((૧))

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

RERA No. PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/ AUDA/

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે વટવાની સીમના (એ) રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૪૪, ૪૪૫, ૪૬૨, ૪૬૩ ની કુલ ૪૨૨૯૦ સ.ચો.મીટરની જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૦ (વટવા-૬) માં સમાવેશ થતા ફા.પ્લોટ નં. ૧૫ ની ૨૫૩૭૫ સ.ચો.મીટર ની જમીન એલોટ કરવામાં આવેલ, ત્યારબાદ સદર જમીનનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા અનુક્રમે સીટી સર્વે નં. NA444/ P2 + NA445/P2 + NA462/P2 + NA463/P2 *આપવામાં આવેલ તથા (બી) રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૪૩, ૪૬૪ ની કુલ ૨૦૨૩૬ સ.ચો.મીટરની જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૮ (વટવા આઉટફીલ્ડ-૧) માં સમાવેશ થતા ફા.પ્લોટ નં. ૬/૩ ની ૧૪૮૮૦ સ.ચો.મીટરની જમીન એલોટ કરવામાં આવેલ, ત્યારબાદ સદર જમીનનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા અનુક્રમે સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 + NA464/P2 *આપવામાં આવેલ, ત્યારબાદ સદર બંને ફાઈનલ પ્લોટની જમીનોનું એકત્રીકરણ કરતા એકત્રીત ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૫ (જુના સર્વે નં. ૪૪૪, ૪૪૫, ૪૬૨, ૪૬૩ જેને આપવામાં આવેલ સીટી સર્વે નં.* NA444/P2 + NA445/P2 + NA462/P2 + NA463/P2), *ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૦ (વટવા-૬) (પ્રીલીમીનરી)* & *ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬/૩ (જુના સર્વે નં. ૪૪૩, ૪૬૪ જેને આપવામાં આવેલ સીટી સર્વે નં.* NA443/ P2 + NA464/P2), *ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૮ (વટવા આઉટફીલ્ડ-૧) આપવામાં આવેલ અને તેનું ૪૦૨૫૪ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ નક્કી કરવામાં આવેલ, તે તમામ સીટી સર્વે નું એકત્રીકરણ થતા એકત્રીત સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 *ક્ષેત્રફળ ૪૦૨૫૪ સ.ચો.મીટર*

એલોટ કરવામાં આવેલ છે, ત્યારબાદ સીટી સર્વે સુપ્રિટેન્ડેન્ટ નગર રચના, અમદાવાદ ના તા.૦૨-૦૯-૨૦૨૩ ના હુકમ થી સદર સીટી સર્વે નં. NA443/P2 *ના પાંચ હિસ્સા થતા (૧) સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 *પૈકી હિસ્સા નં. ૧, ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૭૯.૩૪ સ.ચો.મીટર, (૨) સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 *પૈકી હિસ્સા નં. ૨, ક્ષેત્રફળ ૧૨૨૧૯.૭૭ સ.ચો.મીટર, (૩) સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 *પૈકી હિસ્સા નં. ૩, ક્ષેત્રફળ ૬૭૮૯.૩૭ સ.ચો.મીટર, (૪) સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 *પૈકી હિસ્સા નં. ૪, ક્ષેત્રફળ ૭૨૮૬.૬૭ સ.ચો.મીટર,તથા (૫) સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 *પૈકી હિસ્સા નં. ૫, ક્ષેત્રફળ ૩૭૭૮.૮૬ સ.ચો.મીટર આપવામાં આવેલ, તે* **પૈકી સીટી સર્વે નં. NA443/P2/2, ક્ષેત્રફળ ૧૨૨૧૯.૭૭ સ.ચો.મીટર** *ની બીનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે* **"ગજાનન બંગ્લોઝ"** *ના નામથી ઓળખાય છે. જેમાં આવેલ* **મકાન નંબર : ....** *વાળી મીલકતનો* **કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.**

અમો/ લખી આપનાર:- **એક તરફવાળા** **પ્રમોટર**	**M/s. HASTI DEVELOPERS** *એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ : એ-૫૦૧,શીવમ કાસા, એમ.જી. રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦ ખાતે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર* **શ્રી શૈલેષભાઈ વિનુભાઈ હરખાણી** *ઉ.વ.આ.૩૯, ધંધો : વેપાર, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, રહે. :-એ-૫૦૧,શીવમ કાસા, એમ.જી. રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦* **FIRM PAN No. :- AAQFH 1768 L** *"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એક તરફવાળા, લખી આપનાર, જમીન માલીક, ડેવલપર, અમો, અમારા, પેઢી એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા તથા એક તરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."*

તમો/લખાવી લેનારઃ-	**(૧)**
બીજી તરફવાળા	*ઉ.વ.આ........, ધંધો :......, ધર્મે: હિન્દુ,*
	PAN No. :-
	(૨)
	ઉ.વ.આ........., ધંધો :.........., ધર્મે: હિન્દુ,
	PAN No. :-
	બન્ને રહે. :- ....
	....
	....

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફવાળા, વેચાણ લેનાર, લખાવી લેનાર, તમો, તમારા, એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજી તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

(૧) *રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે વટવાની સીમના (એ) રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૪૪, ૪૪૫, ૪૬૨, ૪૬૩ ની કુલ ૪૨૨૯૦ સ.ચો.મીટરની જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૦ (વટવા-૬) માં સમાવેશ થતા ફા.પ્લોટ નં. ૧૫ ની ૨૫૩૭૫ સ.ચો.મીટર ની જમીન એલોટ કરવામાં આવેલ, ત્યારબાદ સદર જમીનનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા અનુક્રમે સીટી સર્વે નં.* NA444/P2 + NA445/P2 + NA462/P2 + NA463/P2 *આપવામાં આવેલ તથા (બી) રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૪૩, ૪૬૪ ની કુલ ૨૦૨૩૬ સ.ચો.મીટરની જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૮ (વટવા આઉટફીલ્ડ-૧) માં સમાવેશ થતા ફા.પ્લોટ નં. ૬/૩ ની ૧૪૮૮૦ સ.ચો.મીટરની જમીન એલોટ કરવામાં આવેલ, ત્યારબાદ સદર જમીનનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા અનુક્રમે સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 + NA464/P2 *આપવામાં આવેલ, ત્યારબાદ સદર બંને ફાઈનલ પ્લોટની જમીનોનું એકત્રીકરણ કરતા એકત્રીત ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૫ (જુના સર્વે નં.*

૪૪૪, ૪૪૫, ૪૬૨, ૪૬૩ જેને આપવામાં આવેલ સીટી સર્વે નં. NA444/P2 + NA445/P2 + NA462/P2 + NA463/P2), *ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૦ (વટવા-૬) (પ્રીલીમીનરી) & ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬/૩ (જુના સર્વે નં. ૪૪૩, ૪૬૪ જેને આપવામાં આવેલ સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 + NA464/P2), *ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૮ (વટવા આઉટફીલ્ડ-૧) આપવામાં આવેલ અને તેનું ૪૦૨૫૪ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ નક્કી કરવામાં આવેલ, તે તમામ સીટી સર્વે નું એકત્રીકરણ થતા એકત્રીત સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 *ક્ષેત્રફળ ૪૦૨૫૪ સ.ચો.મીટર એલોટ કરવામાં આવેલ છે, ત્યારબાદ સીટી સર્વે સુપ્રિટેન્ડેન્ટ નગર રચના, અમદાવાદ ના તા.૦૨-૦૯-૨૦૨૩ ના હુકમ થી સદર સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 *ના પાંચ હિસ્સા થતા (૧) સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 *પૈકી હિસ્સા નં. ૧, ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૭૯.૩૪ સ.ચો.મીટર, (૨) સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 *પૈકી હિસ્સા નં. ૨, ક્ષેત્રફળ ૧૨૨૧૯.૭૭ સ.ચો.મીટર, (૩) સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 *પૈકી હિસ્સા નં. ૩, ક્ષેત્રફળ ૬૭૮૯.૩૭ સ.ચો.મીટર, (૪) સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 *પૈકી હિસ્સા નં. ૪, ક્ષેત્રફળ ૭૨૮૬.૬૭ સ.ચો.મીટર,તથા (૫) સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 *પૈકી હિસ્સા નં. ૫, ક્ષેત્રફળ ૩૭૭૮.૮૬ સ.ચો.મીટર આપવામાં આવેલ, તે પૈકી* **સીટી સર્વે નં. NA443/P2/2, ક્ષેત્રફળ ૧૨૨૧૯.૭૭ સ.ચો.મીટરની બીનખેતીની જમીન** *અમો એક તરફવાળાની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમારા નામે ચાલતી આવેલ છે.*

(૨) *મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૪૬૩, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૦, ફા.પ્લોટ નં. ૧૫ પૈકી ૮૯૨૪ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેકટરશ્રી અમદાવાદના દ્વારા તા. ૧૯-૦૨-૨૦૨૨ ના રોજ તેમના હુકમ ક્રમાક નં. ૮૮૫/૦૭/૧૬/૦૩૪/૨૦૨૨ થી આપવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૨૩૨૧ થી તા.૧૯-૦૨-૨૦૨૨ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ. સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.*

ત્યારબાદ મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૪૬૨, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૦, ફા.પ્લોટ નં. ૧૫ પૈકી ૯૪૦૭ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેકટરશ્રી અમદાવાદના

દ્વારા તા.૧૯-૦૨-૨૦૨૨ ના રોજ તેમના હુકમ ક્રમાક નં. ૮૮૭/૦૭/૧૬/ ૦૩૪/૨૦૨૨ થી આપવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૨૩૨૩ થી તા.૧૯-૦૨-૨૦૨૨ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ. સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૪૪૫, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૦, ફા.પ્લોટ નં. ૧૫ પૈકી ૫૯૪૯ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેકટરશ્રી અમદાવાદના દ્વારા તા.૦૨-૦૩-૨૦૨૨ ના રોજ તેમના હુકમ ક્રમાક નં. ૧૦૯૧/૦૭/૧૬/ ૦૩૪/૨૦૨૨ થી આપવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૨૩૩૬ થી તા.૦૨-૦૩-૨૦૨૨ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ. સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૪૪૪, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૦, ફા.પ્લોટ નં. ૧૫ પૈકી ૧૦૯૨ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેકટરશ્રી અમદાવાદના દ્વારા તા.૦૩-૦૩-૨૦૨૨ ના રોજ તેમના હુકમ ક્રમાક નં. ૧૧૨૪/૦૭/૧૬/ ૦૩૪/૨૦૨૨ થી આપવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૨૩૩૮ થી તા.૦૩-૦૩-૨૦૨૨ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ. સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૪૪૩, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૮, ફા.પ્લોટ નં. ૬/૩ પૈકી ૫૦૩૪ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેકટરશ્રી અમદાવાદના દ્વારા તા.૧૯-૦૨-૨૦૨૨ ના રોજ તેમના હુકમ ક્રમાક નં. ૮૮૬/૦૭/૧૬/ ૦૩૪/૨૦૨૨ થી આપવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૨૩૨૨ થી તા.૧૯-૦૨-૨૦૨૨ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ. સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મોજે વટવાની સીમના સર્વે નં. ૪૬૪, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૮, ફા.પ્લોટ નં. ૬/૩ પૈકી ૯૮૪૬ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીનનો મલ્ટીપર્પઝ હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેકટરશ્રી અમદાવાદના દ્વારા તા.૦૪-૦૩-૨૦૨૨ના રોજ તેમના હુકમ ક્રમાક નં. ૧૧૮૩/૦૭/૧૬/૦૩૪/૨૦૨૨ થી આપવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૨૩૪૫ થી તા.૦૪-૦૩-૨૦૨૨ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ. સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદર જમીનનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા સદર સર્વે નં. ૪૪૪, ૪૪૫, ૪૬૨, ૪૬૩, ૪૪૩, ૪૬૪ ને નીચે પ્રમાણે સીટી સર્વે નંબરો એલોટ કરેલ.

સર્વે નં.	સર્વે નંબર ના બદલે ઈસ્યુ કરેલ સીટી સર્વે નંબર	એફ.પી. એરીયા
૪૪૪	NA444/P2	૧૦૯૨ ચો.મી.
૪૪૫	NA445/P2	૫૯૪૯ ચો.મી.
૪૬૨	NA462/P2	૯૪૦૯ ચો.મી.
૪૬૩	NA463/P2	૮૯૨૪ ચો.મી.
૪૪૩	NA443/P2	૫૦૩૪ ચો.મી.
૪૬૪	NA464/P2	૯૮૪૬ ચો.મી.
	કુલ -	૪૦૨૫૪ ચો.મી.

ત્યારબાદ ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે (એ) રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૪૪, ૪૪૫, ૪૬૨, ૪૬૩ ની કુલ ૪૨૨૯૦ સ.ચો.મીટરની જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૦ (વટવા-૬) માં સમાવેશ થતા ફા.પ્લોટ નં. ૧૫ ની ૨૫૩૭૫ સ.ચો.મીટર ની જમીન એલોટ કરવામાં આવેલ, ત્યારબાદ સદર જમીનનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા અનુક્રમે સીટી સર્વે નં. NA444/P2 + NA445/P2 + NA462/P2 + NA463/P2 *આપવામાં આવેલ તથા (બી) રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૪૩, ૪૬૪ ની કુલ ૨૦૨૩૬ સ.ચો.મીટરની જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૮ (વટવા આઉટફીલ્ડ-૧) માં સમાવેશ થતા ફા.પ્લોટ નં. ૬/૩ ની ૧૪૮૮૦ સ.ચો.મીટરની જમીન એલોટ કરવામાં આવેલ, ત્યારબાદ સદર જમીનનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા અનુક્રમે સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 +

NA464/P2 આપવામાં આવેલ, ત્યારબાદ સદર બંને ફાઈનલ પ્લોટની જમીનોનું એકત્રીકરણ કરતા એકત્રીત ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૫ (જુના સર્વે નં. ૪૪૪, ૪૪૫, ૪૬૨, ૪૬૩ જેને આપવામાં આવેલ સીટી સર્વે નં. NA444/P2 + NA445/P2 + NA462/P2 + NA463/P2), ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૦ (વટવા-૬) (પ્રીલીમીનરી) & ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬/૩ (જુના સર્વે નં. ૪૪૩, ૪૬૪ જેને આપવામાં આવેલ સીટી સર્વે નં. NA443/P2 + NA464/P2), ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૮ (વટવા આઉટફીલ્ડ-૧) આપવામાં આવેલ અને તેનું ૪૦૨૫૪ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ નક્કી કરવામાં આવેલ, તે તમામ સીટી સર્વેનું એકત્રીકરણ થતા એકત્રીત સીટી સર્વે નં. NA443/P2 ક્ષેત્રફળ ૪૦૨૫૪ સ.ચો.મીટર એલોટ કરવામાં આવેલ છે. જે બદલ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં તા.૧૦-૦૫-૨૦૨૩ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નં. ૨૧ થી નોંધ કરવામાં આવેલ. સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટ, નગર રચના, અમદાવાદના તા.૦૨-૦૯-૨૦૨૩ ના હુકમથી સદર સીટી સર્વે નં. NA443/P2 ના પાંચ હિસ્સા થતા (૧) સીટી સર્વે નં. NA443/P2 પૈકી હિસ્સા નં. ૧, ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૭૯.૩૪ સ.ચો.મીટર, (૨) સીટી સર્વે નં. NA443/P2 પૈકી હિસ્સા નં. ૨, ક્ષેત્રફળ ૧૨૨૧૯.૭૭ સ.ચો.મીટર, (૩) સીટી સર્વે નં. NA443/P2 પૈકી હિસ્સા નં. ૩, ક્ષેત્રફળ ૬૭૮૯.૩૭ સ.ચો.મીટર, (૪) સીટી સર્વે નં. NA443/P2 પૈકી હિસ્સા નં. ૪, ક્ષેત્રફળ ૭૨૮૬.૬૭ સ.ચો.મીટર,તથા (૫) સીટી સર્વે નં. NA443/P2 પૈકી હિસ્સા નં. ૫, ક્ષેત્રફળ ૩૭૭૮.૮૬ સ.ચો.મીટર આપવામાં આવેલ છે.

(૩) મોજે વટવાની સીમના (એ) રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૪૪, ૪૪૫, ૪૬૨, ૪૬૩ ની કુલ ૪૨૨૯૦ સ.ચો.મીટરની જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૦ (વટવા-૬) માં સમાવેશ થતા ફા.પ્લોટ નં. ૧૫ ની ૨૫૩૭૫ સ.ચો.મીટર ની જમીન એલોટ કરવામાં આવેલ, ત્યારબાદ સદર જમીનનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા અનુક્રમે સીટી સર્વે નં. NA444/P2 + NA445/P2 + NA462/P2 + NA463/P2 આપવામાં આવેલ તથા (બી) રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૪૩, ૪૬૪ ની કુલ ૨૦૨૩૬ સ.ચો.મીટરની જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૮ (વટવા આઉટફીલ્ડ-૧) માં સમાવેશ થતા ફા.પ્લોટ નં. ૬/૩ ની ૧૪૮૮૦ સ.ચો.મીટરની જમીન એલોટ કરવામાં આવેલ, ત્યારબાદ સદર જમીનનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા અનુક્રમે સીટી સર્વે નં. NA443/P2 + NA464/P2 આપવામાં આવેલ, ત્યારબાદ

સદર બંને ફાઈનલ પ્લોટની જમીનોનું એકત્રીકરણ કરતા એકત્રીત ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૫ (જુના સર્વે નં. ૪૪૪, ૪૪૫, ૪૬૨, ૪૬૩ જેને આપવામાં આવેલ સીટી સર્વે નં. NA444/P2 + NA445/P2 + NA462/P2 + NA463/P2), ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૦ (વટવા-૬) (પ્રીલીમીનરી) & ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬/૩ (જુના સર્વે નં. ૪૪૩, ૪૬૪ જેને આપવામાં આવેલ સીટી સર્વે નં. NA443/P2 + NA464/P2), ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૮ (વટવા આઉટફીલ્ડ-૧) આપવામાં આવેલ અને તેનું ૪૦૨૫૪ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ નક્કી કરવામાં આવેલ, તે તમામ સીટી સર્વે નું એકત્રીકરણ થતા એકત્રીત સીટી સર્વે નં. NA443/P2 ક્ષેત્રફળ ૪૦૨૫૪ સ.ચો.મીટર એલોટ કરવામાં આવેલ છે, ત્યારબાદ સીટી સર્વે સુપ્રિટેન્ડેન્ટ નગર રચના, અમદાવાદ ના તા.૦૨-૦૯-૨૦૨૩ ના હુકમ થી સદર સીટી સર્વે નં. NA443/P2 ના પાંચ હિસ્સા થતા (૧) સીટી સર્વે નં. NA443/P2 પૈકી હિસ્સા નં. ૧, ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૭૯.૩૪ સ.ચો.મીટર, (૨) સીટી સર્વે નં. NA443/P2 પૈકી હિસ્સા નં. ૨, ક્ષેત્રફળ ૧૨૨૧૯.૭૭ સ.ચો.મીટર, (૩) સીટી સર્વે નં. NA443/P2 પૈકી હિસ્સા નં. ૩, ક્ષેત્રફળ ૬૭૮૯.૩૭ સ.ચો.મીટર, (૪) સીટી સર્વે નં. NA443/P2 પૈકી હિસ્સા નં. ૪, ક્ષેત્રફળ ૭૨૮૬.૬૭ સ.ચો.મીટર,તથા (૫) સીટી સર્વે નં. NA443/P2 પૈકી હિસ્સા નં. ૫, ક્ષેત્રફળ ૩૭૭૮.૮૬ સ.ચો.મીટર આપવામાં આવેલ, તે પૈકી **સીટી સર્વે નં. NA443/P2/2, ક્ષેત્રફળ ૧૨૨૧૯.૭૭ સ.ચો.મીટરની બીનખેતીની જમીન** તથા તેની સાથે જોડાયેલ તમામ પ્રકારના હક્ક હિતો સહિતની કુલ સધળી જમીન (૧) શાંતિભાઈ પુંજાભાઈ પટેલ (૨) ભરતભાઈ સોમાભાઈ પટેલ (૩) વિભાષ ગોવિંદભાઈ પટેલ (૪) રજનીકાંત છગનભાઈ પટેલ (૫) સુધીરભાઈ છગનભાઈ પટેલ (૬) અમિત દિનેશભાઈ પટેલ પાસેથી અમો લખી આપનાર યાને **M/s. HASTI DEVELOPERS** એ નામની ભાગીદારી પેઢી એ સંપૂર્ણ અવેજ ચુકવી ખરીદ કરેલ. અને તે અંગેનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ખાતે અનુક્રમ નં. ૨૨૮૫૮, તા.૨૦-૧૧-૨૦૨૩ ના રોજ નોંધાવી ખરીદ કરેલ છે. જે બદલ વેચાણ અંગેની સીટી સર્વે રેકર્ડમાં તા.૨૮-૧૧-૨૦૨૩ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નં. ૩૪ થી નોંધ કરવામાં આવેલ. સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તા.૦૯-૦૧-૨૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

(૪) સદર યોજનાનું ડેવલપમેન્ટ કરવા સારૂ ડેવલપર્સે માન્ય આર્કિટેક્ટ પાસે તૈયાર

કરાવેલ પ્લાનોને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન સમક્ષ રજુ કરીને જરૂરી કાર્યવાહી કરતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન અનુસાર કુલ્લે -૧૩૪ રહેણાંકના હેતુના મકાન નું બાંધકામ કરવા માટેની બાંધકામ રજાચિઠ્ઠી આપવામાં આવેલ છે. જેનો Application No. :- 001BDP23242313, Date : 07/02/2024, Development Permission No. : 001BP23241793, ODPS Application No. : ODPS/2024/ 004629 છે.

આમ, સદરહુ રહેઠાણના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીનમાં અમારી ભાગીદારી પેઢીએ મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર રહેઠાણ માટેના મકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે.

(૫) ઉપરોક્ત દર્શાવેલ વિગતે મંજુર કરાવેલ પ્લાનો અનુસાર સદર જમીનમાં પાર્કીંગની જગ્યા તથા સમગ્ર યોજનાને ઉપયોગી કોમન એસેટ તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ વિગેરેની જોગવાઈ સાથેની નાના મોટા રહેણાંકીય પ્લોટમાં કાયદેસર પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ રહેણાંકીય આવાસોનું બાંધકામ કરાવી યોજના તૈયાર કરેલ જે યોજના **"ગજાનન બંગ્લોઝ"** ના નામથી ઓળખાય છે. જેને હવે પછી આ **કબજા વગરના બાનાખતના કરાર** માં "સદરહુ યોજના" એ રીતે વર્ણવેલ છે.

(૬) સદર **"ગજાનન બંગ્લોઝ"** નામે ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ **મકાન નં. ....,** ની **......... ચો.મી.** પ્લોટ એરીયાની જમીન તથા સદરહુ યોજનાની કુલ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ **......... ચો.મી.** જમીન સંયુક્ત રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાના હક્ક હીસ્સા સહીતની મળી કુલ **.......... ચો.મી.** જમીન તથા પ્લોટ એરીયાની જમીન ઉપર આવેલ **....... ચો.મી.** કારપેટ એરીયા નું બાંધકામ જેમાં **....... ચો.મી.** વોશ એરીયા તથા **........ ચો.મી.** બાલ્કની તથા **......... ચો.મી.** ઓપન ટેરેસ વાળી મીલકત તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદર **મકાન નં. ....,** વાળી મીલકત જેને હવે પછી આ **કબજા વગરના બાનાખતના કરાર** માં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ આપેલ છે.

★ બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ : **"ગજાનન બંગ્લોઝ"**

જેમાં આવેલ રહેણાંક હેતુ માટેના કુલ ૧૩૪ મકાનો તથા તેમાં આવેલ

કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

(૭) વધુમાં સદર **"ગજાનન બંગ્લોઝ"** નામે ઓળખાતી યોજના કે જેમાં આવેલ મકાનોનું બાંધકામ હાલમાં જારી હોય તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ **કબજા વગરના બાનાખતના કરાર**માં "સદર કાયદો" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર : **PR/GJ/AHMEDABAD/ AHMEDABAD CITY/AUDA/RAA**_____________ તારીખ : ___________ થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

(૮) વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેક્ટ (એન્જીનીયર) શ્રી રોહિતકુમાર ભીખાભાઈ પ્રજાપતિ દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સલંગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાને કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરેલ છે.

(૯) તમો લખાવી લેનારે (ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ (જેને હવે પછી કાયદા તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) અન્વયે સદર યોજનામાં સભાસદ થતાં પહેલાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ તમામ ડોક્યુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત સદર યોજનાના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નં. ૭ અને ૧૨, ૮-અ તથા ગામ નમુના નં. ૬ તથા સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબના તમામ હક્કપત્રકોની પ્રમાણિત નકલો તથા નામદાર જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા આપવામાં આવેલ બીનખેતીની પરવાનગીની પ્રમાણિત નકલ તથા મળેલ પરવાનગીઓ અંતર્ગત સદર યોજના માટે તૈયાર કરવામાં આવેલ તમામ સ્પેશીફીકેશન તેમજ આર્કીટેકટ-એન્જીનીયરશ્રી શ્રી રોહિતકુમાર ભીખાભાઈ પ્રજાપતિ દ્વારા સદર યોજનાના બાંધકામ સંબંધી તૈયાર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રક્ચર ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન, ડી-

ટેઈલ પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલો, તેમજ એડવોકેટશ્રી તરફથી સદર જમીન સંબંધીત આપવામાં આવેલ ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/ અભિપ્રાયની પ્રમાણિત નકલ તેમજ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ પ્લાનોની પ્રમાણિત નકલો મેળવીને તેનો ઉંડાણપુર્વક જાતે તથા જે તે વિષયના નિષ્ણાંતો પાસે તેની ચકાસણી કરાવી, તે અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ જ સદરહું યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છો.

(૧૦) *ઉપરાંત તમો બીજી તરફવાળાની સુચના અને જરૂરીયાતોને ધ્યાનમાં રાખીને મુકવામાં કોમન સુવિધાઓ જેવી કે માર્જીનની જમીન, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, સિનીયર સીટીઝન સીટીંગ એરીયા, ક્લબ હાઉસ, ગાર્ડન, વિગેરે આવેલ છે તે તમામ તમો બીજી તરફવાળાને ફાળવવામાં આવનાર મજકુર મકાનના 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 સભાસદ તરીકે જોડાયેલા છો. ઉપરાંત બીજી તરફવાળાએ સમયાંતરે-વારંવાર જઈને સદર યોજનામાં સમયબધ્ધ અને ઉચ્ચ ગુણવત્તા સભર માલ-સામાન તેમજ કુશળ કારીગરો દ્વારા કરવામાં આવેલ બાંધકામની જાત માહિતી મેળવી તેમજ મિલકતના તજજ્ઞો પાસે સદર યોજનાના બાંધકામ તેમજ ટાઈટલ્સ સંબંધી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તેમજ નિષ્ણાંત આર્કીટેકટ તથા એન્જીનીયર મારફતે સદર યોજનાના બાંધકામની સંપુર્ણ ઝીણવટ ભરી ચકાસણી કરાવ્યા બાદ તે અંગે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ તેમજ સદર યોજનામાં બીજી તરફવાળાની તમામ જરૂરીયાતો સંતોષાતી હોઈ બીજી તરફવાળા સદર યોજનામાં સભાસદ તરીકે જોડાઈને આ મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.*

(૧૧) *તમો લખાવી લેનારે સદર યોજનામાં સભાસદ થતાં પહેલાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ માં દર્શાવેલ તમામ ડોક્યુમેન્ટની પ્રમાણિત નકલો ઉપરાંત ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટીઝ એક્ટ તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ અન્વયે ચકાસવા પાત્ર તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓની તમામ ચકાસણી જાતે તથા નિષ્ણાંતો પાસે કરાવ્યા બાદ તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ પોતાની મરજીથી તેમજ રાજીખુશીથી* **"ગજાનન બંગ્લોઝ"** *નામે ઓળખાતી*

યોજનામાં આવેલ **મકાન નં. ...., ની .... ચો.મી.** પ્લોટ એરીયાની જમીન તથા સદરહુ યોજનાની કુલ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ **........... ચો.મી.** જમીન સંયુક્ત રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાના હક્ક હીસ્સા સહીતની મળી કુલ **............ ચો.મી.** જમીન તથા પ્લોટ એરીયાની જમીન ઉપર આવેલ **............ ચો.મી.** કારપેટ એરીયા નું બાંધકામ જેમાં **............ ચો.મી.** વોશ એરીયા તથા **.......... ચો.મી.** બાલ્કની તથા **........... ચો.મી.** ઓપન ટેરેસ વાળી મીલકત જેનું સંપુર્ણ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે. તેને કુલ કિંમત **રૂા...................../- અંકે રૂપીયા ....પુરા** માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે, જેમાં વેચાણ કિંમતની રકમ તમામ ખર્ચ સાથે જ ગણેલ છે અથવા સમાવેશ થાય છે. નીચેની વિગતે બાના તથા અવેજ પેટે અમો લખી આપનારના નામના ચેકો લઈ આજરોજ અમોએ તમોને નીચેની શરતોને આધીન આ બાનાખત કરી આપી બાનાની રકમ મળ્યાની પહોંચ આથી કબુલ કરીએ છીએ. જ્યારે વેચાણ અવેજની બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ તમોએ અમોને નીચે જણાવેલ મુદતમાં ચુકવી આપવાની રહેશે.

-: અવેજ મળ્યાની વિગત :-

રૂા.	/-	પુરાનો ચેક નં............., તા............... ના રોજનો, ... શાખાનો તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને આપેલ છે તે.
રૂા.	**/-**	**અંકે રૂપીયા .... પુરા**

-: બાનાખતની શરતો :-

(૧) આ બાનાખતના લેખથી નામદાર સરકારશ્રીના નિયમોને આધીન બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળેથી **તારીખ: .31/12/2027.** સુધીમાં અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને મજકુર મિલકતનો શાંત, ખાલી, અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો છે, પરંતુ તે અગાઉ બીજી તરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપ્યા બાદ અમો લખી આપનારે તમો

લખાવી લેનારની તરફેણમાં પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપવાનો છે. પરંતુ કોઈપણ સરકારી કાયદાઓ અગર નિયમોને અગર કોઈપણ કાયદાઓ ફેરફારને કારણે અગર કોઈપણ કુદરતી આફતો જેવી કે હોનારત, ધરતીકંપ, પુર, અતિ ભારે વરસાદ, અગર માનવ સર્જીત આફતો અગર સમસ્યાઓ જેવી કે હુલ્લડ, કોમી તોફાનો, આંદોલનો, મજુર હડતાળ, જીવલેણ ચેપી રોગો જેવા કે સ્વાઈન ફ્લુ,કોરોના, તેમજ ભવિષ્યમાં નવી ઉપસ્થિત થનાર મહામારીના કારણે તેમજ કાચા માલ સામાનના ભાવોમાં અસામાન્ય વધારો અગર સરકારી અથવા અર્ધ સરકારી તેમજ સ્થાનિક સંસ્થાના હુકમો, ભારત ભરની કોઈપણ કોર્ટના હુકમો વિગેરે જેવા સંજોગોમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય અને તેવી સમસ્યાઓના નિવારણમાં જેટલો સમય લાગશે તેટલો સમય અત્રેના પક્ષકારોએ અંદર અંદરની સમજુતીથી સમય મર્યાદાનો વધારો માન્ય ગણવાનો છે અને રહેશે. મજકુર શરતએ આ બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે. જેનું બંને પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(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 રકમમના વિલંબ સમય પ્રમાણે એક તરફવાળા વધુ સમય આપવાનું નક્કી કરે તો માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ 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 છતા બીજી તરફવાળા દ્વારા સળંગ ૩ હપ્તાથી વધારેનું પેમેન્ટ કરવામાં કસુર કરશે, તો એક તરફવાળા બીજી તરફવાળા ના આપેલ સરનામે રજી.પોસ્ટ એડી. મારફતે અગર ઈ-મેલ દ્વારા અગર મોબાઈલ વોટ્સએપ પર અગર અન્ય ઈલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમના સહારે નોટીસ પાઠવીને દિન-૧૫ માં આ બાનાખતની કરારની શરતોના ભંગ બદલની જાણ કરશે. અને સદર મુદત વીત્યે બીજી તરફવાળા બાનાખતની શરતો મુજબ વર્તન કરવા કોઈ જવાબદારી સ્વીકારશે નહી તો તેવા સંજોગો એક તરફવાળા સદર બાનાખતનો અંત આણશે. અને તેનાથી એક તરફવાળાને જે કાંઈપણ નુકશાન થશે તેની વસુલાત બીજી તરફવાળાની રકમ માંથી મજરે

કાપ્યા બાદ કરાર રદ કર્યાના ૩૦ દિવસમાં બીજી તરફવાળાને પરત કરશે.

(૩) તે જ પ્રમાણે બીજી તરફવાળા દ્વારા નિર્ધારીત સમય મર્યાદામાં રકમ ચુકવી આપવામાં આવે તેમ છતાં એક તરફવાળા મજકુર મિલક્તનો કબજો નિયત સમયમાં સુપ્રત કરવામાં આનાકાની-અગર નિષ્કાળજી દાખવે તો બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને જેટલી રકમ ચુકવેલ હોય તેટલી જમા રકમ ઉપર માર્જીનલ કોષ્ટ ઓફ લેન્ડીગ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી દરેક માસે ચુક્વી આપવાની રહેશે.

ક્રમ	ચુકવણીનો સમય	હપ્તાની રકમ
૧.	બુકિંગના ૧ માસમાં	કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦%
૨.	બાનાખતમાં સહી કર્યા	કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦%
૩.	પ્લીન્થ કમ્પલીશન વખતે	કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫%
૪.	આર.સી.સી. ફ્રેમ સટ્રક્ચર પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦%
૫.	મકાનની દિવાલોની અંદર તથા બહારનું પ્લાસ્ટર તથા અંદરનુ પ્લમ્બીંગ કામ પુર્ણ થયેથી	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫%
૬.	બહારનું પ્લમ્બીંગ, દાદર, ફલોર લેવલ લોબીનું કામ પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦%
૭.	ફલોરીગ તથા એલીવેશન તથા વોટરપ્રુફીગ ના કામ પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫%
૮.	કલર, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ. બાથરૂમ તથા અન્ય ફીટીંગ્સના કામ પુર્ણ થયા બાદ	કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫%
૯.	પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે	કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦૦%

(૪) મજકુર યુનીટની બાકીની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો એક તરફવાળાને ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સદર યુનીટનું પઝેશન લેતા પહેલા ચુક્તે હિસાબે ચુકવી આપવાની રહેશે, અગર તમો લખાવી લેનારે સદર યુનીટની સામે કોઈપણ નાણાકીય સંસ્થા કે બેંકો માંથી લોન મેળવી બાકીની રકમ એક તરફવાળાને સદર બાનાખતની મુદત પુરી થતાં અગાઉ ચુક્વી આપો તેમાં

અમો લખી આપનારને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમાં અમારી સંમતી છે.

(૫) એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને ફાળવેલ મકાનનું તમામ કામકાજ પુર્ણ થયા બાદ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની લેખિત જાણ કર્યેથી બીજી તરફવાળાએ તેઓને ફાળવેલ મકાન સંબધી ભરવાપાત્ર રકમ તથા અન્ય રકમ એક તરફવાળાને ભરપાઈ કરી દિન-૧૫ માં તમોને ફાળવેલ મકાનનો કબજો મેળવી લેવાનો છે, પરંતુ એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને કબજો મેળવા સંબંધી લેખિત જાણ કર્યા બાદ પણ બીજી તરફવાળા બાકીનો અવેજ તેમજ અન્ય ફાળાની રકમો ન ચુકવી આપો કે કબજો મેળવાની તૈયારી ન દર્શાવો તે સમયે એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળા પાસે જે કાંઈપણ રકમો લેવાની બાકી હોય તે તમામ રકમો તથા અન્ય ફાળા ઉપર બાનાખત કરારની શરત નંબર : ર મુજબ રકમ ની ભરપાઈ કરવાની છે, અને વધુમાં તે રકમો ઉપરાંત એક તરફવાળા દ્વારા બીજી તરફવાળાને ફાળવેલ મકાન સંબંધી માસિક મેઈન્ટેનન્સીની જે રકમ ભરપાઈ કરવાનું જણાવામાં આવે તે તમામ રકમો ભરપાઈ કર્યેથી ફાળવેલ મકાનનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવશે.

(૬) મજકુર બાનાખતથી મજકુર મકાનનો કબજો અમોએ તમોને સોંપેલો ગણવાનો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટનો કબજો અમારે તમોને પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સોંપવાનો રહેશે.

(૭) અમો વેચાણ આપનારએ નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ મજકુર મિલકતના બાંધકામને કોઈપણ રીતે અસર કરે તેવા કોઈપણ પ્રકારના હાનીકર્તા કુત્યો કર્યા નથી. પરંતુ સંજોગવસાત મજકુર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષ સમયગાળા દરમ્યાન તમો બીજી તરફવાળાને ફાળવામાં આવેલ યુનીટમાં ફક્ત માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચર ડિફેક્ટ) જણાય તો તેવી ખામી અમો એક તરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી દુર કરી આપવાની છે, પરંતુ જેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અગર એક તરફવાળાના નિયંત્રણની બહાર હોય તેવી ફક્ત માળખાગત ખામીના સંદર્ભમાં એક તરફવાળા કોઈપણ પ્રકારનુ વળતર આપવા બંધાયેલા નથી. તેમજ બીજી તરફવાળા દ્વારા તેઓને ફાળવેલ યુનિટમાં કોઈપણ પ્રકારના ડ્રીલીંગ કે ગ્રાઉટીંગ કરે અગર હથોડીથી જોર જોરથી દિવાલોમાં ખીલા-ખીલીઓ ઠોકવામાં આવે અને તેનાથી કોઈપણ સ્ટ્રકચર ડીફેક્ટ થાય અગર પ્લાસ્ટર કે ટાઈલ્સને નુકશાન થાય તો તેની તમામ જવાદારી બીજી તરફવાળાની છે, અને રહેશે. તેવું તમામ ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ

ભોગવીને તેના રીપેરીંગ અગર નવીનકરણ કરવાનું છે.

(૮) આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ શરત મુજબ મજકુર યુનિટનું બાંધકામ પુરું થયા બાદ અને સમક્ષ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યાબાદ એક તરફવાળા, કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ પણ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયોલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહી. એક તરફવાળા દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવામાં રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, એક તરફવાળાને બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ વધુ નાણાં, બીજી તરફવાળાએ આવાં વધુ નાણા જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી માર્જીનલ કોષ્ટ ઓફ લેન્ડીગ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીગ રેટના પ્રવર્તમાન વ્યાજ દરમાં ૨% ઉમેરો કરીને વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, એક તરફવાળા ચુકવણીના કરવામાં આવલા આયોજનનાં ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, બીજી તરફવાળા પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાંણાકીય ગોઠવણો, થયેલી સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૯) મજકુર મિલક્તના કોમન વહીવટી ખર્ચ, ઈન્કમટેક્ષ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ લાગુ પડતા વેરાઓ, તેમજ મજકુર મિલક્ત અંગે સરકારી રેકર્ડમાં નામ દાખલ કરાવવા તથા પંચાયતના રેકર્ડમાં વેચાણની ફેરફારની નોંધ પડાવવા તથા મંજુર કરાવવા અંગેના તમામ ખર્ચ તથા રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની જોગવાઈઓ અનુસાર મજકુર મિલક્તના વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટી કે વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, દંડ, પેનલ્ટી ઈત્યાદી જે કાંઈપણ આવે તે તમામ ખર્ચ તથા મજકુર યુનિટ સંબધી હાલમાં કે ભવિષ્યમાં સરકાર તરફથી કોઈ લાગુ પાડવામાં આવનાર પશ્રાદવર્તી અસર સહીતના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, મ્યુ. ટેક્ષીસ વિગેરેની રકમો વિગેરે તમો લખાવી લેનારે ભોગવાની રહેશે.

(૧૦) અત્રેના એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ખાત્રી ભરોસો અને બાંહેધરી આપે છે કે મજકુર સમગ્ર યોજનાની જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈપણ જાતનો ચાર્જ, લીયન, બોજો, ગીરો કે અન્ય કોઈપણ રીતે બોજામાં નાખેલ નથી, મજકુર જમીન ઉપર ભારત સરકાર દ્વારા માન્ય કોઈપણ નાણાંકીય સંસ્થા

જેવી કે બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, ફાયનાન્સ પેઢીનો પણ બોજો રાખેલ નથી, કે મજકુર યોજનાની જમીન કે તેની કોઈપણ મીલકત ઉપર સંવિધાન દ્વારા સ્થાપિત કોઈપણ કાયદાકીય કે ન્યાયવિષયક કોઈપણ બાબતે કોઈપણ જાતની દાવા-દુવી, કેસો, કે લીટીગેશનનો ચાલતા નથી. કે મજકુર યોજનાની જમીન સંબંધી કોઈપણ ન્યાયીક કે અર્ધ ન્યાયીક કોર્ટ, કચેરી તરફથી કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ બજેલ નથી. તેથી મજકુર સમગ્ર યોજનાની જમીન સંપુર્ણપણે બોજા મુક્ત છે તેવી ખાત્રી આપેલ છે, ઉપરાંત મજકુર મિલક્ત અંગેના અમો એક તરફવાળી પેઢીના રાઈટસ ટાઈલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ તેમજ બોજા રહીત છે તે મતલબનું ટાઈટલ્સ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટની પ્રમાણિત નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આપેલ છે. જેની તમોએ ખાત્રી અને ચકાસણી કરી સદર મીલક્ત વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે.

(૧૧) સદરહુ **"ગજાનન બંગ્લોઝ"** એ નામની યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીની રચના કરવામાં આવશે, તો તમો લખાવી લેનાર તથા સદર યોજના અન્ય તમામ સભાસદો સદરહુ સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીમાં ફરજીયાત સભ્યપદ તરીકે દાખલ થવાનુ રહેશે. અને જ્યારે સદર સોસાયટી કે એજન્સી દ્વારા મિટીંગ બોલાવામાં આવે તેમાં નિયમીત રીતે પોતાની હાજરી આપવાની રહેશે, પરંતુ સંજોગોવસાત હાજરી આપી શકે તેમ ન હોય તો સોસાયટી કે એજન્સી દ્વારા જે કાંઈપણ નિર્ણય લેવામાં આવે તે બીજી તરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે, અને રહેશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની શરત છે તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સી ના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો, અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો તથા જે કોઈ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કે કરાવે તો તે તમામનું તમો લખાવી લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનુ રહેશે. જે આથી તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખતમાં સહી મત્તા કરી કબુલ કરો છો.

(૧૨) એક તરફવાળા દ્વારા એવી સ્પષ્ટ કબુલાત આપવામાં આવેશે, એક તરફવાળા દ્વારા આ કરાર કરે તે પછી તેઓ સદર મિલક્ત ગીરો મુકશે નહી, અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઊભો કરશે નહી, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અંમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં આવો સાનગીરો કે બોજો સદરહું મિલક્ત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર

કરશે નહી.

(૧૩) અત્રેના એક તરફવાળા જાહેર કરશે કે આજની તારીખે સદર યોજનાની જમીન માટે 21995.58 ચોરસમીટર એફ.એસ.આઈ. ઉપલબ્ધ છે. અને એક તરફવાળા પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતી ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ. એસ. આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણોમાં ફેરફાર થવાની અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે તેવા તર્કના આધારે-આ ચારેય બાબતો સદર યોજનાને લાગુ પડે છે.21995.58 ચોરસમીટર એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. સદર યોજનામાં એક તરફવાળાએ 14470.5 ચોરસમીટર એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે. અને બીજી તરફવાળા સુચિત એફ.એસ. આઈ. નો ઉપયોગ કરીને એક તરફવાળા સુચિત બાંધકામ કરવાનાં છે. તે આધારે અને જાહેર કરવામાં આવેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર એક તરફવાળાની માલીકીની રહેશે. એવી સમજના આધારે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છે.

(૧૪) સદરહું યોજનામાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતા તમામ યાંત્રિક સાધનો જેવા કે બોર, મોટર, પ્રેસર પંપ તથા ઈલેક્ટ્રીકસીટીના કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા લાઈટ ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી તમામ અમો એક તરફવાળા દ્વારા સારી કંપનીના નાંખવાનાં છે. તેથી આવા કોઈપણ યંત્રને થતું નુકશાન કે તેના લીધે થતો અકસ્માત તે અમો એક તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવતુ 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.

(૧૫) આથી અત્રેના બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાને લેખિતમાં ખાત્રી આપે છે. કે....

(એ) બીજી તરફવાળા તેઓને ફાળવામાં આવેલ મકાનનું તથા સદરહું સમગ્ર યોજનાનુ મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચે અને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચે ખુબ જ સારી રીતે કરવા માટે બંધાયેલા છે. અને સદરહુ યોજના સંકુલ અને પોતાના મકાન ચોખ્ખા રાખશે તેમજ તેનો

વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે. તેમજ સદરહુ મકાનમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઈપણ પ્રકારના જવલંત, જલ્દીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થ, એસીડીક પદાર્થ તેમજ માનવજાત તથા વાતાવરણને આપત્તિરૂપ હોય કે નુકસાનકારક હોય તેવો કોઈ ચીઝ વસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહી કે રાખશે નહી.

(બી) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાના મકાનમાં આવેલ રસોડુ, બાથરૂમ, ટોયલેટ, બાલ્કની કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે જ્યાં પાણી નો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યાઓ ઉપર વેચાણ દસ્તાવેજ ની તારીખ સુધી કોઈપણ લીકેજ થતું ન હોવાથી વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછી પણ ઉપર જણાવેલ જગ્યાઓએ પાણી લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની છે. અને પાણી સહેલાઈથી છટકી જાય તેવો પદાર્થ છે. જેથી તમો બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ મકાનનું ભવિષ્યમાં યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અન્ય સહમાલિકોને અથવા સહમકાન હોલ્ડરોને નુકસાન થવાનો સંભવ છે. જેથી તેની યોગ્ય જાળવણી અને દરકાર રાખવાની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે. અને રહેશે.

(સી) તે રીતે ઉપરોક્ત પેરા-બી માં જણાવ્યા ઉપરાંત બીજી તરફવાળાના કોઈપણ કુત્ય જેવા કે તેઓને ફાળવવામાં આવેલ યુનિટની યોગ્ય સાફ-સફાઈ તેમજ જાળવણીના અભાવે તેમજ બીજી તરફવાળાને ફાળવેલ યુનીટમાં કોઈપણ ડ્રીલીંગ કે ગ્રાઉટીંગ કરવામાં કે હથોડાના ઘા મારવામાં આવે જેનાથી તેઓના ફાળવેલ યુનિટ આવેલ બીજા યુનીટની સહદિવાલોના પ્લાસ્ટરમાં તિરાડો પડે, ટાઈલ્સ ઉખડી/તુટી જાય અગર સદર યોજનાના બીમ, સ્ટ્રકચર વેગેરેને નુકસાન થાય તો તેવા કોઈપણ કુત્ય બાબતે એક તરફવાળા જવાબદાર રહેશે નહી કે ઠેરવી શકાશે નહી. જેથી ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે અગર બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે ભવિષ્યમાં તમો બીજી તરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે તેઓને ફાળવેલ યુનીટ કે યોજનાની કોમન દિવાલો, બીમ, સ્ટ્રકચર કે બીલ્ડીંગની સ્ટેબીલીટીને અસર કરતું કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની છે.અને તેવા સંજોગોમાં આવુ રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજી તરફવાળાએ સ્વખર્ચે

કરી/કરાવડાવી લેવાનું રહેશે. તેમાં એક તરફવાળાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી.

(ડી) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહુ મિલક્તમાં સરકાર માન્ય વિમા કંપની દ્વારા જરૂરી વિમો સ્વખર્ચે ફરજીયાતપણે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.

(ઈ) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કરેલ મકાનમાં કે સદરહુ સમગ્ર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં અન્ય સભ્યોને કે આજુ-બાજુની સોસાયટીમાં રહેતા લોકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી કોઈ પ્રવુતિ તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાની રહેશે નહી.

(એફ) વધુમાં સદરહુ યોજના અંગે તમો બીજી તરફવાળા દ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઈન્ટેનન્સની રકમો, ઈલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ ઈત્યાદી જેવા ફાળાની કે ખર્ચની ઉઘરાણી કરવામાં આવે તો તેવી ઉઘરાણી તમો બીજી તરફવાળાએ ઉઘરાણી કર્યાના ૧૫ દિવસ માં ચુકવી આપવાની છે.

(૧૬) એક તરફવાળાએ સદર યુનીટોનો બીજી તરફવાળાને બી. યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ કબજો સોંપવાનુ નક્કી કરેલ હોઈ કબજો સોંપ્યાની તારીખથી સદર મકાનની જમીન અંગેના લાગુ પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ, એજ્યુકેશન સેસ, મિલક્ત વેરો, ઈલેક્ટ્રીક બીલ દરેક પ્રકારના મ્યુની/પંચાયત ચાર્જીસ, નગર પાલીકા-કોર્પોરેશન-પંચાયતના વેરાઓ તેમજ સર્વિસ સોસાયટીમાં ભરવાપાત્ર થતાં તમામ મેઈનટેનન્સની રકમો વિગેરે તમામ તમો લખાવી લેનારે એકલાએ સ્વતંત્ર રીતે ભરવાના રહેશે.

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

(૧૮) વધુમાં આપણે તમામ પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ સમજુતી કરવામાં આવેલ છે કે આપણે તમામ પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ જાતનો વાદ કે વિવાદ થાય તો તે સમાધાનથી

નિકાલ કરવાનો છે અને રહેશે અને તેમ છતા વિવાદનો સુમેળપુર્વક નિકાલ કરવાના નિષ્ફળતાના કિસ્સામાં (ધી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિતી-નિયમોની જોગવાઈ મુજબ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે આ લેખનું કાયદાનુ ક્ષેત્ર અમદાવાદ પુરતુ સીમીત રહેશે.

-: પરીશીષ્ટ - ૧ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧(અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે વટવાની સીમના (એ) રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૪૪, ૪૪૫, ૪૬૨, ૪૬૩ ની કુલ ૪૨૨૯૦ સ.ચો.મીટરની જમીન જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૮૦ (વટવા-૬) માં સમાવેશ થતા ફા.પ્લોટ નં. ૧૫ ની ૨૫૩૭૫ સ.ચો.મીટર ની જમીન એલોટ કરવામાં આવેલ, ત્યારબાદ સદર જમીનનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા અનુક્રમે સીટી સર્વે નં. NA444/P2 + NA445/P2 + NA462/P2 + NA463/P2 *આપવામાં આવેલ તથા (બી) રેવન્યુ સર્વે નં. ૪૪૩, ૪૬૪ ની કુલ ૨૦૨૩૬ સ.ચો.મીટરની જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૮ (વટવા આઉટફીલ્ડ-૧) માં સમાવેશ થતા ફા.પ્લોટ નં. ૬/૩ ની ૧૪૮૮૦ સ.ચો.મીટરની જમીન એલોટ કરવામાં આવેલ, ત્યારબાદ સદર જમીનનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા અનુક્રમે સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 + NA464/P2 *આપવામાં આવેલ, ત્યારબાદ સદર બંને ફાઈનલ પ્લોટની જમીનોનું એકત્રીકરણ કરતા એકત્રીત ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૫, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૫૮ (વટવા આઉટફીલ્ડ-૧) આપવામાં આવેલ અને તેનું ૪૦૨૫૪ સ.ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ નક્કી કરવામાં આવેલ, ઉપરોક્ત તમામ સીટી સર્વે નું એકત્રીકરણ થતા એકત્રીત સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 *ક્ષેત્રફળ ૪૦૨૫૪ સ.ચો.મીટર એલોટ કરવામાં આવેલ છે, ત્યારબાદ સીટી સર્વે સુપ્રિટેન્ડેન્ટ નગર રચના, અમદાવાદ ના તા.૦૨-૦૯-૨૦૨૩ ના હુકમ થી સદર સીટી સર્વે નં.* NA443/P2 *ના પાંચ હિસ્સા થતા તે પૈકીના હિસ્સા નં. ૨ ને* **સીટી સર્વે નં. NA443/P2/2, ક્ષેત્રફળ ૧૨૨૧૯.૭૭ સ.ચો.મીટર** *ની બીનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે* **"ગજાનન બંગ્લોઝ"** *ના નામથી ઓળખાય છે. જેમાં આવેલ* **મકાન નંબર : ....** *ની* **........... ચો.મી.** *પ્લોટ એરીયાની જમીન તથા સદરહુ યોજનાની કુલ જમીનમાં વણવહેંચાયેલ* **........... ચો.મી.** *જમીન સંયુક્ત રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાના હક્ક હીસ્સા સહીતની મળી કુલ* **............ ચો.મી.**

જમીન તથા પ્લોટ એરીયાની જમીન ઉપર આવેલ **........... ચો.મી.** *કારપેટ એરીયા નું બાંધકામ જેમાં* **........... ચો.મી.** *વોશ એરીયા તથા* **.......... ચો.મી.** *બાલ્કની તથા* **........... ચો.મી.** *ઓપન ટેરેસ ના બાંધકામ વાળી મીલકત તથા કોમન એસેટમાં વરાડે પડતો હિસ્સો તથા કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસેલીટીઝ સહીયારે વાપરવાના હક્કો સહીતની મિલકત* **જેના ખુંટ ચારની વિગત.**

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

-: પરીશીષ્ટ - ૨ :-

૧. ચિલ્ડ્રન પ્લે એરીયા

૨. સિનીયર સિટીઝન સીટીંગ એરીયા

૩. સોસાયટી ઓફીસ/કલબ હાઉસ

૪. કમ્પાઉન્ડ વોલ

૫. ડ્રેનેજ

૬. આર.સી.સી. રોડ સ્ટ્રીટ લાઈટ સાથે

૭. ગાર્ડન

૮. મેઈન ગેટ સિક્યોરીટી કેબીન સાથે

૯. સીસીટીવી કેમેરા- ઈન્ટરનલ રોડ, કોમન પ્લોટ

૧૦. પાણીની સુવિધા બોરવેલ મારફતે ભોંયતળીયે કોમન પ્લોટમાં પાણીની ટાંકી જરૂરી કેપીસીટી સાથે

૧૧. ટેરેસમાં ચાઈના મોઝેક

૧૨. ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન

ઉપર મુજબ આ **કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર** *આપણે બંને પક્ષકારોએ વાંચી, વંચાવી, સમજમાં આવે તે ભાષામાં, સમજી વિચારીને, અકકલ હોશીયારીથી, તનમનના સાવધાનપણામાં, કોઈપણ વ્યક્તિના દાબ દબાણ સિવાય, રાજીખુશીથી, બીનકેફે મુક્ત*

સંમતિથી કરેલ છે જે આપણે બંને તરફવાળાઓએ તથા આપણે બંને તરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા દરેકના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ભાગીદારો, મુખત્યારો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. અને રહેશે.

સ્થળ : અમદાવાદ,. **તારીખ :** / /૨૦૨૪

અત્રે---------------------------મતુ   અત્રે--------------------------શાખ

અમો/એક તરફવાળા :-

લખી આપનાર :-

M/s. HASTI DEVELOPERS *એ*

નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની વતી અને

તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

____

(શ્રી શૈલેષભાઈ વિનુભાઈ હરખાણી)

સાક્ષીઓની સહી :-

1_______________________________

2_______________________________

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા/લખી આપનાર :-

M/s. HASTI DEVELOPERS *એ*

નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની વતી અને

તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

______________________ ______________

(શ્રી શૈલેષભાઈ વિનુભાઈ હરખાણી) (અંગુઠો)

બીજી તરફવાળા/વેચાણ લેનાર :-

1______________________ ______________

(**)** (અંગુઠો)

2______________________ ______________

(**)** (અંગુઠો)