<u>સનશાઈન</u>

સરગાસણ,ગાંધીનગર

<u>કબજા વગરનું બાનાખત</u>

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર-

....

<u>ફ્લેટ/દુકાન નંબર:.................</u>

<u>લેનારનું</u>

<u>નામ:..............................</u>

(૨)

વેચનારનું નામ:એસ.વી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારીની પેઢી

સબ ડીસ્ટ્રીકટ ગાંધીનગરની મિલકતના વેચાણનું બાનાખત

(કબજા વગરનું)

મોજે સરગાસણ તાલુકા ગાંધીનગર ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના ગામની સીમના રેવન્યુ બ્લોક/સરવે નંબર-૪૦૩/૨ ની ૬૪૭૫ સાચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭ (સરગાસણ-કુડાસણ-પોર)માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૧૩ ની ૪૧૭૪ સમચોરસમીટરની બિનખેતીની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલી ..... સમચોરસમીટરની જમીન તથા સદરહુ ૪૧૭૪ સમચોરસમીટરની જમીન ઉપર "સનશાઈન" નામથી ઓળખાતી સ્કીમમાં જે ૧૪૪ ફલેટો તથા ૧૨ દુકાનો એમ મળી કુલ ૧૫૬ યુનીટોનું બાંધકામ થવાનું છે તે પૈકી જે બ્લોક-... તરીકે ઓળખવામાં આવનારુ છે તેવા બ્લોકના બાંધકામ પૈકી .....માળે જે ..... ફલેટો/દુકાનોનું બાંધકામ કરાવામાં આવશે તેવા કરાવવામાં આવતા ફલેટો/દુકાનોના બાંધકામ પૈકી ફલેટ/દુકાન નંબર-..... તરીકે ઓળખવામાં આવતા ....સમચોરસમીટરના બીલ્ટ-અપ એરીયા તથા .....સમચોરસમીટરના કારપેટ એરીયાવાળું બાંધકામ (રેરા મુજબ) તથા ....સમચોરસમીટરની કારપેટ એરીયાવાળી બાલ્કની તથા ....સમચોરસમીટરનો વોશ એરીયા નું બાંધકામ એ રીતેની મિલકતનો....................

લખાવી લેનાર :	
એકતરફથી	ઉંમર વર્ષ , ધર્મે હીન્દુ, કસબ :, રહેવાસી : અમદાવાદ, ના. **PAN NO :** **AADHAR NO.** જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "તમો" અગર **"લખાવી લેનાર"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.
જોગ લખી આપનાર :	
બીજીતરફથી	**એસ.વી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ના નામની ભાગીદારીની પેઢીની વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારઃ-** (૧) **AADHAR NO.** ઉંમર વર્ષ આશરે ..., ધર્મે હીન્દુ, કસબ : ...., (૨) **AADHAR NO.** ઉંમર વર્ષ આશરે ..., ધર્મે હીન્દુ, કસબ : ...., ઠેકાણુંઃ જે-૫૦૧, હીમાલયા ઝીરકોન, સંગાથ મોલની પાછળ, મોટેરા, સાબરમતી, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૫ના **PAN NO. AEYFS 4590 M** જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "અમો" અગર **"લખી આપનાર"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

(૧) **મોજે સરગાસણ તાલુકા ગાંધીનગર ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના ગામની સીમના રેવન્યુ બ્લોક/સરવે નંબર-૪૦૩/૨ ની**

૬૪૭૫ સાચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭ (સરગાસણ-કુડાસણ-પોર)માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૧૩ ની ૪૧૭૪ સમચોરસમીટરની બિનખેતીની જમીન જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરાર(કબજા વગરના)માં સદરહુ જમીન એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

(૨) સદરહુ જમીન સૌપ્રથમ વાઘેલા નાથુજી રણછોડભાઈ ના સ્વતંત્ર નામે ચાલતી આવતી હતી ત્યારબાદ કૌટુમ્બિક વહેંચણી થતા સદરહુ જમીન વાઘુલા નાથુજી રણછોડની ના ભાગમાં આવેલ જેની નોંધ સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઑફ રાઈટ્સમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-૧૭૩ થી દાખલ કરવામાં આવેલ જે નોંધ લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩) ત્યારબાદ મહેરબાન સર્વે મામલતદાર મહેસાણાના હિસ્સા ફોર્મ આવવાથી તે પંરમાણે સદરહુ જમીનનું ક્ષેત્રફળ એકર ૧-૨૪ ગુંઠા જાહેર કરવામાં આવેલ જે બાબતની ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્ક પ્રત્રકમાં જમીનના રેકર્ડ ઑફ રાઈટ્સમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-૯૪૧ થી દાખલ કરવામાં આવેલ અને સદરહુ નોંધ કાયદેસર રીતે પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૪) વધુમાં સદરહુ સરવે નંબર-૪૦૩/૨ વાળી જમીનના માલીક કબજેદાર વાઘેલા નાથુજી રણછોડજી બીનવસીયતે અવસાન પામતા તેમના વારસદારો તરીકે (૧) બાઈ નંદુબા તે નાથુજી રણછોડજીની વિધવા (૨) સગીર અચળસંગ નાથુજી (૩) સગીર રતનસંગ નાથુજી તથા (૪) સગીર હમીરસંગ નાથુજી ના નામો વારસદારોની અરજી, જવાબ તથા પંચનામાના આધારે રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર ૭ અને ૧૨ ના ઉતારામાં સદરહુ જમીનના માલીકો-કબજેદારો તરીકેના દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે

અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-૧૦૫૪, તારીખ ૧૬/૧૧/૧૯૬૭ થી દાખલ કરવામાં આવેલી જે નોંધ લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૫) ત્યારબાદ સદરહુ સરવે નંબર-૪૦૩/૨ વાળી જમીનના સંયુક્ત સહહિસ્સેદાર સગીરોના પાલન કર્તા બાઈ નંદુબા તે નાથુજી રણછોડજી વિધવાનું તારીખઃ૦૭/૦૩/૧૯૬૮ ના રોજ અવસાન થવાથી સગીરોના પાલન કર્તા તરીકેનું તેમનું નામ કમી કરી તેઓની જગ્યાએ સગીરોના પાલન કર્તા તરીકે પ્રતાપસિંહ ફુલસિંહનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-૧૧૩૫, તારીખ ૧૧/૦૩/૧૯૬૯ થી દાખલ કરવામાં આવેલી જે નોંધ લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૬) ત્યારબાદ સરવે નંબર-૪૦૩/૨ વાળી જમીનના સહ માલીકો સગીરમાંથી પુખ્તવયના થવાથી સગીરોના પાલન કર્તા તરીકે પ્રતાપસિંહ ફુલસિંહનું નામ ચાલતું હોય તે વાલી તરીકેથી તેઓનું નામ કમી કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-૧૫૪૨, તારીખ ૩૧/૦૮/૧૯૮૭ થી દાખલ કરવામાં આવેલી જે નોંધ લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૭) ત્યારબાદ સદરહુ સરવે નંબર-૪૦૩/૨ વાળી જમીનના સહમાલીક હિસ્સેદાર ચંચળસીંગ નાથુજી સને-૧૯૭૮ ના અરસામાં અપરણિત નિર્વસ અવસાન

પામેલ હોવાથી અને તેમના બે ભાઈઓ રતનગ નાથુજી તથા હમીરસીંગ નાથુજી સિવાય અન્ય કોઈ વારસદા નહી હોવાથી ગુજરનાર ચંચળસીંગ નાથુજીનું નામ સદરહુ જમીનમાં કમી કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-૧૫૪૩, તારીખ ૩૧/૦૮/૧૯૮૭ થી દાખલ કરવામાં આવેલી જે નોંધ લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૮) ત્યારબાદ સદરહુ સરવે નંબર-૪૦૩/૨ વાળી જમીનના સહમાલીક હિસ્સેદાર હમીરસીંગ નાથુજી તારીખઃ૨૨/૦૭/૧૯૯૬ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન પામતા તેમના વારસદારો તરીકે (૧) જશોદાબેન તે હમીસીંગ નાથુજીની વિધવા (૨) સગીર ભરતસિંહ હમીરસીંગ (૩) સગીર પારૂબેન હમીરસીંગ (૪) સગીર ભાવનાબેન હમીરસીંગ તથા (૫) સગીર તેજલબેન હમીરસીંગ ના નામો વારસદારોની અરજી, જવાબ તથા પંચનામાના આધારે રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર ૭ અને ૧૨ ના ઉતારામાં સદરહુ જમીનના માલીકો-કબજેદારો તરીકેના દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-૨૦૨૩, તારીખ ૦૫/૦૯/૧૯૯૬ થી દાખલ કરવામાં આવેલી જે નોંધ લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૯) ત્યારબાદ સદરહુ સરવે નંબર-૪૦૩/૨ વાળી જમીન તથા અન્ય જમીનોની ભાઈઓ ભાગની કૌટુંમ્બિક વહેંચણી કરવામાં આવતા સદરહુ જમીન તથા અન્ય જમની વાઘેલા રતનસિંહ નાથુજીના ભાગે આવેલ અને તે અંગેની એક

ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-૨૬૮૩, તારીખ ૧૯/૦૧/૨૦૦૫ થી દાખલ કરવામાં આવેલી જે નોંધ લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૧૦) ત્યારબાદ સદરહુ સરવે નંબર-૪૦૩/૨ વાળી જમીનના માલીક કબજેદાર રતનસિંહ નાથુજી તારીખઃ ૦૮/૦૮/૨૦૧૦ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન પામતા તેમના વારસદારો તરીકે (૧) જનકબેન તે રતનસિંહ નાથુજીની વિધવા (૨) હિતેન્દ્રસિંહ રતનસિંહ (૩) સુરેન્દ્રસિંહ રતનસિંહ (૪) રવિન્દ્રસિંહ રતનસિંહ ના નામો વારસદારોની અરજી, જવાબ તથા પંચનામાના આધારે રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર ૭ અને ૧૨ ના ઉતારામાં સદરહુ જમીનના માલીકો-કબજેદારો તરીકેના દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-૪૪૦૦, તારીખ ૨૧/૧૨/૨૦૧૦ થી દાખલ કરવામાં આવેલી જે નોંધ લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૧૧) ત્યારબાદ સદરહુ સરવે નંબર-૪૦૩/૨ વાળી જમીનના માલીક કબજેદાર (૧) જનકબેન તે રતનસિંહ નાથુજીની વિધવા (૨) હિતેન્દ્રસિંહ રતનસિંહ (૩) સુરેન્દ્રસિંહ રતનસિંહ (૪) રવિન્દ્રસિંહ રતનસિંહ ના ઓ પાસેથી (૧) તરૂણભાઈ સંતરામભાઈ (૨) ગૌરવભાઈ સંતરામભાઈ (૩) મૃણાલભાઈ સંતરામભાઈ નાઓએ તારીખઃ૧૨/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ રાખેલ અને તે અંગેનો ધોરણસર નો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તે જ તારીખે અનુક્રમ નંબર-૩૮૧૨/૨૦૨૦ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે

અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-૭૨૦૮, તારીખ ૧૨/૦૨/૨૦૨૦ થી દાખલ કરવામાં આવેલી જે નોંધ લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૧૨) ત્યારબાદ મહેરબાન જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, ગાંધીનગરના તારીખઃ૧૦/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજના હુકમ નંબર-૯૫૪/ ૦૬/ ૦૩/ ૦૩૯/ ૨૦૨૦ ના હુકમથી સદરહુ જમીન બિનખેતીમાં રૂપાંતરીત કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-૭૩૬૫, તારીખ ૧૦/૦૮/૨૦૨૦ થી દાખલ કરવામાં આવેલી જે નોંધ લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૧૩) ત્યારબાદ સદરહુ સરવે નંબર-૪૦૩/૨ વાળી જમીનના માલીક કબજેદાર (૧) તરૂણભાઈ સંતરામભાઈ (૨) ગૌરવભાઈ સંતરામભાઈ (૩) મૃણાલભાઈ સંતરામભાઈ નાઓ પાસેથી (૧) ઘનશ્યામસીંહ લક્ષ્મણજી રાણા (૨) સીધ્ધરાજસીંહ લક્ષ્મણજી રાણા (૩) ગજરાબેન શીવાજી રાણા (૪) ઈન્દ્રજીતસીંહ શીવાજી રાણા (૫) કીર્તીરાજસીંહ શીવાજી રાણા નાઓએ તારીખઃ૨૩/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ વેચાણ રાખેલ અને તે અંગેનો ધોરણસર નો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તે જ તારીખે અનુક્રમ નંબર-૫૫૬૧૭/૨૦૨૨ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-૫૨૧૮, તારીખ ૧૫/૦૩/૨૦૨૩ થી દાખલ

કરવામાં આવેલી જે નોંધ લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ:૧૫/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૧૪) મોજે સરગાસણ તાલુકા ગાંધીનગર ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના ગામની સીમના રેવન્યુ બ્લોક/સરવે નંબર-૪૦૩/૨ ની ૬૪૭૫ સાચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭ (સરગાસણ-કુડાસણ-પોર)માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૧૩ ની ૪૧૭૪ સમચોરસમીટરની બિનખેતીની જમીનના માલીક કબજેદાર (૧) ઘનશ્યામસીંહ લક્ષ્મણજી રાણા (૨) સીધ્ધરાજસીંહ લક્ષ્મણજી રાણા (૩) ગજરાબેન શીવાજી રાણા (૪) ઈન્દ્રજીતસીંહ શીવાજી રાણા (૫) કીર્તીરાજસીંહ શીવાજી રાણા નાઓ પાસેથી અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળા એ તારીખ:૧૧/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ વેચાણ રાખેલ અને તે અંગેનો ધોરણસર નો વેચાણ દસ્તાવેજ ગાંધીનગરના મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તે જ તારીખે અનુક્રમ નંબર-૨૬૧૪૩/૨૦૨૩ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-....., તારીખ .../.../૨૦૨૩ થી દાખલ કરવામાં આવેલી જે નોંધ લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ:.../.../૨૦૨૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી. અને અને ત્યારથી સદરહુ મિલકત **એસ.વી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢી** ના કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે. અને તે જમીન ઉપર **"સનશાઈન"**ના નામની રહેંણાકીય તેમજ વાણીજ્ય ઉપયોગી સ્કીમ મુકવામાં આવેલ છે.

(૧૫) સદરહુ **એસ.વી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢી** એ ગાંધીનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં રહેણાકીય તથા વાણીજ્ય ઉપયોગી બાંધકામ અંગેના પ્લાનો મંજુર કરાવેલા અને ગાંધીનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના જુનીયર ટાઉન પ્લાનીંગ સાહેબે **તારીખઃ ૧૯/૦૪/૨૦૨૩** ના રોજ વિકાસ માટેની પરવાનગી ક્રમાંક નંબર-**પી.આર.એમ/ જીએમસી/ ૨૯૦/ સરગાસણ-૭/ ૦૪/ ૨૦૨૩/ ૭૭૮૫**થી બાંધકામ અંગેની મંજુરી આપેલ છે.

(૧૬) સદરહુ **"સનશાઈન"** ના નામથી ઓળખાતી રહેણાકીય તેમજ વાણીજ્ય ઉપયોગી સ્કીમ **એસ.વી ઈન્ફ્રસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢી** એ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એક્ટ સને ૨૦૧૬ નીચે નોંધાયેલ છે. અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર-..........ના તારીખઃ ....થી નોંધવામાં આવેલ છે.

(૧૭) સદરહુ આખી સ્કીમ ના પ્રોજેક્ટની જમીનના બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન, અમો બીજીતરફવાળા એ આર્કીટેક્ટ .... દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે ગાંધીનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ના એ મંજુર કરેલ છે. જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલો અમો બીજીતરફવાળા એ તમો એકતરફવાળા ને સોંપેલ છે. જે તમો એકતરફવાળા એ જોઈ તપાસી લીધેલ છે. અને તે અંગે તમો એકતરફવાળા એ કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી. અને જો કરીએ તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક છે.

(૧૮) વધુમાં અમો બીજીતરફવાળાએ નીચે શીડ્યુલ-૨માં દર્શાવ્યા મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે. તેમાં દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલસામાન મળવામાં

ખુબજ વધારે સામય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશન મા સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તો તે અમો બીજીતરફવાળા કરી શકવા હક્કદાર છે. તેવા સંજોગોમાં અમો બીજીતરફવાળા એ તેના જ જેવી અન્ય કંપની ની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે. જે તમો એકતરફવાળા ને માન્ય રહેશે.

(૧૯) સદરહુ ૪૧૭૪ સમચોરસમીટર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલી ...... સમચોરસમીટરની જમીન તથા સદરહુ ૪૧૭૪ સમચોરસમીટરની જમીન ઉપર જે બ્લોકનું બાંધકામ થયાનું છે તે પૈકી બ્લોક નંબર-.........ના .... **માળે** જે સોળ ફલેટો/દુકાનોનું બાંધકામ કરાવવામાં આવેલ છે તેવા કરેલા સોળ ફલેટો/દુકાનોના બાંધકામ પૈકી **ફલેટ/દુકાન નંબર-** .... તરીકે ઓળખવામાં આવતા ....સમચોરસમીટરના બીલ્ટ-અપ એરીયા તથા .....સમચોરસમીટરના કારપેટ એરીયાવાળું બાંધકામ (રેરા મુજબ) તથા ....સમચોરસમીટરની કારપેટ એરીયાવાળી બાલ્કની તથા ....**સમચોરસમીટરનો વોશ એરીયા** નું બાંધકામ એ રીતેની મિલકતમાંના (એ) દાદરા તથા (બી) રેમ્પ તથા (સી) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા તે અંગેની પાઈપો તથા ઈક્વીપમેન્ટસ તથા (ડી) લીફટ અંગેના કોલાનું બાંધકામ તથા લીફટ તથા તે સાથેના ઈકવીપમેન્ટ તથા (ઈ) દરેક માળ ઉપર આવેલા કોમન પેસેજો તથા (એફ) ફલેટોના મકાનની બહારની બાજુ આવેલા મકાનની અડીને આવેલા ઈલેકટ્રીક કનેકશન તથા કેબલો તથા વૉટર કનેકશન તથા ડ્રેનેજ કનેકશન તથા પાઈપો તે તમામમાંના વગર વહેંચાયેલા માલીકી હક્ક હીસ્સા સાથેની એ રીતેની મિલકત તથા સદરહુ તમામ ૪૧૭૪ સમચોરસમીટરની જમીન

ઉપર, ઉપર જણાવ્યા મુજબ તે રીતે મકાનમાં કુલ ૧૫૬ યુનીટોનું બાંધકામ થયેલ છે તેવા તમામ બાંધકામના હાલના તથા વખતો વખતના માલીકો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસોના કોમન વપરાશ માટેની એ રીતેની મિલકતમાંના (એ) પાણીનો બોર તથા તે સાથેના પંપો તથા ઈલેકટ્રીક મોટર તથા ઈકવીપમેન્ટસ તથા (બી) બંને મકાનોની બહારની બાજુ આવેલ ઈલેકટ્રીક કનેકશન તથા કેબલો તથા વૉટર કનેકશન તથા પાઈપો તથા ડ્રેનેજ કનેકશન તથા પાઈપો તથા (સી) કંમ્પાઉન્ડ વૉલ તથા ઝાંપા તથા (ડી) કોમન પાર્કીંગ તે તમામમાંના વગર વહેંચાયેલા માલીકી હક્ક હીસ્સા એ સાથેની એ રીતેની મિલકત શીડ્યુલમાં દર્શાવેલ અંગેના આ બાનાખતની રૂઈએ કરવામાં આવનારા જણાવેલા હક્કો તથા જવાબદારીઓ સાથેની એ રીતેની મિલકત અમોએ તમોને નીચે જણાવેલી શરતોથી ઉચ્ચક **રૂા.૦૦,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા (............ પુરા)** ની કીંમત માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલું છે અને તમોએ તે મુજબ વેચાણ લેવાનું કબુલ કરેલું છે.

(૨૦) આ બાનાખતની મુદત આજથી માસ-... (.....) ની નક્કી કરવામાં આવેલી છે.

<u>-: ચુકવણાની વિગતઃ-</u>

રૂા.૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા............એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને તારીખઃ...........ના ....બેન્કના ચેક નંબરઃ............થી વેચાણના અવેજના કુલ ૧૦% અરજી ફી તરીકે બાનાના આપ્યા તે.

એ રીતે આ વેચાણ કરારના અવેજના **રૂા. ૦૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા** ....) આપેલા છે તે મજરે ગણતા બાકીના **રૂા.** ૦૦,૦૦૦/- (અંકે **રૂપિયા** ....) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને **રૂા.** ૦,૦૦,૦૦૦/- (**અંકે રૂપિયા** ....)ના તથા જી.એસ.ટી ઉમેરી ...(......) માસીક હપ્તા .... ૨૦૨... સુધીમાં તથા **રૂા.** ૦૦,૦૦,૦૦૦/- (**અંકે રૂપિયા** ....)નો તથા જી.એસ.ટી ઉમેરી ...(......) માસીક હપ્તો **તારીખઃ.../.../૨૦૨...** સુધીમાં આપવાના છે.

કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦% રકમ.	આ બાનાખતના લેખના રજીસ્ટ્રેશન થયા ના ૭ દિવસ ની અંદર ચુકવવાના રહેશે.
કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫% રકમ.	આખી બિલ્ડીંગના પ્લીન્થ લેવલનું કામ પુર્ણ થયા થી ચુકવવાના રહેશે.
કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦% રકમ.	એપાર્ટમેન્ટ અથવા વિંગની ઓટલા અને થાંભલા સહીત સ્લેબની કામગીરી પુરી થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫% રકમ.	એપાર્ટમેન્ટ ની દિવાલો, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફરસબંધી બારણા, અને બારીઓની કામગીરી પુરી થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦% રકમ.	એપાર્ટમેન્ટના ફ્લોર લેવલ સુધીના સેનીટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબીની કામગીરી પુરી ચુકવવાના રહેશે.
કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫% રકમ.	એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું હોય તે મકાન અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બિંગ અને બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન, વોટર પ્રુફ અગાસીની કામગીરી પુરી થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫% રકમ.	લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઈલેકટ્રીક ફિટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રો, મિકેનિકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યક્તાઓ, પ્રવેશ લોબી/લોબીઓ, પ્લિન્થ પ્રોટેક્શન સંબધિત વિસ્તારમાં

	ફરસબંધીની કામગીરી અને સદરહુ સ્કીમ જ્યાં આવેલું હોય તે એપાર્ટમેન્ટ અથવા વિંગની વેચાણની સમજુતીમાં ઠરાવવામાં આવે તેવી બીજી તમામ આવશ્યક્તાઓ પુરી થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
કુલ વેચાણ અવેજના બાકી રહેતા ૧૦૦% રકમ.	વેચાણના અવેજની બાકી રહેતી અવેજ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળેથી અથવા તે પછી એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે ચુકવવાના રહેશે.

(૨૧) સદરહુ ફલેટો/દુકાનોનું બુકીંગ રદ્દ કરવાનો અધીકાર લખાવી લેનારને છે પરંતુ લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ રદ્દ કરાવે તો લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતની ચુકવેલ રકમમાંથી સદરહુ મિલકતની કુલ કીંમતના બાનાની લખી આપનાર તથા લખાવી લેનાર વચ્ચે નક્કી થયેલ રકમના ૧૦% બાદ કરી બાકીની રકમ લખી આપનારે લખાવી લેનારને બુકીંગ કેન્સલ કરાવ્યા તારીખથી ૪૫(પિસ્તાલીસ) દીવસમાં વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

(૨૨) સદરહુ મિલકતનું બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન જે તે ઓથોરીટી પાસેથી મેળવવા માટે અમો લખી આપનાર આશરે તારીખઃ૩૧/૧૨/૨૦૨૭ સુધીમાં અરજી કરીશુ પરંતુ સદરહુ મિલકતનું વપરાશ અંગુંન સર્ટીફીકેટ આવે તેની જાણ અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને દીન ૭(સાત) માં કરવાની રહેશે પરંતુ જો કુદરતી આફત, આગ, ધરકતીકંપ કે અન્ય કોઈ કુદરતી કે

માનવ સર્જીત સંજોગોમાં કે સરકાર દ્વારા કાયદાકીય ફેરફાર થવાથી પઝેશન આપવામાં વિંઈબ થાય તો તમો લખાવી લેનારને માન્ય અને કબુલ રાખવાનું રહેશે અને તે અંગે કોઈ પણ પ્રકારની તકરાર કરવા કે કરાવવા હક્કદાર નથી.

(૨૩) આ બાનાખતની મુદતમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબની વિગતે જે બ્લોક-..... તરીકે ઓળખવામાં આવનારુ છે તે મકાનનું બાંધકામ અમારે અમારા ખર્ચે પુરૂ કરીને તેવા ફલેટો/દુકાનોના મકાનના વપરાશ માટેની બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આ બાનાખતની મુદતમાં અમારે મેળવી લેવાની છે. પરંતુ કોઈ કારણસર તેવી બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન ન મળે તો તેવા સંજોગોમાં બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળ્યા બાદ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે. તે સમયે વેચાણ અવેજના બાકીની રકમ ચુકવેથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે. પરંતુ સદરહુ મિલકતના હપ્તા અને તારીખ પ્રમાણે અવેજની રકમ ચુકવવામાં વિલંબ થાય તો અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને નોટીસ આપીશું અને તે નોટીસના ૧૫(પંદર) દીવસની મુદત આપવામાં આવશે અને તેમાં વિલંબ કરશો તો તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને બાકી રહેતી અવેજની રકમ ઉપર **ચુકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઑફ લેન્ડીંગ રેટ(એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઑફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા(૨%) જેટલો રહેશે** તે શરત તમો લખાવી લેનારે કબુલ, મંજુર અને માન્ય કરેલ છે. અને તમો લખાવી લેનારની વર્તણુંક કે વ્યવહાર

ખોટો હશે તો સદરહુ બાનાખતનો કરાર કેન્સલ કરવાની સત્તા અને અધિકાર અમો લખી આપનારના રહેશે.

(૨૪) આ બાનાખતની મુદતમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબનું વર્તન કરીને આ બાનાખતવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો કહો તેના નામે અમો કરી આપીએ અને ઉપર જણાવ્યા મુજબની વિગતે તમોએ વેચાણ કીંમતના પુરેપુરા નાણાં જે તમોએ આપેલા હોય તે વેચાણ દસ્તાવેજના વેચાણના અવેજમાં મજરે આપીએ અને સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપીએ અને જો તે મુજબ વર્તન કરવામાં અમો કસુર કરીએ તો તમો અમારી વિરૂધ્ધ કાયદેસર પગલાં ભરીને આ બાનાખતવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લો અને તેમાં તમોને થતાં તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનના અમો જવાબદાર છીએ. પરંતુ સદરહુ મિલકતનું નક્કી કરેલ મુદતમાં પઝેશન આપવામાં ઉપર જણાવેલા કારણો સિવાય અમો લખી આપનાર લખાવી લેનારને પઝેશન આપવામાં વિલંબ થાય તો તમો લખાવી લેનારે ચુકવેલ અવેજની રકમ ઉપર **ચુકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઑફ લેન્ડીંગ રેટ(એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઑફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા(૨%) જેટલો રહેશે** જે અમો લખી આપનારે ચુકવવાનું રહેશે.

(૨૫) આ બાનાખતની મુદતમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબનું અમોએ વર્તન કરેલું હોય અને આ બાનાખતવાળી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાની અમો તૈયારી બતાવીએ તેમ છતાં જો તમો ઉપર જણાવ્યા મુજબની વેચાણ કીંમતના પુરેપુરા નાણાં અમોને ચૂકાવી આપેલા ન હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારનો તમારી વિરૂધ્ધ કાયદેસર પગલાં ભરીને અમો વિશેષ

અમલ કરાવી લઈએ અને તેમાં અમોને થતાં તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનના તમો જવાબદાર થાવ. અને તે અંગે વેચાણ અવેજના બાકીની રકમ ઉપર **ચુકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઑફ લેન્ડીંગ રેટ(એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઑફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા(૨%) જેટલો રહેશે** તે રીતે માસીક વ્યાજ તેમજ બીજા ખર્ચા તમો લખી આપનારે અમો લખાવી લેનારને આપવા બંધાયેલા છો.

(૨૬) સદરહુ ફલેટોનું પઝેશન અમો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને આશરે **તારીખઃ ૩૧/૦૩/૨૦૨૮** સુધીમાં આપવામાં આવશે. પરંતુ સદરહુ ફલેટો/દુકાનોના વપરાશ અંગેનું સર્ટીફીકેટ આપવામાં વિલંબ થાય તો તે સંજોગોમાં પઝેશન આપવાની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થશે જે તમો એકતરફવાળાને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૭) **સદરહુ ૪૧૪૭ સમચોરસમીટરની જમીન ઉપર "સનશાઈન" ના નામથી ઓળખાતી ફલેટો/દુકાનો વાળી સ્કીમ બાંધવામાં આવેલી છે તે સિવાયની તેવા મકાની ચારે બાજુ ખુલ્લી જમીન આવેલી છે તેવી માર્જીનની જમીનનો ઉપયોગ પણ બીજીતરફવાલા વખતોવખત જે નિયમો કરે તે નિયમો મુજબ ...(...) કાર પાર્કીંગ તથા ટુ-વ્હીલર માટે સદરહુ આખા મકાનના ભોંયરા તથા હોલોપ્લીન્થ જુદા જુદા ભાગના માલીકોએ કરવાનો રહેશે અને તે રીતે ભોંયરાના પાર્કીંગના ઉપયોગ અંગે તથા વહીવટ અંગે તથા તેની વ્યવસ્થા અંગે અને ઉપર જણાવ્યા મુજબનું રજીસ્ટર્ડ એસોસીએશન અગર કંપનીઝ અગર સર્વિસ સોસાયટી વખતોવખત જે નિયમ કરે તે નિયમો આખા મકાનના જુદા જુદા ભાગોના માલીકો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો**

વિગેરેને બંધનકર્તા હોવાનું ગણાશે અને તે અંગે કોઈપણ તકરાર કે મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો બીજીતરફવાલાનો નિર્ણય છેવટનો ગણાશે અને તે તમામને બંધનકર્તા હોવાનું ગણાશે.

(૨૮) સદરહુ **"સનશાઈન"** નામની સ્કીમમાં મળવાપાત્ર તમામ એફ.એસ.આઈ. સંપુર્ણ રીતે વાપરવામાં આવેલ છે. જેથી ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઈ. ના જે કાંઈ લાભ હોય તે તમામ સદરહુ સ્કીમના તમામ સભાસદોના વરાડે રહેશે.

(૨૯) વધુમાં અમો લખી આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે આજની તારીખે સદરહુ જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ માત્ર **૭૫૧૩.૨૦** સમચોરસમીટર છે અને અમો લખી આપનારે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતાં ટી.ડી.આર અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહન એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ મળશે, એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત સદરહુ સ્કીમનાને લાગુ પડે છે, જે એફ.એસ. આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉક્ત સદરહુ સ્કીમમાં અમો લખી આપનારે સદરહુ જમીન ઉપર **૩૭૪૬.૪૧** સમચોરસમીટરનો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન પોતે લાભ લેવા ધારેલા અને તેને આધારે **૧૧૨૫૯.૬૧** સમચોરસમીટરનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને લખાવી લેનારે સુચીત એફ.એસ.આઈનો લભા મેળવીને લખી આપનારે કરવાના સદરહુ મિલકતના બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ ફક્ત લખીઆપનારને મળે છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ મિલકત તમો લખાવી લેનાર ખરીદ કરવા તૈયાર થયા છો.

(૩૦) સદરહુ મિલકતના બાંધકામના કારપેટ ક્ષેત્રફળમાં વધુમાં વધુ ૩% ના તફાવતનો અવકાશ રહેશે. અને તેવા કારપેટ ક્ષેત્રફળમાં તેથી વધારે વધારો ઘટાડો થાય તો તેવા વધારા ઘટાડા અંગે બાનાખતના કરારમાં નક્કી કરેલ કીંમત પ્રમાણે વરાડે તફાવતની રકમ ગણવાની રહેશે. વધુમાં સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ લખીઆપનાર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કારપેટ એરીયાની કુલ કીંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કારપેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નીર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોયતો લખી આપનારે લખાવી લેનારના ચુકવેલા વધુ નાણાં જ્યારથી ચુકવેલ હોય તે તારીખ થી તેની **ઉપર ચુકવવાપાત્ર વ્યાજનો દર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઑફ લેન્ડીંગ રેટ(એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઑફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા(૨%) જેટલો રહેશે** અને તે રીતેના વાર્ષિક દરે વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર પરત ચુકવશે. લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલા કારપેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોયતો લખીઆપનાર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના હપ્તા મુજબ લખાવી લેનાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે આ તમામ નાણાાંકીય ગોઠવણો પેરા નંબર-૯માં થયેલી સમજુતી મુજબ સમચોરસમીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૩૧) સદરહુ મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તે અંગેનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ આશીત જે. વ્યાસ એડવોકેટ તારીખઃ૧૯/૦૬/૨૦૨૩ ના રોજ આપેલ છે. જે તમો એકતરવાળા એ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.અને તે તમો એકતરફવાળા એ માન્ય રાખેલ છે. અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર એકતરફવાળા કરી શકશે નહી. અને જો કરે તો તે

રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુ જ નહી પરંતુ અમો બીજીતરફવાળા એ સરદહુ મિલકતના ટાઈટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતી ની પરવાનગી, ગામ નમુનના નંબર-૭/૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટરશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે. તેથી તે અંગે ની કોઈપણ તકરાર એકતરફવાળા કરી શકશે નહી જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

(૩૨) સદરહુ મિલકત તથા તેની ઉપર બાંધવામાં આવતાં ફલેટ/દુકાન ઉપર અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આજરોજથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને આથી અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકત ગીરો કે જામીનમાં મુકેલ નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ લોન લીધેલ નથી કે મિલકત/ફલેટ/દુકાનની વેલ્યુ ઘટે તેવા કાર્યો કરવા કે કરાવવાના નથી તે અંગેની બાંહેધરી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને આપીએ છીએ.

(૩૩) સદરહુ મિકલતનું બીલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન મળ્યા તારીખથી ૫(પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન સદરહુ મિલકતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી લખાવી લેનાર લખી આપનારને ધ્યાને લાવે અને તે ખામી લખાવી લેનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો લખી આપનારે શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માળખાકીય ખામી અમો લખી આપનારના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અંગે લખાવી લેનારની અન્ય કોઈ માલ મિલકત, ફર્નીચર, કલર વિગેરે ને નુકસાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર

આપવાની અમો લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. અને આવી આળખાકીય ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો લખાવી લેનારે આવી ખામી માટે અધીનિયમની જોગવાઈઓને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે.

(૩૪) વધુમાં લખાવી લેનાર દ્વારા બિલડીંગના કોઈ પણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ, કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈ કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે અમો લખી આપનાર ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી અને આવી ખામી વેચાણ આપનાર આવી ખામી કે નુકસાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી. તેમજ કોઈ પણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવીકે ધરતી કંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવઝોડુ, વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા તમો વેચાણ લેનારના કારણે બીલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડીજાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે અમો લખી આપનાર જવાબદાર ગણાશુ નહી.

(૩૫) આ બાનાખતના કરારમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનીયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ

કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાઅતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમન ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૩૬) આ બાનાખતના કરારના અર્થઘટન બાબતે કે કોઈપણ શરતો બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંન્ને પક્ષકારોએ અંદરો અંદર વાદ વિવાદ કે લીટીગેશનમાં ઉતર્યા સિવાય સમજીને તેનો નિકાલ કરી દેવાનો છે અને રહેશે અને જો તેમ છતા તકરારનું નિરાકરણ ન આવે તો ખરીદનારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ આથોરીટી સમક્ષ રજુઆત કરવાનો હક્ક રહેશે.

(૩૭) આ બાનાખતની કોઈપણ શરત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈને પ્રતિકુળ રીતે અસર કરતી હશે તો તેવી તમામ શરતો રદ્દ યાને કેન્સલ ગણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર તે શરત ગણવાની રહેશે નહી અને બાકીની શરતો આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ માન્ય ગણવાની રહેશે.

(૩૮) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ –૨૦૧૬(રેરા) ની કલમ -૧૪(૩) ની જોગવાઈઓ અનુસાર પોતાની ફરજ અદા કરવા અમો લખી આપનાર બંધાયેલા છીએ.

(૩૯) આ બાનાખતવાળી મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના વખત માટેના તમામ ટેક્ષો અમારે શીરે છે અને વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ પછીના વખત માટેના તમામ ટેક્ષો તમારે શીર છે.

(૪૦) આ બાનાખતની રૂઈએના વેચાણ દસ્તાવેજના સ્ટેમ્પ તથા રજીસ્ટ્રેશન તથા જી.એસ.ટી, ટી.ડી.એસ. તથા મેન્ટેનન્સ તથા લખામણી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારને શીર છે.

:: શીડ્યુલ ::

મોજે સરગાસણ તાલુકા ગાંધીનગર ડીસ્ટ્રીક્ટ અને સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના ગામની સીમના રેવન્યુ બ્લોક/સરવે નંબર-૪૦૩/૨ ની ૬૪૭૫ સાચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૭ (સરગાસણ-કુડાસણ-પોર)માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૧૩ ની ૪૧૭૪ સમચોરસમીટરની બિનખેતીની જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલી ..... સમચોરસમીટરની જમીન તથા સદરહુ ૪૧૭૪ સમચોરસમીટરની જમીન ઉપર જે ૧૫૬ યુનીટોનું બાંધકામ થવાનું છે તે પૈકી જે બ્લોક-... તરીકે ઓળખવામાં આવનારુ છે તેવા મકાનના બાંધકામ પૈકી .....માળે જે ..... ફલેટો/દુકાનોનું બાંધકામ કરાવામાં આવશે તેવા કરાવવામાં આવતા ફલેટો/દુકાનોના બાંધકામ પૈકી ફલેટ/દુકાન નંબર-..... તરીકે ઓળખવામાં આવતા ....સમચોરસમીટરના બીલ્ટ-અપ એરીયા તથા .....સમચોરસમીટરના કારપેટ એરીયાવાળું બાંધકામ (રેરા મુજબ) તથા ....સમચોરસમીટરની કારપેટ એરીયાવાળી બાલ્કની તથા ....સમચોરસમીટરનો વોશ એરીયા નું બાંધકામ એ રીતેની મિલકતમાંના (એ) દાદરા તથા (બી) રેમ્પ તથા (સી) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તેમજ ઓવર હેડ પાણીની ટાંકી તથા તે અંગેની પાઈપો તથા ઈક્વીપમેન્ટસ તથા (ડી) લીફટ અંગેના કોલાનું બાંધકામ તથા લીફટ તથા તે સાથેના ઈકવીપમેન્ટ તથા (ઈ) દરેક માળ ઉપર આવેલા કોમન પેસેજો તથા (એફ) ફલેટોના મકાનની બહારની બાજુ આવેલા મકાનની અડીને આવેલા ઈલેકટ્રીક કનેકશન તથા કેબલો તથા વૉટર કનેકશન તથા ડ્રેનેજ કનેકશન તથા પાઈપો તે તમામમાંના વગર વહેંચાયેલા માલીકી હક્ક હીસ્સા સાથેની ''સનશાઈન'' તરીકે ઓળખાતી એ રીતેની મિલકત.

એ :- ફલેટ/દુકાન નંબર :.............

બી :- કારપેટ એરીયા :.............. સમચોરસમીટરનું બાંધકામ

સી :- બીલ્ટઅપ એરીયા :.............. સમચોરસમીટરનું બાંધકામ

ડી :- બાલ્કની :.............. સમચોરસમીટરની

ઈ :- વોશ એરીયા :.............. સમચોરસમીટરનું

"સનશાઈન" ના ફલેટ/દુકાન નંબર-.....ના નંબર તથા ખૂંટ વિગેરેની વિગત..

પૂર્વે	:	
પશ્ચિમે	:	
ઉત્તરે	:	
દક્ષિણે	:	

આ બાનાખત અમોએ અમારી રાજીખુરીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી કરી આપેલ છે તે અમોને તથા અમારા હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો વિગરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

આજ તારીખ .... માહે .... સને ૨૦૨૩ ના દિને.

અત્રે .... મત્તુ અત્રે .... શાખ

લખી આપનાર :

સાક્ષીઓ :

....
એસ.વી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ના નામની ભાગીદારીની પેઢીની વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

૧. ....

૨. ....

<u>રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ ૩૨-એ મુજબ પરિશિષ્ટ</u>

<u>લખી આપનાર</u> :

....
એસ.વી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ના નામની ભાગીદારીની પેઢીની વતી અને તરફથી તેના ભાગીદાર

<u>લખાવી લેનાર</u> :

....