બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ–૧૩ (સાબરમતી) ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડાની સીમના (૧). સર્વે નંબર–૬૭૪ ની ૫૪૫૯ ચોરસમીટર તથા (૨). સર્વે નંબર–૬૭૫ ની ૪૬૪૨ ચોરસમીટર મળી ખાતા નંબર–૨૯૫૭ ધરાવતી કુલ ૧૦૧૦૧ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨૨ (ચાંદખેડા) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૩૧ ની ૭૦૯૧ ચોરસમીટર જમીન અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં આવેલ **''શગુન સેલેસ્ટે''** એ નામથી ઓળખાતી ફલેટો તથા દુકાનોની પરિયોજનામાં આવેલ બ્લોકો પૈકી **બ્લોક નંબર–..........** ના **..........ફલોર** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **ફલેટ નંબર–..........** ની આશરે **.......... સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા** તથા **વોશ એરીયા સ.ચો.મીટર ....** તથા **બાલ્કની સ.ચો.મીટર ....** મળી કુલ **............... સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા** અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હીસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ **............... સ.ચો.મી.** જમીન સહીતની મીલકતનું કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ.

એકતરફવાળાઃ–

લખી આપનારઃ–

પ્રમોટરઃ– **શ્રેય પ્રોજેકટસ**

PAN NO.ACWFS 8928 D

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ–બી/૭, જીવનજયોત સોસાયટી, મનિષ હોલ સામે, અંકુર રોડ, નારણપુરા, અમદાવાદ–૩૮૦૦૧૩ ના સરનામે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર–

ભાવિલ પંકજ જૈન
PAN NO.____________________
ઉં.વ.આ........., ધંધો વેપાર, ધર્મે જાતે હીન્દુ,
રહેવાસી–"કુન્દન", ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૫૨, ટી.પી.૪૪,
સવિતા ગ્રીન પાર્ટી પ્લોટ લેન, શ્યામપુજા–૪ બંગ્લોઝ
સામે, ચાંદખેડા, અમદાવાદ–૩૮૨૪૨૪.

"જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં એકતરફવાલા, લખી આપનાર, પ્રમોટર, અમો, અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે."

બીજીતરફવાલાઃ–
લખાવી લેનારઃ–
એલોટીઃ–

(૧). ....
PAN NO.__________________
ઉં.વ.આ.........., ધર્મે હિન્દુ, ધંધો ....,
રહેવાસી–...
....

(૨). ....
PAN NO.__________________
ઉં.વ.આ.........., ધર્મે હિન્દુ, ધંધો ....,
રહેવાસી–...
....

"જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં બીજીતરફવાલા, લખાવી લેનારા, એલોટી, તમો, તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે."

૧... રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ–૧૩ (સાબરમતી) ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડાની સીમના (૧). સર્વે નંબર–૬૭૪ ની ૫૪૫૯ ચોરસમીટર તથા (૨). સર્વે નંબર–૬૭૫ ની

૪૬૪૨ ચોરસમીટર મળી ખાતા નંબર–૨૯૫૭ ધરાવતી કુલ ૧૦૧૦૧ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨૨ (ચાંદખેડા) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૩૧ ની ૭૦૯૧ ચોરસમીટર જમીન અમો એકતરફવાળા, લખી આપનાર, પેઢી યાને પ્રમોટરની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે તેમજ મજકુર જમીનના સરકારી રેકર્ડમાં માલીક કબજેદાર તરીકે અમો લખી આપનાર **શ્રેય પ્રોજેકટસ** એ નામની ભાગીદારી પેઢીનું સ્વતંત્ર નામ ચાલે છે.

૨... મોજે ચાંદખેડાના (૧). સર્વે નંબર–૬૭૪ ની ૫૪૫૯ ચોરસમીટર તથા (૨). સર્વે નંબર–૬૭૫ ની ૪૬૪૨ ચોરસમીટર મળી કુલ ૧૦૧૦૧ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન અલ્પેશકુમાર ભીખાભાઈ પટેલની માલીકીની તથા કબજા ભોગવટાની જમીન હોઈને ગામ નમુના નંબર–૭ અને ૧૨ વિગેરે સરકારી રેકર્ડમાં અલ્પેશકુમાર ભીખાભાઈ પટેલના નામે ચાલે હતી અને આ જમીનને ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨૨ (ચાંદખેડા) માં સમાવેશ કરવામાં આવેલ અને તેને ફા.પ્લોટ નંબર–૨૩૧ ની ૭૦૯૧ સ.ચો.મી. જમીન ફાળવવામાં આવેલ તે ફા.પ્લોટ નંબર–૨૩૧ ની ૭૦૯૧ સ.ચો.મી.ની બીનખેતી થયેલ જમીન અલ્પેશકુમાર ભીખાભાઈ પટેલે અમો લખી આપનાર **શ્રેય પ્રોજેકટસ** એ નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલ પરંતુ ગામ નમુના નંબર–૭ માંથી તથા સરકારી રેકર્ડમાંથી અલ્પેશકુમાર ભીખાભાઈ પટેલનું નામ કમી થાય તે હેતુથી ભવિષ્યમાં ટી.પી.સ્કીમના અમલીકરણથી સર્વે નબર અસ્તિત્વમાં રહેવાના ના હોવા છતાં (૧). સર્વે નંબર–૬૭૪ ની ૫૪૫૯ સ.ચો.મી. તથા (૨). સર્વે નંબર–૬૭૫ ની ૪૬૪૨ સ.ચો.મી. મળી કુલ ૧૦૧૦૧ સ.ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની જમીન પણ .... અમો તમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચી હોવાનું ગણવાનું છે અને (૧). સર્વે નંબર–૬૭૪ ની ૫૪૫૯ સ.ચો.મી. તથા (૨). સર્વે નંબર–૬૭૫ ની ૪૬૪૨ સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની જમીનના ૭/૧૨ માં જમીનના કબજેદાર તરીકે તમારૂ નામ દાખલ કરાવવાનું છે. ઉપર વર્ણવેલી સર્વે નંબરની કુલ ૧૦૧૦૧ સ.ચો.મી. જમીન તથા ફા.પ્લોટની ૭૦૯૧ સ.ચો.મી. જમીનને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ‘‘સદરહુ જમીન’’ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

// ૪ //

સર્વે નંબર–૬૭૪ ની એકર ૧–૧૯ ગુંઠા તથા સર્વે નંબર–૬૭૫ ની એકર ૧–૯ ગુંઠા જમીન સને–૧૯૫૧ ના અરસામાં કાળીદાસ શીવાભાઈ પટેલના સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટામાં આવેલી હતી.

સર્વે નંબર–૬૭૪ તથા ૬૭૫ ની જમીનના ભાગલા પડતા અટકાવવા અને તેનું એકત્રીકરણ કરવા માટે સને–૧૯૪૭ ના કાયદા પ્રમાણે કલમ–૫ મુજબ સર્વે નંબર–૬૭૪ ની એકર ૧–૧૯ ગુંઠા તથા સર્વે નંબર–૬૭૫ ની એકર ૧–૯ ગુંઠા જમીનને ટુકડા તરીકે જાહેર કરવામાં આવેલી, તે અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૨૫/૦૪/૧૯૫૧ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર–૩૦૨૦ પાડવામાં આવેલી.

સર્વે નંબર–૬૭૪ તથા અન્ય સર્વે નંબર–૫૦૨/૨ તથા ૬૭૨/૨ ની જમીન સામે કાળીદાસ શીવરામ પટેલે ગુજરાત સ્ટેટ કો–ઓપરેટીવ લેન્ડ ડેવલપમેન્ટ બેંક લીમીટેડમાંથી રૂા.૪,૦૦૦/– ની લોન લીધેલી. તે અંગે તારીખ ૦૫/૦૨/૧૯૬૮ ના નંબર–૧૯૮ થી કરવામાં આવેલા હુકમ આધારે બેંકના બોજાની નોંધ રેકર્ડમાં કરવામાં આવેલી. તે અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડના બીજા હકકમાં તારીખ ૧૦/૦૪/૧૯૬૮ ના રોજ બોજાની એન્ટ્રી નંબર–૪૪૫૩ પાડવામાં આવેલી. તે તમામ લોન વ્યાજ સહીત સદર બેંકમાં ભરપાઈ કરવાથી તારીખ ૧૯/૦૫/૧૯૭૮ ના રોજ નંબર–૧૫૦૮, ફોર્મ નંબર–૫૮/એ ના પત્રથી સદરહુ જમીનને તારણમાંથી મુકત કરવા અંગેની રેકર્ડમાં નોંધ કરવામાં આવેલી છે તે અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૧૩/૦૬/૧૯૭૮ ના રોજ તારણ મુકિતની એન્ટ્રી નંબર–૫૦૦૩ પાડવામાં આવેલી છે. આમ સદરહુ જમીન સંપુર્ણ બોજામુકત બનેલી છે.

કાળીદાસ શીવાભાઈ પટેલનું ચાંદખેડા ગામે તારીખ ૩૧/૦૫/૧૯૭૨ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન થયેલુ. તેમને વારસદારો (૧). ભીખાભાઈ કાળીદાસ પટેલ, (૨). સવિતાબેન કાળીદાસ પટેલ, (૩). કાન્તાબેન કાળીદાસ પટેલ, (૪). શારદાબેન કાળીદાસ પટેલ તથા (૫). મણીબેન તે કાળીદાસ શીવાભાઈ પટેલના વિધવા પત્ની હતા. તે સિવાય તેમને અન્ય કોઈ વારસ/સંતતી ન હતા અને નથી. તે વારસદારોના નામ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડની તારીખ ૨૪/૦૯/૧૯૭૨ ના રોજની વારસાઈ એન્ટ્રી નંબર–૪૭૧૯ થી દાખલ કરવામાં આવેલા.

// ૫ //

ત્યારબાદ (૧). સવિતાબેન કાળીદાસ પટેલ, (૨). કાન્તાબેન કાળીદાસ પટેલ, (૩). શારદાબેન કાળીદાસ પટેલ તથા (૪). મણીબેન તે કાળીદાસ શીવાભાઈ પટેલના વિધવા પત્નીએ સર્વે નંબર–૬૭૪, ૬૭૫ તથા અન્ય સર્વે નંબરોની જમીનમાં પોષાતો તેમનો પોતપોતાનો લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો મૌખિક સમજુતીમાં રાજીખુશીથી ઉઠાવી લીધેલો હોવાથી તેમના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાંથી રૂબરૂ જવાબ આપવાથી કમી કરવામાં આવેલા. તે અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૨૪/૦૯/૧૯૭૨ ના રોજ હકક ઉઠાવી લીધાની એન્ટ્રી નંબર–૪૭૨૦ પાડવામાં આવેલી. તે સામે અન્ય કોઈ કોર્ટ કચેરીમાં પ્રોસીડીંગ્સ થયેલા નથી તથા તે નોંધ આજરોજ પણ યથાવત છે અને કોઈએ પડકારેલી નથી.

ત્યારબાદ તારીખ ૧૪/૦૩/૧૯૭૪ ના હુકમ મુજબ ટુકડામાંથી કમી કરવા ચાંદખેડાના સર્વે નંબર–૬૭૪ ની એકર ૧–૧૯ ગુંઠા તથા સર્વે નંબર–૬૭૫ ની એકર ૧–૧૯ ગુંઠાની જમીન અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશન હદથી બે માઈલના વિસ્તારમાં આવી જતા હોવાથી તેને સરકારશ્રીના તારીખ ૨૯/૧૦/૧૯૫૬ ના જાહેરનામા ક્રમાંક–કો.નં–૧૦૫૪/એલ થી એકત્રીકરણ ધારાના અમલમાંથી મુકિત મળેથી તેની ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર–૩૦૨૦ થી સદરહુ જમીનને ટુકડા તરીકે જાહેર કરવાની કરવામાં આવેલી નોંધ કમી કરવા સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તારીખ ૨૮/૦૫/૧૯૭૧ ના રોજ ક્રમાંક–અકત/૨૨૭૦/ પી.ઈ./૧૨૭૪ થવાથી કલેકટરશ્રી, ગાંધીનગરના તારીખ ૧૬/૦૬/૧૯૭૧ ના રોજના હુકમ નંબર–સીબી/લેન્ડ/વશી/૭૦૫ તથા તારીખ ૧૬/૦૮/૧૯૭૧ ના રોજના હુકમ નંબર–કોન્સો/ગાંધીનગર આધારે રેકર્ડમાં ટુકડા કમીની નોંધ કરવામાં આવેલી. તે અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૧૪/૦૩/૧૯૭૪ ના રોજ ટુકડા કમીની એન્ટ્રી નંબર–૪૭૬૬ પાડવામાં આવેલી છે.

ત્યારબાદ મામલતદારશ્રી, ગાંધીનગરના તારીખ ૨૫/૧૧/૧૯૯૪ ના પત્ર નંબર–જમીન.વ.૩૯૧૫/૯૪ સાથે કે.જે.પી.એસ.આર.૧૪/૯૪/૯૫, તારીખ ૨૫–૧૦ (અવાચ્ય) થી ચાંદખેડા મોટેરા રોડ અંગે જમીન સંપાદન થતા (અવાચ્ય) આધારે રેકર્ડમાં નોંધ કરવામાં આવેલી, તેની વિગત નીચે મુજબ છે.

હાલમાં છે તે પ્રમાણે			દુરસ્તી થયા પછી		સંપાદન થતા આકાર કમી	
સર્વે નંબર	ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી.	આકાર રૂા.પૈસા	ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી.	આકાર રૂા.પૈસા	ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી.	આકાર રૂા.પૈસા
૬૭૪	૦–૪૯–૫૭	૬–૨૫	૦–૫૪–૫૯	૫–૭૫	(અવાચ્ય)	(અવાચ્ય)
૬૭૫	૦–૪૯–૫૭	૫–૧૯	૦–૪૬–૪૨	૪–૮૮	૦–૦૩–૧૫	૦–૩૧

ઉપરોકત દુરસ્તી અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૨૧/૧૨/૧૯૯૪ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર–૬૪૩૨ પાડવામાં આવેલી છે.

ભીખાભાઈ કાળીદાસ પટેલનું તારીખ ૧૭/૦૪/૧૯૯૭ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન થયેલું. તેમને વારસદારો (૧). પ્રતિમાબેન ભીખાભાઈ પટેલ, (૨). પારૂલબેન ભીખાભાઈ પટેલ, (૩). અલ્પેશકુમાર ભીખાભાઈ પટેલ તથા (૪). હીરાબેન તે ભીખાભાઈ કાળીદાસ પટેલના વિધવા પત્ની હતા. તે સિવાય તેમને અન્ય કોઈ વારસ/સંતતી ન હતા અને નથી. તે વારસદારોના નામ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડની તારીખ ૧૩/૦૬/૧૯૯૭ ના રોજની વારસાઈની એન્ટ્રી નંર–૬૭૩૫ થી દાખલ કરવામાં આવેલા.

ચાંદખેડા ગામના તમામ સર્વે નંબરો તથા મહેસુલી રેકર્ડ સરકારશ્રીના તારીખ ૧૭/૦૧/૨૦૦૮ ના હુકમ નંબર–જી.એચ.એમ/૨૦૦૮/૨એમ/પીએફઆર–૩૯૨૦૦૮–૩૫–એલ ૧ થી જોઇન્ટ સેક્રેટરીશ્રી, મહેસુલ વિભાગ, ગુજરાત રાજય, ગાંધીનગરના હુકમથી રેકર્ડ અમદાવાદ જીલ્લાના દસ્ક્રોઈ તાલુકામાં તબદીલ કરવા હુકમની રેકર્ડમાં નોંધ કરવામાં આવેલી છે. તે અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૦૮/૦૨/૨૦૦૮ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર–૮૮૨૧ પાડવામાં આવેલી છે.

જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદના તારીખ ૩૦/૦૧/૨૦૦૮ ના હુકમ નંબર–સીબી/એલએનડી–૨/સી–૪૦૧૯/૦૮ થી ચાંદખેડા નગરપાલીકાનો મહેસુલી વિસ્તાર અમદાવાદ જીલ્લામાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવતા મોજે મોટેરા, તાલુકા ગાંધીનગરના તમામ સર્વે નંબરો સહીતની વિગતો દસ્ક્રોઈ તાલુકામાં સમાવિષ્ટ કરવા રેકર્ડમાં નોંધ કરવામાં આવેલી છે તે અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૦૮/૦૨/૨૦૦૮ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર–૮૮૨૨ પાડવામાં આવેલી છે.

ત્યારબાદ (૧). શ્રી અલ્પેશભાઈ ભીખાભાઈ પટેલ, (૨). શ્રીમતી પ્રતિમાબેન તે ભીખાભાઈ કાળીદાસ પટેલના દિકરી અને શ્રી હરેન્દ્રકુમાર જશવતંલાલ પટેલના પત્ની, તથા (૪). હીરાબેન તે ભીખાભાઈ કાળીદાસ પટેલના વિધવા પત્ની વચ્ચે સર્વે નંબર–૬૭૪, ૬૭૫ તથા ૮૭૦/૧ ની જમીનો અંગે વહેંચણી કરવામાં આવેલી અને તે બદલનો વહેંચણીનો દસ્તાવેજ તારીખ ૧૬/૦૪/૨૦૦૯ ના રોજ કરવામાં આવેલો છે જે વહેંચણીનો દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નંબર–૩૭૧૯ ઉપર નોંધાવવામાં આવેલો છે. વહેંચણી અનુસાર (૧). સર્વે નંબર–૬૭૪ ની ૫૪૫૯ સ.ચો.મી., (૨). સર્વે નંબર–૬૭૪ ની ૪૬૪૨ સ.ચો.મી. તથા (૩). સર્વે નબંર–૮૭૦/૧ ની ૫૮૬૮ સ.ચો.મી. મળી ત્રણેય સર્વે નંબરોની કુલ ૧૫૯૬૯ સ.ચો.મી. જમીનમાંથી (૧). શ્રીમતી પ્રતિમાબેન તે ભીખાભાઈ કાળીદાસ પટેલના દિકરી અને શ્રી હરેન્દ્રકુમાર જશવંતલાલ પટેલના પત્ની, (૨). શ્રીમતી પારૂલબેન તે ભીખાભાઈ કાળીદાસ પટેલના દિકરી અને શ્રી અશ્વિનકુમાર માધવલાલ પટેલના પત્ની, (૩). શ્રીમતી હીરાબેન તે ભીખાભાઈ કાળીદાસ પટેલના વિધવા પત્નીએ પોતપોતાના હીસ્સાની રકમ મેળવી ને પોતપોતાનો હીસ્સો શ્રી અલ્પેશભાઈ ભીખાભાઈ પટેલની તરફેંણમાં જતો કરેલો. તેથી તે વહેંચણીના દસ્તાવેજ મુજબ (૧). શ્રીમતી પ્રતિમાબેન તે ભીખાભાઈ કાળીદાસ પટેલના દિકરી અને શ્રી હરેન્દ્રકુમાર જશવંતલાલ પટેલના પત્ની, (૨). શ્રીમતી પારૂલબેન તે ભીખાભાઈ કાળીદાસ પટેલના દિકરી અને શ્રી અશ્વિનકુમાર માધવલાલ પટેલના પત્ની તથા (૩). શ્રીમતી હીરાબેન તે ભીખાભાઈ કાળીદાસ પટેલના વિધવા પત્નીના નામો સર્વે નંબર–૬૭૪, ૬૭૫ તથા ૮૭૦/૧ ની જમીનમાંથી કમી કરવા રેકર્ડમાં નોંધ કરવામાં આવેલી છે. તે અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૦૩/૦૭/૨૦૦૯ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર–૯૩૦૭ પાડવામાં આવેલ છે.

સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તારીખ ૧૭/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજના ઠરાવ ક્રમાંક–પફર/૧૦૨૦૧૧/૨૭૫/લ/૧ થી અમદાવાદ જીલ્લાના સીટી અને દસ્ક્રોઈ તાલુકાનું પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલી છે અને તે મુજબ સીટી (પશ્ચિમ) તાલુકાનું ચાંદખેડા ગામ

તાલુકા અમદાવાદ સીટી (પશ્ચિમ) માં દાખલ કરવામાં આવેલુ છે તે અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૦૩/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર–૧૦૭૬૧ પાડવામાં આવેલી છે.

ત્યારબાદ ગુજરાત રાજયના મહેસુલ વિભાગ દ્વારા અમદાવાદ જીલ્લાના બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) નું જુદા જુદા ૬ (છ) તાલુકાઓ જેવા કે વેજલપુર, ઘાટલોડીયા, સાબરમતી, અસારવા, મણીનગર અને વટવામાં વિભાજન કરવામાં આવેલું. તે મુજબ અમદાવાદ શહેર (પશ્ચિમ) તાલુકાનું ચાંદખેડા ગામ સાબરમતી તાલુકામાં દાખલ કરવામાં આવેલુ છે. તે તાલુકાના ફેરફારની અસર સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તથા કોમ્પ્યુટરાઈઝડ ૭/૧૨ ઉતારામાં માર્ચ, ૨૦૧૫ ના અરસામાં આપવામાં આવેલી. તે અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર–૬ નંબરની કોઈ એન્ટ્રી પડેલી નથી.

ગામ મોજે ચાંદખેડામાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ અમલમાં આવતા સદરહુ (૧). સર્વે નંબર–૬૭૪ ની ૫૪૫૯ સ.ચો.મી. તથા (૨). સર્વે નંબર–૬૭૫ ની ૪૬૪૨ સ.ચો.મી. મળી કુલ ૧૦૧૦૧ સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળ ની જમીનને ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨૨ (ચાંદખેડા) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૩૧ આપવામાં/ફાળવવામાં આવેલો છે તથા તેનું ક્ષેત્રફળ ૭૦૯૧ સ.ચો.મી. નક્કી કરવામાં આવેલું છે.

સર્વે નંબર–૬૭૪ તથા ૬૭૫, ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨૨ (ચાંદખેડા) માં ફા.પ્લોટ નંબર–૨૩૧ ની ૭૦૯૧ સ.ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ સારૂ કલેકટરશ્રી, અમદાવાદ દ્વારા તેમના તારીખ ૧૬/૦૭/૨૦૧૩ ના રોજના હુકમ નંબર–સીબી/LAND-2/એનએ/એસઆર–૪૫૨/૨૦૧૩ થી બીનખેતીની મંજુરી (એન.એ. પરમીશન) આપેલી છે. જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે અને રદ્દ કરવામાં આવેલી નથી. તે અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૧૬/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર–૧૧૩૦૯ પાડવામાં આવેલી છે.

ત્યારબાદ સર્વે નંબર–૬૭૪, ૬૭૫ તથા ૮૭૦/૧ ની જમીનો અંગે અગાઉ તારીખ ૧૬/૦૪/૨૦૦૯ ના રોજ ગાંધીનગરના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૩૭૧૯ ઉપર નોંધાવવામાં આવેલા વહેંચણીના દસ્તાવેજ અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૦૩/૦૭/૨૦૦૯ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર–૯૩૦૭ પાડવામાં આવેલી. પરંતુ

તે વહેંચણીના દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા મુજબની રકમ મળેલી નથી, તેવી રજુઆત (૧). પ્રતિમાબેન ભીખાભાઈ પટેલ તથા (૨). પારૂલબેન ભીખાભાઈ પટેલે કરેલી. તેમણે સીટી ડેપ્યુટી કલેકટર (પશ્ચિમ), અમદાવાદની કોર્ટમાં ગુજરાત જમીન મહેસુલ નિયમોના નિયમ–૧૦૮(૫) હેઠળ (૧). અલ્પેશકુમાર ભીખાભાઈ પટેલ, (૨). હીરાબેન ભીખાભાઈ પટેલ તથા (૩). સર્કલ ઓફીસરશ્રી, ચાંદખેડા, તાલુકો દસ્ક્રોઈ, જીલ્લો અમદાવાદની સામે આરટીએસ/અપીલ/કેસ નંબર–૧૪૨/૧૩ થી અપીલ અરજી દાખલ/ફાઈલ કરેલી. તેમાં સીટી ડેપ્યુટી કલેકટર (પશ્ચિમ), અમદાવાદે તે વિવાદીની અપીલ અરજી તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૧૪ ના રોજના હુકમથી "નામંજુર" કરેલી. તે અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૦૯/૦૪/૨૦૧૪ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર–૧૧૫૮૫ પાડવામાં આવેલી છે.

ત્યારબાદ સીટી ડેપ્યુટી કલેકટર (પશ્ચિમ), અમદાવાદે તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૧૪ ના રોજ કરેલા હુકમથી નારાજ થઈ (૧). પ્રતિમાબેન ભીખાભાઈ પટેલ તથા (૨). પારૂલબેન ભીખાભાઈ પટેલે જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદની કોર્ટમાં ફાઈલ કરેલ આર.ટી.એસ./અપીલ કેસ નંબર–૧૪૨/૨૦૧૩, તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૧૪ સામે (૧). અલ્પેશકુમાર ભીખાભાઈ પટેલ, (૨). હીરાબેન ભીખાભાઈ પટેલ, (૩). સર્કલ ઓફીસરશ્રી, ચાંદખેડા તથા (૪). પ્રાંત અધિકારીશ્રી સામે ફેરતપાસ અરજી દાખલ/ફાઈલ કરેલી. તેમાં જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદે તે અરજદારોની રીવીઝન અરજી નામંજુર કરેલી અને સીટી ડેપ્યુટી કલેકટરશ્રી (પશ્ચિમ) અમદાવાદે કરેલ વાદગ્રસ્ત હુકમ તારીખ ૩૧/૦૩/૨૦૧૪ કાયમ રાખવા હુકમ કરેલો છે. તે હુકમ અંગે સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં તારીખ ૧૭/૦૪/૨૦૧૫ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર–૧૧૯૧૬ પાડવામાં આવેલી છે.

આમ ત્યારથી તે રીતે (૧). સર્વે નંબર–૬૭૪ ની ૫૪૫૯ સ.ચો.મી. તથા (૨). સર્વે નંબર–૬૭૫ ની ૪૬૪૨ સ.ચો.મી. મળી કુલ ૧૦૧૦૧ સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨૨ (ચાંદખેડા) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૩૧ ની ૭૦૯૧ સ.ચો.મી. જમીન ફાળવવામાં આવેલી છે, તે જમીન અલ્પેશકુમાર ભીખાભાઈ પટેલ સંપુર્ણ સ્વતંત્ર, આગવા માલીક અને

કબજા ભોગવટેદાર હતા. આ (૧). સર્વે નંબર–૬૭૪ ની ૫૪૫૯ સ.ચો.મી. તથા (૨). સર્વે નંબર–૬૭૫ ની ૪૬૪૨ સ.ચો.મી. મળી કુલ ૧૦૧૦૧ સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની જમીન મજકુર અલ્પેશકુમાર ભીખાભાઈ પટેલની પાસેથી અમો લખી આપનાર **શ્રેય પ્રોજેકટસ** એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ તારીખ ૦૩/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ વેચાણ રાખેલ અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ–૨ (વાડજ) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તે જ તારીખે ૧નંબરની બુકના અનુક્રમ નંબર–૧૦૯૪૮ થી નોંધાવી કુલ અભરામ નદાવે અઘાટ વેચાણ રાખેલી છે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ મજકુર જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટસમાં કબજેદારના કોલમમાં અમો લખી આપનાર, **શ્રેય પ્રોજેકટસ** એ નામની ભાગીદારી પેઢીનું સ્વતંત્ર નામ એન્ટ્રી નંબર–૧૨૧૨૨ થી તારીખ ૧૫/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ દાખલ કરી સદર એન્ટ્રી તારીખ ૦૭/૧૨/૨૦૧૫ ના રોજ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી છે.

૩... ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર, પેઢીએ મજકુર (૧). સર્વે નંબર–૬૭૪ ની ૫૪૫૯ ચોરસમીટર તથા (૨). સર્વે નંબર–૬૭૫ ની ૪૬૪૨ ચોરસમીટર મળી ખાતા નંબર–૨૯૫૭ ધરાવતી કુલ ૧૦૧૦૧ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨૨ (ચાંદખેડા) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૩૧ ની ૭૦૯૧ ચોરસમીટર જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન અમો લખી આપનાર, પેઢીએ મંજુર કરાવવા અર્થે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીમાં રજુ કરતા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને તેમના (૧). કેસ નંબર–____________________ થી તારીખ .... ના રોજ, (૨). કેસ નંબર–____________________ થી તારીખ .... ના રોજ, (૩). કેસ નંબર–____________________ થી તારીખ .... ના રોજ બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી આપેલી છે. મજકુર મંજુર કરાવેલ પ્લાનમાં જણાવ્યા પ્રમાણે **બ્લોક નંબર–એ, બી તથા સી** માં ફર્સ્ટ સેલર તથા સેકન્ડ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડફલોર ઉપર પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડફલોર ઉપર દુકાનો નંગ–૪૦ તથા ગ્રાઉન્ડફલોર, ફર્સ્ટફલોર, સેકન્ડફલોર,

થર્ડફલોર, ફોર્થફલોર, ફીફથફલોર, સિકસફલોર, સેવન્થફલોર, એઈટથફલોર, નાઈન્થફલોર, ટેન્થફલોર, ઈલેવન્થફલોર, ટવેલ્થફલોર તથા થર્ટીન્થફલોર ઉપર કુલ ૧૧૮ ફલેટો તથા દરેક બ્લોકના ટોપ ફલોરની ઉપર સ્ટેર કેબીન, મશીન રૂમ, ઓવરહેડ ટાંકી સહીત કુલ્લે–૧૫૮ યુનીટો યાને ફલેટો/દુકાનોનું બાંધકામ .... સ.ચો.મીટર (ચાર્જેબલ સહીત) બીલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે કરવાનું નકકી કરેલું. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર જમીન ઉપર મંજુર કરાવેલ પ્લાનને આધારે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેના યુનીટોનું બાંધકામ શરૂ કરેલ કરાવેલ છે.

૪... અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર પરિયોજનાની નોંધણી માટેની કાર્યવાહી રીયલ એસ્ટેટ સબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ, અમદાવાદ ખાતે કરેલી છે. જેનો પ્રોજેકટ રજીસ્ટ્રેશન નંબર–____ ____________________ થી તારીખ .... ના રોજનો છે. સદર નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ સામેલ છે.

૫... અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર દ્વારા સદર પરિયોજનામાં બાંધવામાં આવેલ ફલેટોવાળી મીલકત પૈકી **બ્લોક નંબર–...........** ના **...........ફલોર** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **ફલેટ નંબર–...........** ની આશરે **........... સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા** તથા **વોશ એરીયા સ.ચો.મીટર ....** તથા **બાલ્કની સ.ચો.મીટર ....** મળી કુલ **............... સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા** અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હીસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ **............... સ.ચો.મી.** જમીન સહીતની મીલકત (જેને હવે પછી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં "મજકુર અગર સદર યુનીટ" એ નામથી ઓળખવામાં આવશે તે) તમો બીજીતરફવાલા, એલોટીને ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

૬... વધુમાં તમો બીજીતરફવાલા, એલોટીએ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરની સદર જમીનની પરિયોજનાને લગતા તમામ દસ્તાવેજો અને સ્ટ્રકચરલ

ડીઝાઈનર .... તથા એન્જીનીયર શ્રી .... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશા, પ્રમોટરે સુચવેલ અને સદર પરિયોજના પર મકાનોનું બાંધકામ જે મુજબ કરેલ અને માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યાઓ જે મુજબ પુરી પાડવાનું વિચારાયુ છે તે મુજબ મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાનની નકલો, આલેખનો અને વિગત વર્ણનો, શ્રી .... એડવોકેટ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ સર્ટીફીકેટ ઓફ ટાઈટલ્સ, એન.એ. ના હુકમો, સદર જમીન પરના પ્રમોટરના હકકનો પ્રકાર દર્શાવતા હકકપત્રક–૬ તથા ૭ અને ૧૨ ના ઉતારા, મહેસુલી રેકર્ડની નકલો વિગેરે તમામ કાગળો તથા દસ્તાવેજો તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ (હવે પછી અહીં જેનો ઉલ્લેખ "ઉકત યાને સદર અધિનિયમ" તરીકે કરવામાં આવ્યો છે) અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો એલોટીને તપાસવા માટે આપેલા. જે તમો એલોટીએ જાતે તથા તેના નિષ્ણાંત મારફતે જોઈ તપાસી ખાત્રી કરી કરાવી લીધેલ હોઈ તે અંગે તમો એલોટીને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલો છે. સદર યોજનાના ફલોર પ્લાનની ખરી નકલો તમો એલોટીને આપવામાં આવેલ છે.

૭... હવે તમો એલોટીએ સદર પરીયોજનાના તમામ કાગળો જોઈ તપાસી ખાત્રી કરેલ કરાવેલ હોઈ તેની રૂઈએ તમો એલોટીએ સદર **બ્લોક નંબર–...........** ના **...........ફલોર** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **ફલેટ નંબર–...........** ની આશરે **........... સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા** તથા **વોશ એરીયા સ.ચો.મીટર ....** તથા **બાલ્કની સ.ચો.મીટર ....** મળી કુલ **............... સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા** અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હીસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ **.............. સ.ચો.મી.** જમીન સહીતની મીલકત તમારા નામે ફાળવણી કરવા માટે અમો પ્રમોટર પાસે અરજી કરી છે. જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર યુનીટ તમો એલોટીને વેચાણ આપવાની સંમતિ આપી તેની રૂઈએ આજરોજ આ કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટમાં નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન તેમજ સદર શરતો અને

લાગુ પડતા કાયદાઓનુ વફાદારી પુર્વક પાલન કરવની એક બીજાને આપેલી ખાત્રી અને બાંહેધરીઓ ઉપર વિશ્વાસ રાખીને આપણ બંને પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી આ કબજા સિવાયનું બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટ સાક્ષીઓ રૂબરૂ સહી, મત્તા કરી કરેલ છે.

૮... તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર **બ્લોક નંબર–..........** ના **..........ફલોર** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **ફલેટ નંબર–..........** ની આશરે **.......... સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા** તથા **વોશ એરીયા સ.ચો.મીટર ....** તથા **બાલ્કની સ.ચો.મીટર ....** મળી કુલ **.............. સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા** અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હીસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ **.............. સ.ચો.મી.** જમીન સહીતની મીલકત ઉચ્ચક કુલ્લે **રૂા.......................... અંકે રૂપિયા .... પુરા**ની કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છો. સદરહુ યુનીટના કાર્પેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ અમો પ્રમોટરે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનુ બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ તમો લખાવી લેનાર, એલોટી મેળવી લેવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમા ૦૩ (ત્રણ) ટકાથી વધારેથી વધારેની વધ–ઘટ હોય તો તેની જાણ તમો લખાવી લેનાર, એલોટીને કરવાની રહેશે અને આપણ બંને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરીયાની સંયુકત રીતે ફેરમાપણી કરાવવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો સદર યુનીટના નકકી કરેલ કાર્પેટ એરીયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછું થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ તમો લખાવી લેનાર, એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણતા SBI MCLR RATE + 2% ના વાર્ષિક સાદા વ્યાજ સહીત દિન–૪૫ (પિસ્તાલીસ) સુધીમાં અમો લખી આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ તમો લખાવી લેનાર, એલોટીએ સદર યુનીટ અંગે મુળ નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબકકા દરમ્યાન સદર બાનાખતની અમો લખી આપનારાને ચુકવવાની રહેશે.

મજકુર ઉચ્ચક કિંમતના સદર પરીયોજનાની નીચે (એ) માં જણાવેલ કોમન મજીયારી અને વધારાની સુવિધાઓના વરાડે પડતી રકમ તથા સદર મીલકતના વરાડે મળવા પાત્ર વગર વહેંચાયેલ ભાગની જમીનની કિંમતનો સમાવેશ થાય છે.

જો અમો લખી આપનાર, પ્રમોટર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહુ યુનીટનો કબજો તમો લખાવી લેનાર, એલોટીને સોંપીએ નહી અને તે સંજોગોમાં જો તમો લખાવી લેનાર, એલોટી આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીઓને આધીન સદરહુ યુનીટ વેચાણ રાખવા રાજી હોવ તો સદર યુનીટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે આ કરારના તમો લખાવી લેનાર, એલોટીના વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક SBI MCLR RATE + 02 % મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે અને તેવી જ રીતે જો તમો લખાવી લેનાર, એલોટી દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણની અવેજની રકમ ચુકવણી કરવામાં ચુક કે કસુર કરો તો તમો લખાવી લેનારાએ આ બાનાખતમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકીની રકમની ચુકવણી ઉપર જયાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક SBI MCLR RATE + 02 % મુજબનુ વ્યાજ અમો લખી આપનાર, પ્રમોટરે ચુકવવાનું રહેશે.

(એ). સદર પરીયોજનામાં આવેલ કોમન બાંધકામ સહીતની જે ખુલ્લી તથા બાંધકામવાળી સુવિધાઓ આવેલી છે તેવી કોમન ખુલ્લી તથા બાંધકામ વાળી તમામ સુવિધાઓ વાપરવા માટેનો તમો એલોટીનો સદર યુનીટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા અન્ય ફલેટોના માલીકો સાથે કોમન હકક રહેશે.

(બી). તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર યુનીટની સાથે આવેલ .... **સ.ચો.મીટર** ક્ષેત્રફળની **બાલ્કની**ની કિંમતનો સમાવેશ ઉપર જણાવેલ સદર યુનીટની કુલ કિંમતમાં થયેલ હોઈ સદર કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ.

(સી). તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર યુનીટની સાથે આવેલ .... **ચો.મીટર** ક્ષેત્રફળની **વોશ એરીયા**ની કિંમતનો સમાવેશ ઉપર જણાવેલ સદર યુનીટની કુલ કિંમતમાં થયેલ હોઈ સદર કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયા છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમત વેચાણ સંમત થઈએ છીએ.

(ડી). તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર યુનીટ વેચાણ લેવાની નકકી કરેલ છે તેમાં ખુલ્લી અગાસી યાને ઓપન ટેરેસનો સમાવેશ થતો નથી.

એ રીતે ઉપર જણાવેલ શરત નંબર–(૮) (એ) થી (ડી) માં જણાવવામાં તમામ સહીતની સદર યુનીટની ઉચ્ચક કિંમત **રૂા...................... અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત થાય છો અને તે મુજબ અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને તે કિંમતે વેચવા સંમત થઈએ છીએ. તેમજ સદરહુ યુનીટની કુલ વેચાણ કિંમતના ૧૦% રકમ બાનાપેટે આવેથી સદરહુ પરીયોજનાના એલોટી મેમ્બરને રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરવાનું નકકી કરેલ છે.

૯... તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને સદર યુનીટની ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમત **રૂા......................... અંકે રૂપિયા .... પુરા**ની રકમના **૧૦ ટકા પ્રમાણે** બાના યાને આગોતરી ચુકવણી પેટે રૂા......................... અંકે રૂપિયા .... પુરા ચેક નંબર–.................... થી તારીખ .... ના રોજ .... બેંક, ... શાખામાંથી તમો એલોટીના ખાતામાંથી અમો પ્રમોટરને આપેલ છે. જયારે સદર યુનીટની બાકી રહેતી રકમ **રૂા.......................... અંકે રૂપિયા .... પુરા** તમો એલોટીની નીચે જણાવ્યા મુજબની આજથી **........... (...........) માસ** સુધીમાં અમો પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થયેલા છો. મજકુર શરત એ આ કબજા સિવાયના બાનાખતની મહત્વની શરત ગણાશે.

વિગત **ટકાવારી પ્રમાણે**

(એ). સદર યુનીટની કુલ કિંમતના પ્રથમ **૩૦ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા તારીખથી ૦૨ (બે) દિવસમાં તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(બી). સદર યુનીટની કુલ કિંમતના બીજા **૪૫ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર યુનીટ અથવા તેના બિલ્ડીંગની પ્લીન્થ લેવલ સુધીનુ બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(સી). સદર યુનીટની કુલ કિંમતના ત્રીજા **૭૦ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર યુનીટ અથવા તેના બિલ્ડીંગની પ્રોડિયમ્સ અને સ્ટ્રીલ્ટ્સ સહીતના સ્લેબનુ બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ડી). સદર યુનીટની કુલ કિંમતના ચોથા **૭૫ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર યુનીટ અથવા તેના બિલ્ડીંગની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી–બારણાનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ઈ). સદર યુનીટની કુલ કિંમતના પાંચમા **૮૦ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર યુનીટ અથવા તેના બિલ્ડીંગની સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એફ). સદર યુનીટની કુલ કિંમતના છઠ્ઠા **૮૫ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર યુનીટ અથવા તેના બિલ્ડીંગનું બહારનુ પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથેનું ટેરેસનુ કામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(જી). સદર યુનીટની કુલ કિંમતના સાતમા **૯૫ ટકા** પ્રમાણેની રકમ સદર યુનીટ અથવા તેના બિલ્ડીંગમાં લીફ્ટ, પાણીના પંપ, વિજળીના જોડાણો,

વિજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતોનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એચ). સદર યુનીટની કુલ કિંમતની બાકીની **૧૦૦ ટકા** પ્રમાણે યાને ચુકતે હિસાબેની રકમ સદર યુનીટ અથવા તેના બિલ્ડીંગના ભોગવટા અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આવેથી યુનીટનો કબજો તમો એલોટીને અમો પ્રમોટર સોંપવાની કાર્યવાહી કરીએ તે સમયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ અગર તે અગાઉ અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર યુનીટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી તે સમયે સદર યુનીટનો સ્થળ ઉપર કબજો સોંપવાનો રહેશે.

૧૦... મજકુર યુનીટની કુલ કિંમતમાં સદર સ્કીમના બાંધકામ અને કામગીરી સંબંધે ચુકવેલા અથવા ચુકવવા પાત્ર બનતા ટેક્ષ, ઉપકર ટેક્ષ અથવા અન્ય તમામ ટેક્ષ, વેરા પૈકી સદર યુનીટના વરાડે પડતા ટેક્ષ તમો એલોટીએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૧... મજકુર યુનીટની કુલ કિંમત સિવાય સરકારી અર્ધ સરકારી કે સક્ષમ સત્તા મંડળને ચુકવવાની થતી વધારાની ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ અગર વખતો વખત સરકાર દ્વારા લેવા અથવા લાદવામાં આવનાર ખર્ચમાં વધારો થવાને કારણે જો કોઈ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેવી વધારાની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૨... મજકુર યુનીટની ઉપર શરત નંબર–૯ (એ) થી (એચ) માં જણાવેલ કુલ કિંમત પૈકીની નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવવા પાત્ર બનતી રકમ પૈકી કોઈપણ હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવણી કરવામાં તમો એલોટી ૦૩ (ત્રણ) વાર કસુર કરો યા તમો એલોટી દ્વારા અમો પ્રમોટરને તેવી રકમો ચુકવવામાં ન આવે અગર વિલંબ થાય તો અમો પ્રમોટરે તમો એલોટી પાસેથી તેવી બાકી ચુકવવાની રકમ ઉપર MCLR+2% વસુલ કરવા હકકને બાધ ન આવે યાને બાધક બન્યા સિવાય અમો પ્રમોટર તમો એલોટીની સહીથી સદર બાનાખત મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ રદના લખાણથી સમાપ્ત કરવા હકકદાર રહીશુ. વધુમાં

તેવા રદ કરવાના લખાણ માટે અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખત યાને કરાર કોઈ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ રદ કરવા ઈચ્છીએ છીએ તે જતાવતી રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી કે ઈમેલથી, એસ.એમ.એસ. અથવા વોટ્સએપથી નોટીસ તમો એલોટીના સરનામે ૧૫ દિવસમાં તેવી બાકીની રકમ ચુકવવા બાબતે જાણ કરીશું અને તેવી નોટીસ મળ્યાની તારીખથી ૧૫ દિવસમાં તમો એલોટી અમો પ્રમોટરને અમો પ્રમોટર જણાવીએ તેટલી બાકીની રકમ તાત્કાલીક ચુકવવામાં કસુર કરશો તો ત્યારબાદ સદર બાનાખતનો કરાર તેજ દિવસથી સમાપ્ત યાને રદ બાતલ થયેલો ગણાશે અને સદર બાનાખત રદનું લખાણ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી રૂબરૂ નોંધાવ્યા તારીખથી ૩૦ દિવસ પુરા થયે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી ''લિકિવડેટેડ ડેમેજીઝ'' ની રકમ તેમજ અન્ય ખર્ચ, સરકારી ટેક્ષ પેટેની રકમ વિગેરે બાદ કરી બાકીની રકમ પરત ચુકવી આપીશું. જે તમો એલોટી આથી મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખતમાં સહી મત્તા કરી કબુલ કરી માન્ય રાખો છો.

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

૧૪... અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટી બંને વચ્ચે સદર બાનાખતમાં પેમેન્ટ ચુકવવા બાબતે તથા પઝેશન સોંપવા બાબતે જે સમય મર્યાદા નકકી કરેલ છે તેનું આપણે બંને તરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે જેથી "Time is Essence for the Promoter as well as the Allottee."

૧૫... પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ૧૨૭૬૩.૮૦ ચોરસમીટર છે અને

પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લગતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૧૯૧૪૫.૭૦ ચોરસમીટરના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૯૧૪૧.૨૧ ચોરસમીટરનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના યુનીટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહુ યુનીટ ખરીદ કરવાનું કબુલ કરેલ છે.

૧૬... તેમજ ઉકત પરીયોજનામાં અમો પ્રમોટરનો વધારાની એફ.એસ.આઈ., એફ.એસ.આઈ. તથા ટેરેસ રાઈટસ બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવેથી સદરહુ પરીયોજનાના તમામ એલોટી મેમ્બરો સહીયારો/કોમન હકક રહેશે.

૧૭... અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર બાનાખતવાળા યુનીટનો કબજો **તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૮** સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ સદર મુદતમાં જો સમગ્ર પરીયોજનાની મીલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયે સદર બાનાખત વાળા યોજનાના વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં વિલંબ થાય તો સદર યુનીટનો કબજો સોંપવાની મુદત આપો આપ વધેલી યાને લંબાયેલી ગણાશે. જે તમો એલોટીને કબુલ અને માન્ય રાખવાની રહેશે.

વધુમાં સદર યોજનાનું વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આવેથી તે અંગેની મોબાઈલ કે ટેલીફોન દ્વારા અગર મૌખિક કે લેખિતમાં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને ૦૭ (સાત) દિવસમાં જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી જાણ થયા બાદ તમો એલોટીએ ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર સદર યુનીટની બાકીની ચુકતે હીસાબેની રકમ ચુકવી આપેથી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર યુનીટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ

કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. પરંતુ તમો એલોટી જો સદર નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે કબજો મેળવવામાં કસુર અગર આનાકાની કરો તો જયાં સુધી સદર યુનીટનો કબજો પ્રમોટર પાસે રહે તેટલા સમય માટેનો તેના લાગુ પડતા નિભાવ અંગેનો ખર્ચ તથા તે ઉપર MCLR+2% સહીતની રકમ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમાં સહી મત્તા કરી કબુલ કરો છો.

૧૮... અમો પ્રમોટર કે અમારા એજન્ટના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર સદર યુનીટનો કબજો ઉપર શરત નંબર–૧૭ માં જણાવેલ મુદત સુધીના તમો એલોટીને ન સોપીએ તો તેવી તારીખથી જયાં સુધી સદર યુનીટનો કબજો સોંપીએ તેટલા સમય માટેનું MCLR+2% અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને પરત આપવાનું રહેશે.

પરંતુ જો કોઈપણ કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપતી, સરકારી અને અથવા અર્ધ સરકારી કચેરીઓ કે અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાં વિગેરે કારણોના આધારે અગર કોઈ કુદરતી કે માનવ સર્જીત સંજોગોના આધારે જો કે સરકાર દ્વારા કાયદાકીય કલમોમાં ફેરફાર થવાથી સદર યોજનાનું વપરાશ અંગેનુ સર્ટીફીકેટ ન મળવાને કારણે પઝેશન સોંપવામાં વિલંબ થાય તો તમો એલોટીને તેવા કારણો માન્ય અને કબુલ રાખવાનાં રહેશે અને તે અંગે તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટર સામે કોઈ પ્રકારની તકરાર કે કોર્ટ કાર્યવાહી કરવી કરાવવાની રહેશે નહી અને તેવા કારણોના આધારે જેટલો સમય યુનીટનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલો વિલંબ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

૧૯... અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટી બંનેએ સાથે મળીને એક બીજાની પરસ્પર સમજુતીથી સદર કબજા સિવાયના બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની શરતોમાં ફેરફાર કરીએ તો તે આપણ બંને તરફવાળાને માન્ય રહેશે.

૨૦... અમો પ્રમોટરની સદર **"શગુન સેલેસ્ટે"** એ નામથી ઓળખાતી ફલેટો/દુકાનોની પરીયોજનાની જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે તે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના થાય તો અમો પ્રમોટર અને તમો એલોટીએ સાથે મળી એક બીજાની પરસ્પર સમજુતીથી બાંધકામમાં સુધારા વધારા કરી ફેરફાર કરી શકાશે. પરંતુ અમો પ્રમોટર દ્વારા બાંધવામાં આવેલ સદર પરીયોજનાના સ્પેસીફીકેશન અને પ્લાન કે બિલ્ડીંગના બાંધકામ બાબતે કોઈ પ્રકારના સુધારા–વધારા નિયમો અનુસાર કરવા કરાવવાની ઉદભવે તેમાં તમો એલોટીની મુકત અને કાયમી સંમતિ છે અને રહેશે. જે તમો એલોટી આથી સદર બાનાખતમાં સહી, મત્તા કરી કબુલ કરો છો.

૨૧... અમો પ્રમોટરે સદર યુનીટનો કબજો તમો એલોટીને સોપ્યા બાદ ૦૫ (પાંચ) વર્ષના સમય દરમ્યાન તમો એલોટીને સદર યુનીટમાં કે યુનીટ જે બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના માળખાગત યાને સ્ટ્રકચર ડીફેકટ કે તેની ગુંણવતા, સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી અમો પ્રમોટરના ધ્યાનમાં તમો એલોટી લાવો ત્યારે અમો પ્રમોટરે શકય હોય તો તેવી ખામી અમારા ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો તમો એલોટી અમો પ્રમોટર પાસેથી સદર ખામી માટેનુ વળતર સદર કાયદા હેઠળ મેળવવા હકકદાર રહેશો. પરંતુ તેવી ખામી માટે અમો પ્રમોટરની કોઈ જ જવાબદારી ન હોય કે અમો પ્રમોટરને તેના માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય કે અમો પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહાર હોય કે તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અગર કારીગરી ગુંણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમા રહેલી ખામી માટે અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર રહીશું નહી અથવા તમો એલોટી મેળવવા હકકદાર રહેશો નહીં.

૨૨... તમો એલોટીએ સદર યુનીટનો કબજો મેળવ્યા બાદ જ તેનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે કરવાનો રહેશે તેમજ પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ વાહનો રાખવા કે પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો ઉપયોગ તમો એલોટીએ કરવાનો કરાવવાનો રહેશે નહીં.

૨૩... તમો એલોટી તથા અન્ય એલોટીઝ સાથે મળીને સદર પરીયોજનાના મકાનોનો વહીવટ કરવા માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે. જેમાં અમો પ્રમોટરે તમો એલોટીને સદર સર્વિસ સોસાયટીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો તથા પેટા નિયમોને આધીને સભ્ય તરીકે દાખલ થવા માટેની જરૂરી અરજી, ફોર્મ વિગેરે તમો એલોટીને જે તારીખે આપીએ તે તારીખથી ૦૭ (સાત) દિવસમાં તેવી અરજી, ફોર્મ વિગેરેમાં સહીઓ કરી અમો પ્રમોટરને પરત આપવાની રહેશે જેની રૂઈએ અમો પ્રમોટરે સદર સર્વિસ સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર, ધારાધોરણમાં યથાપ્રસંગ સહકારી મંડળીઓ અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તા મંડળની જરૂરીયાત મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે અંગે તમો એલોટીએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં.

૨૪... અમો પ્રમોટરને તમો એલોટી આથી મજકુર બાનાખતમા સહી, મત્તા કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે સદર યુનીટનો કબજો મળ્યા બાદ સદર યુનીટના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક કરવેરા, સુખાકારી વેરા તથા અન્ય વેરા જે સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવે–પાણી વેરા, વીમો, સહીયારી દિવાબત્તિ, મરામતો તેમજ કારકુનો, બિલ, કલેકટર્સ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારોના પગાર અને પરીયોજનાની જમીન અને સમગ્ર બ્લોકની મીલકતના સંચાલન અને નિભાવ અંગે જરૂરી અને પ્રાસંગિક હોય તેવા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હીસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશો.

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

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

૨૭... અમો પ્રમોટર તમો એલોટીને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે, સદર યુનીટના ટાઈટલ્સ રીપોર્ટ ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર છે તેમજ અમો પ્રમોટર સદર પરિયોજનાની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે હકક ધરાવીએ છીએ તેમજ કાયદેસરનો કબજો ભોગવટો ધરાવીએ છીએ તેમજ સદર પરિયોજનાના વિકાસ માટે જરૂરી કાયદેસરની મંજુરીઓ મેળવી પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. સદર પરિયોજનાની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી કે તે અંગે કોઈ દાવા–દુવી કે કોર્ટ કેસ ચાલતા નથી. સદર પરિયોજના વાળી જમીન ચોખ્ખી અને ના કરજવાળી છે તેમજ તેના ઉપર કોઈ ગીરો, બોજો નથી કે સદર યુનીટ વેચાણ કરવા સામે કોઈ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈહુકમ નથી.

૨૮... વધુમાં તમો એલોટી તથા અન્ય તમામ એલોટીઝ સાથે મળીને અમો પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબની કબુલાત કરી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપો છો કે...

એ... તમો એલોટીને યુનીટનો કબજો જયારે સોંપવામાં આવે તે તારીખથી યુનીટની જાળવણી પોતાના ખર્ચે કરશે અને યુનીટ જેમાં આવ્યુ છે તે સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં કે બિલ્ડીંગને એવુ કશુ જ કરશે કે કરાવશે નહી જે નિયમો વિનીયમો અથવા પેટા–નિયમોની વિરૂધ્ધ હોય અથવા યુનીટ કે એના કોઈપણ ભાગમાં કે ભાગને સ્થાનિક સત્તામંડળોની સંમતિ વિના કોઈ ફેરફાર કે સુધારા–વધારા કરાવશે નહી.

બી... વધુમા તમો એલોટી યુનીટમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી યુનીટ જેમાં આવેલુ છે તે યોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહી જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તામંડળ

ને વાંધો હોય અને જેને લાવવા લઈ જવામાં દાદર, મઝીયારા પેસેજીસ અથવા યુનીટ જેમાં આવેલું છે તેના માળખા કે બિલ્ડીંગના દરવાજા સહિતને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય અને યુનીટ જેમાં આવેલુ છે એ યોજના અથવા યુનીટને એલોટીના આવા કોઈ કસુર અથવા નિષ્કાળજીને કારણે નુકશાન થશે તો એલોટી આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

સી... તમો એલોટી ઉકત એલોટમેન્ટની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરાવશે અને યુનીટને અમો પ્રમોટરે જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હતુ તે જ સ્થિતિમાં જાળવશે અને યુનીટ જે યોજનામાં આવેલુ છે તે યોજના અથવા યુનીટમાં એવું કશુ કરશે કે કરાવશે નહી જે સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય સ્થાનિક સત્તામંડળના નિયમો, પેટાનિયમો અને વિનિયમોની વિરૂધ્ધ હોય એલોટી ઉપર જણાવેલી જોગવાઈનું ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરશે તો તે તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર બનશે.

ડી... તમો એલોટી યુનીટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહી તેમજ કોઈપણ સમયે યુનીટ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારા કરાવશે નહી કે સદર યુનીટ જેમાં આવેલું છે તે પરિયોજનાના કે બિલ્ડીંગના એલીવેશન અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહી અને તે યુનીટ અને તેની સાથે જોડાયેલા ભાગો, ગટર, ડ્રેઈન્સ અને પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખશે જેથી યુનીટ જેમાં આવેલું છે તેને આશ્રય અને રક્ષણ મળી રહે અને તે અમો પ્રમોટર કે સદર સર્વિસ સોસાયટીના હોદેદારોની લેખિત પૂર્વમંજુરી વિના યુનીટમાં આવેલા કોલમો, બીમ્સ, દિવાલો સ્લેબ્સ અથવા આર.સી.સી. પડદી અથવા અન્ય માળખા પર કશું જ કોતરશે નહી કે તોડફોડ કરે નહી તેમને અન્ય કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન પહોંચાડશે નહી.

ઈ... વધુમાં જો તમો એલોટી એવી કોઈ જ કાર્યવાહી કે કૃત્ય કરશો કરાવશો નહી કે જેના કારણે સદર યુનીટ જેમાં આવેલું છે તે બિલ્ડીંગ પ્રોજેકટની જમીન અથવા યોજના કે યુનીટના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અથવા

જેનાથી તે વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાપાત્ર બને.

એફ... તમો એલોટી કે તમારા થકી ઉકત યુનીટમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઈપણ ભાગ પર અને યુનીટ જેમાં આવેલું છે તે યોજનામાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીંથરા અથવા એવી નકામી વસ્તુ ફેકવા દેશે નહી.

જી... તમો એલોટી અમો પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર, યુનીટ જેમાં આવેલુ હોય તે બિલ્ડીંગને આપવામાં આવેલા વિજળી–પાણીના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડિપોઝીટ (જામીનગીરી થાપણ) નો પોતાનો હિસ્સો ચુકવશે.

એચ... તમો એલોટીને જે યુનીટ જે હેતુ માટે ફાળવવામાં આવ્યુ છે તે હેતુઓમાં તમો એલોટી દ્વારા ફેરફાર થવાને કારણે, સંબધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી–ખર્ચ, વીમા અને એવા અન્ય લેણામાં થયેલો વધારો ભોગવશે અને તેની ચુકવણી કરશે.

આઈ... સદર બાનાખત યાને એગ્રીમેન્ટની રૂઈએ તમો એલોટીએ અમો પ્રમોટરને ચુકવવાપાત્ર થતા તમામ લેંણા પુરેપુરા ચુકતે હિસાબે ચુકવી ન દે ત્યાં સુધી સદર યુનીટના કોઈ ભાગને તમો એલોટી ભાડે, પેટા–ભાડે આપશો અપાવશો નહી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણો કરી કરાવી ટ્રાન્સફર કરશો કરાવશો નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહી.

જે... સદર પરિયોજનાનો વહીવટ કરવા માટે નોંધણી કરવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટીને સદર બિલ્ડીંગ કે તેમાં આવેલ યુનીટની સલામતી અને નિભાવ માટે તેમજ મકાન સંબંધી નિયમો (બિલ્ડીંગ રૂલ્સ), વિનિયમો અને પેટા–નિયમો જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળે અને સરકાર તથા જાહેર સંસ્થાઓમાં તત્પુરતા સમય માટે બહાર પાડયા હોય તેના પાલન માટે અપનાવ્યા હોય તેવા તમામ નિયમો અને વિનિયમોનું તેમજ વખતો વખત તેમાં થયેલા સુધારા–વધારા અને ફેરફારોનું પાલન અને બજવણી તમો એલોટીએ કરવાની રહેશે. તમો એલોટીએ બિલ્ડીંગમાં આવેલા યુનીટના ભોગવટા અને ઉપયોગ

અંગે સર્વિસ સોસાયટીએ નિયત કરેલી તમામ શરતોનું પાલન અને બજવણી પણ કરાવવાના રહેશે અને તમો એલોટી આ કરારની શરતો મુજબ, કરવેરા અને ખર્ચાઓ પેટેની ચુકવાણી નિયમિત રીતે કરશે.

કે... તમો એલોટી અમો પ્રમોટર કે અમારા સર્વેયરો, એજન્ટોને, કારીગરો તથા અન્ય સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે ઉકત બિલ્ડીંગ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તે બિલ્ડીંગની સ્થિતિને જોવા તપાસવા માટે પ્રવેશવા દેવામાં આવશે.

૨૯... સદર પરીયોજનામાં આવેલ કોમન પાર્કિંગની જગ્યા સદર સ્કીમના તમામ સર્વિસ સોસાયટીના સભ્યો યાને એલોટીએ કોમન ઉપયોગ કરવો કરાવવાનો રહેશે અને તેવી કોમન પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યા અમો પ્રમોટરે કે સર્વિસ સોસાયટીના હોદ્દેદારો કે સભ્યોએ કોઈપણ વ્યકિત કે શખ્સોને વેચાણ કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરવી કરાવવાની નથી.

૩૦... સદર એગ્રીમેન્ટમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત કાયદાની દ્રષ્ટિએ ઉકત યુનીટ અથવા તેના કોઈ ભાગના સંદર્ભના અનુદાન, વસીયત અથવા પેટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનુ કરવાનું નથી. તમો એલોટીને યુનીટ જે રીતે વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય તેના ઉપર કોઈ હકક દાવો તમો એલોટી ધરાવશો નહી અને સદર બિલ્ડીંગની આજુબાજુની તથા માર્જીનની તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, બિલ્ડીંગની લોબી, દાદર, અગાસીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તેની માલીકી અમો પ્રમોટરની રહેશે.

૩૧... અમો પ્રમોટર આથી જણાવીએ છીએ કે, સદર યુનીટ અમો પ્રમોટરે કોઈને ગીરો કે જામીન માટે મુકવાની નથી કે તેના ઉપર કોઈ લોન લેવાની નથી. વધુમાં મજકુર યુનીટ અમોએ આજ અગાઉ બીજા કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે કોઈનો હકક દર, દાવો અલાખો કે હીત સંબંધ પોષાતો નથી. તેમજ મજકુર યુનીટ પરત્વે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઈ લીટીગેશન

કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી. મજકુર યુનીટ સંપુર્ણ બોજા રહીત અને "ના" કરજી છે. તેમજ સદર યુનીટની વેલ્યુ ઘટે તેવા કોઈ કાર્યો કરેલ નથી. જેની અમો પ્રમોટર આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.

૩૨... આ એગ્રીમેન્ટની કોઈપણ જોગવાઈ ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ દર કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ એગ્રીમેન્ટના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોઈ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ એગ્રીમેન્ટની બાકીની જોગવાઈઓ આ એગ્રીમેન્ટના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૩... આપણ બંને પક્ષકારો આથી સંમત થઈએ છીએ કે આપણે અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામા આવ્યો છે તેવા ખતો (ઈન્સ્ટુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ એગ્રીમેન્ટની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં વિચારવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂરી જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૩૪... સદર કબજા સિવાયના બાનાખતની શરતોમાં કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ થાય અગર તેવી શરતોનુ અર્થઘટન કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મુશ્કેલીઓ થાય અગર તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ એક બીજા સાથે મળી પરસ્પર સમજુતીથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈપણ સંજોગોમાં તેવા વિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળ અને સમજુતીથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ–૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે અને તેના દ્વારા તેનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

૩૫... સદર **"શગુન સેલેસ્ટે"** ના નીચે જણાવેલ ફલેટ નંબર તથા તેની સામે દર્શાવેલ ટેરેસ રાઈટ જે તે ફલેટ હોલ્ડરને આપવામાં આવેલ છે. જેની વિગત..

ફલેટ નંબર	**ક્ષેત્રફળ ચો.મીટર (ટેરેસ)**

ઉપરોકત જણાવેલ ફલેટ નંબરના જે તે માલીકોને ટેરેસ હરહંમેશ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના બાયલોઝ મુજબ ખુલ્લુ રાખીને વાપર ઉપયોગ કરવાનો હકક છે. ઉપર દર્શાવેલ ટેરેસમાં અન્ય કોઈ ફલેટવાળાનો કોઈ હકક રહેશે નહી તથા તે ઉપર દર્શાવેલ ટેરેસનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ ફલેટ હોલ્ડર કરી શકશે નહી.

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ–૧૩ (સાબરમતી) ના તાલુકે સાબરમતીના મોજે ચાંદખેડાની સીમના (૧). સર્વે નંબર–૬૭૪ ની ૫૪૫૯ ચોરસમીટર તથા (૨). સર્વે નંબર–૬૭૫ ની ૪૬૪૨ ચોરસમીટર મળી ખાતા નંબર–૨૯૫૭ ધરાવતી કુલ ૧૦૧૦૧ ચોરસમીટરના ક્ષેત્રફળની જમીન, જેને ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર–૨૨ (ચાંદખેડા) માં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૨૩૧ ની ૭૦૯૧ ચોરસમીટર જમીન અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ બાંધવામાં

આવેલ **"શગુન સેલેસ્ટે"** એ નામથી ઓળખાતી ફ્લેટો તથા દુકાનોની પરિયોજનામાં આવેલ બ્લોકો પૈકી **બ્લોક નંબર–..........** ના **..........ફ્લોર** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **ફ્લેટ નંબર–..........** ની આશરે **.......... સ.ચો.મીટર કારપેટ એરીયા** તથા **વોશ એરીયા સ.ચો.મીટર ....** તથા **બાલ્કની સ.ચો.મીટર ....** મળી કુલ **.............. સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયા** અને સદરહુ સ્કીમની ફાઈનલ પ્લોટ મુજબની કુલ સઘળી જમીન પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં સદર વેચાણ આપેલ યુનીટના હીસ્સે આવતી વણવહેંચાયેલ **.............. સ.ચો.મી.** જમીન સહીતની મીલકત.

મજકુર ફ્લેટ નંબર–............. ની મીલકતના ખુંટચારની વિગત

પુર્વે :–
પશ્ચિમે :–
ઉત્તરે :–
દક્ષિણે :–

એ રીતે ખુંટચાર વચલી **...............** **ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નંબર–...............** ની બાંધકામવાળી મીલકત.

ઉપર મુજબની એપાર્ટમેન્ટની મીલકત વેચાણ કરવા અંગેનુ કબજા સિવાયનુ બાનાખત અમો પ્રમોટર તથા તમો એલોટીએ વાંચી, વંચાવી, આપણી સમજની ભાષામાં ભાષાંતર કરી કરાવી સમજી, વિચારીને અકકલ હોંશીયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં કોઈપણ વ્યકિતના દાબ દબાણ સિવાય રાજીખુશીથી બીનકેફે મુકત સંમતિથી કરેલ છે. જે અમો પ્રમોટર તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તમો એલોટી તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, મુખત્યારો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી.

આજ તારીખ   માહે ...., સને–૨૦૨૪ ના દીને શહેર અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે––––––––––––––––––મતુ અત્રે––––––––––––––––––શાખ