SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

RERA REG. NO :

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા અસારવાના મોજે ગામ નિકોલની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર : **૩૯૦-૨-૪ ની ૧૨૧૪૧** ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.**૧૧૦** (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : **૨૩/૨/૩** ની **૭૨૮૫** ચોરસમીટર પૈકી **સબ પ્લોટ નંબર : ૨** ની **૩૬૪૨.૫૦** ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર આવેલ **"સહજાનંદ હેવન"** ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકના યુનિટોની યોજનામાં બ્લોક ..... માં ...... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબરઃ ...... વાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

એકતરફવાળા / લખી આપનાર :-

નર નારાયણ ડેવલપર્સ

PAN NO : A A V F N 1 9 4 5 L

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસઃ સહજાનંદ હેવન, નિકોલ, અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે, તેના વતી અને તરફથી તેનાં મુખ્ય વહીવટકર્તા ભાગીદાર **શ્રી ચિરાયુ પ્રવિણભાઇ દેવાણી**, ઉ.આ.વ.૨૮, ધર્મે તથા જાતેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર, રહેવાસીઃ એ-૫૦૩, સુવાસ કાસ્પીયા, પોલીસ સ્ટેશન સામે, નિકોલ, અમદાવાદ.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા / લખાવી લેનાર :-

....

PAN NO :

....

PAN NO :

ઉ.આ.વ...... તથા ...... ધંધોઃ- વેપાર/નોકરી/ઘરકામ,ધર્મેઃ- હિન્દુ,રહેવાસીઃ-.........

....

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફવાળા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા અસારવાના મોજે ગામ નિકોલની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર : **૩૯૦-૨-૪ ની ૧૨૧૪૧** ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.**૧૧૦** (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : **૨૩/૨/૩** ની **૭૨૮૫** ચોરસમીટર પૈકી **સબ પ્લોટ નંબર : ૨ ની ૩૬૪૨.૫૦** ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન, જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહું અગર મજકુર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, તે સદરહુ જમીન એકતરફવાળા લખી આપનાર **"નર નારાયણ ડેવલપર્સ"** એ નામની ભાગીદારી પેઢીની પ્રત્યક્ષ સંપૂર્ણમાલિકી અને કબજા ભોગવટામાં

SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN

SAHJANAND HEAVEN

કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી જમીન છે, જે સરકારી રેવન્યુ સહિત તમામ રેકર્ડ **"નર નારાયણ ડેવલપર્સ"** નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

બ્લોક/સરવે નંબર : ૩૯૦-૨ નો પુર્વ ઈતિહાસ

(૧)...જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા અસારવાના મોજે ગામ નિકોલની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર : **૩૯૦-૨ ની** જમીન સને ૧૯૫૫ ના અરસામાં (૧) ચીમનલાલ મગનલાલ (૨) ભાનુપ્રસાદ મગનલાલ (૩) રમણલાલ મગનલાલની સહ માલીકીની આવેલ, જ્યારે સદર જમીનમાં ગણોતીયા તરીકે ગલાબજી સાયબાજીના કબજા ભોગવટામા આવેલ હતી.

(૨). ત્યારબાદ મજકુર (૧) (૧) ચીમનલાલ મગનલાલ (૨) ભાનુપ્રસાદ મગનલાલ (૩) રમણલાલ મગનલાલએ સદર સર્વે નંબર : ૩૯૦/૨ ની કુલ ૭ એકર ૨૦ ગુંઠાની જમીન તારીખ : ૧૫-૧૧-૧૯૫૬ નાં રોજ ચુનીલાલ કેશવલાલ તથા (૨) ચમનલાલ કેશવલાલને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદની કચેરીમાં અનુ.નં.૧૯૫૬ થી નોંધવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૨૦ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

SAHJANAND HEAVEN

(૩)...ત્યારબાદ (૧) ચુનીલાલ કેશવલાલ તથા (૨) ચમનલાલ કેશવલાલએ સદર સર્વે નં.૩૯૦/૨ પૈકીની ૩ ગુંઠા એટલે કે ૧૨૧૪૧ ચોરસમીટર જમીન અંબાલાલ લલ્લુભાઈને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદની કચેરીમાં અનુ.નં.૫૨૬૬ થી નોંધવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૩૯/અ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

SAHJANAND HEAVEN

(૪) ત્યારબાદ મજકુર જમીનના સહમાલીક એવા અંબાલાલ લલ્લુભાઈનું તારીખ : ૧૧-૦૨-૨૦૦૪ નાં રોજ અવસાન થતાં હિન્દુ સકસેશન એકટની જોગવાઈઓ મુજબ (૧) દ્વારકાદાસ અંબાલાલ (૨) દશરથભાઈ અંબાલાલ (૩) બળદેવભાઈ અંબાલાલ (૪) હસમુખભાઈ અંબાલાલ (૫) ગીરધરભાઈ અંબાલાલ (૬) પુષ્પાબેન અંબાલાલ (૭) રેણુકાબેન અંબાલાલ (૮) રમીલાબેન અંબાલાલના નામો વારસાઈ હકકોને આધારે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના

SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN

હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૩૪૮૮ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ. પરંતુ સદર અંબાલાલ લલ્લલુભાઈનાઓએ તેમની હયાતીમાં તારીખ : ૨૯-૫-૨૦૦૩ નાં રોજ એક વીલ યાને વસીયતનામું કરેલ, જે અનુસાર સદર જમીન તેમના દિકરાઓ (૧) હસમુખભાઈ અંબાલાલ તથા (૨) ગિરધરભાઈ અંબાલાલને આપવાનું ઠરાવેલ, જે વીલ યાને વસીયતનામાનો લેખ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૬ (નરોડા) ની કચેરીમાં અનુ.નં.૧૬૪૪ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, અને તે રૂઈએ સદર જમીનમાં અંબાલાલ લલ્લુભાઈના અન્ય વારસદારોના નામો કમી કરીને (૧) હસમુખભાઈ અંબાલાલ તથા (૨) ગીરધરભાઈ અંબાલાલનું નામ સહ કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૩૪૧૦ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૫) ત્યારબાદ મે. ડી.આઈ.એલ.આર.અમદાવાદના હુકમ નં.ડી.એસ.ઓ/ડી.આર.કે/પુ.પ.નં. ૮૪/૧૦, તારીખ : ૨૭-૧૦-૨૦૧૦ થી સરવે નંબર : ૩૯૦/૨ ની ૩૦૩૫૨ ચોરસમીટર જમીનને ચાર અલગ અલગ હિસ્સામાં વિભાજીત કરવામાં આવેલ, અને તે મુજબ (૧) હસમુખભાઈ અંબાલાલ તથા (૨) ગિરધરભાઈ અંબાલાના હિસ્સામાં ૧૨૧૪૧ ચોરસમીટર આવેલ, જેને હિસ્સા નંબર : ૪ ફાળવવામાં આવેલ, એટલે કે સર્વે નં.૩૯૦/૨/૪ આપવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૬૮૮૧ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૬) સર્વે નંબર : ૩૯૦/૨/૪ ની ૧૨૧૪૧ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૧૧૦ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ હેઠળ ૪૮૫૬ ચોરસમીટર જમીનને કપાતમાં જતાં બાકી રહેલ ૭૨૮૫ ચોરસમીટર જમીનને ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૩/૨/૩ ફાળવવામાં આવેલ. (એફ ફોર્મ અનુસાર)

(૭) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ અન્વયે અમદાવાદ જીલ્લાના સીટી અને દસક્રોઈ તાલુકાના પુન : ગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ, જે અન્વયે સીટી (પશ્ચિમ) તાલુકાનું નિકોલ ગામ અમદાવાદ સીટી (પુર્વ) માં દાખલ કરવા નોંધ કરવામાં આવેલ, જે બદલ સદરહું જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૮૨૬૧ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ મુજબ અમદાવાદ જીલ્લામાં

SAHJANAND HEAVEN

વહીવટી સરળતા ખાતર નવેસરથી તાલુકા પાડવામાં આવેલ, જે અનુસાર મોજે ગામ નિકોલનો સમાવેશ અસારવા તાલુકામાં થયેલ છે.

(૮) ત્યારબાદ મામલતદાર અને કૃષિપંચ અસારવા, અમદાવાદના હુકમ નં.ગણોત કેસ/૨૦/૨૦૧૮, તારીખ : ૩-૧૧-૨૦૨૧ મુજબ સર્વે નં.૩૯૦/૨ પૈકી ક્ષેત્રફળ ૩ ગુંઠા એટલે કે ૧૨૧૪૧ ચોરસમીટર જમીના વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૬૦૨૪, તારીખ: ૧૫-૧૧-૧૯૫૬ તથા વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૫૨૬૬, તારીખ : ૨૦-૫-૧૯૬૮ નાં રોજથી નોંધાયેલ દસ્તાવેજો ગણોતધારાની કલમ-૬૪ ની જોગવાઈઓ વિરૂધ્ધ હોઇ સદર તબદીલી વ્યવહારને ગણોતધારાની કલમ ૯૪(સી) ની જોગવાઈ હેઠળ અમાન્ય જાહેર કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ, અને સદર જમીનના ગણોતીયા સાયબા બાવાના વારસદારો ગલાબજી સાયબાજીનો ગણોતહકક પુરવાર થતો હોઇ તથા ગણોતધારાની કલમ ૩૨ (ગ) ની જોગવાઈ હેઠળ ગણોત હકકથી જમીન ધારણ કરવા હુકમ કરવામાં આવેલ તથા સદર જમીનની ખરીદ ગણોત હકકથી જમીન ધારણ કરવા હુકમ કરવામાં આવેલ, તથા સદર જમીનની ખરીદ કિંમત આકારના ૨૦૦ પટ્ટ લેખે ગણોત રૂા.૨૦૦૦/- ખરીદ કિંમત નકકી કરવામાં આવેલ તથા ખરીદ કિંમત ઉપર વ્યાજની ગણતરી કરતાં વ્યાજ રૂા.૫૮૫૦/- ની રકમ મળી કુલ ખરીદ કિંમત રૂા.૭૮૫૦/- પુરાની રકમ એક હપ્તેથી ત્રણ માસમાં ભરપાઇ કરવાની શરતે ગણોતહકકથી ગણોતધારાની કલમ ૪૩(૧) માંથી જોગવાઈઓના પ્રતિબંધોને આધીન રહીને પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારથી ધારણ કરવા હુકમ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૫૬૦૩ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૯) ત્યારબાદ સીટી ડેપ્યુટી કલેકટરશ્રી (ઈસ્ટ) અમદાવાદના હુકમ નંબર : આર.ટી.એસ/અપીલ/કે.નં.૩૮/૨૦૨૨, તારીખ : ૨૧-૦૩-૨૦૨૨ નાં રોજના હુકમ અનુસાર વારસાઇ નોંધ નંબર : ૩૪૮૮ રદ કરવા હુકમ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૬૦૨૨ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૦) ત્યારબાદ મજકુર (૧) હસમુખભાઇ અંબાલાલ તથા (૨) ગિરધરભાઇ અંબાલાલનાઓએ સદર સરવે નંબર : ૩૯/૦/૨/૪ ની ૧૨૧૪૧ ચોરસમીટર પૈકી ૬૦૭૦.૫૦ ચોરસમીટર જમીન ચૌહાણ નિલેશકુમાર બાબુભાઇને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ આપેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી અમદાવાદ-૧૩ (સીટી) ની કચેરીમાં અનુ.નં.૧૨૯૩ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, જે

SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN

SAHJANAND HEAVEN

બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૬૨૮૪ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૧) ત્યારબાદ મે. નાયબ કલેકટરશ્રી (જ.શુ અને અપીલ) અમદાવાદના તારીખ : ૨૧-૭-૨૦૨૨ નાં રોજના હુકમ મુજબ ગણોત વિવાદ અપીલ નં.૮૨/૨૦૨૧ તથા ગણોત અપીલ નં.૬૨/૨૦૨૨ નામંજુર કરવા તથા મામલતદાર અને કૃષિપંચશ્રી, અસારવાની વિવાદ તળેનો તારીખ : ૩-૧૧-૨૦૨૧ નો હુકમ નંબર : ગણોત કેસ નંબર : ૨૦/૨૦૧૮ નો હુકમ કાયમ રાખવા હુકમ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૬૨૯૯ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

SAHJANAND HEAVEN

(૧૨) ત્યારબાદ ગણોતધારાની કલમ ૩૨ (ગ) અન્વયે ઠરાવેલ ખરીદ કિંમત વ્યાજ સહીત મજકુર જમીનના ગણોતીયા ગલાબજી સાયબાજીના વારસદારો (૧) મૈયત માણેકબેન ગલાબજીની દિકરી અને ડાહયાભાઇની પત્નીના વારસદારો (૧/૧) કાળુભાઇ ડાહયાભાઇ (૨) મંગુબેન તે ગલાબજીની દિકરી અને સોમાજીની પત્ની (૩) મોતીબેન તે ગલાબજીની દિકરી અને કાંતિજીની પત્નીએ જમીન માલીક (૧) હસમુખભાઇ અંબાલાલ તથા (૨) ગીરધરભાઇ અંબાલાલને ચુકવી આપતાં મામલતદાર અને કૃષિપંચ, અસારવા, અમદાવાદના કેસ નં.ગણોત કેસ નં.૨૦ મુજબ ગણોતીયા ગણોતીયા ગલાબજી સાયબાજીના વારસદારો (૧) મૈયત માણેકબેન ગલાબજીની દિકરી અને ડાહયાભાઇની પત્નીના વારસદારો (૧/૧) કાળુભાઇ ડાહયાભાઇ (૨) મંગુબેન તે ગલાબજીની દિકરી અને સોમાજીની પત્ની (૩) મોતીબેન તે ગલાબજીની દિકરી અને કાંતિજીની પત્નીના નામે ખરીદી પ્રમાણપત્ર નંબર : ૯, તારીખ : ૨૨-૭-૨૦૨૨ નાં રોજ આપવામાં આવેલ, અને તે રૂઇએ જમીન માલીકનું નામ બીજા હકકમાંથી કમી કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૬૩૧૮ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

SAHJANAND HEAVEN

(૧૩) અગાઉ મજકુર જમીન પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારના હેડે ચાલતી હોવાથી તે અંગેની જરૂરી કાર્યવાહી નામદાર જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ સમક્ષ હાથ ધરવામાં આવતાં નામદાર જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા સદર જમીનને શરતફેર કરવા સારૂ પ્રિમીયમની રકમો ભરપાઇ કરતાં નામદાર જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના તારીખ : ૨૭-૯-૨૦૨૨ નાં રોજના હુકમ નંબર : ૫૫૪૬/૦૭/૧૪/૦૦૪/૨૦૨૨ થી મજકુર જમીનને

SAHJANAND HEAVEN

પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારના નિયંત્રણોમાંથી દુર કરીને બીનખેતીના હેતુ માટે હેતુફેર કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૬૪૪૮ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

(૧૪) ત્યારબાદ સદર સર્વે નંબર : ૩૯૦/૨/૪ ની ૧૨૧૪૧ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૧૧૦ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૩/૨/૩ મુજબની ૭૨૮૫ ચોરસમીટર જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરવાની જરૂરી કાર્યવાહી નામદાર જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ સક્ષમ કરતાં મે. જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા તેમની કચેરીના તારીખ : ૨૮/૦૯/ ૨૦૨૨ નાં રોજનાં હુકમ નંબરઃ ૫૬૦૮/૦૭/૦૧૪/૦૦૪/૨૦૨, તારીખ : ૨૮-૯-૨૦૨૨ નાં રોજ બીનખેતીના ઉપયોગની મંજુરી આપવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ : ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૧૬૪૫૧ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, અને તે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

SAHJANAND HEAVEN

(૧૫) ત્યારબાદ સદર સર્વે નંબર : ૩૯૦/૨/૪ ની જમીન અન્વયે જમીન સુધારણા અને અપીલ સમક્ષ ગણોત/અપીલ કેસ નં.૮૫/૨૦૨૨ થી દાખલ થયેલ અપીલમાં વિવાદીની વિવાદ અરજી નામંજુર કરવા હુકમ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ : ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૧૬૪૫૨ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, અને તે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

SAHJANAND HEAVEN

(૧૬) તે રીતેની મોજે ગામ : નિકોલની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર : ૩૯૦/૨/૪ ની ૧૨૧૪૧ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૧૧૦ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૩/૨/૩ મુજબની ૭૨૮૫ ચોરસમીટર જમીન (૧) કાળુભાઇ ડાહયાભાઇ (૨) મંગુબેન તે ગલાબજીની દિકરી અને સોમાજીની પત્ની (૩) મોતીબેન તે ગલાબજીની દિકરી અને કાંતિજીની પત્ની પાસેથી કમલેશભાઇ બાબુભાઇ ચૌહાણનાઓએ રૂા.૩,૧૫,૧૩,૭૦૦/- ના પુરાના વેચાણ અવેજના બદલામાં વેચાણ રાખેલ, જે વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ કમલેશભાઇ બાબુભાઇ ચૌહાણે તેના મુળ માલીકોને ચુકતે ચુકવી આપતાં (૧) કાળુભાઇ ડાહયાભાઇ (૨) મંગુબેન તે ગલાબજીની દિકરી અને સોમાજીની પત્ની (૩) મોતીબેન તે ગલાબજીની દિકરી અને કાંતિજીની પત્નીના કુ.મુ. તરીકે કમલેશભાઇ બાબુભાઇ ચૌહાણે ખરીદનાર કમલેશભાઇ બાબુભાઇ ચૌહાણની તરફેણમાં પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી

SAHJANAND HEAVEN

આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી, અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ની કચેરીમાં અનુ.નં.૨૩૬૯૯ થી તારીખ : ૩૦-૯-૨૦૨૨ નાં રોજ નોંધવામાં આવેલ. જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : **૧૬૪૫૬** થી નોંધ કરવામાં આવેલ, અને તે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

તે સમય દરમ્યાન નામદાર ગુજરાત મહેસુલ પંચ, અમદાવાદના હુકમ નં.REVISION/AMD/352/2007 તારીખઃ ૨૧-૧૨-૨૦૨૨ થી પ્રાથમિક સુનાવણીના તબકકે દાખલ કરવામાં આવતી નથી, તેવો હુકમ કરવામાં આવેલ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : **૧૬૮૩૭** થી નોંધ કરવામાં આવેલ, અને તે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ.

તે રીતે મોજે ગામ : નિકોલ, તાલુકો : અસારવા, જીલ્લો : અમદાવાદના બ્લોક/સરવે નંબર : ૩૯૦/૨/૪ ની ૧૨૧૪૧ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૧૧૦ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૩/૨/૩ ની ૭૨૮૫ ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન કમલેશભાઇ બાબુભાઇ ચૌહાણની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી.

SAHJANAND HEAVEN

(૧૭) ત્યારબાદ તે રીતેની મોજે ગામ : નિકોલ, તાલુકો : અસારવા, જીલ્લો : અમદાવાદના બ્લોક/સરવે નંબર : ૩૯૦/૨/૪ ની ૧૨૧૪૧ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૧૧૦ (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૨૩/૨/૩ ની ૭૨૮૫ ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીનને બે અલગ અલગ સબ પ્લોટોમા વિભાજીત કરવા અંગેના જરૂરી પ્લાનો તૈયાર કરી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજુ કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશણ દ્વારા તારીખઃ ૧૨-૧૨-૨૦૨૨ નાં રોજ ડેવલપમેન્ટ પરમીશન નંબર : 001LD22230409 થી સબ પ્લોટ નંબર : ૧ ને ૩૬૪૨.૫૦ ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળ તથા સબ પ્લોટ નં.૨ ને ૩૬૪૨.૫૦ ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળ ફાળવવામાં આવેલ.

SAHJANAND HEAVEN

(૧૮) વધુમાં મજકુર જમીન સંબંધે અગાઉ તારીખ : ૫-૫-૨૦૨૨ નાં રોજ જમીન માલીકો (૧) હસમુખભાઇ અંબાલાલ તથા (૨) ગીરધરભાઇ અંબાલાલ દ્વારા નિલેશકુમાર બાબુભાઇ ચૌહાણની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૧૨૯૩ ટેકનીકલ કારણોસર રદ થઇ શકે તેમ ન હોવાથી નિલેશકુમાર બાબુભાઇ ચૌહાણ દ્વારા મજકુર જમીન પરત્વે તેઓના તમામ લાગ, ભાગ, હકક, હિસ્સો અને

અધિકારો સદરહું બંને સબ પ્લોટ નં.૧ તથા ૨ ની તરફેણમાં એસાઇનમેન્ટ દસ્તાવેજથી છોડી દીધેલ હોઇ મજકુર જમીન પરત્વે નિલેશકુમાર બાબુભાઇ ચૌહાણનો કોઇપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હકક, હિસ્સો કે અધિકાર રહેલા નથી, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૭૩૮૫ તથા ૧૭૩૯૯ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૯)...તે રીતેની જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા અસારવાના મોજે ગામ નિકોલની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર : **૩૯૦-૨-૪ ની ૧૨૧૪૧** ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.**૧૧૦** (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : **૨૩/૨/૩** ની **૭૨૮૫** ચોરસમીટર પૈકી **સબ પ્લોટ નંબર : ૨** ની **૩૬૪૨.૫૦** ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન તથા તેની સાથે પરાપુર્વથી ચાલતા આવેલ તેમજ જોડાયેલા તમામ પ્રકારના હદ, હકકો, હિતો, તેમજ જવા-આવવાના, રસ્તાના, ચાલ નિકાલના તમામ હકકો સહિતની કુલ સઘળી મજકુર જમીન કમલેશભાઇ બાબુભાઇ ચૌહાણ પાસેથી અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ રૂા.૩,૫૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા ત્રણ કરોડ પચાસ લાખ પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નકકી કરીને મજકુર જમીનનો પુરેપુરો અવેજ તેના માલીકોને ચુકતે ચુકવી આપતાં તેઓએ અમો વેચાણ આપનારની તરફેણમાં તારીખઃ ૪-૯-૨૦૨૩ નાં રોજ પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ની કચેરીમાં અનુ.નં. ૨૪૪૬૮ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ, અને તે વેચાણ દસ્તાવેજના હકકોને આધારે અમો લખી આપનાર સદરહું જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર બનેલા છીએ, જે બદલ મજકુર જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખઃ ૧૨-૯-૨૦૨૩ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૭૩૪૭ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધ સામે તકરાર ઉપસ્થિત થતાં સર્કલ ઓફિસર, નિકોલ દ્વારા કાયદેસરની કાર્યવાહી કરીને સદર તકરારને સીટી ડેપ્યુટી કલેકટરશ્રી (પુર્વ) અમદાવાદની કોર્ટમાં રજુ કરતાં મે. સીટી ડેપ્યુટી કલેકટરશ્રી (પુર્વ) અમદાવાદ દ્વારા તેમની કચેરીના તારીખઃ ૨-૧૨-૨૦૨૩ નાં રોજના હુકમ ક્રમાંક :આર.ટી.એસ/નિકોલ/નો.ધ નં.૧૭૩૪૭/તકરારી કેસ નં.૨૦૭/૨૦૨૩ થી વિવાદી અરજી નામંજુર કરીને ફેરફાર નોંધ નં.૧૭૩૪૭ મંજુર કરવા હુકમ કરવામાં આવેલ.

તે રીતે મોજે ગામ : નિકોલ, તાલુકો : અસારવા, જીલ્લો : અમદાવાદના બ્લોક/ સરવે નંબર : ૩૯૦-૨-૪ ની ૧૨૧૪૧ ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.**૧૧૦** (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : **૨૩/**

SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN

SAHJANAND HEAVEN

૨/૩ ની **૭૨૮૫** ચોરસમીટર પૈકી **સબ પ્લોટ નંબર : ૨** ની **૩૬૪૨.૫૦** ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન અમો લખી આપનાર યાને કે નર નારાયણ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે, અને જે રેવન્યું રેકર્ડમાં પણ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલે છે.

(૨૦)..ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માંગતા હોઇ તે અંગેના જરૂરી પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજુ કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તારીખઃ ૧૦/૧૧/૨૦૨૩ નાં રોજના કેસ નંબરઃ BHNTS/EZ/020823/CGDCRV/A7732/R0/M1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં. 05161/020283/A7732/R0/M1 થી **બ્લોક-એ+બી** તથા કેસ નંબરઃ BLNTS/EZ/020283/CGDCRV/A7733/ROM1 તથા રજાચિઠ્ઠી નં. 05162/020283/A7733/R0/M1 થી **બ્લોક-સી** નું બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે.(જેને હવે પછી "રજાચીઠ્ઠી" એ રીતે સંબોધવામા આવશે). સદરહું સમગ્ર યોજનાનું બાંધકામ નામદાર સરકારશ્રીના નિતી-નિયમોને આધીન રહીને પુર્ણ કરવામાં આવશે. જેની સંપુર્ણ માહિતી અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આપેલ છે, જેને હાલમાં **"સહજાનંદ હેવન"** તરીકે ઓળખાય છે.

SAHJANAND HEAVEN

(૨૧) તે રીતેની મળેલ મંજુરીઓ તથા પરવાનગીઓને આધીન મંજુરી અનુસાર અમોએ **"સહજાનંદ હેવન"** ના નામે ઓળખાતી યોજના (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (રેરા) અન્વયે સદર પ્રોજેકટને તારીખઃ .... નાં રોજ રજીસ્ટ્રેશન નં....................................... થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે.

(૨૨)...વધુમાં સદરહું યોજના અંગે અમો એક તરફવાળાએ એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઇન્ડિયામાં અરજી કરતાં સદરહું ઓથોરીટી દ્વારા તેમના તારીખઃ .... ના રોજના ક્રમાંક : NOC ID : .... થી સદર યોજના અંગે નો ઓબ્જેકશન સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે.

SAHJANAND HEAVEN

(૨૩)..તે રીતે બીજી તરફવાળા સભાસદે સદર **"સહજાનંદ હેવન"** એ નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ યુનિટોની યોજના પૈકી ...... બ્લોકમાં .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબરઃ .... ની આશરે .... સ.ચો.મી.(કારપેટ એરીયા/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી) તથા .... સ.ચો.મી. બાલ્કની તથા ,....... સ.ચો.મી. વોશ એરીયા એમ કુલ મળીને ...... સ.ચો.મીટરના બાંધકામવાળી મિલકત (........... સ.ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા સદર યુનિટમાં આવેલ ફીકચર્સ એન્ડ ફીટીંગ્સ, લાઇટ, નળ, ગટર કનેકશન વિગેરે સહીતના બાંધકામવાળી મિલકત (જેમાં સમગ્ર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ

કોમન માર્જીન રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટને વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વણ વહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે .... ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે) કે જેનું બાંધકામ એક તરફવાળાએ નામદાર સરકારશ્રીના પ્રર્વતમાન નિતી-નિયમોને આધીન રહીને કરે છે, તે જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિવાળી મીલકત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળા પાસેથી નીચેની શરતોને આધીન રહીને વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે. જે તમો લખાવી લેનાર આથી કબુલ કરો છો.

(૨૪) તમો લખાવી લેનારે (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી કાયદા તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) અન્વયે સદર યોજનામાં સભાસદ થતાં પહેલાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ તમામ ડોકયુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત સદર યોજનાના રેવન્યું 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 પરવાનગીઓ અંતર્ગત સદર યોજના માટે તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ સ્પેશીફીકેશન તેમજ આર્કીટેકટ-એન્જીનીયર દ્વારા સદર યોજનાના બાંધકામ સંબંધી તૈયાર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રકચર ડીઝાઇન, સ્પેશીફીકેશન, ડીટેઇલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલો, તેમજ વિધ્વાન એડવોકેટશ્રી તરફથી સદર જમીન સંબંધીત આપવામાં આવેલ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ તેમજ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ પ્લાનોની પ્રમાણિત નકલો મેળવીને તેનો ઉડાણપુર્વક જાતે તથા જે તે વિષયના નિષ્ણાંતો પાસે તેની ચકાસણી કરાવી તે અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ જ સદરહું યોજનામાં તમો સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છો.

(૨૫)..ઉપરાંત તમો બીજી તરફવાળાની સુચના અને જરૂરીયાતોને ઘ્યાનમાં રાખીને મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તેમજ ફેસીલીટીઝ જેવી કે કોમન બોર, અંડર ગ્રાઉન્ડ-ઓવર હેડ પાણીની ટાંકીઓ, તેને લગતી પાઇપ લાઇનો, રોડ, રસ્તા, ગાર્ડન, વીઝીટર્સ પાર્કીગ, સ્ટ્રીટ લાઇટો, નળ ગટરના કનેકશનો, કોમન પેસેજ, ફાયર સેફટી તેમજ લીફટ (જેનું સર્ટીફીકેટની પ્રમાણિત નકલ આપેલ છે), તેમજ પુરતા પ્રમાણમાં પાર્કીગ વિગેરે સુવિધાઓ તેમજ તમો બીજી તરફવાળાને ફાળવવામાં આવનાર મજકુર યુનિટના બિલ્ટઅપ એરીયા, સુપર બિલ્ટઅપ એરીયા, કારપેટ એરીયા અંગેની સંપુર્ણ જાત માહીતી મેળવી તેનો સંપુર્ણ અભ્યાસ જાતે તેમજ જે તે વિષયના તજજ્ઞો પાસે કરાવ્યા બાદ સંતોષ થયા બાદ સદરહું યોજનામાં તમો સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છો. ઉપરાંત બીજી તરફવાળાએ સમયાંતરે-વારંવાર રૂબરૂમાં જઇને સદર યોજનામાં સમયબધ્ધ અને ઉચ્ચ ગુણવત્તા

SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN

SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN

સભર માલ-સામાન તેમજ કુશળ કારીગરો દ્વારા કરવામાં આવેલ બાંધકામની જાત માહિતી મેળવી તેમજ મિલકતના તજજ્ઞો પાસે સદર યોજનાના બાંધકામ તેમજ ટાઇટલ્સ સંબંધી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તેમજ નિષ્ણાંત આર્કીટેકટ 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 હોઇ બીજી તરફવાળા સદર યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાઇને નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

(૨૬) તમો લખાવી લેનારે (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી કાયદા તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) અન્વયે સદર યોજનામાં સભાસદ થતાં પહેલાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ તમામ ડોકયુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટીઝ 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 **"સહજાનંદ હેવન"** એ નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ યુનિટોની યોજના પૈકી ...... બ્લોકમાં .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબરઃ .... ની આશરે .... સ.ચો.મી.(કારપેટ એરીયા/જેમાં બહારની દિવાલો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી) તથા .... સ.ચો.મી. બાલ્કની તથા ,....... સ.ચો.મી. વોશ એરીયા એમ કુલ મળીને ...... સ.ચો.મીટરના બાંધકામવાળી મિલકત (........... સ.ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા સદર યુનિટમાં આવેલ ફીકચર્સ એન્ડ ફીટીંગ્સ, લાઇટ, નળ, ગટર કનેકશન વિગેરે સહીતના બાંધકામવાળી મિલકત (જેમાં સમગ્ર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન માર્જીન રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટને વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વણ વહેંચાયેલ હિસ્સાની આશરે .... ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે) હાલ સ્થળ ઉપર જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિવાળી મિલકત કે જેનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે તેની કુલ કિંમત રૂા......,00,000/- અંકે રૂપીયા .... **લાખ** પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે, અને નીચેની વિગતે બાના તથા અવેજ પેટે અમો લખી આપનારના નામના લઈ આજરોજ અમોએ તમોને નીચેની શરતોને આધીન આ બાનાખત કરી આપી બાનાની રકમ મળ્યાની પહોંચ આથી કબુલ કરીએ છીએ. જયારે વેચાણ અવેજની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ તમોએ અમોને નીચે જણાવેલ મુદતમાં ચુકવી આપવાની રહેશે.

SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN

:- અવેજની રકમ -:

DATE	AMOUNT	CHQ.NO.	BANK NAME

TOTAL RS.0,00,000/- IN WORDS .... ONLY

ઉપર જણાવેલ વિગતે બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને જે કાંઇપણ રકમો ચુકવેલ છે, કે ભવિષ્યમાં ચુકવશો તેવી તમામ રકમો બીજી તરફવાળાએ પોતાના બેંક ખાતામાંથી અગર પોતાના સગા-સંબંધીના બેંક ખાતામાંથી ચુકવેલ હશે તો પણ તેવી તમામ રકમો ફકત ને ફકત બીજી તરફવાળાના નામે જ જમા કરવામાં આવશે, તેથી બીજી તરફવાળાના સગા-સંબંધીના ખાતામાંથી ચુકવાયેલ રકમોથી સદરહું યુનિટમાં બીજી તરફવાળા સિવાય બીજા અન્ય કોઇનો કોઇપણ હકક કે અધિકાર પ્રસ્થાપિત થશે નહી, ઉપરાંત તે અંગે ભવિષ્યમાં ઇન્કમટેક્ષ એકટની જોગવાઇઓ અન્વયે કોઇપણ જાતની નોટીસો આવે કે મિલકતને ટાંચમાં લેવામાં આવે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે, અને રહેશે.તેમાં અત્રેના એક તરફવાળાની કોઇપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી.

બાનાખતની શરતો

(૧) મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધીન એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને અંદાજે તારીખ : ૩૧-૦૩-૨૦૨૭ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનિટનો કબજો બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનારને સમયમર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં અવે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો ઘ્યારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૨ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહીત વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશેં.

પરંતુ જો મજકુર યુનિટનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનિટનો કબજો નીચેના કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમયમર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

જો કોઇ યુધ્ધ, સામાજીક ધાંધલ ધમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જીત આફતોને કારણે.

SAHJANAND HEAVEN

કેન્દ્ર રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઇ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઇ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે.

મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી.

(૨) મજકુર મીલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળાએ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, પરંતુ બીજી તરફવાળા દ્વારા બાકી રહેલ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થયેથી અગર ચુક કરવામાં આવશે તો બાકી રહેલ અવેજની રકમ ના વિલંબ સમય પ્રમાણે એક તરફવાળા વધુ સમય આપવાનું નકકી કરે તો માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે બીજી તરફવાળાએ બાકીનો વેચાણ અવેજ એક તરફવાળા દ્વારા નિર્ધારીત કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવી આપવાનો છે, જે અંગેના તમામ નિર્ણયોના અધિકારો એક તરફવાળાના અબાધિત રહેશે. તેમ છતાં બીજી તરફવાળા દ્વારા સળંગ ૩ હપ્તાથી વધારેનું પેમેન્ટ કરવામાં કસુર કરશે, તો એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાના આપેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એડી.મારફતે અગર બીજી તરફવાળા દ્વારા સુચવેલ ઇ-મેલ મારફતે અગર બીજી તરફવાળાના સત્તાવાર મોબાઇલ વોટ્સએપ પર અગર અન્ય ઇલેક્ટ્રોનીકસ માધ્યમના સહારે નોટીસ પાઠવીને દિન-૧૫ માં આ બાનાખત ની કરારની શરતોના ભંગ બદલની જાણ કરશે. અને સદર મુદત વીત્યે બીજી તરફવાળા બાનાખતનાં શરતો મુજબ વર્તન કરવા કોઇ જવાબદારી સ્વીકારશે નહી તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા સદર બાનાખતનો અંત આણશે. અને તેનાથી એક તરફવાળાને જે કાંઇપણ નુકશાન થશે તેની વસુલાત બીજી તરફવાળાની રકમમાંથી મજરે કાપ્યા બાદ કરાર રદ કર્યાના ૩૦ દિવસમાં બીજી તરફવાળાને પરત કરશે.

ક્રમ	ચુકવણીનો સમય	હપ્તાની રકમ
૧.	બુકિંગના ૧ માસમાં	કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦ % રકમ
૨.	બિલ્ડીંગ પ્લીન્થ કમ્પલીશન વખતે	કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫ % રકમ
૩.	બિલ્ડીંગ આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦ % રકમ
૪.	પ્લમ્બીંગ તથા ગટરના કામ પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫ % રકમ
૫.	બારી-દરવાજા લગાવતા સમયે	કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦% રકમ
૬.	ફ્લોરીંગના કામ પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫ % રકમ
૭.	કલર, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ	કુલ વેચાણ અવેજના ૯૦ % રકમ

SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN

બાથરૂમ તથા અન્ય ફીટીંગ્સ

૮. લીફટ તથા અન્ય એલીવેશન પુર્ણ થયા બાદ — કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫ % રકમ

૯. પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે — કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦૦ % રકમ

તે રીતેની ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એક તરફવાળાએ ભરપાઇ કરી દીધેલ છે, ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, સ્ટેમ્પ અધિનિયમની લાગુ પડતી જોગવાઇઓ મુજબ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી, જીએસટી, સેસ., ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, સોસાયટી ફોર્મેશ ચાર્જ, ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસ તથા ઇલેકટ્રીક કનેકશનના ચાર્જીસનો સમાવેશ થતો નથી, તેથી તેવા તમામ પ્રકારના ખર્ચની રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને મજકુર મિલકતના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ચુકવી આપવાની છે.

(૩) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં અત્રેના એક તરફવાળાએ કોઇપણ જાતનો વધારો કરવાનો નથી પરંતુ નામદાર સરકારશ્રીના નિયમાનુસાર કે અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશનના ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઇપણ પ્રકારના મટીરીયલ ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું યુનિટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા પાસે વધુ રકમની માંગણી કરતાં સમયે નામદાર સરકારશ્રીના જાહેરનામા/પરિપત્રોની નકલો જોડીને વધારાની રકમની માંગણી કરી શકશે.

(૪) મજકુર બાનાખતથી મજકુર યુનીટનો કબજો અમોએ તમોને સોંપેલો ગણવાનો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટનો કબજો મજકુર યુનિટની બાકી રહેલ રકમ આ લેખમાં જણાવેલ મુદતમાં ચુકવી આપો ત્યાર બાદ જ અમોએ તમોને કબજો સોંપી મજકુર મિલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારા એડવોકેટ મારફતે કરી આપવાનો રહેશે.

(૫) અત્રેના એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખાત્રી ભરોસો અને બાંહેધરી આપે છે કે અત્રેના એકતરફવાળાએ મજકુર સમગ્ર યોજનાની જમીન કે તેના કોઇપણ ભાગ ઉપર કોઇપણ જાતનો ચાર્જ, લીયન, બોજો, ગીરો કે અન્ય કોઇપણ રીતે બોજામાં નાંખેલ નથી, કે મજકુર જમીન ઉપર ભારત સરકાર દ્વારા માન્ય કોઇપણ નાણાંકીય સંસ્થા જેવી કે બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, ફાયનાન્સ પેઢીનો પણ કોઇપણ જાતનો બોજો રાખેલ નથી, અને મજકુર સમગ્ર યોજનાની જમીન સંપુર્ણપણે બોજામુકત છે તેવી ખાત્રી આપેલ છે, ઉપરાંત મજકુર મીલકત અંગેના અમો એકતરફવાળી પેઢીના રાઇટસ ટાઇટલ્સ ચોખ્ખા

SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN

SAHJANAND HEAVEN

અને માર્કેટેબલ તેમજ બોજા રહીત છે તે મતલબનું ટાઇટલ્સ કલીયરન્ય સર્ટીફીકેટ મેળવી અમો એકતરફવાળાએ તમોને તેની નકલ આપેલ છે. જેની તમોએ ખાત્રી અને ચકાસણી કરી સદર મીલકત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

(૬) વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે સરકયુલર નંબર : ૧૫ માં જણાવ્યા અનુસાર ડ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલમાં એફ.એસ.આઇ અંગેની જોગવાઇ નીચે મુજબ છે, જેમાં એફ.એસ.આર. અંગેની વિગત દર્શાવવા સંબંધી માર્ગદર્શનરૂપ સ્પષ્ટતા નીચે મુજબ કરેલ છે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાન(ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ફકત ૬૫૫૬.૫૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઇ.ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એફએસઆઇ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઇની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઇ. નો લાભ મેળવીને ૩૨૭૮.૨૫ ચો.મી. ના ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે, પ્રમોટરે સદરહું જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ ૯૭૯૯.૪૮ ચો.મી. નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કર્યા છે, અને એલોટીએ સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ. નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદર મિલકત ખરીદવાનું કબુલ રાખેલ છે, અને બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા પછી વધારાની એફ.એસ.આઇ મળવાપાત્ર થાય તો તે એસ.એસ.આઇ.નો હકક તમો લખાવી લેનાર અને યોજનાના તમામ સભ્યોનો સંયુકત હકક રહેશે અને તેના ઉપર અમો લખી આપનાર પેઢીનો કોઇ હકક, હિસ્સો રહેશે નહી.

(૭) આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ શરત મુજબ મજકુર યુનિટનું બાંધકામ પૂરું થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ એક તરફવાળા, કાર્પેટ એરિયામાં કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ આવેલા આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઇશે નહીં. એક તરફવાળા દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, એક તરફવાળાને બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ વધુ નાણાં, બીજી તરફવાળાએ આવાં વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પ્રાઇમ લેન્ડીંગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલા

SAHJANAND HEAVEN

કાર્પેટ એરિયામાં કોઇ વધારો થયો હોય તો, એક તરફવાળા ચુકવણી ના કરવામાં આવેલા આયોજનનાં ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, બીજી તરફવાળા પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે

(૮) મજકુર બાનાખતવાળી યુનીટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, તથા સદરહું યુનીટ અંગે પાવર ચાર્જ, પ્લાન પાસીંગ ખર્ચ, પાણી કનેકશન ચાર્જ, તેમજ અન્ય તમામ સરકારી વેરાઓ, દંડ, તથા સરકારી રેકર્ડમાં તથા નિકોલ ગામના રેવન્યું રેકર્ડમાં વગર વહેંચાયેલ મળવાપાત્ર જમીન અંગેની વેચાણની ફેરફારની નોંધ પડાવવા તથા મંજુર કરાવવા અંગેના તમામ ખર્ચ તથા હાલમાં કે ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી તરફથી લાગુ પાડવામાં આવનાર તમામ પ્રકારના વેરાઓ ટેકસીસ, ચાર્જીસ વિગેરે વ્યાજ સહીતની તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાની રહેશે.

SAHJANAND HEAVEN

(૯) **<u>કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.</u>**

તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સદરહુ મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની પુરેપુરાં વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચૂકવણી કરો અને લખાવી લેનારની વિનંતી અને સંમતિથી લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવા તૈયાર હોય તેવા સમયે લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે, તેમજ ત્યારથી લખાવી લેનાર સદરહુ યોજનાના વહીવટ સારૂના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને નિયમીત રીતે ચુકવી આપવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૯.૧) સદરહુ યુનિટના કબજા અંગેની નોટીસ લખાવી લેનારને મળેથી દિન-૧૫(પંદર) સુધીમાં લખાવી લેનાર સદરહુ યુનિટના કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી શકાશે.

(૯.૨) <u>કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.</u>

SAHJANAND HEAVEN

લખી આપનાર તરફથી જાણ કર્યા બાદ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપૂર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચૂકવવા પાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચૂકવણી કરીને તેમજ સદરહુ યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો લખી આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે, અને જો લખાવી લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરો અગર કબજો ન સ્વીકારો પરંતુ તેમ છતાં તમો લખાવી લેનારે નક્કી કરવામાં આવેલ માસિક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત લખી આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચૂકવવા તેમજ

SAHJANAND HEAVEN SAHJANAND HEAVEN SAHJANAND HEAVEN

વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત ચૂકવવા બંધાયેલ છે અને રહેશે.

(૯.૩) સદરહુ યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી વર્ષ-૫ (પાંચ) દરમ્યાન જો લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફકત સ્ટ્રકચરર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જણાય તો તેની લેખિત જાણ લખી આપનારને મળેથી લખી આપનારે જ્યાં શકય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓમાં સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જો આવી ખામીઓ સુધારવી શકય ન હોય તો એકબીજાની અનુકુળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી લખી આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કામગીરીની ખામી કારણે, અગર લખાવી લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભૂલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો તેવી ખામી દુર કરવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે, અને રહેશે, તેમાં એક તરફવાળાને કોઇપણ રીતે જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. તેમજ લખી આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહી.

(૯.૪) સદરહુ યુનિટના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ કબજો સોંપ્યેથી સદરહુ યુનિટના વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે કાળજીપુર્વક યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે સદરહુ યુનિટને તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે, જેવા કે સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન, વોશ બેઝીનમાં એસીડ, કેમીકલ અને ગરમ પાણીનો ઉપયોગ કરવાના કારણે તેમજ બારી દરવાજાઓ, જાળી,ચકલા વિગેરેના અયોગ્ય અને બિન આવડત ભર્યા વપરાશના કારણે તેના સ્ક્રુ,નટ, બોલ્ટ, વાઈસર, પેકીંગ ઢીલા કે બગડી શકે છે, જેથી તેની સંપુર્ણ કાળજી રાખવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે. જેથી તે અંગે એક તરફવાળાને કોઇપણ રીતે જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી.

વધુમાં અત્રેના એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા વચ્ચે સદરહું યોજનામાં સભાસદ થતાં સમય એવી સ્પષ્ટ સમજણ, ચોખવટ અને સમજુતી કરવામાં આવેલ છે કે એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાને ફાળવવામાં આવનાર યુનિટના આંતરીક બાંધકામ જેમ કે બાલ્કની કે વોશ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં બીજી તરફવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરવાનો નથી કે કોઇપણ જાતના સુધારા કરવાના નથી, પરંતુ તેમ છતાં બીજી તરફવાળા મજકુર મિલકતનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ વોશ એરીયા કે બાલ્કનીના એરીયામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરે કે તેના બાલ્કની કે વોશ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં સુધારા કરશે તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી બીજી

SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN

તરફવાળાની અંગત છે, અને રહેશે, તેમાં એક તરફવાળાને કોઇપણ રીતે જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી. જેની આથી અત્રેના બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આથી લેખિતમાં ખાત્રી અને ભરોસો આપેલ છે, જેથી એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા દ્વારા આપવામાં આવેલ ખાત્રી અને ભરોસા ઉપર વિશ્વાસ રાખીને બીજી તરફવાળાને સદર યોજનામાં સભાસદ તરીકે દાખલ કરેલાં છે.

(૯.૫) **આગ તથા ફાયર સેફ્ટીઃ-**

૧. જો બીજી તરફવાળા દ્વારા કોઇ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ના લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેકટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઇપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બીલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહી, અને આથી એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા, બીજી તરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ સદરહું યુનીટનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાઇરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇસ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજી તરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા પહેલા એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજી તરફવાળાઓ સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩. એક તરફવાળા દ્વારા નામદાર સરકારશ્રીના નિયમોનુસાર સદરહું યોજનામાં પુરતા પ્રમાણમાં ફાયર સેફટીની સગવડતા કરેલ છે. અને તેના નિભાવ તથા રખરખાવ માટે નિષ્ણાંત વ્યકિત અગર એજન્સી સાથે વાર્ષિક કોન્ટ્રાકટ પણ કરેલ છે. જેથી એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળા અગર તેમના દ્વારા રચાયેલ સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર સેફટી સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર સેફટી સીસ્ટમનું સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની તેમજ ફાયર સેફટીના નિભાવ તેમજ રખરખાવ કરવા માટે નિષ્ણાંત વ્યકિત અગર એજન્સી સાથે જરૂરી કોન્ટ્રાકટ કરવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળા અગર તેઓના સભાસદોની બનેલ સોસાયટીની રહેશે. અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજી તરફવાળા અગર બીજી તરફવાળાના સભાસદોની બનેલ સોસાયટીએ ભોગવવાનો છે. પરંતુ બીજી તરફવાળા અગર તેઓની સોસાયટી ફાયર સેફટી સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર સેફટી સીસ્ટમનું મેઇન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર સેફટી સીસ્ટમમાં કોઇ ખામી

SAHJANAND HEAVEN

SAHJANAND HEAVEN

SAHJANAND HEAVEN

સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે.તેમાં અત્રેના એક તરફવાળાની કોઇ જ જવાબદારી રહેશે નહી કે ઉપસ્થિત કરી શકાશે નહી.

(૧૦) સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ ફ્લેટ હોલ્ડરોએ માત્ર **રહેણાંક** તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને સદરહુ બિલ્ડીંગમાં દર્શાવવામાં આવેલ ઓપન તેમજ બેઝમેન્ટ તેમજ ભોંયતળિયાના પાર્કીંગના ઉપયોગની જે તે બ્લોક પ્રમાણે વ્યવસ્થા કરવામાં આવશે તે મુજબ પોતાના માલિકોના માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સારૂ જ કરવાનો રહેશે.

(૧૧) સદરહુ યોજનાના તથા તેમાં મૂકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યોજનાના અન્ય સભાસદો સાથે મળી એસોસીએશન અગર સર્વિસ સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે, અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી **"સદરહુ અગર સર્વિસ સોસાયટી"** તરીકે સંબોધવામાં આવશે, અને સદરહુ સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટા-નિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી લખી આપનાર દ્વારા લખાવી લેનાર પાસે માંગવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપૂર્ણ કરીને તેમાં જરૂરી સહી સિક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા અમો લખી આપનારને સુપરત કરવાની રહેશે, અને એક તરફવાળા દ્વારા સદરહુ સોસાયટીની નોંધણી જિલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી પાસે મંજુર કરાવે ત્યારબાદ બીજી તરફવાળાઓએ સોસાયટીના અન્ય સભાસદો સાથે મળીને એક તરફવાળાની સુચના મુજબ સદરહું સર્વિસ સોસાયટીનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ સંભાળી લેવાનો છે. જેથી એક તરફવાળા સદરહું સર્વિસ સોસાયટીનો વહીવટ બીજી તરફવાળા સભાસદોને સુપ્રત કર્યા બાદ સદરહું યોજના કે તેના કોઇપણ ભાગના દેખરેખ તેમજ સાર-સંભાળ રાખવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળા અગર સર્વિસ સોસાયટીની છે, અને રહેશે. એ તે અંગે જે કાંઇપણ પાણીના બોરનું લાઇટ બીલ, બોરનું મેઇન્ટેનન્સ. સફાઇ ખર્ચ, કોમન ઇલેક્ટ્રીસીટી બીલ, લીફ્ટ મેઇન્ટેન્સ, ફાયર સેફ્ટી મેઇન્ટેનન્સ ઇત્યાદી તમામ ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાઓએ અગર સર્વિસ સોસાયટીએ કરવાના છે અને રહેશે. તેમાં એક તરફવાળાની કોઇપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી.જે બાબતની સ્પષ્ટ કબુલાત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આપેલ છે.

(૧૨) તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સદરહુ યુનિટનો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી સદરહુ યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હક્કો અંગે તેમજ સદરહુ જમીનમાં રહેલા વરાડે ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, વહીવટી ખર્ચ, વિમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન પાણીના બોરનું

SAHJANAND HEAVEN

ઈલેક્ટ્રીક બીલ, કોમન લીફટનું ઈલેક્ટ્રીક બીલ, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સમારકામ, ફાયર સેફટી સર્વિસ કોન્ટ્રાકટર ખર્ચ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ સદરહુ યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો સદરહુ મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા લખાવી લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ (માસિક મેઇન્ટેનન્સ) નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે લખાવી લેનારે જમા કરાવેલ મેઇન્ટેનન્સ ડિપોઝીટની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી/સંસ્થા/મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખી આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી લખી આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

(૧૩) એક તરફવાળા દ્વારા જાહેરાતના માધ્યમ જેવા કે બ્રોશર, બુકલેટ, વોક થ્રુ, હોર્ડીગ્સ, વેબસાઇટ કે અન્ય કોઇપણ જાહેરાતના માધ્યમ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલ કેમ્પસ ફેસીલીટી, લાઇટીંગ, એલીવેશન, કલર, લેન્ડસ્કેપિંગ, યુનિટ બહારના તથા અંદરના ફર્નિચર, કંમ્પાઉન્ડ વોલ એન્ડ ગેઇટ, વોટર બોડી કે અન્ય પ્રેજન્ટેશન માત્ર આર્કીટેકચરલ પરપઝ માટે જ બતાવવામાં આવેલ છે. જેથી જાહેરાતમાં દર્શાવેલ યુનિટ તેમજ યોજના હકીકતની દ્રષ્ટિએ અલગતા ધરાવી શકે છે, તેથી તે બાબતે બીજી તરફવાળાએ કોઇપણ જાતનો વાંધો કે ફરીયાદ લેવાના નથી.

(૧૪) આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ સદરહુ યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચૂકવવા પાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી લખાવી લેનારને સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેંચાયેલ રકમ લખી આપનારને તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવેલ હશે તે તારીખથી ગણી ચુકવી આપવાની છે, અને રહેશે.

(૧૫) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી લખી આપનાર સદરહુ યુનિટ ગીરો મુકાશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી અને જો આવો કોઇ બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતા આવો બોજો એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટી હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

(૧૬) આથી તમો બીજી તરફવાળાને ફાળવેલ યુનિટનો તમો લખાવી લેનારે ફરજીયાત સરકાર માન્ય કંપની કે સંસ્થા પાસેથી વિમો ઉતરાવવાનો છે, અને રહેશે, અને તેવા વિમાના પ્રિમીયમની રકમ તમો લખાવી લેનારે ભરપાઇ કરવાની છે.

(૧૭) સદરહું સ્કીમમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતાં તમામ યાંત્રિક સાધનો જેવા કે, લીફટ,

SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN

SAHJANAND HEAVEN

બોર, મોટર, ફાયર સેફટી સીસ્ટમ, પ્રેશર પંપ તથા ઈલેકટ્રીસીટી જવાના કિસ્સામાં લીફટ તથા યોજનાની કોમન લાઈટો ચાલુ રહે તેટલી કેપેસીટી ધરાવતું જનરેટર તથા ઈલેકટ્રીક સીટીના કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા લાઈટ ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી તમામ અમો એક તરફવાળા દ્વારા સારી ગુણવતાવાળી કંપનીના નાંખવામાં આવેલ છે, તેથી આવા કોઈપણ યંત્રને થતું નુકશાન કે તેના લીધે થતો અકસ્માત તે અમો એક તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી, તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં અમો એક તરફવાળા કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહી. જે અંગે તમો બીજી તરફવાળા અમો એક તરફવાળાને પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે.

(૧૮) **લખી આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી**

(૧૮.૧) આ કરારના લખી આપનારના સદરહુ જમીન તથા સદરહુ યોજનાના તમામ રાઈટ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને લખી આપનાર કાયદેસર રીતે સદરહુ જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે સદરહુ જમીન ઉપર સદરહુ યોજના મૂકવાનો લખી આપનારને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

(૧૮.૨) સદરહુ યોજનાના વિકાસ સારૂ જે તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવા પાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ લખી આપનારે મેળવેલ છે.

SAHJANAND HEAVEN

(૧૮.૩) સદરહુ જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ નથી.

(૧૮.૪) સદરહુ જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદ્દમા હાલ જારી નથી.

(૧૮.૫) સદરહુ જમીન, સદરહુ યોજના અને સદરહુ યુનિટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે.

(૧૮.૬) સદરહુ મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ લખી આપનાર કાયદેસર રીતે હક્કદાર છે અને સદરહુ મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય લખી આપનારે કરેલ નથી.

SAHJANAND HEAVEN

(૧૮.૭) લખાવી લેનારને અસર કરે તે મુજબના સદરહુ યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર સદરહુ યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણ, વ્યવહારો લખી આપનારે કરેલ નથી.

(૧૮.૮) સદરહુ યુનિટનું લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે લખી આપનાર નો અબાધિત અધિકાર છે. તેની લખી આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

(૧૮.૯) સદરહુ યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી લખી આપનાર સદરહુ યોજનાની

SAHJANAND HEAVEN

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ તેમજ કોમન એરીયાનો વહીવટ ડિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા સદરહુ યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાનો રહેશે. જે અંગે સોસાયટીના નામે સ્થાનિક બેંકમાં ખાતુ ખોલાવી તેવા બેંક ખાતામાં તેવી વહીવટી ડીપોઝીટની આખરી રકમો (ખર્ચ બાદ કર્યા બાદની) ચેકથી જમા આપવામાં આવશે.

(૧૮.૧૦) સદરહુ યુનિટનો કબજો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે અગર સદરહુ યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી લખી આપનાર સદરહુ યોજનાના સંદર્ભમાં સદરહુ યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચૂકવવા પાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન મહેસુલ વિગેરે તમામ ચૂકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે. પરંતુ કબજો સોંપ્યેથી અગર વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી તેવી તમામ રકમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાની છે, અને રહેશે.

SAHJANAND HEAVEN

(૧૮.૧૧) સદરહુ યોજના અગર સદરહુ જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજ્ય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ લખી આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૮.૧૨) સદરહું યોજનામાં નામદાર સરકારશ્રીના નિયમોને આધીન રહીને સભાસદોના વિશાળ લાભાર્થે પુરતા પ્રમાણમાં પાર્કીંગની સગવડતા કરવામાં આવેલ છે, જેથી સદરહું યોજનાના તમામ સભાસદોએ એકબીજા સાથે હળીમળીને એકબીજાને અડચણ કે ન્યુસન્સ ન થાય તેવી રીતે નિયત કરેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં પોતાનું વાહન પાર્ક કરવાનું છે. વધુમાં એવી વિશેષમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ છે કે મજકુર પાર્કીંગની જગ્યા બાબતે અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ મેળવેલ નથી. તેથી તે બાબતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે વિરોધ કે તકરાર કરવાની નથી.

SAHJANAND HEAVEN

(૧૯) તમો લખાવી લેનારે આ કરારના લખી આપનારને તથા તેના સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરેને યોગ્ય સમયે સદરહુ યુનિટની પરિસ્થિતિની ચકાસણી કરવા સદરહુ યુનિટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપવાની રહેશે.

(૨૦) આથી લખાવી લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ તથા ઉપભોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી લખી આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ખાત્રી,બાંહેધરી અને ભરોસો આપે છે કે. . . . .

(૨૦.૧) લખાવી લેનારને સદરહું યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી લખાવી લેનારે

SAHJANAND HEAVEN

SAHJANAND HEAVEN

SAHJANAND HEAVEN

સદરહુ યુનિટની સાર-સંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે, અને જો લખાવી લેનાર દ્વારા બિલ્ડીગના કે તેઓને ફાળવેલ યુનિટના કોઇપણ ભાગમાં ચીઝનીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ, કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરાવે કે કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની છે, અને રહેશે અને તે માટે લખી આપનારને કોઇપણ રીતે જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને તેથી લખી આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા વધારા સદરહુ યુનિટમાં કરવા પાત્ર હોય તે તમામ લખાવી લેનારે લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સક્ષમ હુકમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે, અને રહેશે.

(૨૦.૨) સદરહુ યુનિટને અગર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાનિ થાય અગર પ્રકૃતિને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલ-સામાન વિગેરે લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યુનિટમાં કોઈપણ જાતનો માલ-સામાન સદરહુ યોજનાના દરવાજા, સીડી, દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝને અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા લઈ 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.

સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટ હોલ્ડરના પાર્કીંગની વ્યવસ્થા યોજનાના બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (હોલોપ્લીન્થ) માં કરવામાં આવેલ છે, તેથી યોજનામાં દરેક સભ્યને એક (૧) એલોટેડ પાર્કીંગની ફાળવણી કરવામાં આવેલ છે, અને તે મુજબ દરેક સભાસદોએ તેઓને એલોટ કરવામાં આવેલ પાર્કીંગનો ઉપયોગ કરવાનો છે, જે એલોટેડ પાકીંગનો કોઇપણ પ્રકારનો ચાર્જ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી લીધેલ નથી, પરંતુ જો તમો બીજી તરફવાળા સભાસદને પાર્કીંગ સંબંધે વધારાની સુવિધાઓ (હાઇડ્રોલીક લીફ્ટ અથવા પાર્કીંગ સ્પેસ) મેળવવી હશે તો તેવી વધારાની ફેસીલીટીઝનો એકસ્ટ્રા ચાર્જ એક તરફવાળાને ચુકવી આપેથી એક તરફવાળા તેવી વધારાની ફેસીલીટીઝ બીજી તરફવાળાને પુરી પાડશે. પરંતુ તેવી વધારાની ફેસીલીટીઝને સમયસર મેઇન્ટેઇન કરવાની સઘળી જવાબદારી બીજી તરફવાળાની એકલાની છે, અને રહેશે. જે લખાવી લેનારને હરહંમેશને માટે બંધનકર્તા રહેશે અને આવા પાર્કીંગનો ઉપયોગ પાર્કીંગ સિવાય બીજો કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ કરવાનો નથી.

SAHJANAND HEAVEN

(૨૦.૩) લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટના 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 સદરહુ યુનિટની બાહ્ય દિવાલોમાં કરવામાં આવેલ રંગ-રોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી અગર સદરહુ યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નળ, ગટર, પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં લખી આપનાર અગર સદરહુ સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સૂચના/સંમતિ વગર ફેરફારો કરવા/કરાવવાના નથી તેમ છતાં જો લખાવી લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી લખાવી લેનારની હોવાનું ગણાશે.

SAHJANAND HEAVEN

(૨૦.૪) સદરહું યોજનાનું બાંધકામ સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબનું તમામ કામકાજ પુર્ણ થયેથી સદરહું યોજનાને બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળેથી રેરા એકટની જોગવાઇઓના અનુસંધાને અત્રેના એક તરફવાળાને યોગ્ય લાગશે તે સમયે સદરહું યોજનાનો સમગ્ર વહીવટ તમો લખાવી લેનાર અગર તમો લખાવી લેનાર સભાસદોની બનેલ સર્વિસ સોસાયટીએ કોઇપણ જાતની આનાકાની કે વાંધા વિરોધ વિના સંભાળી લેવાનો છે, અને તે સમયે અત્રેના એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાના મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમોમાંથી ખર્ચાઓ બાદ કર્યા બાદ બાકી રહેલ ડીપોઝીટની રકમો સર્વિસ સોસાયટીના બેંક ખાતામાં ચેકથી ચુકવી આપશે. પરંતુ તેમ છતાં તમો લખાવી લેનારાઓ અગર તમો સભાસદોની બનેલ સર્વિસ સોસાયટી સદરહું યોજનાનો વહીવટ લેવાનો ઇન્કાર કરો કે આનાકાની કરશો તો એક તરફવાળા પાસે બીજી તરફવાળાની જે મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ જમા છે, તેમાં હિસાબ-કિતાબના અંતે જે ડીપોઝીટની રકમો બાકી વધતી હોય તેવી તમામ રકમો સર્વિસ સોસાયટીના ખાતામાં તબદીલ કરશે, અને ત્યારથી બીજી તરફવાળાઓ આપોઆપ મજકુર યોજનાના વહીવટકર્તા બનેલા ગણાશો. જેમાં બીજી તરફવાળાની પુરેપુરી સંમતિ અને રાજીખુશી છે, જે બદલ આ લેખમાં સંમતિદર્શક પોતાની સહીમતુ કરેલ છે.

SAHJANAND HEAVEN

(૨૧) સદરહું યોજનામાં મુકવામાં આવેલ લિફટનો ઉપયોગ એક તરફવાળા દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિતી-નિયમોને આધીન રહીને કરવાનો રહેશે તથા લીફટનો ઉપયોગ કરકસર પૂર્વક કરવાનો રહેશે અને શકય હોય ત્યાં સુધી નોકરો, ડ્રાઇવરો, લીફટનો ઉપયોગ ના કરે અથવા ઓછો કરે તે અંગે દરેક યુનિટના ધારકે ધ્યાન આપવાનું છે અને તેમાં જરૂરી સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે તેમજ હાલમાં એક તરફવાળા દ્વારા મુકવામાં આવેલ લીફટની કવોલીટી સારી છે, અને તે લીફટના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ પણ એક તરફવાળાએ મેળવેલ છે, પરંતુ તેમ છતાં લીફટ એ એક મશીનરી છે અને તે એક

SAHJANAND HEAVEN

તરફવાળા દ્વારા જાતે બનાવવામાં આવેલ નથી, તેથી સદર લીફટનો ખુબ જ સાવચેતી પુર્વક ઉપયોગ કરવાનો રહેશે, પરંતુ સંજોગોવસાત આકસ્મિક કારણોસર સદરહું લીફટના ઉપયોગથી યોજનાના કોઇપણ સભાસદ કે સભાસદને ત્યાં આવનાર વ્યકિત અગર શખ્સને કોઇપણ પ્રકારે શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય કે ભગવાન ના કરે કે કોઇ વ્યકિત મૃત્યુ પામે તો તે અંગેની ચુસ્ત જવાબદારી બીજી તરફવાળાઓની છે, અને રહેશે, તેમાં એક તરફવાળાની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી કે કોઇપણ રીતે ઉપસ્થિત કરી શકાશે નહી, જેથી સદરહું યોજનામાં મુકવામાં લીફટના મેઇન્ટેનન્સ અંગે જરૂરી એજન્સીઓ સાથે કોન્ટ્રાકટ કરવાની તેમજ તે અંગે જે કાંઇપણ ખર્ચ કરવાનો થાય તો તેવો તમામ ખર્ચ કરવાની તમામ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળા સભાસદોની સંયુકત છે, અને રહેશે. જેની સ્પષ્ટ સમજ એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને આપેલ છે જે કબુલ મંજુર રાખીને બીજી તરફવાળા સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે દાખલ થયેલા છે.

(૨૨) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે સદરહુ યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહુ યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહી, તેમજ લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા અગર વહેંચાયેલા હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહી અને સદરહુ યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કિંગ, બેઝમેન્ટ, લોબી, સીડી તથા અન્ય કોમન વિસ્તારનું કોઇપણ રીતે વેચાણ કે તબદીલી કરી શકાશે નહી, તેની સંપુર્ણ માલીકી યોજનાના સભાસદોની બનેલ સર્વિસ સોસાયટીની છે, અને રહેશે.

SAHJANAND HEAVEN

(૨૩) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ,એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે સદરહુ યુનિટના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે અને તે રીતે સદરહુ યુનિટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતિ કે આ કરાર સિવાયના અન્ય તમામ પ્રકારના લખાણો જે કાંઇપણ કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ આ કરાર સિવાયના તમામ લખાણો રદબાત્તલ ગણવામાં આવે છે.

(૨૪) આ બાનાખતનો કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી સુધારો વધારો કરી શકશે.

SAHJANAND HEAVEN

(૨૫) આ બાનાખતનો કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ સદરહુ યુનિટના લખાવી લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતો-વખતના માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત લખાવી લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ, મંજુર રાખે છે.

(૨૬) સદર યોજનાની તમામ સહીયારી કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝની સંપુર્ણ માલીકી

SAHJANAND HEAVEN

સર્વિસ સોસાયટીની રહેશે, અને તેવી તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સદર સોસાયટીની સોંપણી સમયે સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાની સઘળી જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે.

(૨૭) આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલીપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ 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 જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૮) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઇઓ અને જવાબદારી અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશ., પરંતુ તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે. આ લેખનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ પુરતુ સીમીત રહેશે.

SAHJANAND HEAVEN

<u>પરિશિષ્ટ-અ</u>

<u>સદરહુ મિલકતનું વર્ણન</u>

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ, સબ ડિસ્ટ્રિકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા અસારવાના મોજે ગામ નિકોલની સીમના બ્લોક/સરવે નંબર : **૩૯૦-૨-૪ ની ૧૨૧૪૧** ચોરસમીટર જમીન, જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.**૧૧૦** (નિકોલ-કઠવાડા) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : **૨૩/૨/૩** ની **૭૨૮૫** ચોરસમીટર પૈકી **સબ પ્લોટ નંબર : ૨** ની **૩૬૪૨.૫૦** ચોરસમીટર બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર આવેલ **"સહજાનંદ હેવન"** એ નામથી ઓળખાતી રેસીડેન્સીયલ યુનિટોની યોજના પૈકી ...... બ્લોકમાં .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નંબરઃ .... ની આશરે .... સ.ચો.મી.(કારપેટ એરીયા/ જેમાં બહારની દિવાલો, લીફટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પાર્કીંગ બાલ્કની વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી) તથા .... સ.ચો.મી. બાલ્કની તથા ,....... સ.ચો.મી. વોશ એરીયા એમ કુલ મળીને ...... સ.ચો.મીટરના બાંધકામવાળી મિલકત (........... સ.ચો.મી.બિલ્ટઅપ એરીયા) તથા સદર યુનિટમાં આવેલ ફીકચર્સ એન્ડ ફીટીંગ્સ, લાઇટ, નળ, ગટર કનેકશન વિગેરે સહીતના બાંધકામવાળી મિલકત (જેમાં સમગ્ર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન માર્જીન રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી સદર યુનિટને વરાડે પડતી મળવાપાત્ર વણ વહેંચાયેલ

SAHJANAND HEAVEN

હિસ્સાની આશરે **.........** ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ થયેલ છે) જેના ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

<u>પરિશિષ્ટ-બ</u>

<u>કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝની વિગત</u>

સદર **"સહજાનંદ હેવન"** નામની યોજનામાં સરકારશ્રીના નિયમોનુસાર દરેક બ્લોકમાં દરેક ફ્લોર દીઠ પુરતા પ્રમાણમાં ફાયર સેફટીની સગવડતા, આકર્ષક મેઈન એન્ટ્રસ ગેટ, તેને સંલગ્ન સીકયુટી કેબીન, દરેક બ્લોકમાં અત્યાધુનીક લીફટ (લીફટ વપરાશના લાયન્સ સાથે), અંડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવર હેડ સ્વચ્છ પાણીની ટાંકીઓ, આકર્ષક ગાર્ડન, બાળકોના રમવા માટે સાધનો, બેઠક વ્યવસ્થા, સમગ્ર યોજનાની સીકયુરીટી માટે સી.સી.ટીવી કેમેરા, ઈત્યાદી તમામ.

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, અક્કલ હોંશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં વિચારીને કર્યો છે તે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો-વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તા ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી છે.

આજ તારીખ:.......માહે........સને ૨૦૨૩ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે.. . . . . મતુ. અત્રે. . . . . .શાખ

એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર :- **સાક્ષીઓ/-**

"નર નારાયણ ડેવલપર્સ"

વતી અને તરફથી તેનાં વ.કર્તા ભાગીદાર.

. . . .

(ચિરાયુ પ્રવિણભાઈ દેવાણી)

. . . .

SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN
SAHJANAND HEAVEN

SAHJANAND HEAVEN

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા / વેચાણ આપનાર :- **ફોટોગ્રાફ** **ફિંગરપ્રિન્ટ**

“નર નારાયણ ડેવલપસ”

વતી અને તરફથી તેનાં વ.કર્તા ભાગીદાર.

. . . .

(ચિરાયુ પ્રવિણભાઇ દેવાણી)

SAHJANAND HEAVEN

બીજી તરફવાળા / વેચાણ લેનાર :- **ફોટોગ્રાફ** **ફિંગરપ્રિન્ટ**

. . . .

SAHJANAND HEAVEN

. . . .

SAHJANAND HEAVEN

SAHJANAND HEAVEN

SAHJANAND HEAVEN

ॐ

કબજા સિવાયનું બાનાખત

"સહજાનંદ હેવન"

નિકોલ, અમદાવાદ.

નામ	
ફ્લેટ નંબર	
બાનાખત રજી.નં.	
કુલ વે. કિંમત	

OM ASSOCIATES

THE LAW FIRM

CHIRAG VYAS (ADVOCATE)

Contact -9825767770

101-102, Devsya Status, Nr.Bhakti Circle, Nikol, Ahmedabad.

Office : 9909581122