રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના સાબરમતી તાલુકાનાં મોજે ગામ વાડજની સીમમાં "આર્યમાન" ના નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે, જે યોજનામાં રહેણાંકના હેતુના ફલેટો તથા વાણિજયના હેતુની દુકાનો આવેલ છે., તે પૈકી પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની ચાલુ બાંધકામવાલી મીલકત અંગેનો કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર.

"એવરેસ્ટ કન્સ્ટ્રકશન"
પરમેનન્ટ એકાઉન્ટ નંબર :-- એએએચએફઈ ૩૫૨૮ એલ
એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની ઓફિસ : ૩૧૧, શાંતિમોલ, નવરંગ ટાવર સામે, સત્તાધાર ચાર રસ્તા પાસે, ઘાટલોડીયા અમદાવાદ મધ્યે આવેલી છે.

જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાલા અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાલા "એવરેસ્ટ કન્સ્ટ્રકશન" એ નામની ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેનાં હાલના હયાત તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે એકતરફવાલા.

અને

શ્રી ....
પરમેનન્ટ એકાઉન્ટ નંબર:-- ....
ભારતીય નાગરિક, પુખ્તવયના, ધર્મે હિન્દુ, રહેવાસી, ...
...., અમદાવાદનાં.

જેમને હવે પછી આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાલા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાલાનો તથા બીજીતરફવાલાનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીક્યુટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે બીજીતરફવાલા.

વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

--- જત ---

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના સાબરમતી તાલુકાનાં મોજે ગામ વાડજની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર

૨૨૯/૨ ની કુલ સમચોરસમીટર ૭૭૮૪ ની જમીન., જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૨૯ (નારણપુરા) (સેકન્ડ વેરીડ) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૪૫ ની કુલ સમચોરસમીટર ૪૬૭૦ ની મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીન એકતરફવાલા ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીપણાં કબજા ભોગવટાની આવેલી છે, અને તેવી જમીન સરકારી, અર્ધસરકારી રેકર્ડમાં તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલિક અને કબજેદાર તરીકે એકતરફવાલા ભાગીદારી પેઢીના નામ ઉપર ચાલતી આવેલી છે, અને જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૨. સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૪૫ ની કુલ સમચોરસમીટર ૪૬૭૦ ની જમીનને મલ્ટીપર્પઝ હેતુ સારૂ બીનખેતીની જમીનનો વાપર ઉપયોગ કરવા અંગેની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાંએ તારીખ ૩/૪/૨૦૧૭ નાં રોજના હુકમ ક્રમાંક નંબર સીબી/લેન્ડ-૨/એનએ/વાડજ/સ.નં.૨૨૯/૨/એસ.આર-૧૮૯૧/૨૦૧૬ થી આપેલી છે, અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૨૪૭૬૬ થી તારીખ ૩૦/૫/૨૦૧૭ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી છે., અને તે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા તારીખ ૧૦/૮/૨૦૧૭ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

૩. સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૪૫ ની કુલ સમચોરસમીટર ૪૬૭૦ ની મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બિનખેતીની જમીન તેનાં મુળમાલીકો પાસેથી એકતરફવાલાએ તારીખ ૩/૮/૨૦૧૯ નાં રોજ વેચાણ રાખેલ, અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ ૫/૮/૨૦૧૯ નાં રોજ અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૧૪૨૦૧ થી રજીસ્ટર્ડ કરી નોંધાવવામાં આવેલ, અને તેવા વેચાણ દસ્તાવેજની રૂઈએ એકતરફવાલા સદરહુ જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર અને ભોગવટેદાર પ્રસ્થાપિત થયેલા, અને તે બાબતની જરૂરી ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર .... થી તારીખ .... નાં રોજ પાડવામાં આવેલી

છે., આમ ત્યારથી સદરહુ જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં તેમજ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં માલિક અને કબજેદાર તરીકે એકતરફવાલાના નામ ઉપર ચાલતી આવેલી છે.

૪. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, સદરહુ યોજનાની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેની ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૮૩૭૦.૦૯ ચોરસમીટર છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ યોજનાને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૪૧૮૫.૦૫ ચોરસમીટરના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. વેચાણ આપનારે સદરહુ યોજનાની સદરહુ જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલ ૧૨૫૫૫.૧૪ ચોરસમીટરનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૫. સદરહુ જમીન તથા તેને મળવાપાત્ર એફએસઆઈ મુજબ એકતરફવાલાએ તેનાં ઉપર રહેણાંકના હેતુસારૂ ફલેટો તથા વાણિજયના હેતુસારૂની દુકાનોની યોજનાનું આયોજન કરેલ., અને તે મુજબનાં બાંધકામ કરાવવા અંગેના પ્લાનો એકતરફવાલાએ તૈયાર કરાવેલ છે, અને તે મુજબનું તેઓ બાંધકામ કરશે તે અંગેની બાંહેધરી એકતરફવાલાએ આપેલ છે, ત્યારબાદ તેવા પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરીમાં રજૂ કરતાં અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરીએ તેવા પ્લાનો તારીખ ૧૬/૫/૨૦૧૯ નાં રોજની રજાચીઠ્ઠી નંબર ૦૧૮૩૬/૨૨૦૩૧૯/એર૦૯૭/આરઝીરો/એમ૧ થી બ્લોક/ ટેનામેન્ટ નંબર "એ+બી" ના મંજુર કરેલ છે., જેમાં કુલ્લે ૪૨ ફલેટો તથા ૧૧ દુકાનો એમ મળી કુલ્લે ૫૩ તથા રજાચીઠ્ઠી નંબર ૦૧૮૩૭/૨૨૦૩૧૯/એર૦૯૮/

આરઝીરો/એમ૧ થી બ્લોક/ટેનામેન્ટ નંબર "બી" ના મંજુર કરેલ છે., જેમાં કુલ્લે ૧૦ ફલેટો તથા રજાચીઠ્ઠી નંબર ૦૧૮૩૮/૨૨૦૩૧૯/એ૨૦૯૯/આરઝીરો/એમ૧ થી બ્લોક/ટેનામેન્ટ નંબર "ડી+ઈ" ના મંજુર કરેલ છે., જેમાં કુલ્લે ૫૬ ફલેટો તથા ૧૫ દુકાનો એમ મળી કુલ્લે ૧૩૪ યુનિટો, પાર્કીંગ, સ્ટેર કેબીન, મીટરરૂમ, લીફટરૂમ, ઓપન ટેરેસ, બેઝમેન્ટના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે, અને તે રીતેનું બાંધકામ કરવા અંગેની પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદના દ્વારા આપવામાં આવેલ છે, અને જેને "આર્યમાન" ના નામની ઓળખ આપવામાં આવેલ છે, અને જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૬. સદર "આર્યમાન" ના નામથી ઓળખાતી યોજનાની જમીન તથા ઉપરોકત પેરામાં જણાવેલ તમામ બાંધકામવાળી મિલકત તથા પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની ચાલુ બાંધકામવાળી મિલકત એકતરફવાલાની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીપણાં અને કબજા, ભોગવટાની આવેલી છે, અને જે સરકારી, અર્ધસરકારી રેકર્ડમાં માલિક અને કબજેદાર તરીકે એકતરફવાલાના નામ ઉપર ચાલે છે., તે પૈકી ની પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની ચાલુ બાંધકામવાળી મિલકત., જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન આ નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે, અને જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૭. એકતરફવાલાએ સદરહુ યોજના તેમજ તેમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અંગે બીજીતરફવાલાને સંપૂર્ણ રીતે માહિતગાર કરેલ., અને તેનાથી સંપૂર્ણપણે માહિતગાર થઈને બીજીતરફવાલાએ પરીશીષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની સદરહુ ચાલુ બાંધકામવાલી મીલકત એકતરફવાલા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ., અને તે અંગેની જરૂરી ચર્ચા-વિચારણા એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલા વચ્ચે અવાર-નવાર કરવામાં આવેલ, અને તેવી ચર્ચા-વિચારણાના અંતે સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા પાસેથી આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારની રૂઈએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

૮. એકતરફવાલા ભાગીદારી પેઢી દ્વારા સદરહુ યોજના અંગે કન્સ્ટ્રકશન પ્રોજેકટ

લોન મેળવવામાં આવેલ નથી કે હાલમાં ચાલુ નથી., અને સદરહુ મીલકત આજઅગાઉ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત ઉપર એકતરફવાલાએ કોઈપણ જાતની લોન લઈ બોજો ઉત્પન્ન કરેલ નથી, કે મોર્ટગેજ કરેલ નથી, અને સદરહુ મિલકતમાં એકતરફવાલા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ કે હકક હિત હીસ્સો નથી. આમ સદરહુ મીલકતના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, અને સદરહુ મિલકત એકતરફવાલાને વેચવા, સાટવા તેમજ ટ્રાન્સફર કરવાનો કાયદેસરનો હકક અને અધિકાર છે, તે હકક અધિકારની રૂઈએ સદરહુ મિલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને આજરોજ નીચે જણાવેલ શરતો અને સમજુતીઓને આધિન રહીને આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

-:: શરતો અને સમજુતીઓ ::-

૧. આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદત આજરોજથી તારીખ .... સુધીની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

૨. સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરસ્પરની સમજુતી અને બજારભાવ મુજબ ઉચ્ચક રૂા................../- અંકે રૂપીયા .... **પુરા** માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે, અને તે કિંમતે સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું કબુલ રાખેલ છે.

૨.૧ સદરહુ મિલકતની ઉપરોકત પેરામાં જણાવેલ ઉચ્ચક કિંમતમાં સદરહુ મિલકતના બાંધકામની કિંમત તથા સદરહુ મિલકતના વરાડે આવતી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનની કિંમત તથા પાર્કીંગ, રોડ અને કોમન પ્લોટમાં આવેલ તમામ સુખ સુવિધાઓની કિંમતનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

૨.૨ સદરહુ મીલકતના બાનાપેટે તથા વેચાણ અવેજપેટે એકતરફવાલાએ

બીજીતરફવાલા પાસેથી કુલ વેચાણ અવેજની કિંમતના ૧૦% જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ લીધેલ છે.

તારીખ	રૂપિયા	ચેક નંબર	બેંકનું નામ
.../.../૧૯	................./-	....	....
.../.../૧૯	................./-	....	....

એ રીતે ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કુલ રૂા............/- અંકે રૂપીયા .... પુરા એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલા પાસેથી બાનાપેટે તથા વેચાણ અવેજપેટે લીધેલ છે, જે રકમ મળ્યાનું એકતરફવાલા આથી કબુલ રાખે છે, અને તેની આથી પાકી પહોંચ છે., અને જે રકમ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે વેચાણ અવેજમાં મજરે આપવાની છે અને રહેશે, અને સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાલાએ નીચે દર્શાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

સ્ટેજ	કુલ વેચાણ અવેજની ટકાવારી
૧) સદરહુ મીલકતના કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરાર સમયે	૩૦%
૨) સદરહુ યોજના તથા બ્લોકની પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૪૫%
૩) સદરહુ યોજનામાં આવેલ બ્લોકની પ્લીન્થ, સ્લેબ, પોડીયમ તથા સ્ટીલનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૭૦%
૪) સદરહુ યોજનામાં આવેલ યુનિટોની દિવાલ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા, બારી, બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૭૫%
૫) સદરહુ યોજનાના યુનિટોનું સેનેટરી ફીટીંગ, સીડી, લીફ્ટની દિવાલ, લોબીઝ તથા ફ્લોર લેવલનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં	૮૦%
૬) સદરહુ યોજનાનું બાહ્ય પ્લમ્બીંગ, પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ,	૮૫%

વોટર પ્રુફીંગ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં
૭) સદરહુ યોજના/યુનિટોનું ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, લીફ્ટ, વોટર પંપ, ૯૫%
એન્ટ્રન્સ, લોબીઝ, પ્લીન્થ, પેવર્સનું કામ પૂર્ણ થઈ જાય તે સમય સુધીમાં
૮) વાપર ઉપયોગનું પ્રમાણપત્ર સક્ષમ ઓથોરીટી આપે તે સમય ૧૦૦%
સુધીમાં

૩. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ ઉપરાંત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને જી.એસ.ટી, સેસ તથા સંલગ્ન અન્ય કરવેરાઓ, ઈલેકટ્રીસીટી સપ્લાય ચાર્જીસ, માસિક મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, એ.એમ.સી. ચાર્જીસ, લેબર સેસ કે સરકારશ્રીમાં ભરવામાં આવે તેવી તમામ રકમો તેમજ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રીમાં ભરવાના થતા તમામ કરવેરા ટેક્ષો ઈત્યાદી તમામ અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

૪. સદરહુ જમીન તથા સદરહુ મિલકત તથા સદરહુ યોજનાના નીચે દર્શાવેલા તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ/કાગળો બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા પાસેથી મેળવી તેની જરૂરી ચકાસણી બીજીતરફવાલાએ કાયદાના નિષ્ણાંત વ્યકિતઓ પાસે કરી-કરાવી લીધેલ છે.

૪.૧ સદરહુ જમીનના ૭/૧૨, ૮-અ ની નકલ.
૪.૨ ગામ નમુના નંબર : ૬ ની નકલ.
૪.૩ બિનખેતીના હુકમની નકલ.
૪.૪ એકતરફવાલા ભાગીદારી પેઢીના કરારની નકલ.
૪.૫ એકતરફવાલાની તરફેણમાં થયેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.
૪.૬ બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠી
૪.૭ સદરહુ જમીન અંગે તારીખ ૨૦/૮/૨૦૧૯ નાં રોજ નેહલ એન. શાહ એસોસીએટ્સના એડવોકેટશ્રી સૌરિન રાજેશભાઈ શાહ ધ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ વીથ રીપોર્ટની નકલ.

એ રીતેના ઉપર દર્શાવેલા તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તથા અન્ય તમામ કાગળોની ચકાસણી બીજીતરફવાલાએ કરી-કરાવી લીધેલ છે., આમ સદર જમીન/સદર મિલકત/ સદર યોજનાના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, અને તે

બીજીતરફવાલાએ માન્ય રાખેલા છે., આમ બીજીતરફવાલાને સદર જમીન/સદર મિલકત/ સદર યોજનાના રાઈટ ટાઈટલ્સ બાબતે કોઈ તકરાર નથી.

૫. સદરહુ મિલકત ઉપર બીજીતરફવાલા હાઉસીંગ લોન મેળવવા માંગતા હોય તો તે અંગે તેઓએ એકતરફવાલાને જાણ કરવાની રહેશે, અને એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મિલકત અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પુરા પાડવાના રહેશે અને તેવી લોન મેળવવા અંગેની કાર્યવાહીઓમાં એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને જરૂરી સાથ-સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

૬. આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મિલકતનો રહેણાંકીય ઉપયોગ સિવાય બીજીતરફવાલા સદરહુ મિલકતનો અન્ય કોઈપણ રીતે ઉપયોગ કરવા હકકદાર હતા નહીં, છે નહીં કે રહેશે નહીં, તેની આથી બીજીતરફવાલા પાકી ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપે છે, અને ભવિષ્યમાં ફલેટના નંબરોમાં જો કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવામાં આવે તો તેમાં બીજીતરફવાલાએ કોઈ વાંધા તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાના નથી.

૭. એકતરફવાલા/લખી આપનાર દ્વારા સદર "આર્યમાન" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ બાંધકામવાળી મિલકત તથા તેમાં વાપરવામાં આવનાર તમામ પ્રકારના ફીટીંગ્સ, ફીકચર્સ ઈત્યાદી તમામ તથા કોમન એમીનીટીઝ અંગેની સમજ આપતુ બ્રોશર તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, જેથી બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારને સદર યોજના અંગેની જરૂરી સમજ/માર્ગદર્શન સરળતાથી મળી રહે, પરંતુ તેવા બ્રોશરમાં દર્શાવવામાં આવેલ વિગતોનો સમય અને સંજોગોના આધારે ફેરબદલ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવો ફેરબદલ કરવા એકતરફવાલા/લખી આપનાર હકકદાર છે અને રહેશે અને તેવા ફેરબદલ અંગે બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરાર ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની નથી અને જો તેવી કોઈપણ તકરારો લખાવી લેનાર/ બીજીતરફવાલા દ્વારા ઉપસ્થિત કરવામાં આવે તો તે આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારથી આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે અને સદર યોજનાના બ્રોશરમાં જે ફર્નીચર દર્શાવવામાં આવેલ છે તે ફકત અને ફકત સદર યોજનાના સભાસદો તેમની બાંધકામવાલી મિલકતમાં સરળતાથી ફર્નીચર કામ કરી શકે તે હેતુ સારૂ જ બ્રોશરમાં

દર્શાવવામાં આવેલ છે., જેથી બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારે આ બ્રોશરમાં દર્શાવેલ ફર્નીચર બાબતે કયારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની નથી અને તેમ છતાં બીજીતરફવાલા કરીએ-કરાવીએ તો તે આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારથી આપોઆપ રદ્દબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે.

૮. સદર "આર્યમાન" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલા બ્લોક એ, બી, સી, ડી તથા ઈ ના સાતમા માળે ઉપરના ભાગે જે ધાબા/ટેરેસ આવેલ છે તે ધાબા/ટેરેસનો વાપર ઉપયોગ જે તે બ્લોકના ફ્લેટના સભાસદોએ સાથે મળીને સહીયારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે., જે ધાબા/ટેરેસનો વાપર ઉપયોગ જે તે બ્લોકના દુકાનના માલિકોએ કરવાનો નથી અને દુકાનના માલિકો તેવા ધાબા/ટેરેસ ઉપર ડીશ એન્ટેના, ઈન્ટરનેટ, ટેલીફોનના કેબલો ઈત્યાદી તમામના હેતુ સારું વાપર ઉપયોગ કરવા માંગતા હોય તો તેઓએ તેવા ધાબા/ટેરેસનો વાપર ઉપયોગ કરતા પહેલા જે તે બ્લોકના સભાસદોની પૂર્વ મંજુરી મેળવવાની છે અને રહેશે અને તેવા ધાબા/ટેરેસના વાપર ઉપયોગ બાબતે બીજીતરફવાલાએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરારો ઉપસ્થિત કરવા કરાવવાની છે નહીં કે રહેશે નહીં, અને તેવા કોમન વપરાશી ધાબા/ટેરેસ ઉપર સદરહુ યોજનાના કોઈપણ સભાસદોએ કોઈપણ પ્રકારનું કાચું-પાકું કે પતરાના શેડવાળું બાંધકામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે તેવા કોમન ધાબા/ટેરેસ કવર્ડ કરવાના નથી.

૯. સદર "આર્યમાન" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલા બ્લોકો પૈકી બ્લોક-એ માં પહેલા માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર ૧૦૧ તથા ૧૦૨ તથા બ્લોક-બી માં પહેલા માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર ૧૦૧ તથા બ્લોક-ડી માં પહેલા માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર ૧૦૩ તથા બ્લોક- ઈ માં પહેલા માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર ૧૦૧, ૧૦૩ તથા ૧૦૪ વાલી મીલકતને અડીને જે ખુલ્લી જગ્યા આવેલ છે તેવી ખુલ્લી જગ્યાનો વાપર ઉપયોગ તેજ ફ્લેટના સભાસદોએ કરવાનો છે અને રહેશે., અને તેવી ખુલ્લી જગ્યાનો વાપર ઉપયોગ સદરહુ યોજનાના અન્ય સભાસદોએ કરવાનો નથી કે તે બાબતે સદરહુ યોજનના અન્ય સભાસદો ક્યારે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાને હક્કદાર રહેશે નહીં.

૧૦. આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ સંપૂર્ણ રીતે નીચે એનેક્ષર-એ માં દર્શાવ્યા મુજબનું સ્પેસીફીકેશનો મુજબનું

એકતરફવાલાએ તારીખ ૩૧/૬/૨૦૨૨ સુધીમાં પરીપૂર્ણ કરી તેજ તારીખ સુધીમાં તેનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સોંપવાનો છે અને રહેશે., પરંતુ જો અનિવાર્ય સંજોગો જેવા કે બાંધકામના માલસામગ્રીની અછત, લેબરની અછત, હુલ્લડ, તોફાનો, હડતાલ, દૈવી કૃત્યો, ધરતીકંપ, યુધ્ધ, પુર તથા અન્ય કુદરતી આફતો, સરકારની પોલીસી તથા નિતિ-નિયમોમાં ફેરફારના કારણે તેવું બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરવામાં કોઈપણ જાતનો વિલંબ અગર ઢીલ થાય તો પરસ્પરની સમજુતીથી આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં વધારો કરી શકાશે.

<u>એનેક્ષર-એ (સ્પેસીફીકેશનો)</u>

૧૦.૧ આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર વીથ બ્રીક/બ્લોક મેસનરી પાર્ટીશન વોલ.

૧૦.૨ ઈન્ટરનલ ફીનીશ માલા પ્લાસ્ટર અને બહારની બાજુ ડબલ કોટ પ્લાસ્ટર અને ગુડ કવોલીટી એક્રેલીક પેઈન્ટ

૧૦.૩ વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ ફલોરીંગ (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૧૦.૪ કિચનમાં ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, ક્વાર્ટઝ કીચન સીન્ક, વોલટાઈલ પ્લેટફોર્મની ઉપર અપ ટુ લીંટલ લેવલ (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૧૦.૫ રસ્ટીક ટાઈલ્સ ફલોરીંગ ઈન વોશ એરીયા (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૧૦.૬ ડીઝાઈનર વોલટાઈલ ડેડો એન્ડ ફલોરીંગ ઈન ટોઈલેટ (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૧૦.૭ સી. પી. ફીટીંગ્સ, સ્ટાન્ડર્ડ સેનેટરી ફીટીંગ્સ, યુ.પી.વી.સી/સી.પી.વી.સી. પાઈપ ફીટીંગ્સ (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૧૦.૮ ફલશ ડોર વીથ વુડન ફ્રેમ એન્ડ વીથ ગુડ કવોલીટી ફીટીંગ્સ (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૧૦.૯ થ્રી ફેઈઝ કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ વીથ રીકવાયર્ડ ઈલેકટ્રીક પોઈન્ટસ (આર્કીટેકટની ડીઝાઈન/સૂચના/પસંદગી મુજબ)

૧૦.૧૦ ચાઈના મોઝેઈક ઓન ટેરેસ

૧૦.૧૧ એલ્યુમિનિયમ/યુપીવીસી વીંડો

૧૧. સદરહુ યોજનામાં બુકીંગ કરાવતી વખતે સદરહુ યોજનાના નિતિ-નિયમો અંગેની તમામ સમજ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને આપેલ છે તે તમામ નિતિ-નિયમો તેમજ ભવિષ્યમાં બનનારા નિતિ-નિયમો બીજીતરફવાલાને હર-હંમેશ કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે, અને તેવા તમામ નિતિ-નિયમો, શરતો અને યોજના અને યોજના અંગે ભવિષ્યમાં બનનાર વહીવટીય માળખાનાં નિતિ-નિયમોનું બીજીતરફવાલાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે.

૧૨. એકતરફવાલા આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં સદરહુ યોજના પરીપૂર્ણ કરી ના શકે, અને સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાલાને સોંપી ન શકે તો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યાં સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે બીજીતરફવાલાએ ચુકવી આપેલ રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલી રકમ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે., પરંતુ ધરતીકંપ, હડતાલ, પુર, યુધ્ધ, અન્ય કુદરતી હોનારત, માલ-સામાનની અછત, લેબરની અછત તથા સરકારી નિતિ-નિયમોમાં થતા ફેરફારને કારણે બાંધકામ ઉપરોકત મુદતમાં પરીપૂર્ણ ન થઈ શકે તો એકતરફવાલા તેવુ બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરવા સારૂ યોગ્ય સમય વધારવાની રજુઆત કરવાને હકકદાર છે અને રહેશે, અને તે સમયે બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને જરૂરી સાથ-સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

૧૩. બીજીતરફવાલા આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારની શરત નંબર ૨.૨ માં જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાલાને નિયત સમયમાં વેચાણ અવેજની રકમો ન ચુકવી આપે તો એકતરફવાલા બીજીતરફવાલા પાસેથી વિલંબના પ્રત્યેક માસે લેણી નીકળતી રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમસીએલઆર), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% જેટલી રકમ વસુલવાને હકકદાર છે અને રહેશે., અને જો તેવી લેણી નીકળતી વેચાણ અવેજની રકમ લોન સહિત ચુકવવામાં ઢીલ અગર વિલંબ કરે તો આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે, અને બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને જે રકમ ચુકવી આપેલ હોય તે રકમમાંથી રેરા એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ અન્વયે કાર્યવાહીઓ કરીને કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર રદ્દબાતલ યાને કેન્સલ કરાવવા અંગે કબજા સિવાયના

વેચાણ બાનાખતના કરારના રદ્દીકરણના લેખની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી.ફી, વકીલ ફી તથા સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં જમા કરાવેલ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. ઈત્યાદી તમામ રકમ બાદ કર્યા પછી જે રકમ બાકી રહે તે રકમ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરત ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, અને ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત વેચાણ લેવાનાં હકકો બીજીતરફવાલાને રહેશે નહીં, અને તે અંગે બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા સામે કોઈપણ પ્રકારના હકક દાવા ઉપિસ્થત કરવાને હકકદાર રહેશે નહીં, અને સદરહુ મીલકત એકતરફવાલા અન્ય કોઈપણ ત્રાહિત વ્યકિત શખ્સ સંસ્થાને વેચાણ તબદીલ ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવાને હકકદાર રહેશે, અને તે અંગે એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ કે જાણ કરવાની રહેશે નહીં.

૧૪. સદરહુ યોજનામાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતા તમામ યાંત્રિક સાધનો જેવા કે લીફટ, બોર, મોટર, પ્રેશર પંપ તથા ઈલેકટ્રીસીટીના કેબલ્સ તથા અન્ય કેબલ્સ તથા લાઈટ ફીટીંગ્સ ઈત્યાદી તમામ એકતરફવાલાએ સારી કવોલીટીના નાંખવાના છે. આવા કોઈપણ યંત્રને/ સાધનો કે ફીટીંગ્સને થતું નુકશાન કે તેના લીધે થતો અકસ્માત તે એકતરફવાલા દ્વારા કરવામાં આવતું નુકશાન કે અકસ્માત નથી, તેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામની સામે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કે ફરીયાદ કરી શકશે નહીં, જે અંગે બીજીતરફવાલા એકતરફવાલાને પાકી ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં આવા તમામ યંત્ર, યાંત્રિક સાધનો, ફીટીંગ્સ વિગેરેનું જરૂરી તમામ મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે.

૧૫. બીજીતરફવાલાએ આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ મિલકતમાં બીજીતરફવાલા જો કોઈ એકસ્ટ્રા વર્ક એટલે કે યોજનાના સ્પેસીફીકેશન સિવાયનું કરાવવાનું નકકી કરે તો તેવા એકસ્ટ્રા વર્કની જે કાંઈપણ રકમ થતી હોય તે રકમની એડવાન્સ ચૂકવણી બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને કરી આપવાની છે અને રહેશે., અને જો કોઈ સંજોગોમાં આવી ચૂકવણી બીજીતરફવાલા ઉપરોકત મુદતમાં ન કરો તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાલા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું નહી, અને આવો વેચાણ દસ્તાવેજ આવા એકસ્ટ્રા વર્કની રકમની ચૂકવણી બાદ જ કરી આપશે. વળી, જો બીજીતરફવાલા આવી એકસ્ટ્રા વર્કની રકમ નકકી થયેલ સમય મર્યાદામાં ન ચૂકવી આપે તો તેવા સંજોગોમાં આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ

રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણવાનો છે અને રહેશે.

૧૬. આથી બીજીતરફવાલા એકતરફવાલાને પાકી ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપીએ છીએ કે.....

૧૬.૧ તેઓ પોતાના વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ ફલેટ/દુકાન/મિલકતનું તથા સદરહુ સમગ્ર યોજનાનું મેઈન્ટેનન્સ પોતાના સ્વખર્ચે અને જયાં જયાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં વરાડે પડતા ખર્ચે ખૂબ જ સારી રીતે કરવાનું છે, અને સદરહુ યોજના સંકુલ અને પોતાના ફલેટ ચોખ્ખા રાખશે તેમજ તેનો વપરાશ ઉપયોગ પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરશે તેમજ સદરહુ ફલેટમાં ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ કોઈપણ પ્રકારના જ્વલનશીલ જલદીથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થો, એસીડીક પદાર્થો, ભારે પદાર્થો કે વસ્તુઓ તેમજ માનવજાત તથા પર્યાવરણને આપતિરૂપ હોય કે નુકશાનકારક હોય તેવો કોઈ ચીજવસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહી કે રાખશે નહીં.

૧૬.૨ વધુમાં, બીજીતરફવાલાના ફલેટમાં આવેલ રસોડું, બાથરૂમ, ટોયલેટ, બાલ્કની કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ કે જયાં પાણીનો ઉપયોગ થવાનો હોય તેવી તમામ જગ્યા ઉપર પાણી લીકેજ ન થાય તે જોવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાલાની છે., આમ બીજીતરફવાલાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ ફલેટ/દુકાન/મીલકતનું ભવિષ્યમાં સંપૂર્ણપણે યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ બીજીતરફવાલાએ કરવાનું છે, અને બીજીતરફવાલા દ્વારા વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ ફલેટ/દુકાન/મીલકતનું ભવિષ્યમાં યોગ્ય મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં ન આવે તો અન્ય સહમાલિકોને અથવા સભાસદોને નુકશાન થવાનો સંભવ છે, જેથી યોજનાના કોમન બીમ, સ્ટ્રકચર વિગેરેને નુકશાન થવાનો સંભવ છે, જેથી આ જણાવ્યા પ્રમાણે અન્ય કોઈપણ રીતે ભવિષ્યમાં બીજીતરફવાલાની કોઈપણ પ્રકારની બેદરકારીના લીધે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન સદર ફલેટ/દુકાન/મીલકત કે યોજનાને થાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે, અને

તેવા સંજોગોમાં આવુ રીપેરીંગ, મેઈન્ટેનન્સ બીજીતરફવાલાએ પોતાના સ્વખર્ચે કરી/કરાવડાવી લેવાનું રહેશે.

૧૬.૩ વધુમાં, બીજીતરફવાલાએ વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદરહુ મિલકતમાં સરકાર માન્ય વિમા કંપની દ્વારા જરૂરી વિમો સ્વખર્ચે ફરજીયાતપણે ઉતરાવી લેવાનો રહેશે.

૧૬.૪ વધુમાં, બીજીતરફવાલાએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ ફલેટમાં કે સદરહુ સમગ્ર યોજનાના કોઈપણ ભાગમાં અન્ય સભ્યોને કે આજુબાજુની સોસાયટીમાં રહેતા લોકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવી કોઈ પ્રવૃતિ બીજીતરફવાલાએ કરવાની રહેશે નહીં.

૧૬.૫ સદરહુ યોજનામાં આવેલા ફલેટોના તમામ સભાસદો તેમના વાહનો સુવ્યવસ્થિત રીતે પાર્ક કરી શકે તે હેતુ સારું એકતરફવાલાએ બ્લોક એ, બી, સી, ડી તથા ઈ માં ગ્રાઉન્ડ ફલોર, બેઝમેન્ટ તથા માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં પાર્કીંગ તૈયાર કરાવેલ છે, તેવા પાર્કીંગમાં એકતરફવાલા/સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા જે જગ્યા નિયત કરવામાં આવે તે જગ્યાએ જ બીજીતરફવાલા સભ્ય/મેમ્બર્સે તેમનાં વાહનો સુવ્યવસ્થિત રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે., અને તે અંગે બીજીતરફવાલાએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં.

૧૬.૬ સદરહુ યોજનામાં આગળના ભાગે આવેલ માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં અગર તો એકતરફવાલા જણાવે તે જગ્યાએ દુકાનોના સભ્યોએ તેમનાં વાહનો પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે, અને તે અંગે બીજીતરફવાલાએ કયારેય કોઈપણ પ્રકારની તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાની રહેશે નહીં. તેમજ બીજીતરફવાલાએ પેસેજ તથા માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં કાચુ પાકુ કે પતરાના શેડવાળુ બાંધકામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે તેવી પેસેજ તથા માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારના બોર્ડ મુકવાના

નથી કે તે કોઈપણ રીતે કવર્ડ કરવાની નથી., અને દુકાનની પાછળના ભાગ આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં બીજીતરફવાલાએ બારી કે વેન્ટીલેશન મુકવા સારૂ કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી તેમજ દુકાનના સભાસદોએ તેમનાં એ.સી.ના ઓઉટડોર યુનિટ દુકાનની આગળના ભાગે આવેલ ખુલ્લી જગ્યામાં મુકવાના છે અને રહેશે.

૧૬.૭ વધુમાં, સદરહુ યોજના અંગે બીજીતરફવાલા દ્વારા વહીવટીય ફાળો, મેઈન્ટેનન્સની રકમો, ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ ઈત્યાદી જેવા ફાળાની કે ખર્ચની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવાની છે અને રહેશે, અને આવા ખર્ચની રકમની ઉઘરાણી કરવામાં આવે તો તેવી ખર્ચની રકમ બીજીતરફવાલાએ ઉઘરાણી કર્યાના દિન-૧૫ (પંદર) માં ચૂકવી આપવાની છે અને રહેશે.

૧૬.૮ આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારના અમલ દરમ્યાન એકતરફવાલાએ સદરહુ મીલકત ઉપર અન્ય કોઈપણ બેંક, વ્યક્તિ, પેઢી, ખાનગી સંસ્થા કે નાણાંકીય સંસ્થાઓ પાસેથી ધિરાણ મેળવી બોજો ઉત્પન્ન કરવાનો રહેશે નહીં.

૧૬.૯ સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા અગાઉ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરી દ્વારા નિતિ-નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે, અને તે મુજબ સદરહુ યોજનામાં એફએસઆઈ મુજબ વધુ બાંધકામ મળે તો એકતરફવાલા તેમનાં ખર્ચે સદરહુ યોજનામાં નોંધાયેલા સભાસદોમાંથી ૨/૩ જેટલા સભાસદોની મંજુરી મેળવી તેવા એફએસઆઈ મુજબના પ્લાનો રીવાઈઝ કરાવી શકશે, અને તે અંગે રેરા રજીસ્ટ્રેશનની કલમ ૧૪ અન્વયે રેરા પ્રમાણપત્ર રીવાઈઝ એકતરફવાલાએ તેમનાં ખર્ચે કરાવવાનું છે અને રહેશે., અને સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશન આવ્યા બાદ એફએસઆઈ અંગેનાં તમામ હક્કો સર્વિસ સોસાયટીના રહેશે.

૧૭. એકતરફવાલા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ બીજીતરફવાલાના નામનો જ

લખી આપશે, અને બીજીતરફવાલા કોઈપણ સંજોગોમાં પોતાના નામમાં એકતરફવાલાની સંમતિ વગર ફેરફાર કરી શકશે નહીં., તેમ છતાં બીજીતરફવાલા તેવો ફેરફાર કરાવવા માંગતા હોય તો તે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તો તેવો તમામ પ્રકારનો ખર્ચ બીજીતરફવાલા એકલાએ જ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૧૮. સદરહુ ફાળવેલ/વેચાણ આપેલ મિલકતના બાંધકામમાં સ્ટ્રકચર ખામી અથવા વર્કમેનશીપ અથવા માલ-સામાનની ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈ બાબતે કે ડેવલોપમેન્ટ સબંધે કે બુકીંગ એગ્રીમેન્ટની સમજુતી મુજબ એકતરફવાલા/લખી આપનારના અન્ય બંધનો, ફરજો અંગેની ખામી બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનાર દ્વારા બી.યુ. પરમીશનની તારીખથી ૫ વર્ષના સમયગાળાની અંદર એકતરફવાલા/લખી આપનારની ફરજ બનશે કે ૩૦ દિવસની અંદર વધારાનો ચાર્જ વસુલ કર્યા સિવાય તેવી ખામીઓ સુધારી આપવાની છે અને રહેશે., પરંતુ સદરહુ મિલકતમાં વેચાણ લેનાર પોતે કે પોતાના પ્રતિનિધી મારફતે સ્ટ્રકચર કે તેના મુળભુત માળખામાં/બાંધકામમાં કે ફીટીંગ્સમાં કોઈપણ ફેરફાર કે તોડફોડ કરે-કરાવે અને તેથી કરીને બિલ્ડીંગ, ફીટીંગ્સ કે સ્ટેબીલીટીમાં ખામી સર્જાય તો તે અંગે એકતરફવાલા/લખી આપનારને જવાબદાર ગણાવી શકાશે નહીં, અને તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.

૧૯. આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતોનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનુ રહેશે કે આ ડ્રાફટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) જનરલ કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈને આધીન છે અને રહેશે.

૨૦. ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) જનરલ કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કાયદામાં જો કોઈ સુધારા-વધારા કરવામાં આવે અગર તો કાયદાના જરૂરી અર્થઘટનો કરવામાં આવે તો તે મુજબના સુધારા-વધારા કરી શકાશે તેમ સમજીને આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે એમ માનવું તથા સમજવું અને જો કરારની કોઈપણ શરત કે

હકીકતોનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય કે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે બંને પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

૨૧. ભવિષ્યમાં આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારના પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારના મનભેદ અગર મતભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ આ કરારના બંન્ને પક્ષકારોએ સાથે મળી સમજી, વિચારીને દુર કરવાના છે અને રહેશે તેમજ સમાધાન ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ રેરા ઓથોરીટી જે કાંઈ નિર્ણય કરે તે આ કરારના બંન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૨. આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજવવાની થતી તમામ નોટીસો લખાવી લેનાર તથા લખી આપનારને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એડી તથા ઈ-મેઈલ આઈ.ડી અથવા અંડર સર્ટીફીકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી ઉપરોકત મથાળે દર્શાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેથી તેઓની યોગ્ય બજવણી થયેલી ગણાશે.

૨૩. આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મીલકત પરત્વે બીજીતરફવાલાને મળતા હક્કો બીજીતરફવાલા એકતરફવાલાની લેખિત સંમતિ સિવાય અન્ય કોઇને કોઇપણ રીતે તબદીલ કરવા કે ટ્રાન્સફર, એસાઇન કરવાને હક્કદાર નથી., તેમ છતાં જો બીજીતરફવાલા તેવું કોઇ વર્તન કરશે તો આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાત્તલ થયેલ ગણાશે, અને એકતરફવાલા સદરહુ મીલકત અન્ય કોઇને તબદીલ કે ટ્રાન્સફર એસાઇન કરવા હક્કદાર રહેશે, અને તે અંગે બીજીતરફવાલાના કોઇ વાંધા તકરાર ચાલશે નહીં.

૨૪. સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે જો કોઇ કાયદા અન્વયે કોઇ મંજુરીઓ કે પરવાનગીઓ મેળવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગીઓ બીજીતરફવાલાએ તેમનાં ખર્ચે અને જોખમે મેળવવાની રહેશે., આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરીને એકતરફવાલાએ સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ જ્યારે બીજીતરફવાલા સદરહુ મીલકતનો સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવી આપે ત્યારબાદ જ બીજીતરફવાલાના નામનો કરી આપવાનો છે., અને વેચાણ દસ્તાવેજ

સમયે સદરહુ મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સોંપવાનો છે.

૨૫. સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ એકતરફવાલાએ હાલમાં સરકારશ્રીનાં હાલના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ થયેલા પ્લાન મુજબ નિયમોનુસાર અને સ્પેશીફીકેશન મુજબ કરવાનું હાથ ધરેલ છે., અને તે મુજબ જ એકતરફવાલાએ સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવાનું છે અને રહેશે., અને સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એકતરફવાલાએ સદરહુ યોજનાની બી.યુ. પરમીશન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરીમાંથી મેળવી બીજીતરફવાલા/સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવાની છે અને રહેશે, અને તે અંગેની ખર્ચ સહીતની સઘળી જવાબદારી એકતરફવાલાની છે અને રહેશે.

૨૬. સદરહુ "આર્યમાન" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલા ફલેટોમાં જે બાલ્કની/ગેલેરીનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે., તે બાલ્કની/ગેલેરી બીજીતરફવાલા હોલ્ડરોએ કોઈપણ રીતે કવર્ડ કરવાની નથી., કે તેની સ્થળ સ્થિતિમાં બીજીતરફવાલા ફલેટ/દુકાન હોલ્ડરોએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરાવવાનો નથી.

૨૭. સદરહુ યોજનામાં એકતરફવાલા તેમજ એકતરફવાલા ધ્વારા નિયુક્ત કરવામાં આવેલ વ્યક્તિ શખ્સ સંસ્થા કે સર્વિસ સોસાયટીના ચેરમેન/સેક્રેટરી સદરહુ મીલકતના અંદરના ભાગે આવેલ બાથરૂમ, ટોઈલેટ, ચોકડી ઈત્યાદી તમામ તેમજ સદરહુ યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ તેમજ સદરહુ યોજનાના રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન પેસેજ, બેઝમેન્ટ ઈત્યાદી તમામની ચકાસણી કરવાને હક્કદાર રહેશે, અને તેવા સમયે બીજીતરફવાલા કોઈપણ પ્રકારની તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાને હક્કદાર રહેશે નહીં.

૨૮. સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનું તમામ ખર્ચ જેવું કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી ઈત્યાદી તમામ બીજીતરફવાલા એકલાએ ભોગવવાનું છે અને રહેશે.

૨૯. સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ અગર બી.યુ. પરમીશન આવ્યા બાદના

તમામ પ્રકારના કરવેરા, મહેસુલ કે સરકારી અર્ધસરકારી કે અન્ય ટેક્ષો તેમજ ઈલેકટ્રીક બીલ તથા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ટેક્ષ ઈત્યાદી તમામ બીજીતરફવાલાએ ભરવાના છે અને રહેશે.

૩૦. સદરહુ મીલકતને મેઈન્ટેઈન કરવા સારૂ એકતરફવાલા દ્વારા જે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે, તેવી સર્વિસ સોસાયટીમાં બીજીતરફવાલાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે., અને તેવી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તેવી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે., તથા તેનો થયેલ ખર્ચ બીજીતરફવાલાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો છે., વધુમાં સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા ભવિષ્યમાં માસિક કે વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ નક્કી કરવામાં આવે તો તે ભરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાલા/લખાવી લેનારની છે અને રહેશે.

૩૧. એકતરફવાલાએ રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ (રેરા) ના કાયદાની કલમ ૧૭ મુજબ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરી આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનાની જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ વણવહેંચાયેલ મિલકતો જેવી કે રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન પેસેજ ઈત્યાદી તમામમાં બીજીતરફવાલાનો વણવહેંચાયેલ જે કાંઈ હિસ્સો પોષાય છે તે વણવહેંચાયેલ હિસ્સો પણ એકતરફવાલા આ કબજા સિવાયના વેચાણ બાનાખતના કરારથી બીજીતરફવાલાની તરફેણમાં લખી આપે છે, જેથી તેવા વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન તથા અન્ય કોમન સવલતો અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટીની તરફેણમાં દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે બીજીતરફવાલા/ સદરહુ યોજનાના તમામ સભ્યોએ ભેગા મળીને કરી આપવાનો છે અને રહેશે, અને તે અંગે જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે તમામ ખર્ચ સદરહુ યોજનાના તમામ સભ્યો/બીજીતરફવાલાએ તેના વરાડે પડતો ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૩૨. સદરહુ યોજનાની જમીન અવિભાજ્ય તથા વણવહેંચાયેલ હોવાનું બીજીતરફવાલા દ્વારા કબુલ મંજુર રાખવામાં આવેલ હોઈ બીજીતરફવાલા સદરહુ યોજનાની જમીનમાંથી તેઓના વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનની અલગથી માંગણી કરવાને હકકદાર રહેશે નહીં. તેમજ તે અંગે સરકારશ્રીના વખતો વખતના નિતિ-નિયમો બીજીતરફવાલાને બંધનકર્તા

છે અને રહેશે.

૩૩. સદરહુ સ્કીમ/યોજના અન્વયે જે જે જરૂરી સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓ, ટોરેન્ટ પાવર., અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અદાણી ગેસ કે અન્ય કોઈપણ વિભાગમાંથી મળેલ મંજુરીઓની શરતોનું આજે અને ભવિષ્યમાં પાલન કરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે.

૩૪. સદરહુ યોજનાની જમીનને લગતા બેલેન્સ, સરપ્લસ તથા ઓથોરીટી તરફથી મળતી ખરીદની હાલની તથા ભવિષ્યની એફએસઆઈ અંગેનાં તમામ હક્કો એકતરફવાલાના છે અને રહેશે.

૩૫. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અને તે અન્વયેના નિયમો અને વિનિયમો અને લાગુ પડતા અન્ય કાયદાઓ રદ્દ કરવા અથવા બીનઅમલી બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય તેટલા પુરતી આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે, અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ સમયે લાગુ પડતી હતી તેજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૬. સદરહુ મીલકતના કાર્પેટ એરીયામાં એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લા ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા બાદ ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર એરીયા, પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની દિવાલોના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થયેલ છે.

૩૭. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અને તે અન્વયેના નિયમો અને વિનિયમો અને લાગુ પડતા અન્ય કાયદાઓ રદ્દ કરવા અથવા બીનઅમલી બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે સુસંગત ન હોય તેટલા પુરતી આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા

કાયદાઓ સાથે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે, અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ સમયે લાગુ પડતી હતી તેજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૮. એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે વધુમાં સ્પષ્ટતા થયા મુજબ, એકતરફવાલાએ સદર "આર્યમાન" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ દુકાનો તથા ફલેટો પૈકી બ્લોક-......... માં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર .... રેરા-૨૦૧૬ મુજબ ફલેટનો કાર્પેટ એરીયા સમચોરસમીટર ...., બાલ્કનીનો કાર્પેટ એરીયા સમચોરસમીટર .... તથા વોશનો કાર્પેટ એરીયા સમચોરસમીટર .... એમ મળી કુલ સમચોરસમીટર .... (અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ યુનિટ બિલ્ટઅપ એરીયા સમચોરસમીટર ....) નાં બાંધકામવાલી મીલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં સદર મીલકતના વરાડે આવતી સમચોરસમીટર .... ની જમીન સહીતની બાંધકામવાલી મીલકત., આવેલ છે/આવશે., તેમ જણાવી આ ફલેટનો આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે., પરંતુ જો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના અંતિમ પ્લાનમાં સદર ફલેટના ક્ષેત્રફળમાં ૩% થી વધારે વધ-ઘટ થાય તો તે વધ-ઘટ એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલાએ કબુલ, મંજુર રાખવાની છે અને રહેશે., વધુમાં આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, સદરહુ યોજનાની બી.યુ.પરમીશનમાં નકકી કરવામાં આવેલ ફલેટના કાર્પેટ એરીયાના માપ/ક્ષેત્રફળમાં ૩% થી વધુ ઘટાડો દર્શાવવામાં આવેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલા પાસેથી મેળવેલ વધારાના વેચાણ અવેજની રકમ દિન-૪૫ માં બેંકરેટ મુજબ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરત ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે અને જો ફલેટના કાર્પેટ એરીયાના માપ/ક્ષેત્રફળમાં ૩% થી વધુ વધારો થતો હોય તો બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને વેચાણ બાનાખતના કરારની શરત નંબર ૨.૨ માં દર્શાવેલ સ્ટેજ મુજબ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે અને બાબતે એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલાએ કોઇ વાંધા, તકરારો ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાના નથી., તેવી સમજ એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે થયેલ છે., અને તે સમજને આધિન આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે.

૩૯. સદર યોજનાની નોંધણી બાબતનું સર્ટીફીકેટ Gujarat Real Estate Regulatory Authority (RERA), ગાંધીનગરનાએ તારીખ................. નાં રોજ રજીસ્ટ્રેશન નંબર PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA .... થી આપેલ છે, અને આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ-૨૦૧૬ ના કાયદાઓની જોગવાઈઓને આધિન કરવામાં આવેલ છે. જેની શરતોનું પાલન આ કરારના બંન્ને પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે કરવાનું છે અને રહેશે.

-:: પરીશીષ્ટ ::-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૨ (વાડજ) ના સાબરમતી તાલુકાનાં મોજે ગામ વાડજની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૨૨૯/૨ ની કુલ સમચોરસમીટર ૭૭૮૪ ની જમીન., જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૨૯ (નારણપુરા) (સેકન્ડ વેરીડ) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૪૪૫ ની કુલ સમચોરસમીટર ૪૬૭૦ ની મલ્ટીપર્પઝ હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર "આર્યમાન" ના નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે., અને જેમાં આવેલ ફલેટો તથા દુકાનો પૈકી પૈકી બ્લોક-..... માં .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર .... રેરા-૨૦૧૬ મુજબ ફલેટનો કાર્પેટ એરીયા સમચોરસમીટર ...., બાલ્કનીનો કાર્પેટ એરીયા સમચોરસમીટર .... તથા વોશનો કાર્પેટ એરીયા સમચોરસમીટર .... એમ મળી કુલ સમચોરસમીટર .... (અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ યુનિટ બિલ્ટઅપ એરીયા સમચોરસમીટર ....) નાં બાંધકામવાલી મીલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં સદર મીલકતના વરાડે આવતી સમચોરસમીટર .... ની જમીન સહીતની બાંધકામવાલી મીલકત.

જેના ખુંટચાર નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

ઉપરોક્ત જણાવેલ ખુંટચાર વચ્ચે આવેલ છે તે બાંધકામવાળી મીલકત અસલ હદ હક્કો મુજબની "આર્યમાન" ના નામની યોજનામાં મુકવામાં આવેલ રસ્તાની જમીનમાં થઈને હરહંમેશ વાહન સહીત તેમજ વગર વાહને જવા આવવાના હક્કો સહીતની તથા તેમાં થઈને નળ ગટરના પાઈપો તથા તાર ટેલીફોનના દોરડાં વિગેરે લાવવા લઈ જવાના હક્કો સહીતની તથા સદરહુ મીલકત અંગેના બીજા જે જે હક્કો હોય તે તે તમામ હક્કો સહીતની સદરહુ મીલકત.

ઉપર મુજબનો આ કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાલાએ એકતરફવાલાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ સિવાય, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે, જે એકતરફવાલાને તથા એકતરફવાલાના હાલના હયાત તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા છેલ્લા હયાત ભાગીદારો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ માહે, સને ૨૦૧૯ નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

<u>એકતરફવાલા</u> :-
""એવરેસ્ટ કન્સ્ટ્રકશન" એ નામની ભાગીદારી
પેઢીનાં વતી અને તરફથી તેનાં વહીવટકર્તા
ભાગીદાર-

....

તેમણે તેમનું મતુ નીચે જણાવેલ
બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

૧) ....

૨) ....