M S N		
2 0 2 3		

— : કબજા વગરનું રજી. બાનાખત : —

UPIN (Unique Property Identification Number) : **10407020009070000**

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા, તાલુકો મહેસાણાના મોજે ગામ નાગલપુરની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૯૦૭ (જૂના રેવન્યુ સર્વે નં.૮૨) વાળી બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ છે તે કુલ ૩૦૧૩.૦૦ ચો.મી. જમીન જેનો સીટી સર્વે નં.NA૯૦૭ તથા શીટ નં.NA૯૯ છે તે જમીનના લે—આઉટ પ્લાન અનુસાર સદર જમીનમાં બાંધકામ પાત્ર તથા સદર જમીનમાં મૂકવામાં આવેલ માર્જીનની જમીન તથા વરાડે આવતા રોડ—રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની ખુલ્લી જમીન સહિત એકંદરે કુલ ૩૦૧૩.૦૦ ચોરસ મીટર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકના ફ્લેટસની યોજના જેને **"આલાપ ઐકયમ"** તરીકે ઓળખવામાં આવે છે, તે ફ્લેટના ....માળે આવેલ ફ્લેટ નં....... જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ.........ચો.મીટર કારપેટ એરીયા (કારપેટ એરીયા એટલે કે સદર ફ્લેટની બહારની દિવાલો તથા બાલ્કની સિવાયનો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર કે જેમાં ફ્લેટની અંદરની દિવાલોનો સમાવેશ થાય છે) યાને .... ચો.મી. (બીલ્ટઅપ એરીયા) ના બાંધકામ સહિત તથા વોશ એરીયા.......ચો.મીટર તથા વણ વહેંચાયેલ હિસ્સો .... ચો.મી. સહિતની મિલકત વેચાણ કરવા અંગેનો કબજા વગરનો રજી.બાનાખતનો કરાર....

અમોઃ—

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફ્લેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ— વેચાણ રાખનારની સહિ :—

....

M S N		
2 0 2 3		

એકતરફવાળા : (વેચાણ આપનારા/ લખી આપનારા)	**શિલ્પાબેન વાડીલાલ શેઠ** **જેઓ સંદીપ કુમુદચંદ્ર શેઠના ધર્મપત્નિ** ઉ.વ.૫૬, ધંધો : ખેતી/વેપાર, ધર્મે : હિન્દુ, રહે.૩, સાગર–સરીતા સોસાયટી, ડેરી પાસે, મુ.મહેસાણા, તા.જી.મહેસાણા. PAN : **AHLPS1517J** AADHAR : 3549 2910 6395

(જેઓને આ રજી. બાનાખતમાં અમો એક તરફવાળા કે લખી આપનારા તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના સંદર્ભમાં એકતરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એસાઈનીઝ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

તેઃ–તમોઃ–

<u>બીજી તરફવાળા</u>ઃ– વેચાણ રાખનારા/ લખાવી લેનારા)	.... ઉ.વ.આ......, ધંધો : ......, ધર્મે : ...... રહે... .... PAN : AADHAR :

(જેમનો આ રજી.બાનાખતમાં તમો બીજી તરફવાળા કે લખાવી લેનાર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેના સંદર્ભમાં વેચાણ રાખનારનો જાતે તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એસાઈનીઝ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

<u>ત્રીજી તરફવાળા</u>ઃ– (ડેવલોપર/ કર્ન્ફમીંગ પાર્ટી)	**આલાપ કન્સ્ટ્રકશન પ્રાઈવેટ લીમીટેડ** (ALAP CONSTRUCTION PRIVATE LIMITED) <u>વહીવટી ઓફીસનું સ્થળ :</u> **PAN :** **GST REG.NO.** **<u>ના અધિકૃત ડીરેકટર :</u>** **સંદિપ કુમુદચંદ્ર શેઠ,**

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફલેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ– વેચાણ રાખનારની સહિ :–

....

M S N		
2 0 2 3		

ઉ.વ.આ.   , ધંધો : વેપાર,
રહે.૩, સાગર–સરીતા સોસાયટી,
ડેરી પાસે, મુ.મહેસાણા, તા.જી.મહેસાણા.
AADHAR :

(જેમનો આ રજી.બાનાખતમાં ત્રીજી તરફવાળા કે ડેવલોપર તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેના સંદર્ભમાં ડેવલોપર કંપનીના હાલના તથા વખતો વખતના ડીરેકટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એસાઈનીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત આજરોજ અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનાર સાથે નીચે જણાવેલ વર્ણનવાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર કરી આપીએ છીએ કે,

–:જત:–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા, તાલુકો મહેસાણાના મોજે ગામ નાગલપુરની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૯૦૭ (જૂના રેવન્યુ સર્વે નં.૮૨) વાળી બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ છે તે કુલ ૩૦૧૩.૦૦ ચો.મી. જમીન જેનો સીટી સર્વે નં.**NA**૯૦૭ તથા શીટ નં.**NA**૯૯ છે તે જમીનના લે–આઉટ પ્લાન અનુસાર સદર જમીનમાં બાંધકામ પાત્ર તથા સદર જમીનમાં મૂકવામાં આવેલ માર્જીનની જમીન તથા વરાડે આવતા રોડ–રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની ખુલ્લી જમીન સહિત એકંદરે કુલ ૩૦૧૩.૦૦ ચોરસ મીટર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકના ફલેટસની યોજના જેને **"આલાપ ઐકયમ"** તરીકે ઓળખવામાં આવે છે, તે ફલેટના ....માળે આવેલ ફલેટ નં....... જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ.........ચો.મીટર કારપેટ એરીયા (કારપેટ એરીયા એટલે કે સદર ફલેટની બહારની દિવાલો તથા બાલ્કની સિવાયનો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર કે જેમાં ફલેટની અંદરની દિવાલોનો સમાવેશ થાય છે) યાને .... ચો.મી. (બીલ્ટઅપ એરીયા) ના બાંધકામ સહિત તથા વોશ એરીયા.......ચો.મીટર તથા વણ વહેંચાયેલ હિસ્સો .... ચો.મી. સહિતની

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફલેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ–

....

વેચાણ રાખનારની સહિ :–

....

M S N		
2 0 2 3		

મિલકત તથા રસ્તાના તથા કોમન પ્લોટ તથા અન્ય કોમન એમીનીટઝના વાપર વપરાશના હકક હિસ્સા સહીતની મિલકત અમો લખી આપનારાઓની માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે. (જેને હવે પછી આ કરારમાં મજકુર ફલેટ યા મિલ્કત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

અમો લખી આપનારાઓએ સદરહું જમીનનું ડેવલોપમેન્ટ કરવા માટે ત્રીજી તરફવાળા આલાપ કન્સ્ટ્રકશન પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની સાથે ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ કરેલો છે, જે સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, મહેસાણા સમક્ષ અનુ.નં........ થી તા.............. ના રોજ નોંધાયેલો છે અને તે અધિકારની રૂઈએ ત્રીજીતરફવાળાએ આ બાનાખતના લેખમાં સહિઓ કરેલ છે.

સદરહું મિલ્કત અમો એક તરફવાળા (લખી આપનાર) ની માલીકીમાં આવ્યા અંગેની વિગત :–

૧. ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા, તાલુકો મહેસાણાના મોજે ગામ નાગલપુરની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૯૦૭ (જૂનો રેવન્યુ સર્વે નં.૮૨) વાળી જમીન મણીલાલ ત્રીભોવનદાસ બારોટની માલિકીની આવેલી હતી અને આ બાબતે રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૨૫૭ ની પડેલ છે.

૨. ત્યારબાદ, સદર જમીનના માલિક – મણીલાલ ત્રીભોવનદાસ બારોટનું તા.૧૪–૦૨–૧૯૬૪ ના રોજ અવસાન થતાં તેઓના વારસદાર તરીકે સદર જમીન ઈન્દ્રજીત મણીલાલ – પાલનકર્તા – શાન્તાબેનનું નામ સદર જમીનના માલિક તરીકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલું અને આ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફલેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ–

....

વેચાણ રાખનારની સહિ :–

....

બાબતે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૨૭–૦૭–૧૯૬૭ ના રોજ નોંધ નં.૧૪૨૪ ની પડેલ છે.

૩. ત્યારબાદ, સદર જમીન અંગે તા.૨૦–૦૯–૧૯૭૭ ના રોજ ગણોત કેસ નં.૧૮/૭૭ ના કામે કરવામાં આવેલ હુકમ મુજબ સદર જમીનની ખરીદ કિમંત ભરપાઈ કરતાં સદર જમીન ઈન્દ્રજીત મણીલાલ બારોટ – સ.પા.ક. શાન્તાબેન મણીલાલના નામેથી કમી કરી ગણોતીયા – દલસંગ રામજી મૈયતના વારસદાર – સૂરજ તે દલસંગજી રામાજીની વિધવાના નામે દાખલ કરવામાં આવેલી અને આ બાબતે રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૧૯૦૯ ની પડેલ છે.

૪. ત્યારબાદ, સદર જમીનના માલિક – દલસંગજી રામાજીનું અવસાન થતાં તેઓનાં કાયદેસરના વારસદારો – તખતબેન દલસંગજી ઠાકોર, નાગરબેન શિવાજી દલસંગજી ઠાકોર તથા ગાંડાજી દલસંગજી ઠાકોરના નામો સદર જમીનના સહમાલિકો તરીકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલા અને આ બાબતે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૨૬–૧૦–૧૯૭૭ ના રોજ નોંધ નં.૧૯૬૬ ની પડેલ છે.

૫. ત્યારબાદ, કાળુજી શીવાજી ઠાકોર તથા અમુજી શીવાજી ઠાકોરના નામો સદર જમીનના સહમાલિકો તરીકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલા અને આ બાબતે રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૧૧૪૦૧ ની પડેલ છે.

૬. ત્યારબાદ, સદર જમીનના સહમાલિકો પૈકી, તખતબેન દલસંગજી ઠાકોર તે વિરસંગજી ઠાકોરની પત્નિનું તા.૧૬–૦૬–૨૦૧૪ ના રોજ અવસાન થતાં તેઓનાં કાયદેસરનાં વારસદારો તરીકે – પરણબેન વિરસંગજી ઠાકોર,

M S N		
2 0 2 3		

વનાબેન વિરસંગજી ઠાકોર તથા ચંપુજી વિરસંગજી ઠાકોરના નામો સદર જમીનના સહમાલિકો તરીકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલા અને આ બાબતે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૧૯–૧૦–૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ નં.૩૫૧૨૨ ની પડેલ છે.

૭. ત્યારબાદ, સદર જમીનના સહમાલિકો પૈકી નાગરબેન તે શિવાજી દલસાજી ઠાકોરનું તા.૩૦–૦૮–૨૦૧૯ ના રોજ અવસાન થતાં તેમનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી સદર જમીનના સહમાલિક તરીકે કમી કરવામાં આવેલું અને આ બાબતે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૧૪–૦૨–૨૦૨૨ ના રોજ નોંધ નં.૪૦૦૭૫ ની પડેલ છે.

૮. ત્યારબાદ, મામલતદાર વ કૃષિપંચશ્રી, મહેસાણાના હુકમ નં.ગ.કે./૩૨.પીપીપી/નાગલપુર નં.૧૮/૭૭ અન્વયે ગણોતીયા સૂરજબેન તે દલસંગજી રામાજીની વિધવા તથા નાગરબેન તે શીવુજી દલસંગજીની વિધવાના નામે કલમ–૯ નું પ્રમાણપત્ર ઈસ્યુ કરેલ અને આ બાબતે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૦૮–૦૬–૨૦૨૨ ના રોજ નોંધ નં.૪૦૭૧૦ ની પડેલ છે.

૯. ત્યારબાદ, મામલતદાર, મહેસાણા (ગ્રામ્ય) ના હુકમ નં.ગણોત કેસ/૩૨–એમ/૧૪૬૦/૨૦૧૬, તા.૨૫–૦૮–૨૦૨૨ થી સરકારશ્રી વિરૂધ્ધ નાગરબેન શીવાજી ઠાકોર વિગેરેના કામે ગણોતધારાની ખરીદ કિંમત ભરપાઈ થઈ ગયેલ હોઈ ગણોત ધારાની કલમ–૩૨ એમની નોટીસ પરત ખેંચી કામ બંધ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલો અને આ બાબતે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૨૯–૦૮–૨૦૨૨ ના રોજ નોંધ નં.૪૧૦૬૦ ની પડેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સ.નં.૩૦૬/૧)	ફ્લેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ–

....

વેચાણ રાખનારની સહિ :–

....

૧૦. ત્યારબાદ, સદર જમીનના માલિકો – કાળુજી શીવાજી ઠાકોર વિગેરેએ તા.૨૬–૦૭–૨૦૨૨ ના રોજ ઓનલાઈન અરજી કરતાં ગણોતધારાની કલમ–૪૩ મુજબ પ્રિમીયમ ભરવાની મંજૂરી મેળવવાની અરજી અન્વયે અરજદારે ખેતી હેતુ માટે પ્રિમીયમની રકમ રૂા.૩,૩૧,૪૩૦/– સરકારશ્રીમાં જમા કરાવેલ અને તેથી મા.જીલ્લા કલેકટરશ્રી, મહેસાણાનાએ તેમના તા.૨૭–૧૦–૨૦૨૨ ના રોજના હુકમ ક્રમાંક : ૨૪૦૨/૦૪/૦૭/૦૨૦/૨૦૨૨ થી સદર જમીનને ખેતી હેતુ માટે જુની શરતમાં ફેરવવા હુકમ કરેલ અને આ બાબતે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૨૭–૧૦–૨૦૨૨ ના રોજ નોંધ નં.૪૧૩૪૩ ની પડેલ છે.

૧૧. ત્યારબાદ, સદર હે.આરે.ચો.મી. : ૦–૩૦–૧૩ ક્ષેત્રફળવાળી જમીન શિલ્પાબેન વાડીલાલ શેઠ, જેઓ સંદિપ કુમુદચંદ્ર શેઠના ધર્મપત્નિ છે તેઓએ તા.૦૭–૧૧–૨૦૨૨ ના રોજના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૨૧૨ થી રૂા.૧૩,૩૦,૦૦૦/– ના અવેજમાં વનાબેન વિરસંગજી ઠાકોર – તે હિંમતસિંહના ધર્મપત્નિ, પરણબેન વિરસંગજી ઠાકોર તે ચંદુજી ઠાકોરના ધર્મપત્નિ, ગાંડાજી દલસંગજી ઠાકોર, કાળુજી શીવાજી ઠાકોર, અમુજી શીવાજી ઠાકોર, ચંપુજી વિરસંગજી ઠાકોર, જનુબેન શીવાજી ઠાકોર તે લાલાજી ઠાકોરના ધર્મપત્નિ તથા લક્ષ્મીબેન શીવાજી ઠાકોર તે અરજણજી ઠાકોરના ધર્મપત્નિ પાસેથી વેચાણ રાખેલ અને આ બાબતે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૦૭–૧૧–૨૦૨૨ ના રોજ નોંધ નં.૪૧૩૫૫ ની પડેલ છે.

<u>બીનખેતી પરવાનગી :–</u>

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફલેટ નં.	.... ચો.મી.

M S N		
2 0 2 3		

૧૨. ત્યારબાદ, સદરહું જમીનના માલિકે એન.એ. પરવાનગીની માંગણી કરતાં મા.જીલ્લા કલેકટરશ્રી, મહેસાણાનાએ તેમના તા.૧૦–૦૨–૨૦૨૩ ના રોજના હુકમ ક્રમાંક : ૨૯૯/૦૪/૦૭/૦૨૦/૨૦૨૩ થી સદર ૩૦૧૩.૦૦ ચો.મી. જમીન બીનખેતી (બહુહેતુક) હેતુ સારૂ ફેરવવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ અને આ બાબતે રેવન્યુ રેકર્ડમાં તા.૧૦–૦૨–૨૦૨૩ ના રોજ નોંધ નં.૪૧૭૭૦ ની પડેલ છે.

<u>બાંધકામ પરવાનગી :–</u>

૧૩. ત્યારબાદ, સદર જમીનના માલિકે મહેસાણા નગરપાલીકા પાસે સદર જમીન ઉપર રહેણાંકના ફલેટસનું બાંધકામ કરવા પરવાનગી માંગતા, મહેસાણા નગરપાલીકાએ તા.૨૬–૦૪–૨૦૨૩ ના રોજ પરવાનગી નં.૧૦૧૪એલડીર૨૨૩૦૧૨૨ મંજૂર કરેલ છે.

૧૪. આમ સદરહું જમીન પર રહેઠાણની યોજનામાં ફલેટસના બાંધકામ તથા સ્કીમની પરમીશન મહેસાણા નગરપાલીકામાંથી અમો વેચાણ આપનારે મળવેલ છે. આમ, આવી પરમીશન તથા પ્લાન પાસ કરાવી આપેલ મિલકતમાં આવેલ રહેઠાણના ફલેટસ જે હાલ "આલાપ ઐકયમ" ના નામથી ઓળખવામાં આવે છે. જે અમો લખી આપનારની માલીકી કબજા ભોગવટાવાળી તથા સદર મિલકતમાં આવેલ હાલ વપરાશના હકક સાથે વણવહેચાયેલ મિલકતના, રસ્તાના સદર પ્લોટમાં આવવા જવાના તથા વાપર વપરાશના હકક હિસ્સા સહીતની મિલકત તેમજ સદર મીલકતના જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં કબજેદારના કોલમમાં અમો એક તરફવાળાના સંયુકત રીતે સ્વતંત્ર નામે ચાલતી આવેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફલેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ–

....

વેચાણ રાખનારની સહિ :–

....

૧૫. અમો લખી આપનારે રીયલ એસ્ટેટ (નિયમ અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદરહુ રહેણાંક સ્કીમની નોંધણી રજી. નંબર :.. થી ....નારોજ મહેસાણા ખાતે કરાવેલ છે. તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારની "આલાપ ઐકયમ" એ નામની રહેણાંકના ફલેટની યોજનાની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ અમો લખી આપનારે આપેલ યોજના અંગેની તમામ માહીતી તથા નગરપાલીકા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી તથા કલેકટરશ્રી, મહેસાણાની કચેરીમાંથી મળેલ બીનખેતીની પરવાનગીઓનો હુકમ, સદર જમીનના રાઈટસ ટાઈટલ, ૭/૧૨ ના ઉતારા, હકક પત્રક (વીલેજ ફોર્મ નં.૬) તથા સંબંધીત મહેસુલ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો, કરારો, દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુસાંગીક કાગળો વિગેરે તમો લખાવી લેનારે પોતે જાતે તથા તમારા પોતાના જાણકાર અનુભવિ તથા નિષ્ણાંત વ્યકિત અગર સંસ્થા મારફતે તપાસણી કરાવેલ છે જેનાથી તમો લખાવી લેનારને સંતોષ થયેલ છે.

૧૬. ત્યારબાદ સદરહુ "આલાપ ઐકયમ" એ નામની રહેણાંક સ્કીમના ફલેટસના ....માળે આવેલ ફલેટ નં........... જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ.........ચો.મીટર કારપેટ એરીયા (કારપેટ એરીયા એટલે કે સદર ફલેટની બહારની દિવાલો તથા બાલ્કની સિવાયનો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર કે જેમાં ફલેટની અંદરની દિવાલોનો સમાવેશ થાય છે) યાને .... ચો.મી. (બીલ્ટઅપ એરીયા) ના બાંધકામ સહિત તથા વોશ એરીયા.......ચો.મીટર સહિતની મિલકત તમો લખાવી લેનાર વેચાણથી લેવા માંગતા હોઈ સદર મિલ્કતની વેચાણ કિંમત રૂા............ અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે જે વેચાણ કિંમત પૈકી રૂા............./– અંકે

રૂપિયા...................... પુરા બાનાની રકમ પેટે તમો લખાવી લેનારે ચેકથી અમો લખી આપનારને ચુકવી આપેલ છે. જે શરતને આધીન તમો વેચાણ લેનારે મજકુર મિલ્કત વેચાણ રાખતા અગાઉ જરૂરી બુકીંગ ફોર્મ ભરેલ છે. જેની શરતો અને નિયમો વાંચી સમજી, વિચારીને મજકુર મિલ્કત તમો લખાવી લેનાર વેચાણ લેવા સમંત થયેલા છો.

—: અવેજ ચુકવ્યાની વિગત :—

રકમ રૂા.	વિગત
........../—	....................................શાખાના તા............ના રોજના ચેક નં............થી ચૂકવેલ છે.
............/—	કુલ અંકે રૂપિયા ....પૂરા

આમ, ઉપરોકત ચુકવેલ રકમ વેચાણ આપનારને મળેલ છે. જે બાનાની ચુકવેલ રકમ રૂા........./— અંકે રૂપિયા .... પુરા ની રકમ મજકુર મિલ્કતની કુલ નકકી થયેલ કિંમત માંથી હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે આપવાની છે.

આમ નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કતનું નીચે જણાવેલ બાનાખતી શરતો પ્રમાણે બાનાખત કરી આપીએ છીએ.

— : વેચાણ આપવાની મીલ્કતનું પરિશિષ્ટ : —

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ મહેસાણા, તાલુકો મહેસાણાના મોજે ગામ નાગલપુરની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૯૦૭ (જૂના રેવન્યુ સર્વે નં.૮૨) વાળી બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ છે તે કુલ ૩૦૧૩.૦૦ ચો.મી. જમીન જેનો સીટી સર્વે નં.NA૯૦૭ તથા શીટ નં.NA૯૯ છે તે જમીનના લે—આઉટ

પ્લાન અનુસાર સદર જમીનમાં બાંધકામ પાત્ર તથા સદર જમીનમાં મૂકવામાં આવેલ માર્જીનની જમીન તથા વરાડે આવતા રોડ–રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની ખુલ્લી જમીન સહિત એકંદરે કુલ ૩૦૧૩.૦૦ ચોરસ મીટર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ રહેણાંકના ફલેટસની યોજના જેને "આલાપ ઐકયમ" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે, તે ફલેટના ....માળે આવેલ ફલેટ નં....... જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ.........ચો.મીટર કારપેટ એરીયા (કારપેટ એરીયા એટલે કે સદર ફલેટની બહારની દિવાલો તથા બાલ્કની સિવાયનો વપરાશ પાત્ર વિસ્તાર કે જેમાં ફલેટની અંદરની દિવાલોનો સમાવેશ થાય છે) યાને .... ચો.મી. (બીલ્ટઅપ એરીયા) ના બાંધકામ સહિત તથા વોશ એરીયા.......ચો.મીટર તથા વણ વહેંચાયેલ હિસ્સો .... ચો.મી. સહિતની મિલકત,જેની વિગત તથા હદ ખૂંટ વર્ણન નીચે મુજબ છે :–

ફલેટ નંબર		
ફલેટનું ક્ષેત્રફળ	કારપેટ એરીયા	ચો.મી.
	બીલ્ટઅપ એરીયા	ચો.મી.
	વોશ એરીયા	ચો.મી.
	વણ વહેચાયેલ હિસ્સો	ચો.મી.
નવીન રેવન્યુ સર્વે નંબર	૯૦૭	
જૂના રેવન્યુ સર્વે નંબર	૮૨	
ખાતા નં.	૧૮૫૨૨	
જમીનનું ક્ષેત્રફળ	૩૦૧૩.૦૦ ચોરસ મીટર	
ગામ	નાગલપુર	
તાલુકો	મહેસાણા	

જીલ્લો	મહેસાણા
UPIN (Unique Property Identification Number)	**10407020009070000**
બીન ખેતી પરવાનગી હુકમ નં.	મા.જીલ્લા કલેકટરશ્રી, મહેસાણાનાએ તેમના તા.૧૦–૦૨–૨૦૨૩ ના રોજના હુકમ ક્રમાંક : ૨૯૯/૦૪/૦૭/૦૨૦/૨૦૨૩ થી સદર ૩૦૧૩.૦૦ ચો.મી. જમીન બીનખેતી (બહુહેતુક) હેતુ સારૂ ફેરવવાનો હુકમ કરેલ છે.
બાંધકામ પરવાનગી	મહેસાણા નગરપાલીકાએ તા.૨૬–૦૪–૨૦૨૩ ના રોજ પરવાનગી નં.૧૦૧૪એલડી ૨૨૨૩૦૧૨૨ થી મંજૂર કરેલ છે.
ખૂંટ વર્ણન :–	
પૂર્વે :–	
પશ્ચિમે :–	
ઉત્તરે :–	
દક્ષિણે :–	

<u>–: સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અવેજ ચુકવણી અંગેની શરતો :–</u>

ખરીદનારે આ કરાર કરતા પહેલા રૂા........... (કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહી) એકતરફવાળાને ચુકવેલ છે. આથી ખરીદનારે એકતરફવાળાને બાકીની રકમ રૂા........../– નીચે મુજબ ચુકવવાની રહેશે.

૧. આ બાનાખત થયેથી સદરહું મિલ્કતની કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂા................/– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૩૦%) ચુકતે કરવાના રહેશે.

૨. ત્યારબાદ સદરહુ મિલ્કત ટાવર "........." ના પ્લીંથ લેવલ

M S N		
2 0 2 3		

સુધીનું આર.સી.સી. નું કામ થયેથી સદરહું મિલ્કતની કુલ વેચાણ કિંમત પૈકીના (કુલ વેચાણ કિંમતના ૪૫%) રકમ રૂા............/- અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકતે કરવાની રહેશે.

૩. ત્યારબાદ સદરહું મિલ્કત ટાવર ".........." ના પોડીયમ તથા સ્ટીલ્ટ સાથેનું ધાબા લેવલ સુધીનું કામ થયેથી સદરહું મિલ્કતની કુલ વેચાણ કિંમત પૈકીના (કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૦%) રકમ રૂા.........../- અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકતે કરવાના રહેશે.

૪. ત્યારબાદ સદરહું મિલ્કત ફ્લેટ નં............ ના દિવાલ, અંદરનું પ્લાસ્ટર કામ તથા ફલોરીંગ કામ, બારી બારણાનું કામ થયેથી (કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૫%) રકમ રૂા............./- અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકતે કરવાના રહેશે.

૫. ત્યારબાદ સદરહું મિલ્કત ફ્લેટ નં..................... ના સેનેટરી ફીટીંગ, લીફટ વેલ્સ, સ્ટેરકેસ, તેમજ લોબી કામ ફલોર લેવલ સુધીનું કામ પુર્ણ થયેથી (કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૦%) રૂા........../- અંકે રૂપિયા .... પુરા રકમ ચુકતે કરવાના રહેશે.

૬. ત્યારબાદ સદરહું મિલ્કત બ્લોક "........." ના બહારનું પ્લમ્બીંગ તથા બહારનું પ્લાસ્ટર તથા એલીવેશન વિગેરે કામ થયેથી રૂા......./- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૫%) રકમ ચુકતે કરવાના રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફ્લેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ- વેચાણ રાખનારની સહિ :-

....

૭. સદરહું મિલ્કત બ્લોક "........." માં લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ, મીકેનીકલ અને એન્વાયરમેન્ટ જરૂરીયાતો, એન્ટરન્સ લોબી, પ્લીંથ પ્રોટેકશન તેમજ સદરહુ મિલ્કતમાં જયાં જયાં જરૂરી પેવીંગ કામ અને તેમજ અન્ય જરૂરીય સુવિધાઓ જે સદરહું મિલ્કતના દસ્તાવેજમાં વર્ણવવામાં આવનાર કામ વિગેરે પુર્ણ થયેથી રૂા................./– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૯૫%) રકમ ચુકતે કરવાના રહેશે.

૮. સદરહુ ફલેટ નં.............. વાળી મિલ્કતનો કબજો ભોગવટો (પઝેશન) સુપ્રત કરેથી સદરહું મિલ્કતના રૂા........./– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦૦%) રકમ ચુકતે કરવાના રહેશે.

સદરહું મિલકતને કોઈપણ જગ્યાએ જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી તેમજ સદરહું મિલ્કત બાબતે કોઈ કેસ, જપ્તીની કાર્યવાહી ચાલુ નથી કે તે સંબંધી કોઈ નોટીસ બજેલ નથી. તેમજ સદરહું રહેણાંકના ફલેટ પર સોલવંશી સર્ટીફીકેટ મેળવેલ નથી તેમજ સદરહું મિલકત પર કોઈ પણ બેંક કે વ્યકિતનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક હિસ્સો બોજો અલાખો આવેલ નથી સદર મિલ્કતના રાઈટસ અને ટાઈટલ ચોખ્ખા અને નિજોખમી છે.

સદર મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજ તેમજ અન્ય કોઈપણ પ્રકારના કરારો લખાણો કરવા પડે તે તમામ ખર્ચ જેવું કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ફી, ઝેરોક્ષ પરચુરણ ખર્ચાઓ તથા વકીલ ફી તમો લખાવી લેનારને ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેમજ સદરહું મિલ્કત અંગે જી.ઈ.બી. ચાર્જ, મહેસાણા નગરપાલીકા ચાર્જ, નાગલપુર ગ્રામ પંચાયત ચાર્જ, નર્મદાના પાણી કનેકશન ચાર્જ, સરકારી રેકર્ડ તથા નગર પાલીકાના રેકર્ડમાં

M S N		
2 0 2 3		

તમો લખાવી લેનારના નામનો નોંધ પડાવવા તથા ભવિષ્યમાં સરકાર તરફથી લાગુ પાડવામાં આવતા તમામ પ્રકારના વેરાઓની રકમો તમો લખાવી લેનારે ભરવાની છે યાને ભોગવવાની છે.

બાનાખત કરારની અન્ય શરતો :–

૧. સદર પરીયોજનામાં આવેલ એન્ટરન્સ ગેટ, આંતરિક પાકકા રસ્તાકઓ, કોમન લાઈટ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, પાણીની પાઈપ લાઈન, ગટર લાઈનો, લીફટ, પેસેજ, સડી કોમન પ્લોટ, કોમન ગાર્ડન વિગેરે સહીતની જે ખુલ્લી તથા કોમન સુવિધાઓ આવેલ છે. તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામ વાળી તમામ સુવિધાઓ આવેલ છે. તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામ વાળી તમામ સુવિધાઓ વાપરવા માટેનો તમો એલોટી નો સદર ફલેટનો પાકકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તથા અન્ય ફલેટોના માલીકો સાથે કોમન હકક રહેશે.

૨. મજકુર ફલેટની કુલ કિંમત સિવાય સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સક્ષમ સત્તા મંડળ ને ચુકવવાની થતી વધારાની ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ અગર વખતો વખત સરકારીશ્રી ધ્વારા લેવા અથવા લાદવામાં આવનાર ખર્ચમાં વધારો થવાના કારણે જો કોઈ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૩. મજકુર ફલેટ અંગે જણાવેલ કુલ કિંમત પૈકીની નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઈપણ હપ્તાની રકમ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂ................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફલેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ–   વેચાણ રાખનારની સહિ :–

....

M S N		
2 0 2 3		

સમયસર ચુકવણી કરવામાં તમો એલોટી (૦૩) ત્રણ વાર કસુર કરી યા તમો એલોટી ધ્વારા અમો પ્રમોટરને તેવી રકમો ચુકવવામાં ન આવે અગર વિલંબ થાય તો અમો પ્રમોટરે તમો એલોટી પાસેથી તેવી બાકી ચુકવવાની થતી રકમ ઉપર વ્યાજ વસુલ કરવાના હકકને બાદ ન આવે યાને બાધક બન્યા સિવાય અમો પ્રમોટર તથા અમો એક તરફવાળા મુળ જમીન માલીક તમો એલોટીની અગર તમારા કુલમુખત્યારની સહીથી સદરહું બાનાખત મહેસાણા ના મે.સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી ની કચેરી રૂબરૂ રદ ના લખાણ થી સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહીશુ વધુમાં તેવા રદ કરવાના લખાણ માટે અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખત યાને કરાર કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ રદ કરવા ઈચ્છીએ છીએ તે જણાવતી રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ (એ.ડી.) થી અથવા ઈ–મેઈલ થી નોટીસ તમો એલોટીના સરનામે ૧૫ દિવસમાં તેવી બાકીની રકમ ચુકવવા બાબતેની જાણ કરીશું ત્યારબાદ સદર બાનાખતનો કરાર તે જ દિવસ થી સમાપ્ત યાને રદ બાતલ થયેલો ગણાશે અને સદર બાનાખત રદનું લખાણ મે.સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી રૂબરૂ નોંધાવ્યા તારીખથી ૩૦ દિવસ પુરા થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવેલ કુલ રકમ માંથી "લિકિવીડેટેડ ડેમેજીસ" ની રકમ તેમજ અન્ય ખર્ચ સરકારી ટેક્ષ પેટેની રકમ વિગેરે બાદ કરી બાકીની રકમ પરત ચુકવી આપીશુ જે તમો એલોટી આથી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખતમાં સહી મત્તા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

૪. પરંતુ તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર એગ્રીમેન્ટની રૂઈએ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફલેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ– ....

વેચાણ રાખનારની સહિ :– ....

એપાર્ટમેન્ટની નકકી કરેલ રકમ નકકી કરેલ સમય મર્યાદા અગાઉ ચુકવી આપો તો તેવી રકમ ઉપર અમો પ્રમોટરના વિવેકાધિકારની રૂઈએ અગર સ્વેચ્છાએ સદર ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ પુર્ણ થયા બાદ જરૂરી વળતર કોઈપણ સ્વરૂપમાં આપીશું.

૫. તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને આથી જણાવો છો કે, તમો એલોટીના નામે કાયદેસરના બાકી નીકળતા લેણાં અમો પ્રમોટરને યોગ્ય લાગે તે રીતે અગર અમારી ઈચ્છા અનુસાર તેવી તમામ બાકી નીકળતી રકમો અંગે અમો પ્રમોટર જે નિર્ણય લઈએ તે સામે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો લેવાનો નથી કે તે બાબતે કોઈ માંગણી કે કોઈ કોર્ટ કાર્યવાહી કે તકરાર કરવાની નથી જેની આથી તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને સદર બાનાખતમાં સહી મત્તા કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો.

૬. અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીના માલીકો અને તમો એલોટી વચ્ચે સદર બાનાખતમાં પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન સોંપવા બાબતે જે સમય મર્યાદા નકકી કરેલ છે તેનું આપણે બંને તરફવાળાએ પાલન કરવાનુ રહેશે. "TIME IS ESSENCE FOR THE PROMOTER AS WELL AS THE ALLOTTEE" પ્રમોટર પ્રોજેકટ પુરો કરવા માટેની અને એલોટીને (ફલેટ) સોંપવા માટેની સમય–અનુસુચિનું પાલન ન કરે તો પ્રમોટર, પ્રોજેકટમાંથી અલગ થવા માંગતા હોય તેવા એલોટીને વિલંબના દરેક મહીના માટે કબજો સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધી વાર્ષિક MCLR+2% વ્યાજ ચુકવવા કબુલ થાય છે. એલોટી આ સમજુતીની બોલીઓ હેઠળ એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી અને ચુકવવા પાત્ર તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર સદરહું રકમ જે તારીખે

MSN		
2023		

એલોટી(ઓ) ધ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવા પાત્ર થતી હોય તે તારીખથી વાર્ષીક MCLR+2% દરે વ્યાજ પ્રમોટરને ચુકવવા કબુલ થાય છે.

૭. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણે નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત ૫૪૨૩.૪૦ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરી ને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI-FLOOR SPACE INDEX) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. ની લાભ મેળવીને ૭૨૩૧.૨૦ નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાં ની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૭૨૩૧.૨૦ નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું ફલેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

ફલેટનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તા મંડળ ધ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થતો હોય તો તેની પુષ્ટી આપશે પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈએ નહી પ્રમોટર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફલેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ–

....

વેચાણ રાખનારની સહિ :–

....

M S N		
2 0 2 3		

ધ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિરધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણા એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR+2% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે એલોટીને આપવામાં આવેલ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થતો હોય તો પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમા સ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ એલોટી પાસેથી વધારાની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧(ક) માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (BU) મેળવ્યા પહેલા વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની FSI મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવાયેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઇઝ કરાવી શકાય છે તથા પ્રોજેકટ માટે નું રેરા કાયદાની કમલ ૧૪ અન્વયે રીવાઈઝ કરાવી શકાય છે. વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (BU) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારબાદ ભવિષ્યની ıકય "એસોસીએશન ઓફ એલોટીની" એટલે કે સોસાયટીની બની રહે છે. આમ સદરહુ પ્રોજેકટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહી તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફલેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ– વેચાણ રાખનારની સહિ :–

....

M S N		
2 0 2 3		

સદર પરીયોજનામાં આવેલ આંતરિક રસ્તાઓ, કોમન લાઈટ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી, પાણીની પાઈપ લાઈન, ગટર લાઈનો, લીફ્ટ, પેસેજ સીડી કોમ પ્લોટ, કોમન ગાર્ડન વિગેરે સહીતની જે ખુલ્લા તથા કોમન સુવિધાઓ આવેલ છે જેનો વિસ્તાર......... ચો.મી. છે. તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામ વાળી તમામ સુવિધાઓ આવેલી છે. તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામ વાળી તમામ સુવિધાઓ વાપરવા માટે નો તમો એલોટી નો સદર એપાર્ટમેનટ નો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તથા અન્ય ફ્લેટોના માલીકો સાથે કોમન હકક રહેશે.

૮. અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકો એ તમો એલોટીને સદર બાનાખત વાળા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.૩૧–૧૨–૨૦૨૭ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મુદતમાં જો સમગ્ર પરીયોજનાની મિલ્કતનું બાંધકામ પુર્ણ થયે સદર બાનાખત વાળા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો સદર એપાર્ટમેન્ટ નો કબજો સોંપવાની મુદત આપો આપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે. જે તમો એલોટીને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે. જો પ્રમોટર ઉપરોકત તારીખ સુધીમાં કબજો ના આપી શકે તો વેચાણ લેનાર પ્રમોટર પાસેથી ચૂકવેલ રકમ ઉપર MCLR+2% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ મેળવવા હકકદાર રહેશે.

વધુમાં સદર ફ્લેટનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ કે ટેલીફોન ધ્વારા અગર મૌખિક કે લેખિતમાં અમો

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફ્લેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ– વેચાણ રાખનારની સહિ :–

....

પ્રમોટરે તમો એલોટીને ૦૭ (સાત)દિવસમાં જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫(પંદર) દિવસની અંદર સદર ફલેટની બાકીની રકમ ચુકતે હિસાબેની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકો પાસેથી સદર ફલેટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે પરંતુ તમો એલોટી જો સદર નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં કસુર અગર આનાકાની કરો તો જયાં સુધી સદર ફલેટનો કબજો અમો પ્રમોટર પાસે રહે તેટલા સમય માટેનો તેને લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપરની વ્યાજ સહીતની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમાં સહી મત્તા કરી કબુલ રાખો છો.

૯. **અમો પ્રમોટર કે અમારા એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદર ફલેટનો કબજો ઉપર શરત મુજબ જણાવેલ મુદત સુધીમાં તમો એલોટીને ન સોંપીએ તો તેવી તારીખથી જયાં સુધી સદર ફલેટનો કબજો સોંપીએ તેટલા સમય માટેનું વ્યાજ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને પરત આપવાનું રહેશે.**

પરંતુ જો કોઈપણ કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ, યુધ્ધ આંતરીક વિગ્રહ, દૈવીક આપત્તી, સરકારી અથવા અર્ધ સરકારી કચેરીઓ કે અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ આદેશ, જાહેરનામા, વિગેરે કારણોના આધારે અગર કોઈ કુદરતી કે માનવ સર્જીત સંજોગોના આધારે કે સરકાર ધ્વારા

કાયદાકીય કલમોમાં ફેરફાર થવાથી સદર ફલેટનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ ન મળવાના કારણે પઝેશન સોંપવામાં વિલંબ થાય તો તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર તથા અમો એક તરફવાળા તમામ સામે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી કરાવવાની રહેશે નહી. અને તેવા કારણોના આધારે જેટલો સમય ફલેટનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

૧૦. અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકો અને તમો એલોટીએ સાથે મળીને એક બીજાની પરસ્પર સમજુતી થી સદર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની શરતોમાં ફેરફાર કરીએ તો તે આપણે બંને તરફવાળાઓને માન્ય રહેશે.

૧૧. અમો પ્રમોટરની સદર "આલાપ ઐકયમ" એ નામથી ઓળખાતી ફલેટોની પરીયોજનાની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે તે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના થાય તો અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટીએ સાથે મળી એક બીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમાં સુધારા વધારા કરી ફેરફાર કરી શકાશે. પરંતુ અમો પ્રમોટર ધ્વારા બાંધવામાં આવેલ સદર પરીયોજનાના સ્પેસીફીકેશન અને પ્લાન કે બીલ્ડીંગના બાંધકામ બાબતે કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારાના નિયમો અનુસાર કરવા કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તેમાં તમો એલોટીની મુકત અને કાયમી સંમતી છે અને રહેશે. જે તમો એલોટી આથી સદર બાનાખતમાં સહી મત્તા કરી કબુલ કરો છો.

૧૨. અમો પ્રમોટરે સદર ફલેટનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ ૦૫(પાંચ)

વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર ફલેટમાં કે ફલેટ જે બીલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના માળખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડીફેકટ કે કારીગરી ગુણવત્તા, સેવાની જોગવાઈઓના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો પ્રમોટરના ધ્યાનમાં તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે શકય હોય તે તેવી ખામી અમારા ખર્ચે ૩૦ દિવસ સુધીમાં દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનું વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હકકદાર રહેશો પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો પ્રમોટરની કોઈ જ જવાબદારી ન હોય કે અમો પ્રમોટરને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવની પાત્ર રહીશુ નહી અથવા તમો એલોટીને મેળવવા હકકદાર રહેશો નહી.

૧૩. સદર જમીનમાં દાખલ થવા માટે સદર જમીનની ઉત્તર દિશાએ લાગુ રેવન્યુ સર્વે નં........ વાળી જમીનના પ્લોટ નં.૨૦ તથા ૨૧ અમો વેચાણ આપનારે ખરીદેલ છે અને સદર પ્લોટસની જમીનમાંથી ૧૨.૦૦ મીટર પહોળાઈનો જી.ડી.સી.આર. ની જોગવાઈઓ મુજબનો રોડ મૂકેલો છે, જે જાહેર માર્ગ તરીકે એટલે સદર રહેણાંકની સ્કીમના રહીશો તથા સદર જમીનની પાછળની બાજુએ આવેલી જમીનના વખતો વખતના માલિકોને જવા આવવા માટે ઉપયોગ કરવાનો છે. આ રસ્તાનો "આલાપ ઐકયમ" ના રહીશો પણ

ઉપયોગ કરી શકશે પરંતુ સદર રસ્તા માટેની જમીનમાં ''આલાપ ઐકયમ'' ના રહીશોનો વણવહેંચાયેલો હિસ્સો પોષાશે નહિ. એટલે કે સદર ફલેટના રહીશોને પોષાતા વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીનમાં આ રસ્તાની જમીનનો સમાવેશ થતો નથી. તેમજ એકતરફવાળા જમીન માલિક સદર રસ્તાનો ઉપયોગ કરવા અન્ય જમીન માલિકોને અધિકાર આપી શકશે અને તેમ કરવા એકતરફવાળા હકકદાર રહેશે. રસ્તાની સદર જમીનના માલિક આજીવન એકતરફવાળા રહેશે.

૧૪. તમો એલોટીએ સદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવ્યા બાદ જ તેનો ઉપયોગ રહેણાંકના હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. તેમજ પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો એલોટીએ કરવો કરાવવાનો રહેશે નહી. સદરહું પરીયોજનામાં રાખવામાં આવેલ પાર્કીંગ એરીયા સદરહું પરિયોજનાનો વણવહેંચાયેલ હિસ્સો ગણાશે અને તેનો એલોટીએ કોઈ પણ પ્રકારનો ચાર્જ પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકોને અલગથી ચૂકવવાનો નથી.

૧૫. તમો એલોટી તથા અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને સદર પરીયોજના ના ફલેટસના વહીવટ કરવા માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. જેમાં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર સર્વિસ સોસાયટીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો તથા પેટા નિયમોને આધિન સભ્ય તરીકે દાખલ થવા માટેની જરૂરી અરજી, ફોર્મ વિગેરે તમો એલોટીને જે તે તારીખે આપીએ તે તારીખથી ૦૭(સાત) દિવસમાં તેવી અરજી, ફોર્મ વિગેરેમાં સહીઓ કરી અમો પ્રમોટરને પરત આપવાની રહેશે. જેની

રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો, સમજુતી પત્ર, ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગે સહકારી મંડળીઓ અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે અંગે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી.

૧૬. અમો પ્રમોટરને તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમાં સહી મત્તા કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર ફલેટનો કબજો મળ્યા બાદ સદર ફલેટના સંદર્ભમાં થનારા ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક કરવેરા, સુખાધિકારો વેરા તથા અન્ય વેરા જે સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અને / અથવા સરકાર ધ્વારા લાદવામાં આવે પાણી વેરા, વીમો, સહીયારી દીવાબત્તી, મરામતો તેમજ કારકુનો, બીલ કેટરર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરીયોજનાની જમીન અને સમગ્ર બ્લોકની મિલ્કતના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગીક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાઓનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે.

૧૭. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને નકકી કરવામાં આવેલ તે મુજબના ફલેટના નિભાવ ખર્ચ પેટે વરાડે પડતી રકમો ચુકવવાની રહેશે. વધુમાં તમો એલોટી સંમત થાવ છો કે જયાં સુધી એલોટીનો આવો હિસ્સો નકકી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ખર્ચ પેટે નકકી કરેલ રકમ દર માસે કામ ચલાઉ ફાળા તરીકે ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણાશે નહી. અને સદર

M S N		
2 0 2 3		

રકમ જયાં સુધી સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી ન થાય ત્યાં સુધી અમો પ્રમોટર પાસે જ રહેશે.

૧૮. વધુમાં તમો એલોટીને સદર ફલેટનો કબજો ભોગવટો સોંપ્યા તારીખે અગર તે પહેલા પ્રમોટરને અમો નકકી કરીએ તેવા અને જે સદર બાનાખતની અન્ય જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવેલ ન હોય તેવા ખર્ચાઓનો ભાગે પડતો હીસ્સો તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવા માટેનો તમામ ખર્ચ, સદર બાનાખતનો તમામ ખર્ચ, વેચાણ દસ્તાવેજનો ખર્ચ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ તમો એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.

૧૯. તમો એલોટી અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકોને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર ફલેટના ટાઈટલ્સ રીપોર્ટ ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે. તેમજ અમો પ્રમોટર સદર પરીયોજનાની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે હકક ધરાવીએ છીએ તેમજ કાયદેસરનો કબજો ભોગવટો ધરાવીએ છીએ તેમજ સદર પરીયોજનાના વિકાસ માટે જરૂરી કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવી પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. સદર પરીયોજનાની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી કે તે અંગે કોઈ દાવા દુવી કે કોર્ટ કેસ ચાલતા નથી સદર પરીયોજના વાળી જમીન ચોખ્ખી અને નાકરજી છે તેમજ તેના ઉપર કોઈ ગીરો, બોજો નથી કે સદર ફલેટ વેચાણ કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હુકમ નથી.

૨૦. વધુમાં તમો એલોટી તથા અન્ય તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને અમો

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફલેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ–

....

વેચાણ રાખનારની સહિ :–

....

M S N		
2 0 2 3		

પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબની કબુલાત કરી ખાત્રી અને બાહેંધરી આપો છો કે....

એ. તમો એલોટીને ફલેટનો કબજો જયારે સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ફલેટની જાળવણી પોતના ખર્ચે કરશે અને ફલેટ જેમાં આવેલ હોય તે સમગ્ર બીલ્ડીંગમાં કે બીલ્ડીંગને એવુ કશું જ કરાવશે નહી તેમજ જે નિયમો વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અથવા ફલેટ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનીક સત્તા મંડળોની સંમતી વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરાવશે નહી.

બી. વધુમાં તમો એલોટી ફલેટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી ફલેટ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય તે મકાનના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા તેવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનીક અથવા અન્ય સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઈ જવામાં દાદર, મઝીયારા, પેસેજીસ અથવા એપાર્ટમેન્ટ જેમાં આવેલુ છે તેના માળખા કે બીલ્ડીંગના દરવાજા સહીત ને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને ફલેટ જેમાં આવેલ છે એ મકાન અથવા એપાર્ટમેન્ટ ને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થાય તો એલોટી આવા ભંગના પરીણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

સી. તમો એલોટી ઉકત ફલેટની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને ફલેટને અમો પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હતું તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને એપાર્ટમેન્ટ જે મકાનમાં આવેલુ હશે તે મકાન

અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં એવુ કશું જ કરાવશે કરશે નહી જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તા મંડળના નિયમો પેટા નિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈઓનું ભંગ થાય તેવુ કૃત્ય કરશે તો તે તેના પરીણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

ડી. **તમો એલોટી ફલેટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહી તેમજ કોઈપણ સમયે ફલેટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા કે વધારા કરાવશે નહી કે સદર ફલેટ જેમાં આવેલ તે પરીયોજના કે બીલ્ડીંગના એલીવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કરાવશે નહી અને તે એપાર્ટમેન્ટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર ડ્રેનેજ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે જેથી ફલેટ જેમાં આવેલ છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે અમો પ્રમોટર કે સદર સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારોને લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દિવાલો, સ્લેબ્સ અથાવ આર.સી.સી. પાળી અથવા અન્ય માળખા પર કશું જ કોતરશે નહી કે તોડફોડ કરશે નહી અને તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારેથી નુકશાન પહોંચાડશે નહી.**

ઈ. **વધુમાં જો તમો એલોટી એવી કોઈ જ પ્રકારની કાર્યવાહી કે કૃત્ય કરશો કરાવશો નહી જેના કારણે સદર ફલેટ જે બ્લોકમાં આવેલ છે તે બીલ્ડીંગ પ્રોજેકટની જમીન અથવા મકાન કે એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈ પણ વીમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા જેનાથી તે વીમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રીમીયમ ચુકવવાને પાત્ર**

બને.

એફ. તમો એલોટી કે તમારા થકી ઉકત ફલેટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાંથી અથવા પરીયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને ફલેટ જે બ્લોકમાં આવેલ છે તે મકાનમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા તેવી નકામી વસ્તુ ફેંકવા દેશે નહી.

જી. તમો એલોટી અમો પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી પંદર દિવસની અંદર ફલેટ જેમાં આવેલ હોય તે બીલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વિજળી પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડીપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચુકવશે.

એચ. તમો એલોટીને જે ફલેટ જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવેલ છે તે હેતુઓમાં તમો એલોટી ધ્વારા ફેરફાર થવાને કારણે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અને / અથવા સરકાર અને / અથવા અન્ય જાહેર સત્તા મંડળ ધ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનીક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા અને એવા અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

આઈ. સદર બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની રૂઈએ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેણાં પુરેપુરા ચુકતે હિસાબે ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી સદર ફલેટના કે ભાગ ને તમો એલોટી ભાડે, પેટા ભાડે આપશો કે અપાવશો નહી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણો કરી કરાવી ટ્રાન્સફર કરશો કરાવશો નહી અથવા પોતાના

લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ને સોંપણી કરશે નહી.

જે. સદર પરીયોજનાનો વહીવટ કરવા માટે નોંધણી કરવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીને સદર બીલ્ડીંગ કે તેમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ મકાન સંબંધી નિયમો (બીલ્ડીંગ રૂલ્સ) વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળે અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તે પુરતા સમય માટે બહાર પાડયા હોય તેના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને ફેરફારોનું પાલન અને બજાવણી અમો એલોટીએ કરાની રહેશે તમો એલોટીએ બીલ્ડીંગમા આવેલ એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટા અને ઉપયોગ અંગે સર્વિસ સોસાયટી એ નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરવાના રહેશે અને તમો એલોટી આ કરારની શરતો મુજબ કરવેરા અને ખર્ચાઓ પેટે ની ચુકવણી નિયમીત રીતે કરશે.

કે. તમો એલોટી અમો પ્રમોટર કે અમારા સર્વેયરો, એજન્ટો, કારીગરો તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમય ઉકત બીલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તે બીલ્ડીંગની સ્થિતિ ને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેવામાં આવશે.

૨૧. સદર એગ્રીમેન્ટમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દ્રષ્ટીએ ઉકત ફલેટ અથવા તેવા કોઈ ભાગના સંદર્ભેમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પેટે થી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી તમો એલોટીને ફલેટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય તેના પર કોઈ હકકદાવો અમો એલોટી ધરાવશો નહી અને સદર બીલ્ડીંગની આજુબાજુની તથા માર્જીનની

M S N		
2 0 2 3		

તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ પાર્કીંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, બીલ્ડીંગની લોબી, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલીકી પ્રમોટરની રહેશે.

૨૨. અમો પ્રમોટર આથી જણાવીએ છીએ કે સદર એપાર્ટમેન્ટ મુળ જમીન માલીકો તથા અમો પ્રમોટરે કોઈ ને ગીરો કે જામીન માટે મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ પ્રકારે લોન લેવાની નથી વધુમાં મજકુર ફલેટ અમો એ આજ અગાઉ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કોઈનો હકક દર દાવો અલાખો કે હિત સંબંધ પોસાતો નથી તેમજ મજકુર એપાર્ટમેન્ટ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્ઝ ચાલતા નથી. મજકુર ફલેટ સંપુર્ણ બોજા રહીત અને નાકરજી છે તેમજ સદર ફલેટની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઈ કાર્યો કરેલ નથી. જેની અમો પ્રમોટર તથા મુળ જમીન માલીકો આથી ખાત્રી અને બાહેંધરી આપીએ છીએ. પ્રમોટર આ સમજુતી કરે ત્યાર પછી તે ફલેટ ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા તેના પર બોજો ઉભો કરી શકશે નહી અને આવી રીતે ગીરો મુકવામાં આવે અથવા કોઈ બોજા ઉભો કરવામાં આવે તો તેવા કિસ્સમાં તે સમયે અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઈ કાયદામાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં આવી રીતે ગીરો મુકવાના અથવા બોજો ઉભો કરવાના કારણે જેણે આવો (ફલેટ) લીધો હોય અથવા લેવાનું નકકી કરેલ હોય તેવા બીજા કોઈ કાયદામાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં આવી રીતે ગીરો મુકવાના અથવા બોજો ઉભો કરવાના કારણે જેણે આવો (ફલેટ) લીધો હોય અથવા લેવાનું કબુલ કર્યુ હોય તેવા એલોટીના હકક ને અને હિત સંબંધને અસર થશે નહી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફલેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ–   વેચાણ રાખનારની સહિ :–

....

૨૩. આ એગ્રીમેન્ટની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ એગ્રીમેન્ટના હેતુ સાથે સુસંગત 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 સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે. અને આ એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૪. આપણે પક્ષકારો આથી સંમત થઈએ છીએ કે આપણે અહી જેમનો ખાસ રીતે ઉલલેખ કરવામાં આવેલ છે તેવા ખતો (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ એગ્રીમેન્ટની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી વિચારવામાં આવેલી લેવડ દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે તેનો સ્વીકાર કરીને તેને અનુસરશે.

૨૫. સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમાં કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનું અર્થઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ એક બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ

M S N		
2 0 2 3		

લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમાં તેવા વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો ની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને મહેસાણા સત્તા મંડળને મોકલવાની રેહેશે અને તેના ધ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૨૬. સદરહુ મિલ્કતમાં જે રોડ રસ્તા, કોમન પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ટેરેસ, લોબી, તમામ પ્રકારની સુવિધાઓ તમો લખાવી લેનાર તથા અન્ય સહ ફલેટ ધારકોએ વાપરવા ઉપયોગ કરવાનો હકક બનશે. સદરહુ ફલેટની સ્કીમની તમામ કોમન સગવડોના નિભાવ, વહીવટ તથા મેઈન્ટેનન્સ અને ભવિષ્યમાં કરવા પડતા તમામ ખર્ચ નિયમ પ્રમાણે ભોગવવાના રહેશે. અને તેનુ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જે આથી તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખતમાં સહી મતા કરીને કબુલ કરો છો.

મજકુર ફલેટ કાયદેસનો કબજો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ તમોને સોંપવામાં આવશે જેથી હાલના બાનાખત વચ્ચે તમોને મજકુર મિલ્કત કોઈપણ પ્રકારે કબજો સોંપવામાં આવતો નથી વધુમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ અન્ય સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીમાં તેમજ મજકુર મિલ્કતના સરકારી રેકર્ડમાં યુ.જી.વી.સી.એલ.પાવર કોર્પોરેશન, જી.ઈ.બી કે નગરપાલીકા એ વિગેરે જગ્યાએ કાયદાની જોગવાઈઓને આધિન તમારા ખર્ચે અને જોખમે નામ દાખલ કરવાનું રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફલેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ–

....

વેચાણ રાખનારની સહિ :–

....

કોઈ અનિવાર્ય સંજોગોમાં આ કરાર રદ કરવાનો થાય અથવા તમો લખાવી લેનારે નોંધાવેલ ફલેટ લખાવી લેનારના વેચાણ રાખવા ના માંગતા હોય અથવા લખાવી લેનાર વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવામાં ઢીલ યા કસુર કરે યા વાંકુ બોલે તો અગર લખાવી લેનાર આ કરારની કોઈપણ શરતનો ભંગ કરે તો તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે કરેલ બાનાખત ત્યારથી જ સદર બાનાખત આપોઆપ રદ બાતલ થયેલો ગણાશે.

એ રીતેનો ઉપરોકત જણાવેલ વિગતો મુજબથી આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારએ અમારી રાજીખુશીથી તેમજ અકકલ હોશીયારીથી વાંચી સમજી વિચારીને સ્વેચ્છાએ બીનકેફે હાલતમાં સ્વસ્થ તબીયતે કોઈની પણ કોઈ જાતની શેહ–શરમ કે દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા સિવાય, મુકત સંમતિથી સાક્ષીઓ રૂબરૂ અમારા સહી મતા કરેલા છે તે અમો લખી આપનાર તથા અમારા વંશ વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

મહેસાણા.
તારીખઃ–

લખી આપનારાની સહિ : **સાક્ષી :–**

....

(શિલ્પાબેન વાડીલાલ શેઠ જેઓ સંદિપ કુમુદચંદ્ર શેઠની ધર્મપત્નિ) ....

ડેવલોપરની સહિ :

....

(આલાપ કન્સ્ટ્રકશન પ્રાઈવેટ લીમીટેડ વતી સંદિપ કુમુદચંદ્ર શેઠ)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફલેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ– વેચાણ રાખનારની સહિ :–

....

M S N		
2 0 2 3		

લખી લેનારાની સહિ :

....

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફલેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ–

....

વેચાણ રાખનારની સહિ :–

....

M S N		
2 0 2 3		

—: રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ —૧૯૦૮ ની કલમ—૩૨ એ હેઠળનું પરિશિષ્ટ :—

વેચાણ આપનારની સહી | **પાસપોર્ટ સાઈઝનો ફોટો** | **ડાબા હાથના અંગૂઠાની છાપ**

ડેવલોપરની સહી | **પાસપોર્ટ સાઈઝનો ફોટો** | **ડાબા હાથના અંગૂઠાની છાપ**

વેચાણ રાખનારની સહી | **પાસપોર્ટ સાઈઝનો ફોટો.** | **ડાબા હાથના અંગૂઠાની છાપ**

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	અવેજની રકમ	ગામ	રેવન્યુ સર્વે નં.	મકાન નં.	ક્ષેત્રફળ
વેચાણ	રૂા................	નાગલપુર	નવીન રેવન્યુ સર્વે નં.૪૭૨ (જૂના રે.સં.નં.૩૦૬/૧)	ફલેટ નં.	.... ચો.મી.

વેચાણ આપનારની સહિઃ—

....

વેચાણ રાખનારની સહિ :—

....