<u>કબજા સિવાયનું બાનાખત</u>

RERA REGISTRION NO :- ....

..

જત ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના દશક્રોઈ તાલુકાના મોજે **કણભા** ગામની સીમના સર્વે નં. **૬૭૬** (જુનો સર્વે નં. ૩૨૪) ની **૧-૦૭-૯૦ હે.આરે.ચો.મી.** જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં.**૫૧૭** માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. **૧૫** ની આશરે **૬૩૧૩ સ.ચો.મી** બહુહેતુક હેતુ વાળી બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ **"શ્રી શિવાન્તા હેરિટેજ"** નામની રહેણાંકીય યોજનામાં આવેલ **બ્લોક નં. ....** માં આવેલ **બંગલા નં. ....** આશરે **........ ચો.મી.** પ્લોટ એરીયા તથા વણવહેંચાયેલ **........ ચો.મી.** (રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વણવહેંચાયેલ જમીન સહીત) જમીન મળી કુલ્લે **........ ચો.મી.** પ્લોટ એરીયા અને તેમાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) એ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ **........ ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ **........ ચો.મી.** બાલ્કની તથા **........ ચો.મી.** વરંડાની તેમજ **........ ચો.મી.** ઓપન ટેરેસ એરીયાના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંક હેતુના બાંધકામવાળી મીલકત નો કબજા સિવાયનો બાનાખત...

એક તરફવાળા :- (વેચાણ આપનાર/ લખી આપનાર)	"સિધ્ધેશ્વર ઈન્ફ્રા" નામની ભાગીદારી પેઢી **SIDDHESHWAR INFRA** **PAN NO :- AERFS-1490-R** જેમની રજી. ઓફીસ :બી-૫૦૧, સેલીનો હિંદવા, અનમોલ સર્કલ, પરીખ હોસ્પિટલ પાસે, નિકોલ,અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦ મુકામે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર **સુભાષકુમાર અમૃતલાલ પ્રજાપતિ** **AADHAR CARD NO :- 8116 5167 8209** ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો- વેપાર, ધર્મે- હિન્દુ રહે. એ-૬૦૩, શીવમ કાસા, મલબાર હિલ પાછળ, ભક્તિ સર્કલ રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦

//જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટના કરારમાં "અમો" અને અગર અમો "વેચાણ આપનાર", "લખી આપનાર", "એક તરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તથા પોતાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો તમામનો સમાવેશ થાય છે.//

બીજી તરફવાળા :- (વેચાણ લેનાર/ લખાવી લેનાર)	(૧) .... **PAN NO :- ....** **AADHAR CARD NO :- ....** ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો- વેપાર, ધર્મે- હિન્દુ (૨) .... **PAN NO :- ....** **AADHAR CARD NO :- ....** ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો- ઘરકામ, ધર્મે- હિન્દુ બન્ને રહે. ....

//જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટના કરારમાં “તમો” અને અગર તમો “વેચાણ લેનાર”, “લખાવી લેનાર”, “બીજીતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો તમામનો સમાવેશ થાય છે.//

(૧) જત ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના દશક્રોઈ તાલુકાના મોજે **કણભા** ગામની સીમના સર્વે નં. **૬૭૬** (જુનો સર્વે નં. ૩૨૪) ની **૧-૦૭-૯૦ હે.આરે.ચો.મી.** જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં.**૫૧૭** માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. **૧૫** ની આશરે **૬૩૧૩ સ.ચો.મી** બહુહેતુક હેતુ વાળી બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ **“શ્રી શિવાન્તા હેરિટેજ”** નામની રહેણાંકીય યોજનામાં આવેલ **બ્લોક નં.** .... માં આવેલ **બંગલા નં.** .... આશરે .... **ચો.મી.** પ્લોટ એરીયા તથા વણવહેંચાયેલ .... **ચો.મી.** (રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વણવહેંચાયેલ જમીન સહીત) જમીન મળી કુલ્લે .... **ચો.મી.** પ્લોટ એરીયા અને તેમાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) એ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ .... **ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ .... **ચો.મી.** બાલ્કની તથા .... **ચો.મી.** વરંડાની તેમજ .... **ચો.મી.** ઓપન ટેરેસ એરીયાના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંક હેતુના બાંધકામવાળી મીલકત આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટથી વેચાણ આપીએ છીએ. જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં **“સદરહુ મીલકત”** એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

(૨) સદરહુ જમીન એકત્રીકરણના કાયદા અનુસાર મે. સેટલમેન્ટ કમીશ્નરશ્રી અમદાવાદના એલ.આર.તરીકે તા.૧૨/૦૮/૧૯૭૦ થી લીધેલ નિર્ણયને સરકારશ્રીએ તા. ૨૯/૦૭/૧૯૭૦ થી દરખાસ્ત તરીકે માન્ય રાખતા એકત્રીકરણ યોજનાને કે.જે.પી. તરીકે માન્ય કરવામાં આવતા સદરહુ જમીનના બ્લોક નંબર ૩૨૪ અને ૩૨૭ બનાવવામાં આવેલ જેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૭ અને ૧૨ માં એન્ટ્રી નંબર ૩૨૨૯ થી તારીખ : ૦૧/૦૫/૧૯૮૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(૩) ત્યારબાદ હીરાભાઈ છોટાભાઈ પટેલ પાસેથી સવિતાબેન ચંદુલાલ પટેલે પોતાના આગવા સ્વપાર્જીત નાણાંમાથી વેચાણ રાખેલી. અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તા. ૦૯/૦૬/૧૯૮૭ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૭ અને ૧૨ માં એન્ટ્રી નંબર ૩૩૫૯ થી તારીખ- ૧૦/૦૬/૧૯૮૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

(૪) ત્યારબાદ સવિતાબેન ચંદુલાલ પટેલ પાસેથી દિનુભાઈ જેઠાભાઈ પટેલે પોતાના આગવા સ્વપાર્જીત નાણાંમાથી વેચાણ રાખેલી. અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૬૬૧૬ થી તા. ૧૩/૦૪/૧૯૮૮ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૭ અને ૧૨ માં એન્ટ્રી નંબર ૩૩૯૪ થી તારીખ- ૧૫/ ૦૪/૧૯૮૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

(૫) ત્યારબાદ (૧) દિનુભાઈ જેઠાભાઈ પટેલ, (૨) શાંતાબેન જેઠાભાઈ પટેલ બન્નેનાઓ પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર ગોવિંદજી ગલાબજી મકવાણા એ અમારા આગવા સ્વપાર્જીત નાણાંમાથી વેચાણ રાખેલી. અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૧૪ (દશક્રોઈ) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૩૪૯૪ થી તા. ૧૨/૦૫/૨૦૦૬ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને દસ્તાવેજની રૂઈએ ત્યારથી સદરહું જમીન અમો વેચાણ આપનારની સંયુકત માલીકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ અને જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૭ અને ૧૨ માં એન્ટ્રી નંબર ૪૩૩૭ થી તારીખ- ૨૬/૦૫/૨૦૦૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા તા.૧૭/૦૭/૨૦૦૬ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૬) ત્યારબાદ રી-સર્વે સંબધી તૈયાર કરવામાં આવેલ રેકર્ડનું એસ.એલ.આર. SLR (Supt of land records) office અમદાવાદ શ્રી Vijay Kanaiyalal Shah (SLR) દ્વારા jamin/promulgation/daskroi/Kanbha/jahernamu prassid/2016 તા. ૧૬/૦૨/૨૦૧૬ થી જાહેર નોટીસ પ્રસિધ્ધ કરવામાં આવેલ અને દિવસ-૩૦ માં લેખીત વાંધા અરજીઓ રજુ કરવા જણાવવામાં આવેલ. જાહેર નોટીસના સમયગાળા દરમ્યાન રજુ થયેલ વાંધા અરજીઓ અન્વયે કરવા પાત્ર સુધારાઓ સાંકળી નવુ રેકર્ડ તૈયાર કરી મોકલવામાં આવેલ. રી-સર્વે સંબધી તૈયાર થયેલ નવા રેકર્ડની સો ટકા ખરાઈ મામલતદાર શ્રી દશક્રોઈ દ્વારા કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ એસ.એલ.આર.

SLR (Supt of land Records) office અમદાવાદ શ્રી Vijay Kanaiyalal Shah (SLR) દ્વારા ચકાસણી કરી હુકમ નં. resurvey/dso/aakarbandh/kayamkhardo/ Kanbha/ 2016 તા.૦૫/૦૪/૨૦૧૬ ના હુકમથી નવું તૈયાર કરેલ રી-સર્વે સંબધી રેકર્ડનું પ્રમોલગેશન કરી આખરી કરવામાં આવેલ છે. જે મુજબ જુના-નવા સર્વે નંબર/ ક્ષેત્રફળ/આકાર/કબજેદાર ની વિગતો અલગથી પત્રકમાં સામેલ છે. આ સાથે કણભા ગામના સર્વે નંબર ૧ થી સર્વે નંબર ૯૦૧૫ એમ કુલ પાનીયાં ૮૭૪ ના પ્રમોલગેશનની નોંધ પાડવામાં આવી. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુનાં નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૫૨૯૩ થી તા.૧૧/૦૪/૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

(૭) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન અંગે બહુહેતુક ના હેતુ માટે બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવા અંગેની તમામ કાર્યવાહી કરવામાં આવતા જીલ્લા કલેકટની કચેરીમાં હુકમ નં. ૧૩૬૩/૦૭/૦૬/૦૪૬/૨૦૨૧ થી તા.૦૮/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ સર્વે નં. ૬૭૬ (જુનો સર્વે /બ્લોક નં. ૩૨૪) ની કુલ ૧૦૭૯૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૬૩૧૩ ચો.મી. જમીન બહુહેતુક ના હેતુ માટે બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરી આપવામાં આવેલ. જે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૭ અને ૧૨ માં એન્ટ્રી નંબર ૫૮૧૯ થી તારીખ- ૦૮/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે. જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા તા. ૨૧/૦૮/૨૦૨૨ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૮) જત ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના દશક્રોઈ તાલુકાના મોજે **કણભા** ગામની સીમના સર્વે નં. **૬૭૬** (જુનો સર્વે નં. ૩૨૪) ની **૧-૦૭-૯૦ હે.આરે.ચો.મી.** જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં.**૫૧૭** માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. **૧૫** ની આશરે **૬૩૧૩ સ.ચો.મી** બહુહેતુક હેતુ વાળી બીનખેતીની થયેલી જમીન ગોવિંદજી ઉર્ફે ગોવિંદભાઈ ગલાબજી મકવાણા (ખાંટ) ની માલિકીની આવેલ હતી અને તેઓએ સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર પેઢીને તારીખ : ૩૦/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ રજી.નંબર : ૧૬૩૫૯ થી વેચાણ આપેલ જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ : ૧૧/૦૭/૨૦૨૨ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૬૦૯૧ થી થયેલ છે અને આ રીતે સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર પેઢીના માલિકી હક્ક તથા કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે.

(૯) સદરહુ જમીન પર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાનો અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) દ્વારા બ્લોક નંબર : એ + બી + સી + ડી + ઈ + એફ + જી માટે કેસ નંબર : **1114BDP22230291** તથા રજાચીઠ્ઠી નંબર : **1114BP22230218** થી તારીખ : ૦૨/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજ મંજુર કરેલ છે. અને સદર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ જમીન પર બાંધકામ કરેલ છે. જે બાંધકામ તથા તેમાં પ્લાન અનુસાર મુકવામાં આવતા રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પેસેજ, ખુલ્લી જગ્યા વિગેરેની સંપુર્ણ માહિતી એકતરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપેલ છે. જે પુરેપુરી યોજના **"શ્રી શિવાન્તા હેરિટેજ"** તરીકે ઓળખાય છે.

(૧૦) એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્રાર મજકુર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (મજકુર એકટ) તથા ધી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) જનરલ રૂલ્સ ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓર્થોરીટી (રેરા) સમક્ષ ક્રમાંક- .... તા.................... ના રોજ મેળવેલ છે.

(૧૧) તમો લખાવી લેનાર (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી રેરા કાયદા તરીકે ઓળખવામાં આવે છે.) અન્વયે સદર યોજનામાં સભાસદ થતાં પહેલા ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ તમામ ડોકયુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત સદર યોજનાના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૭ અને ૧૨, ૮-અ તથા ગામ નમુના નં.૬ મુજબના તમામ હકકપત્રકોની પ્રમાણિત નકલો તથા નામદાર જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા આપવામાં આવેલ બીનખેતીની પરવાનગીની પ્રમાણિત નકલ તથા મળેલ પરવાનગીની પ્રમાણિત નકલ તથા મળેલ પરવાનગીઓ અંતર્ગત સદર યોજના માટે તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ સ્પેશીફીકેશન તેમજ આર્કીટેકટ-એન્જીનીયર .... અને REG,No........................... દ્વારા સદર યોજનાના બાંધકામ સંબંધી તૈયાર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન,સ્પેશીફીકેશન, ડી-ટેઈલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલો, તેમજ વિધ્વાન એડવોકેટશ્રી સાગર બી. હીરપરા તરફથી સદર જમીન સંબંધીત આપવામાં આવેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ તેમજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ

તમામ પ્લાનોની પ્રમાણિત નકલો મેળવીને તેનો ઉંડાણપુર્વક જાતે તથા જે તે વિષયના નિષ્ણાંતો પાસે તેની ચકાસણી કરાવી તે અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ જ સદરહુ યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છીએ, જેની સંમતિસુચક સહી આ લેખમાં કરેલ છે.

(૧૨) તે રીતે બીજીતરફવાળા સભાસદે સદર જત ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના દશક્રોઈ તાલુકાના મોજે **કણભા** ગામની સીમના સર્વે નં. **૬૭૬** (જુનો સર્વે નં. ૩૨૪) ની **૧-૦૭-૯૦ હે.આરે.ચો.મી.** જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં.**૫૧૭** માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. **૧૫** ની આશરે **૬૩૧૩ સ.ચો.મી** બહુહેતુક હેતુ વાળી બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ **"શ્રી શિવાન્તા હેરિટેજ"** નામની રહેણાંકીય યોજનામાં આવેલ **બ્લોક નં. ....** માં આવેલ **બંગલા નં. ....** આશરે .... **ચો.મી.** પ્લોટ એરીયા તથા વણવહેંચાયેલ .... **ચો.મી.** (રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વણવહેંચાયેલ જમીન સહીત) જમીન મળી કુલ્લે .... **ચો.મી.** પ્લોટ એરીયા અને તેમાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) એ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ .... **ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ .... **ચો.મી.** બાલ્કની તથા .... **ચો.મી.** વરંડાની તેમજ .... **ચો.મી.** ઓપન ટેરેસ એરીયાના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંક હેતુના બાંધકામવાળી મીલકત તથા સદર બંગ્લોમાં આવેલ ફીટીંગ્સ,લાઈટ,ગટર કનેકશન વિગેરે સહીતની મીલકત કે જેનું બાંધકામ એકતરફવાળાને નામદાર સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન નીતિ-નિયમોને આધીન રહીને કરવાનું છે.તે જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિવાળી મીલકત બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતોને આધીન રહીને વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.જે તમો લખાવી લેનાર આથી કબુલ કરો છો.

(૧૩) ઉપરાંત તમો બીજી તરફવાળાની સુચના અને જરૂરીયાતોને ધ્યાનમાં રાખીને મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તેમજ ફેસીલીટીઝ જેવી કે કોમન બોર, અંડર ગ્રાઉન્ડ-ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, તેને લગતી પાઈપ લાઈનો, રોડ, રસ્તા, ગાર્ડન, વીઝીટર્સ પાર્કીંગ, સ્ટ્રીટ લાઈટો, નળ ગટરના કનેકશનો, કોમન પેસેજ તેમજ પાર્કીંગ વિગેરે સુવિધાઓ તેમજ બીજી તરફવાળાને ફાળવવામાં આવનાર મજકુર યુનિટના બિલ્ટઅપ એરીયા, સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા, કાર્પેટએરીયા અંગેની સંપુર્ણ

જાત માહીતી મેળવી તેનો સંપુર્ણ અભ્યાસ જાતે તેમજ જે તે વિષયના તજજ્ઞો પાસે કરાવ્યા બાદ સંતોષ થયા બાદ સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છો. ઉપરાંત બીજીતરફવાળાએ સમયાંતરે-વારંવાર જઈને સદર યોજનામાં સમયબધ્ધ અને સારી ગુણવત્તા સભર માલ-સામાન તેમજ કુશળ કારીગરો દ્રારા કરવામાં આવેલ બાંધકામની જાત માહિતી મેળવી તેમજ મીલકતના તજજ્ઞો પાસે સદર યોજનાના બાંધકામ તેમજ ટાઈટલ્સ સંબંધી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તેમજ નિષ્ણાંત આર્કીટેક્ટ તથા એન્જીનીયર મારફતે સદર યોજનાના બાંધકામની સંપુર્ણ ઝીણવટભરી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તે અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ તેમજ સદર યોજનામાં બીજી તરફવાળાની તમામ જરૂરીયાતો સંતોષાતી હોઈ બીજી તરફવાળા સદર યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાઈને પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મીલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.અને વધુમાં હાલમાં સદર યુનિટનું બાંધકામ ચાલુ હોઈ એકતરફવાળાએ નકકી કર્યા મુજબનું બાંધકામ મટીરીયલ્સ વાપરવાનું હોઈ સંજોગોવસાત આ મુંજબ મટીરીયલ્સ કે માલસામાન ન મળે તો તેના જેવો જ બિજો કોઈ માલસામાન કે મટીરીયલ્સ વાપરવાનું છે.તેમાં બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો કે તકરાર કરશે નહિ અને જો તેમ કરશે તો તે નિરર્થક અને રદબાતલ ગણાશે.

(૧૪) તમો લખાવી લેનારે યાને કે બીજીતરફવળા (ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી કાયદા તરીકે ઓળખવામાં આવે છે.) અન્વયે સદર યોજનામાં સભાસદ થતાં પહેલા (ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ તમામ ડોકયુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપ્રટીઝ એકટ તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ અન્વયે ચકાસવા પાત્ર તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની તમામ ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ પોતાની મરજીથી તેમજ રાજીખુશીથી જત ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના દશક્રોઈ તાલુકાના મોજે **કણભા** ગામની સીમના સર્વે નં. **૬૭૬** (જુનો સર્વે નં. ૩૨૪) ની **૧-૦૭-૯૦ હે.આરે.ચો.મી.** જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં.**૫૧૭** માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. **૧૫** ની આશરે **૬૩૧૩ સ.ચો.મી** બહુહેતુક હેતુ વાળી બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ **"શ્રી શિવાન્તા હેરિટેજ"** નામની રહેણાંકીય યોજનામાં આવેલ **બ્લોક નં. ....** માં આવેલ બંગલા **નં. ....** આશરે **........ ચો.મી.** પ્લોટ એરીયા તથા વણવહેંચાયેલ **........ ચો.મી.**

(રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વણવહેંચાયેલ જમીન સહીત) જમીન મળી કુલ્લે **........ ચો.મી.** પ્લોટ એરીયા અને તેમાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) એ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ **........ ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ **........ ચો.મી.** બાલ્કની તથા **........ ચો.મી.** વરંડાની તેમજ **........ ચો.મી.** ઓપન ટેરેસ એરીયાના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંક હેતુના બાંધકામવાળી મીલકત જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિવાળી મીલકત કે જેનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે. તેની કુલ ઉચ્ચક કિંમત **રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં** વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે. કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીગ પેટે ચુકવેલ નીચે મુજબની રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે. અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે, જે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના રહેશે.

-:: અવેજની વિગત ::-

રકમ(રૂા.)	ચેક નં.	તારીખ	બેંક નુ નામ
....	....	....	....
....	....	....	....

રૂા.............../-   અંકે રૂપીયા ....પુરા

મજકુર મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧) આ કરારના અમલ થયા પછી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૩૦% જેટલી) રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવી

(ર) સદરહુ બિલ્ડીંગ જયાં આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગની પ્લિંથ સુધીની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૪પ% જેટલી) રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવી

(૩) સદરહુ બિલ્ડીંગ જયાં આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહીતની સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૦% જેટલી) રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવી

(૪) સદરહુ બિલ્ડીંગ ની દીવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી, બારણા, અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૭૫% જેટલી) રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવી

(૫) સદરહુ બિલ્ડીંગ ના ફલોર લેવલ સુધીના સેનીટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૦% જેટલી) રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવી

(૬) સદરહુ બિલ્ડીંગ જયાં આવેલુ હોય તે મકાન અથવા વિંગના બહારના પ્લબિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન, વોટરપ્રુફ અગાસીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૮૫% જેટલી) રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવી

(૭) લિફ્ટ, પાણીના પંપ, ઈલેકટ્રીક ફિટીંગ્સ, ઈલેકટ્રોનિક, મિકેનિકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ, પિલન્થ પ્રોટોકશન સંબધિત વિસ્તારમાં ફરસબંધીની કામગીરી અને સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ જયાં આવેલ હોય તે મકાન અથવા વિંગના વેચાણની સંમજુતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યકતાઓ પુરી થયેથી (કુલ અવેજના વધુમાં વધુ ૯૫% જેટલી) રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવી

(૮) ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછી બીજીતરફવાળાને મકાન સોપવા બદલ અને સોપતી વખતે બાકીની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવી

<u>-:: બાનાખતની શરતો::-</u>

(૧) તમો લખાવી લેનાર અમો એકતરફવાળાને મજકુર યુનીટની બાકીની રકમ બાનાખતમાં જણાવેલ મુદતમાં ચુકવી આપો ત્યારબાદ જ અમો તમોને મજકુર યુનીટનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ સોંપી તમો લખાવી લેનારના નામે પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારા એડવોકેટ મારફતે કરી આપવાનો છે.

(૨) આ બાનાખતવાળી મીલકત (મકાન) નો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, જીએસટી,

તથા સદરહુ યુનીટ અંગે પાવર ચાર્જ, પ્લાન પાર્સીંગ ખર્ચ, પાણી કનેક્શાન ચાર્જ, સરકારી રેકર્ડમાં સરકારી કચેરીના રેકર્ડમાં વેચાણની ફેરફારની નોંધ પડાવવા/મંજુર કરાવવા અંગેના તમામ ખર્ચ તેમજ મજકુર મીલકત સંબંધી હાલમાં કે ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી તરફથી લાગુ પાડવામાં આવનાર તમામ પ્રકારના વેરાઓ ટેકસીસ, ચાર્જીસ વિગેરે વ્યાજ સહીતની તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાની રહેશે.

(૩) આ બાનાખતના લેખથી નામદાર સરકારશ્રીના નિયમોને આધીન બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળેથી તારીખઃ ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ સુધીમાં અમો એકતરફવાાળએ બીજી તરફવાળાને મજકુર મીલકતનો શાંત, ખાલી, અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. પરંતુ તે અગાઉ બીજી તરફવાળાએ મજકુર મીલકતનો બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા બાદ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવાનો છે. પરંતુ કોઈપણ સરકારી કાયદાઓ અગર નિયમોને કારણે અગર કોઈપણ કુદરતી આફતો જેવી કે હોનારત, ધરતીકંપ, પુર, અતિ ભારે વરસાદ, અગર માનવ સર્જીત આફતો અગર સમસ્યાઓ જેવી હુલ્લડ, કોમી તોફાનો આંદોલનો, મંજુર હડતાળ વિગેરે જવા સંજોગામાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય અને તેવી સમસ્યાઓના નિવારણમાં જેટલો સમય લાગશે, તેટલો સમય અન્નેના પક્ષકારોએ અંદરો અંદરની સમજુતીથી સમય મર્યાદાનો વધારો માન્ય ગણવાનો છે અને રહેશે. મજકુર શરતએ આ બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે. જેનું બંને પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૪) આથી અન્નેના બંને પક્ષકારો કબુલ, અને મંજુર રાખે છે. કે મજકુર મીલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળાએ ઉપર જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે. અને રહેશે, પરંતુ બીજી તરફવાળા દ્વારા બાકી રહેલ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થયેથી અગર ચુક કરવામાં આવેશે તો બાકી રહેલ અવેજની રકમના વિલંબ સમય પ્રમાણે એક તરફવાળા વધુ સમય આપવાનુ નક્કી કરે તો રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના આદેશ પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ મુજબ વ્યાજ સાથે બીજીતરફવાળાએ બાકીનો વેચાણ અવેજ એક તરફવાળા દ્વારા નિર્ધારીત કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવી આપવાનો છે. તેમ છતાં બીજી તરફવાળા દ્વારા સળંગ ૩ હપ્તાથી

વધારેનું પેમેન્ટ કરવામાં કસુર કરશે તો એક તરફ્વાળા બીજીતરફ્વાળાના આપેલ સરનામે નોટીસ પાઠવીને નિયત મુદત વીત્યે સદર બાનાખતો અંત લાવશે, સદર કાયદા (રેરા) અન્વયે બાનાની રકમનો નિકાલ કરવાનો રહેશે, પરંતુ જો બીજી તરફ્વાળા નિયત સમય મર્યાદામાં મજકુર મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકવી આપે તેમ છતાં એક તરફ્વાળા (પ્રમોટર) મજકુર મીલકત સંબંધી બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ પણ પઝેશન સોંપવામાં આનાકાની કરે અગર કોઈપણ કારણોસર નિષ્ફળ જાય તો એક તરફ્વાળાએ બીજી તરફ્વાળા દ્વારા ભરપાઈ કરવામાં આવેલ અવેજની રકમ ઉપર તેવા પઝેશન વિલંબના સમય માટે રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના આદેશ પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCLR),સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટ મુજબ વ્યાજ ચુકવી આપવા બંધાયેલા રહેશે. પરંતુ બંને તરફ્વાળાઓ આંતરીક સમજુતી દ્વારા સદર વ્યાજના દરોમાં ફેરફાર કરી શકશે. જેની આથી તમો લખાવી લેનારને આ લેખમાં કબુલાત આપેલ છે.

(૫) મજકુર બાનાખતથી મજકુર યુનીટનો કબજો અમોએ તમોને સોંપેલો ગણવાનો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટનો કબજો અમારે તમોને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ થયા પછી સોંપવાનો રહેશે.

(૬) અમો વેચાણ આપનારએ નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મજકુર મીલકતના બાંધકામને કોઈપણ રીતે અસર કરે તેવા કોઈપણ પ્રકારના હાનીકર્તા કૃત્યો કર્યા નથી. પરંતુ સંજોગોવસાત બાંધકામના વપરાશની પરવાનગી (બી.યુ. પરમીશન) મળ્યા પછીના ૫ વર્ષ સુધીના સમયગાળા દરમ્યાન તમો બીજીતરફ્વાળાને ફાળવવામાં આવેલ યુનિટમાં માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચર ડિફેકટ) અથવા કારીગરી, અથવા સુપરવિઝનના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી જણાય તો તેવી ખામી અમો એકતરફ્વાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની છે. પરંતુ સંજોગોવસાત તેવી ખામી દુર કરવી શકય ન હોય તો એક તરફ્વાળાએ તથા બીજી તરફ્વાળાને અધિનિયમન અન્વયે સમજુતીથી ખામીના સંદર્ભમાં જે વળતર નકકી કરવામાં આવે તેવું વળતર બીજીતરફ્વાળાને ચુકવી આપવાનુ છે. પરંતુ જેના માટે એક તરફ્વાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અગર એકતરફ્વાળાના નિયંત્રણની બહાર હોય તેવી કોઈપણ માળખાગત

ખામી, અગર કારીગરી અગર ગુણવતા અગર સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એકતરફવાળા કોઈપણ પ્રકારનું વળતર આપવા બંચેલા નથી.

(૭) સદર યોજનામાં આપવામાં આવેલ કોમન ફેસીલેટી જેવી કે બોરની મોટર, પ્રેસર પંપ, ગાર્ડનના સાધનો, સ્ટીટ લાઈટ તેમજ મકાનની અંદર આપવામાં આવેલ બારી, દરવાજા, સેનેટરી, ટાઈલ્સ, સીપી ફીટીંગ, સીડીની રેલીગ, ઈલેકટ્રીક પેનલ, બોડ, સ્વીચ, ઓવર એડ પાણીની ટાકી વગેરેમાં ઉત્પાદકો તરફથી જે વોરંટી કે સમાધાન આપવામાં આવે તે મુજબ વર્તવાનુ છે.

(૮) અમો લખી આપનાર આથી તમોને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપી જણાવીએ છીએ કે મજકુર યુનીટ અમોએ આજ અગાઉ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી. વધુમાં મજકુર યુનીટના કોઈનો હકક દરદાવો અલાખો કે હીતે સંબંધ પોષાતો નથી તેમજ મજકુર યુનીટ કે સમગ્ર યોજનાની જમીન પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી. મજકુર યુનીટ તથા સમગ્ર યોજના સંપુર્ણ બોજા રહીત અને "ના" કરજી છે. અને અમો વેચાણ આપનારા મજકુર યુનીટ વેચાણ કરવા સંપુર્ણ માલીક મુખત્યાર અને હકકદાર છીએ.

(૯) સદરહુ **"શ્રી શિવાન્તા હેરિટેજ"** એ નામની યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીની રચના કરવામાં આવશે તો તમો લખાવી લેનાર તથા સદર યોજનાના અન્ય તમામ સભાસદો સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીમાં કાયદા, પેટા, કાયદા, પેટા, કાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તમામનુ તમો લખાવી લેનારે ચુસ્ણપણે પાલન કરવાનુ રહેશે. ઉપરાંત સદરહું યોજનાની તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની સ્વતંત્ર માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે. તેને કયારેય પણ અલગ પાડી શકાશે નહી. જે આથી તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખતમાં સહી મતા કરી કબુલ કરો છો.

(૧૦) વધુમાં આપણે તમામ પક્ષકારો વચ્ચે એવી સમજુતી કરવામાં આવેલ છે. કે સદરહુ યોજનામાં રો-હાઉસ ડુપ્લેક્ષ નું બાંધકામ નામદાર સરકારશ્રીના પ્રર્વતમાન

નિતી-નિયમોનુ તેમજ સભાસદોની જરૂરીયાતો તેમજ તેમણે દર્શાવેલ જગ્યા ઉપર ટોઈલેટ-બાથરૂમની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તેમા વધારે પડતા એસીડના ઉપયોગથી કે બે ટાઈલ્સ વચ્ચેથી કે સખત ગરમ પાણીના ઉપયોગથી કે અન્ય કોઈપણ કારણોને કારણે પાણી લીકેજ કે ચુવવાની શકયતાઓ રહેલી છે. અને પાણી પોતાના ગુણધર્મ પ્રમાણે કોઈપણ જગ્યાએથી લીકેજ થઈ શકે છે. પરંતુ ઘણીવાર તે અંગે ગમે તેવા પગલા ભરવા છતાં પણ તેનો ઉકેલ લાવી શકાતો નથી. અમ્રેના એક તરફવાળા દ્રારા સદરહુ યોજનામાં કુશળ એન્જીનીયરોની સલાહ મુજબ ઉચ્ચતમ કારીગરો દ્રારા ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળા માલ-સામાનનો ઉપયોગ કરી ને બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં બીજી તરફવાળાને ફાળવવામાં આવેલ યુનિટ અંગે ભવિષ્યમાં આવી કોઈપણ સમસ્યા કે તકલીફ ઉપસ્થિત થશે તો તે અંગે એક તરફવાળાને કોઈપણ રીતે જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને તે અંગેની સઘળી જવાબદારી બીજીતરફવાળા એકલાના શીરે છે. અને રહેશે અને તેવી સમસ્યાનો ઉકેલ બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે અને જવાબદારીએ અન્ય સભાસદોને અડચણ કે અંતરાય ન થાય તે રીતે લાવવાનો છે.

(૧૧) સદર યોજનાના સભાસદો માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્રારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ પુરતા પ્રમાણમાં પાર્કીગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે. જેથી સદર યોજનાના સભાસદોએ ઘરેલું મોટર વ્હીકલ એકટની જોગવાનઈઓ મુજબ યોજનાના અન્ય સભાસદોને અડચણ ન પડે તે રીતે સાથ-સહકારથી વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પોતાના નિર્ધારીત સ્થાન ઉપર પોતાનું વાહન વ્યવસ્થિત રીતે પાર્ક કરવાનુ રહેશે.

(૧૨) આપણે બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નકક થયેલ શરત મુજબ મજકુર મીલકતનો નકકી થયેલ કારપેટ એરીયા (3% નું વેરીયેશન શરતે) નું બાંધકામ પુર્ણ કરી કબજો સોંપવામાં આવશે પરંતુ જો બાંધકામ પુર્ણ થતા સમયે કારપેટ એરીયામાં વધારો થવા પામેલ હોય તો તેવા વધારાની કારપેટ એરીયાની થતી રકમ વેચાણ લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. પરંતુ જો ઘટાડો થતો હશે અને વેચાણ લેનાર દ્રારા પુરી અવેજની રકમ ચુકવાઈ ગયેલ હશે તો જ આવી ડીફરન્સની રકમ નકકી થયાના ૪૫ દિવસમાં રીઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રર્વતમાન વ્યાજ સહીત પરત ચુકવવામાં આવશે.

(૧૩) એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) ફક્ત **૬૩૧૩ સ.ચો.મી.** જ છે. અને એકતરફવાળાએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટની લાગુ પડતા ફેરફાર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ **(FSI- Floor Space Index)** ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને **૭૫૭૫.૬૦ સ.ચો.મી.** ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોજ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે, એકતરફવાળાએ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૬૬૪૧.૬૫ સ.ચો.મી.** નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને બીજીતરફવાળાએ, સુચીત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને એકતરફવાળાએ કરવાના મકાનના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત એકતરફવાળાને મળેલ છે. તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ મીલકત ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૧૪) આ કરારની જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલીપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે કરારના હેતુ સાથે અસગંત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૫) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારી અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનુ નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘોટોથી કરવાનુ રહેશે. પરંતુ તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. આ લેખનું કાયદાનુ ક્ષેત્ર ગાંધીનગર પુરતુ સીમીત રહેશે.

(૧૬)	આ બાનાખતની મુદ્દત .... સુધીની છે. અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યા સુધીની છે.

-:: પરિશિષ્ટ-૧::-

જત ડિસ્ટ્રીકટ સબ ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના દશક્રોઈ તાલુકાના મોજે **કણભા** ગામની સીમના સર્વે નં. **૬૭૬** (જુનો સર્વે નં. ૩૨૪) ની **૧-૦૭-૯૦ હે.આરે.ચો.મી.** જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં.**૫૧૭** માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. **૧૫** ની આશરે **૬૩૧૩ સ.ચો.મી** બહુહેતુક હેતુ વાળી બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આવેલ **"શ્રી શિવાન્તા હેરિટેજ"** નામની રહેણાંકીય યોજનામાં આવેલ **બ્લોક નં. ....** માં આવેલ **બંગલા નં. ....** આશરે **........ ચો.મી.** પ્લોટ એરીયા તથા વણવહેંચાયેલ **........ ચો.મી.** (રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટની વણવહેંચાયેલ જમીન સહીત) જમીન મળી કુલ્લે **........ ચો.મી.** પ્લોટ એરીયા અને તેમાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) એ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ સેલ્ફ ડેવલપમેન્ટ અન્વયે કરેલ **........ ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયા તેમજ તેમાં આવેલ **........ ચો.મી.** બાલ્કની તથા **........ ચો.મી.** વરંડાની તેમજ **........ ચો.મી.** ઓપન ટેરેસ એરીયાના ક્ષેત્રફળ ધરાવતી રહેણાંક હેતુના બાંધકામવાળી મીલકત.

(**નોંધઃ-** મજકુર યુનિટની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે. જેમાં મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલો, ઓપન માર્જીન એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનિટની અંદરની વિભાજીત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.)

-:: મજકુર જમીનના ખુંટ ચારની વિગત::-

પુર્વે	:- સર્વે નં. ૬૭૪ - ૬૭૫ ની ફા.પ્લોટ ની જમીન આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- સર્વે નં. ૬૮૭ - ૬૮૮ ની ફા.પ્લોટ ની જમીન આવેલ છે.

ઉત્તરે :- ૧૨ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

દક્ષિણે :- સર્વે નં. ૬૭૬ ની ઔડા કપાત આવેલ છે.

-:: મજકુર મીલકતના ખુંટચારની વિગત::-

પુર્વે :- ....આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- ....આવેલ છે.

ઉત્તરે :- ....આવેલ છે.

દક્ષિણે :- ....આવેલ છે.

-:: પરિશિષ્ટ-૨ ::-

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત

- સોસાયટીને પર્સનલ કંપાઉન્ડ વોલ
- આરસીસી રોડ
- સોસાયટીને પર્સનલ અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી
- પાણી માટે સોસાયટીનો સ્વતંત્ર બોર
- કલબ હાઉસ બિલ્ડીંગ

-:: એનેક્ષર-એ ::-

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

-:: એનેક્ષર-એ ::-

મજકુર મકાનના ફ્લોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

ઉપર મુજબના યુનીટનું વેચાણ કરવા અંગેનું બાનાખત આપણે બંન્ને પક્ષકારોએ વાંચી, વંચાવી, સમજમાં આવે તે ભાષામાં, સમજી, વિચારીને, અક્કલ હોશીયારીથી, તનમનના સાવધાનપણમાં, કોઈપણ વ્યકિતના દાબ દબાણ સિવાય, રાજુખુશીથી તનમનના સાવધાનપણમાં કોઈપણ વ્યકિતના દાબ દબાણ સિવાય, રાજીખુશીથી, બીનકેફે મુકત સંમતિથી કરેલ છે. જે આપણે બંને તરફવાળાઓએ તથા આપણે બંન્ને તરફવાળાઓના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા દરેકના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ભાગીદારો, મુખત્યારો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે.

આજ **તારીખઃ .... માહેઃ .... સનેઃ ૨૦૨૩** ના રોજ અમદાવાદ મુકામે.
અત્રે....................................મત્તું અત્રે....................................શાખ

એક તરફવાળા / લખી આપનાર / વેચાણ આપનાર :-

"સિધ્ધેશ્વર ઈન્ફ્રા"
SIDDHESHWAR INFRA
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

....
(સુભાષકુમાર અમૃતલાલ પ્રજાપતિ)

સાક્ષીઓની સહી :-

૧......................................

૨......................................

-:: રજી. અધિનિયમની કલમ- ૩૨ (એ) મુજબનું પરિશિષ્ટ ::-

એકતરફવાળા (લખી આપનાર) :-

"સિધ્ધેશ્વર ઈન્ફ્રા"

SIDDHESHWAR INFRA

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

....

(સુભાષકુમાર અમૃતલાલ પ્રજાપતિ)   (અગુંઠો)

લખાવી લેનાર (વેચાણ રાખનાર) :-

૧. ....

(..................................)   (અગુંઠો)

૨. ....

(....................................)   (અગુંઠો)