ડી) મજકુર મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઇપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે, સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનીક કચેરી અગર સરકાર શ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઇ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, વેરા વિગેરેમાં સુધારો-વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવા પાત્ર સુધારા – વધારા કરતા તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરીપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી લખી આપનાર એ લખાવી લેનારને માહીતગાર કરવાના રહેશે તેની લખી આપનાર બાંહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ લખી આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી લખાવી લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણીના તબકકામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧-ઇ) જો લખાવી લેનાર લખી આપનારને નકકી કરેલ સમય મર્યાદા કરતા પહેલા હપ્તાની રકમની ચુકવણી કરે તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારએ લખાવી લેનારને કાયદા મુજબ રીબેટ આપવાનું રહેશે. અને જો લખી આપનાર લખાવી લેનારને આવુ રીબેટ ચુકવવાનું નકકી કર્યા બાદ તેમાં કોઇપણ પ્રકારનો સુધારો કરી શકાશે નહી કે વિથડ્રો કરી શકાશે નહિ.

(૧-એફ) મજકુર મિલકતના બાંધકામ પુરુ થયા પછી ફાળવણી વખતે વેચાણ કરવામાં આવેલ અને નકકી કરવામાં આવેલ માપ વિસ્તાર બાબતે પ્રમોટર અંતિમ કાર્પેટ વિસ્તારની ખાત્રી કરશે અને કાર્પેટ એરીયાના

3% (ત્રણ ટકા) ના વિવિધતાના આધારે પ્રમોટર્સ દ્વારા ખાતરીના આધારે કાર્પેટ એરીયા માટે ચુકવવામાં આવતી કુલ કિંમતની ફરીથી ગણના કરવામાં આવશે જો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ વધારો કે ઘટાડો થાય તો પ્રમોટર દ્વારા ચુકવણી કરવા આવતા અધિક માપ માટે અધિક નાણાં પીસ્તાલીસ દિવસની અંદર ભારતીય બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા પ્રાઇમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલો રહેશે જેથી જયારે આવી અધિકૃત રકમ પ્રમોટરને એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ ત્યારે જો પ્રમોટર દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ વધારો થયો હોય તો પ્રમોટરે ચુકવણી યોજનાના આગામી સીમાચિન્હ મુજબ એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે આ તમામ નાણાંકીય એડજસ્ટમેન્ટ આ સમજુતીના કલમ-૧ (એ) માં સમંત થયા મુજબ સમાન ચોરસદીઠ કરવામાં આવશે.

(૧-જી) લખાવી લેનાર આથી લખી આપનારને મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઇપણ ભાગ સદરહુ યોજનાને પરીપુર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઇ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે લખી આપનાર તેમની ઇચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં લખાવી લેનારે કોઇપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઇપણ સુચના લખી આપનારને આપવાની નથી.

(૨) સ્થાનીક સક્ષમ સત્તા દ્વારા સદરહુ યોજના મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજકુર મિલકત અંગેની બી.યુ. પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો, ઠરાવો, નિયંત્રણો વિગેરે અમલમાં આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી લખી આપનારે સંમતી આપેલ છે.

સમયમર્યાદા તે લખી આપનાર તથા લખાવી લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. સદરહુ યોજનાને પરીપુર્ણ કરવા, કોમન એરીયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન મેળવીને લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમયમર્યાદાનું લખી આપનાર પાલન કરશે. તેમજ લખાવી લેનારે

લખી આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે અગર હપ્તેથી ઉપર પેરા – ૧ (સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.

(૩) લખી આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે સદરહુ જમીનના સબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો માત્ર **૭૩૧૩.૦૨ ચો.મી.** ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ (Regular F.S.I. Area, જમીનના ઝોનિંગ મુજબ GDCR અનવ્યે મળતી એફએસઆઇ) છે. અમો લખી આપનારએ, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ યોજનાને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારાની એફ.આઇ.આઇ ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટિલ એફ.એસ.આઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઇ નો લાભ મેળવીને **૧૬૨૫૧.૧૬ ચો.મી.** (Regular F.S.I. Area + paid F.S.I. Any other FSI As per GDCR) ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. લખી આપનારએ, સદરહુ યોજનાની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૧૬૨૨૧.૮૨ ચો.મી** એફ.એસ.આઇ (Used F.S.I. Area મંજુર લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવાયેલ એફ.એસ.આઇ) જાહેર કર્યા છે. અને લખાવી લેનાર એ, સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ નો લાભ ફક્ત લખી આપનારને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે મજકુર મિલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે. પરંતુ સદરહુ પ્રોજેકટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ. આઇ., કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક હિસ્સો બિલ્ડરનો રહેશે નહિ. તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશન નો રહેશે.

(૪) જો લખી આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ મજકુર મિલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો લખાવી લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારી ને આધીન મજકુર મિલકત વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર મિલકત નો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબ થી જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ના સમય માટે લખી આપનારે લખાવી લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષીક ૯% (નવ ટકા) મુજબનું વ્યાજ

લખી આપનારને ચુકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજ ની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો લખાવી લેનારે બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જયાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષીક ૯% (નવ ટકા) મુજબનું વ્યાજ લખી આપનારને ચુકવાનું રહેશે.

(૪.૧) લખાવી લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની લખાવી લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહીતની ચુકવણીમાં ચુક થાય અને અગર લખાવી લેનાર દ્વારા સળંગ હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા – ૪ માં જણાવ્યા મુજબ લખાવી લેનાર પાસેથી વાર્ષીક વ્યાજ લેવાના હકકો કોઇપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધીત રાખીને લખી આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે. જો લખી આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નકકી કરે તો તે સંજોગોમાં લખી આપનારે આ કરારના લખાવી લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ લખાવી લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઇ-મેઇલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન - ૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમયમર્યાદા પુર્ણ થયેથી લખી આપનારે મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરી શકશે. વધુમાં લખી આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો લખાવી લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર હપ્તેથી જે કોઇપણ વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ નિર્ધારીત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની રકમો બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી દિન - ૩૦ સુધીમાં લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૫) મજકુર મિલકતના વાપરવામાં આવનાર ફલોરીંગ તેમજ સેનેટરી ફીંટીગ્સની વિગતો તેમજ સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી જેવી કે એક કે વધુ લીફ્ટ તેની બ્રાન્ડ, સ્પેસીફીકેશનની વિગતો લખી આપનારએ આ સાથેના એનેક્ષર – ૨ માં જણાવ્યા મુજબની છે.

(૬) મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન લખી આપનારએ આ કરારના લખાવી લેનારને નીચે જણાવેલ **તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૭** (જે તે બ્લોકની સુચિત બી.યુ. મુજબની તારીખ લખવી) સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો લખી આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણ ની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર મિલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સમયમર્યાદામાં સોપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો લખી આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જયારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા – ૪ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહીત લખી આપનારએ આ કરારના લખાવી લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે. પરંતુ જો મજકુર મિલકતનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર મિલકતનો કબજો નીચેના કારણોસર લખાવી લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર મજકુર મિલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

- જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજિક ધાંધલધમાલ, કુદરતી આફતોને કારણે - કેન્દ્ર રાજય કે સ્થાનીક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે.

<u>(૭.૧) કબજો મેળવવાની કાર્યવાહી.</u>

લખાવી લેનાર દ્વારા મજકુર મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નકકી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે તેમજ લખી આપનાર દ્વારા અ.મ્યુ.કો. અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી લેવામાં આવે ત્યારે લખી આપનારે મજકુર મિલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપી દીધેલ છે. તે મુજબનો લેખીત જાણ કરતો પત્ર લખાવી લેનારને આપશે અને તેવા લેખીત જાણ કરતા પત્રથી માસ – ૩ (ત્રણ) સુધીમાં લખાવી લેનારે મજકુર મિલકતનો શાંત, ખાલી, અને પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. મજકુર મિલકતના આ બાનાખતમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ કે જવાબદારી ઓ નિભાવવામાં કોઈપણ પક્ષકારો દ્વારા ચુક કરવામાં આવેલ હોય તો તે ભરપાઈ કરવાની અને સુધારવાની જવાબદારી

જે તે પક્ષકારની રહેલી છે તેવી બંને પક્ષકાર આથી એકબીજા બાંહેધરી આપે છે લખાવી લેનાર સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સારૂના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નકકી કરવામાં આવેલી રકમો લખી આપનારને અગર સર્વીસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે. લખી આપનાર મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવા અંગેની લેખિત જાણ બી.યુ. પરમીશન મળ્યાથી દિન-૭ માં સુધી લખાવી લેનારને કરી શકશે.

(૭.૨) મજકુર મિલકત ના કબજા અંગેની નોટીસ લખાવી લેનારને મળેથી દિન-૧૫ સુધીમાં લખાવી લેનાર મજકુર મિલકતનો કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭.૩) <u>કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા</u>

લખાવી લેનારએ ઉપર પેરા – ૭.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરીપુર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી વખતે ચુકવવા પાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. અને જો લખાવી લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં લખાવી લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો લખી આપનાર અગર સર્વીસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૪) મજકુર મિલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમિયાન જો લખાવી લેનાર ને મજકુર મિલકત અગર તેના બિલ્ડીંગના બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતી અગર ખામી જણાય અગર ગુણવતામાં ખામી જણાય અગર સદરહુ યોજનાની સેવામાં ચુક જણાય તો તેની લેખીત જાણ લખી આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ લખી આપનારને મળેથી લખી આપનારે જયાં શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે એ જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો લખાવી લેનાર કાયદાની જોગવાઈને આધીન લખી આપનાર પાસેથી ખામીઓ અંગે વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી સ્ટ્રકચરની ખામીના કારણે અથવા લખી આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરીની ખામીના કારણે અગર લખાવી લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની ભુલના કારણે કોઇ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો લખી આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહિ.

(૮) મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ લખાવી લેનારે માત્ર રહેણાંક/વાણીજ્ય તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને મજકુર બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન તેમજ બેઝમેન્ટ પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ જ કરવાનો રહેશે.

(૯) સદરહુ યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારાઓ સાથે મળી કોઇ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે. અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી **"મજકુર સોસાયટી"** તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહીતની યાદી, પેટા નિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઇ માહીતી લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપુર્ણ કરીને લખી આપનારને સહી-સિકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટાનિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે લખાવી લેનાર દ્વારા કોઇ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૯.૧) લખી આપનાર દ્વારા મજકુર મિલકતનો કબજો લઇ વાપરવાપાત્ર છે તે મુજબની દિન - ૧૫ માં લેખિત નોટીસ લખાવી લેનારને મળેથી લખાવી લેનાર સદરહુ યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો અંગે તેમજ સદરહુ જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વીજળી ખર્ચ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઇ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી જે રકમ લખી આપનાર દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તે રકમ લખાવી લેનારે માસીક ફાળવણી રૂપે લખી આપનારને ચુકવવાના રહેશે, લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર આવી માસીક ફાળવણીની રકમો જયાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/ મેઇન્ટેનન્સ

કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખી આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી લખી આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૧૦) આ કરારની અન્ય જોગવાઇમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ સદરહુ યોજના અંગે જો કોઇપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી લખાવી લેનારને મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ લખી આપનારને મજકુર મિલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૧૧) સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી/મેઇન્ટેનન્સ કંપની/એસોસીએશનને યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટાનિયમો તૈયાર કરવા, સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા, દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા, તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઇપણ કાનુની સલાહકાર, વકીલ, સોલીસીટર્સ, ચાટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે – તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે લખાવી લેનારે મજકુર મિલકતના ધોરણે વરાડે પડતી જે રકમ આવે તે રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૨) તેમજ સદરહુ જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હક્કો લખાવી લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જો સદરહુ જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર મિલકત મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા લખાવી લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૧૩) <u>લખી આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી</u>

૧૩.૧ આ કરારના લખી આપનારના સદરહુ જમીન તથા સદરહુ યોજનાના તમામ રાઇટ ટાઇટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે

મુજબનું ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને લખી આપનાર કાયદેસર રીતે સદરહુ જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો લખી આપનારને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

૧૩.૨ સદરહુ યોજનાના વિકાસ સારૂ જે-તે સક્ષમ કચેરી/ અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/ હુકમો/ પરવાનગીઓ લખી આપનારએ મેળવેલ છે. અને ભવિષ્યમાં જે કોઇપણ મંજુરીઓ/ હુકમો/ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે લખી આપનાર મેળવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

૧૩.૩ સદરહુ જમીનમાં ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ (જો કોઇ હોઇ તો) અવરોધ સિવાય સદરહુ જમીન ઉપર અન્ય કોઇ અવરોધ નથી.

૧૩.૪ સદરહુ જમીનના ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ અગાઉના અદાલતી મુકદમા (જો કોઇ હોઇ તો) સિવાય કોઇપણ મુકદમા હાલ જારી નથી.

૧૩.૫ સદરહુ જમીન, સદરહુ યોજના અને મજકુર મિલકત અંગે જે કોઇપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોઇ તે તમામ લખી આપનારએ કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે તેમજ ભવિષ્યમાં તે મુજબની જે કોઇપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે પણ, કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવવાની રહેશે તેમજ લખી આપનાર સદરહુ જમીન, સદરહુ યોજના અને મજકુર મિલકત અંગે જે કોઇપણ કાયદા, જોગવાઇ, નિયમો અમલમાં આવે તે તમામનું પાલન કરવા બંધાયેલા છે.

૧૩.૬ મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ લખી આપનાર કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને મજકુર મિલકતના રાઇટ, ટાઇટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવુ કોઇપણ કૃત્ય લખી આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૭ લખાવી લેનારને અસર કરે તે મુજબના સદરહુ યોજના કે તેના કોઇપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર મિલકત અંગે અન્ય કોઇપણ વ્યક્તિ કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઇપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો લખી આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૮ મજકુર મિલકતનું લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે લખી આપનાર કોઇપણ રીતે બાધિત નથી તેની લખી આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

૧૩.૯ સદરહુ યોજનાના સ્ટ્રક્ચર અંગેનો દસ્તાવેજ સોસાયટીને કરી આપવામાં આવે તે સમયે લખી આપનાર એ સ્ટ્રક્ચરના કોમન એરીયાનો ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોસાયટીને સોંપવાનો રહેશે.

૧૩.૧૦ સદરહુ યોજના અંગેના સરકારી અર્ધ સરકારી કર, વેરા, લાગા અન્ય ચાર્જીસ, ડીમાન્ડ, પ્રીમીયમ, નુકશાની, પેનલ્ટી અન્ય ખર્ચાઓ વિગેરે જે કાંઇ આવે તે લખી આપનારએ ચુકવવાના છે અને રહેશે.

૧૩.૧૧ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય સદરહુ યોજના અગર સદરહુ જમીનને સંપાદન અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઇ સ્થાનિક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ લખી આપનાર ને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૪) લખાવી લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી લખી આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

૧૪.૧ લખાવી લેનારને મજકુર મિલકતનો કબજો સોપવામાં આવે ત્યારથી લખાવી લેનારે મજકુર મિલકતની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર મિલકતને અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટોને તેમજ સદરહુ યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઇપણ જાતના સુધારા-વધારા મજકુર મિલકતમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઇપણ સુધારા-વધારા મજકુર મિલકત માં કરવાપાત્ર હોઇ તે તમામ લખાવી લેનારે લખી આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હુકમ થી અધીકારીની લેખીત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

૧૪.૨ મજકુર મિલકતને અગર સદરહુ યોજનાના કોઇપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઇપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે લખાવી લેનારે મજકુર મિલકતમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં કોઇપણ જાતનો માલસામાન, સદરહુ યોજનાના દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઇ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો,નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૩ લખાવી લેનારએ બિલ્ડીંગને કે તેના ભાગને નુકશાન ન થાય તે રીતે અથવા તે સરકારી, અર્ધ-સરકારી સંસ્થાઓના નિતી-નિયમ મુજબ કોઇપણ આંતરીક ફેરફાર મજકુર મિલકતમાં પોતાના ખર્ચે અને જોખમે કરી શકશે અને જો લખાવી લેનાર તેમ કરવામાં કસુર કરશે તો તેની તમામ પ્રકારની જવાબદારી લખાવી લેનારની રહેશે.

૧૪.૪ લખાવી લેનારે મજકુર મિલકતના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી બીમ, સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર મિલકતની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઇ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર મજકુર મિલકતમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વિજળીના જોડાણોમાં લખી આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધીકારીની લેખીત સૂચના/સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરીણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૫ સદરહુ યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઇ શકે તેવુ કોઇપણ જાતનુ કૃત્ય કે કાર્યવાહી લખાવી લેનારે કરવા કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવુ કોઇ કૃત્ય લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી લખાવી લેનારની રહેશે.

૧૪.૬ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઇ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના કોઇપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઇપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાના યુનિટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઇ કામદારોને સોંપવાનો રહેશે.

૧૪.૭ લખી આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોઇ તે મુજબ દિન-૧૫ સુધીમાં લખાવી લેનારે સ્થાનિક કચેરીઓમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીક્યોરીટી ડીપોજીટની રકમો તેમજ માસીક વહીવટ ખર્ચને રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૮ મજકુર મિલકતના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ,વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો લખાવી લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મજકુર મિલકતમાં લખાવી લેનાર દ્વારા જો કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૯ જ્યાં સુધી લખી આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ લખી આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખીતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખાવી લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત મજકુર મિલકતને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઇન તબદિલી કે અન્ય કોઇપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૪.૧૦ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ લખી આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતી-નિયમોનું લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણો, નિતી-નિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા-વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ લખાવી લેનારે અગર વખતો વખતના કબજેદારો એ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હુકમ દ્વારા જો કોઇ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ લખાવી લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર લખાવી લેનાર મજકુર મિલકત અંગે જે કોઇપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોઇ તેમાં સુધારો-વધારો થાય તે રકમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૪.૧૧ લખાવી લેનાર આ કરારના લખી આપનાર ને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે મજકુર મિલકતની પરિસ્થિતી ની ચકાસણી કરવા મજકુર મિલકતમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

(૧૫) લખી આપનારને વહીવટ ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટીની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ સદરહુ યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે લખી આપનારને સ્થાનિક નેશનલાઇઝ બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો લખી આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોઇ તેવી કોઇપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઇપણ ભાગને કોઇપણ સંજોગોમાં મજકુર મિલકત સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહી. તેમજ લખાવી લેનારે મજકુર મિલકત સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો સિવાય કોઇપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી લખી આપનાર દ્વારા સદરહુ યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કીંગ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી લખી આપનારની હોવાનું ગણાશે.

(૧૭) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી લખી આપનાર મજકુર મિલકત કોઇપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઇપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવુ લખી આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે લખાવી લેનાર ના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હક્કોને

અસર કરશે નહીં.

(૧૮) આ બાનાખતના કરાર લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઇપણ પક્ષકાર ઉપર કોઇપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહી. જ્યાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઇઓ મંજુર કરીને દિન - ૩૦ (ત્રીસ) માં સહીમતા કરીને લખી આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ લખી આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઇઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહીં. જો લખાવી લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન - ૩૦ (ત્રીસ) માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર લખી આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખી આપનાર તેવુ કૃત્ય સુધારવા સારૂ લખાવી લેનારને દિન - ૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો લખાવી લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો લખી આપનાર મજકુર મિલકત અંગેનું લખાવી લેનારની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે લખાવી લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમ લખી આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૧૯) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે મજકુર મિલકત અંગે અગાઉ જે કોઇપણ મૌખિક કે લેખીત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોઇ તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઇ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

(૨૦) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઇઓમાં બંન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી સુધારો-વધારો કરી શકાશે.

(૨૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર મિલકતના લખાવી લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતો-વખતના માલીકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેના અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત લખાવી લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૨૨) જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકારના કોઇ કાયદા અગર કોઇ કોર્ટ/કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત,

જોગવાઇ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઇ નવી શરત, જોગવાઇ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઇઓ કે નિયમોને કોઇપણ જાતની અસર થશે નહી અને તેનો અમલ જારી રહેશે.

(૨૩) લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય યુનિટના લખાવી લેનારાઓ સાથે સદરહુ યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે લખી આપનાર દ્વારા મજકુર મિલકતના કારપેટ એરીયા મુજબ સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયામાં લખાવી લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે. અને લખાવી લેનારે તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

(૨૪) આ બાનાખત કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ અને નિયમોને આધીન જો મજકુર મિલકતના વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઇપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાનીએ કરી આપવામાં રહેશે.

(૨૫) આ બાનાખતનો કરાર લખી આપનારની ઓફિસે અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઇ પણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં લખી આપનારએ અગર તેની અધીકૃત વ્યક્તિએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમતા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણીની સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત અધીકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે.

(૨૬) મજકુર મિલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઇપણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર અગર લખી આપનાર અગર લખી આપનારના અધીકૃત વ્યક્તિએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઇઓને આધીન યોગ્ય સમયમર્યાદામાં સમક્ષ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૭) મજકુર મિલકતના આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તેમજ ઇ-મેઇલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં

આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

લખી આપનાર :-

નામ :- શ્રી અવધેશ ડેવલોપર્સ

સરનામું :- શ્રીમ અવધેશ - ૧, એસ.પી. રીંગ રોડ, ઓઢવ, અમદાવાદ.

લખાવી લેનાર :-

નામ :-

સરનામું :-

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવેલ મુજબના વેચાણ આપનાર અગર લખાવી લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઇ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) જો મજકુર મિલકત એક થી વધુ વ્યકિત દ્વારા સંયુક્ત રીતે ધારણકર્તા હોઇ તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરાર માં તેમજ તબદીલી ના દસ્તાવેજમાં લખાવી લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યકિતનું નામ હોઇ તે વ્યકિતના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ લખાવી લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

(૨૯) મજકુર મિલકતના આ બાનાખતના કરાર તથા વેચણ દસ્તાવેજમાં ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ લખી આપનારએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે. તેમજ બાનાખત કે વેચાણ દસ્તાવેજ સિવાયના અન્ય કોઇ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વિગેરેનો ખર્ચ અમો લખી આપનાર એ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૩૦) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઇપણ શરતો, જોગવાઇઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મદભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ તથા નિયમોને આધીન સ્થપાયેલ ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અગર સમક્ષ અધિકારી અગર એપલેટ ટ્રીબ્યુનલ દ્વારા લાવવાનું રહેશે.

(૩૧) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોઇ તેમજ વખતો-વખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખત ના કરારની જોગવાઇઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશિષ્ટ

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ – ૭ (ઓઢવ) ના તાલુકા વટવા ના **મોજે ગામ ઓઢવ** ની સીમનાં **બ્લોક/ સર્વે નં :- ૧૯૭** ની ૭૨૮૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩** માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ **ફા.પ્લોટ નં:- ૭૩** ની ૧૦૪૪૮ ચો.મી. જમીન બીનખેતી થતા તેને સીટી સર્વે ના રેકર્ડમાં સીટી સર્વે ઓફિસ - નગર રચના અમદાવાદ, **વોર્ડ – ટી.પી. ૩ ઓઢવ, શીટ નં. ૨૭** ના સીટી **સર્વે નં. ૨૭૦૦૬૫/૨** ના **ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩** ના **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૩** ની કુલ ૧૦૪૪૮ ચો.મી. પૈકી ૪૦૬૨.૭૯ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળવાળી (બહુહેતુક ઉપયોગ) બીનખેતી ની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"શ્રીમ અવધેશ-૧"** એ નામની યોજનાના ફ્લેટો/દુકાનો પૈકી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **બ્લોક નં.:-** .... ના .... **માળ** ના **ફ્લેટ નં:-.........** ની આશરે .... **સ.ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયા તથા .... **ચો.મી. બાલ્કની એરીયા** તથા .... **ચો.મી. વોશ એરીયા** આમ મળી કુલ .... **ચો.મી.** (RERA મુજબ) કાર્પેટ એરીયા ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેને આનુસંગીક જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે .... **ચો.મી.** જમીન સહીત વેચાણ કરેલ છે.

ખુંટચારની વિગત

પુર્વે :-

પશ્રિમે :-

ઉતરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતે ખુંટચાર વચલી સઘળી મિલકત.

પરીશીષ્ટ-બી

મજકુર યુનિટના ફ્લોર પ્લાનની નકલ અલગથી આપેલ છે.

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનિટને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને રજાચિઠ્ઠી ની નકલ અલગથી આપેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ અલગથી આપેલ છે.

એનેક્ષર-સી

- આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર બિલ્ડીંગ
- અંદરની બાજુ માલા પ્લાસ્ટર વોલ પુટ્ટી સાથે,બહારની બાજુ ડબલ કોટ પ્લાસ્ટર કુલ એક્રેલીક પેઇન્ટ સાથે.
- લિવિંગ, કિચન, ડાઇનિંગ, બેડરૂમ તેમજ દરેક જગ્યા પર સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વિટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ ફ્લોરીંગ
- કન્સીલ્ડ વાયરીંગ ફીટીંગ તેમજ જરૂરીયાત મુજબના પોઇન્ટ સાથેના સારી ક્વાલીટીના એસેસરીઝ
- ડેકોરેટીવ મેઇન ડોર તેમજ અન્ય ફ્લશ ડોર, દરેક બારીઓ પાઉડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ સેક્શન સાથે સેફ્ટી ગ્રીલ
- પોલીશ્ડ ગ્રનાઇટનું કિચન પ્લેટફોર્મ, સ્ટેઇનલેસ સ્ટીલની સિંક સાથે તેમજ લીંટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝડ ટાઇલ્સ
- બાથરૂમમાં ગ્લેઝડ ટાઇલ્સ લીન્ટલ લેવલ સુધી, કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ પાઇપ બ્રાન્ડેડ સેનેટરીવેર તથા એસેસરીઝ

મજકુર મિલકતનો ઉપર મુજબનો આ બાનાખત અમો લખી આપનારએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી કોઇપણની શેહ શરમમાં તણાયા સીવાય, વાંચી,સમજી,વિચારીને લખી આપેલ છે. અને તેમાં નીચે મુજબ અમોએ અમારી સહી કરેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી, વારસો તથા લાગતા વળગતા વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સદરહુ કબજા વગરનો બાનાખત નો કરાર આજ તારીખ........... માહે .... સને ૨૦૨૩ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

અત્રે .... મત્તુ, અત્રે ....શાખ.

એક તરફવાળા / લખી આપનાર

સાક્ષી :- ૧

————————————

————————————

શ્રી અવધેશ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી પ્રકાશભાઇ મધુભાઇ વેકરીયા

સાક્ષી :- ૨

————————————

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ- ૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા/લખી આપનાર | ફોટો | અંગુઠાનું નિશાન

શ્રી અવધેશ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી પ્રકાશભાઇ મધુભાઇ વેકરીયા

બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર | ફોટો | અંગુઠાનું નિશાન

( )