

કબજા સિવાયનું બાનાખત

જત રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ ખોરજની સીમના ખાતા નં. ૨૪૪૧ ના બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૭/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૭-૩૨ ને આકાર રૂા. ૧.૮૧ પૈસાવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૦૮/અ (ખોરજ-ત્રાગડ)માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૪૧ ની ૧૬૩૯ સ.ચો.મી. રહેણાંક હેતુની તથા વાણિજ્ય હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર અનંત ઈન્ફા પ્રોજેક્ટ એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ “આરંભ ગાર્ડનીયા” એ નામની યોજનામાં આવેલ ફ્લેટ નં. (માળ) વાળી મિલકતના વેચાણનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર...

એક તરફવાળા :
લખાવી લેનાર

અનંત ઈન્ફ્રા પ્રોજેક્ટ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદારો

PAN NO.ABZFA2116K

ઓફિસ: ૩૦૬, એમ. વી. હાઉસ, નમસ્કાર સર્કલ પાસે, શાહીબાગ,
અમદાવાદ.

(૧) ધવલભાઈ દશરથભાઈ પટેલ

ઉં.વ.આ.૩૬, ધંધો-વેપાર, ધર્મે/જાતે-હિંદુ,
રહે. બી-૫૦૨, શ્યામશિખર એપાર્ટમેન્ટ,
બાપુનગર, અમદાવાદ.

AADHAR CARD : 5810 5362 7821

(૨) મેહુલ રમેશભાઈ પટેલ

ઉં.વ.આ.૩૭, ધંધો-વેપાર, ધર્મે/જાતે-હિંદુ,
રહે. સી-૬૦૨, કેદાર ટાવર, રાજસ્થાન હોસ્પિટલ સામે, શાહીબાગ,
અમદાવાદ.

AADHAR CARD : 4153 9352 9578

("જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એક તરફવાળા અને
અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના
અર્થમાં એક તરફવાળા અગર અમો અમારા વખતો-વખતના વંશ,
વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ,
ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.")

બીજી તરફવાળા :
લખાવી લેનાર

(૧)

(૨)

બંને ઉં.વ.આ. પુષ્ત, ધંધો-ઘરકામ/વેપાર, ધર્મે-હિંદુ,
રહે.

("જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફવાળા અને
અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં
અર્થમાં બીજી તરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો,

એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.")

આથી, અમો લખી આપનારા તે તમો લખાવી લેનારને આ રજિ. બાનાખતથી લખી આપીએ છીએ કે :-

૧. જત રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ ખોરજની સીમના ખાતા નં. ૨૪૪૧ ના બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૭/૧ ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૨૭-૩૨ ને આકાર રૂા.૧.૮૧ પૈસાવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૦૮/અ (ખોરજ-ત્રાગડ)માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૪૧ ની ૧૬૩૯ સ.યો.મી. રહેણાંક હેતુની તથા વાણિજ્ય હેતુની બિનખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકીના પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.
૨. સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૭/૧ વાળી જમીન ખેડુત ખાતેદારો તરીકે કાન્તિલાલ બબાભાઈ, રમણભાઈ બબાભાઈના માલિકી, કબજા, ભોગવટામાં આવેલી. તેમજ સરકારી અર્ધસરકારી તમામ કચેરીઓના રેકર્ડમાં તેઓના નામે ચાલતી આવેલી.
૩. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૭/૧ વાળી જમીનના ખેડુત ખાતેદાર કાન્તિલાલ બબાભાઈ, રમણભાઈ બબાભાઈએ તેમના હિસ્સાની જમીન હિતેષકુમાર વાલજીભઈ વાદી, સોનીકભાઈ વલ્લભભાઈ પટોળીયા, ઉમાબેન મેઘજીભાઈ ગોંદાની, ધવલ વિજયભાઈ શાહ, પટેલ બળદેવભાઈ ઈશ્વરભાઈનાને તા.૧૪/૨/૨૦૧૮ ના રોજ રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૨૬૯૮ થી ગાંધીનગર મે.સબ રજિસ્ટ્રારશ્રી ની કચેરીમાં નોંધાવી વેચાણ આપેલ જે વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ લેનારની અરજી, ઈન્ડેક્સ, દસ્તાવેજની નકલ તથા ૭/૧૨ આધારે વેચાણ લેનારના નામે દાખલ કરવા નોંધ કરી. જે અંગેની ગામ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં. ૧૦૨૧૫, તા. ૨૦/૨/૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.
૪. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૭/૧ વાળી જમીનને ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૪૦૮/અ (ખોરજ-ત્રાગડ)માં આવરી લઈ ફા.પ્લોટ નં. ૪૧ ની ૧૬૩૯ સ.યો.મી. જમીન ફાળવવાનું નક્કી કરેલ.
૫. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૭/૧ વાળી જમીનમાં જી.ડી.સી.આર.ના નિયમ મુજબ મળવા પાત્ર બાંધકામ કરવાની શરતે આનુષાંગિક રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટે ખેતી સિવાયનો ઉપયોગ કરવા

માટે મે. જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી ગાંધીનગરે તેમના હુકમ નં.સીબી/જમીન/બી.એ./એસ.આર.૪૨/૧૮/વશી. ૪૩૪૮૬ થી ૪૩૪૮૮/ ૨૦૧૮, તા.૨૮/૧૨/૨૦૧૮ થી સદર નોંધમાં દર્શાવેલ શરતો મુજબ બિનખેતી મંજૂરીનો હુકમ કરેલ. જે અંગેની ગામ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૧૦૫૩૧ થી તા.૨૩/૧/૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

૬. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૩૨૭/૧ વાળી જમીન તેના માલિકો હિતેષકુમાર વાલજીભાઈ વાદી, સોનીકભાઈ વલ્લભભાઈ પટોળીયા, ઉમાબેન મેઘજીભાઈ ગોદાની, ધવલ વિજયભાઈ શાહ, પટેલ બળદેવભાઈ ઈશ્વરભાઈનાઓ પાસેથી કાંતીભાઈ નરોત્તમદાસ પટેલ, મુકેશકુમાર કાંતીભાઈ પટેલ, દિલીપકુમાર કાંતીભાઈ પટેલ, ઘનશ્યામભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ, પ્રતિક ઘનશ્યામભાઈ પટેલનાએ રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૧૦૮૪૫ થી તા.૧૩/૬/૨૦૧૮ ના રોજના વેચાણ રાખતાં વેચાણ લેનારની અરજી, ઈન્ડેક્સ, વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ તથા ૭/૧૨ ને આધારે નોંધ કરી. જે અંગેની ગામ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૧૦૭૨૬ થી તા.૨૮/૬/૨૦૧૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.
૭. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૩૨૭/૧ વાળી જમીન તેના માલિકો કાંતીભાઈ નરોત્તમદાસ પટેલ, મુકેશકુમાર કાંતીભાઈ પટેલ, દિલીપકુમાર કાંતીભાઈ પટેલ, ઘનશ્યામભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ, પ્રતિક ઘનશ્યામભાઈ પટેલનાઓ પાસેથી અમો એક તરફવાળા ભાગીદારી પેઢીએ રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૪૫૨૪૧ થી તા.૧૦/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજના વેચાણ રાખતાં વેચાણ લેનારની અરજી, ઈન્ડેક્સ, વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ તથા ૭/૧૨ ને આધારે નોંધ કરી. જે અંગેની ગામ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં નોંધ નં.૧૨૩૧૬ થી તા.૨૦/૧૦/૨૦૨૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલી. આમ, ત્યારથી મજકુર જમીન અમો એક તરફવાળાના માલિકી, કબજા, ભોગવટામાં આવેલી. તેમજ સરકારી અર્ધસરકારી તમામ કચેરીઓના રેકર્ડમાં અમો એક તરફવાળાના નામે ચાલતી આવેલી.
૮. ત્યારબાદ, મજકુર જમીનના માલિક અનંત ઈન્ડ્રા પ્રોજેક્ટ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારે સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકીય ફ્લેટો તથા વાણિજ્યક દુકાનોનું બાંધકામ કરવા માટે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) પાસેથી તા.૩/૪/૨૦૨૩ ના રોજ ક્રમાંક નં.P.R.M./GMC/796/ખોરજ-409- એ/12/2022/6778 થી બાંધકામની પરવાનગી મેળવેલ અને તે પ્લાન મુજબ સદર જમીન ઉપર એક તરફવાળાએ “આરંભ ગાર્ડનીયા” નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરેલ. જે યોજનામાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર કુલ ૦૫ દુકાનો અને ૦૨ ફ્લેટો તેમજ ફર્સ્ટ ફ્લોરથી ટ્વેલ્થ ફ્લોર સુધી પ્રત્યેક માળ દીઠ ચાર ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે. તેમજ ૧-બેઝમેન્ટ તથા હોલોપ્લીન્થ ઉપર પાર્કિંગ તેમજ ૪૪ ફ્લેટો(રહેણાંક) તથા ૦૫ દુકાનો(વાણિજ્ય)નું એમ કુલ ૪૯ યુનિટોનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

જેને હવે પછી આ કબજા સિવાયના બાનાખતના કરારમાં સદરહુ યોજના અગર સદરહુ સ્કીમ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. તેમજ ઉપરોક્ત યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહિતની મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ)માં વર્ણવવામાં આવેલ છે.

૯. વધુમાં સદર “આરંભ ગાર્ડનીયા” નામે ઓળખાતું પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “સદર કાયદો” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નં.

, તા. થી નોંધવામાં આવેલ છે, જે નોંધણી અમલમાં છે.

૧૦. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફિકેશન અમારા આર્કિટેક્ટશ્રી ભૌમિકભાઈ લક્ષ્મણભાઈ પટેલ દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા)એ મંજૂર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઇન, સ્પેશીફિકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદિ તમામની નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અનુસાર સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારાવધારા કરવાની જરૂરિયાત પડે તો એક તરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ્ડ પ્લાન મંજૂર કરવા હક્કદાર છે અને તેમ છતાં, વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદરહુ મિલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૧. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-બી)માં દર્શાવેલ સ્પેશીફિકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે. તેમાં દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલસામાન મળવામાં ખૂબ જ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફિકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એક તરફવાળા કરી શકવા હક્કદાર છે.

૧૨. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટિફિકેટ ભરત કે. પટેલ, એડવોકેટનું લાવી આપેલ છે. જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે. એટલું જ નહિ, પરંતુ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજૂર કરાવેલ પ્લાન, બિનખેતીની પરવાનગી અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોકસ નકલ પણ તમોને આપેલ છે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે.

૧૩. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઈત્યાદિની મંજૂર મેળવી લીધેલ છે બાંધકામ પૂર્ણ થતા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.
૧૪. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એક તરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એક તરફવાળાએ સદર “આરંભ ગાર્ડનીયા” એ નામની યોજનામાં આવેલ ફ્લેટ નં. (માળ) વાળી ક્ષેત્રફળ સ.ચો.મી. બિલ્ડઅપએરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત યાને કે સ.ચો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા કોમન, રોડ, રસ્તા, પાર્કિંગ, કોમન પ્લોટ તથા કોમન ફેસીલીટીઝ, એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતાં વ.વ. હિસ્સાની સ.ચો.મી. જમીનના વપરાશના તમામ હકો સહિતની મિલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરામાં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.
૧૫. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો એક તરફવાળા નીચેની શરતો મુજબ સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઈન્ડિયન રજિસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજિસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.
૧૬. એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. તેમજ અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફ્લેટ/દુકાનો વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગઅલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે.

: બાનાખતના કરારની શરતો :

૧. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત નીચે પેરા-૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ નેટ કારપેટ એરીયા, બાલ્કની અને વોશ એરીયા તથા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત અમો એક તરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે. જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

	ક્ષેત્રફળ	વિવરણ
(i)	સમયોરસમીટર	સદરહુ મિલકતનું નેટ કારપેટ એરીયા.
(ii)	સમયોરસમીટર	સદરહુ મિલકતને અડીને આવેલ વોશ એરીયા બાલ્કની.
(iii)	સમયોરસમીટર	સદરહુ મિલકતને અડીને આવેલ બાલ્કની/વરંડા નંબર.

૨. વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપેથી સદરહુ મિલકતના બાના પેટે રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરાની રકમ અમો એક તરફવાળાને તમો બીજી તરફવાળાએ આપેલ છે, જે એક તરફવાળાને મળી ચુકેલ છે. જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

અવેજની વિગત			
રકમ	ચેક/ડી.ડી.નંબર/NEFT/RTGS	તારીખ	બેંકનું નામ
રૂ.	/-		BANK
રૂ.	/-		BANK
રૂ.	/-		BANK
રૂ.	/-		BANK
કુલ રૂ.	/- અંકે રૂપિયા	પુરા.....	

૩. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦% કે તેથી વધુ રકમ ચુકવી આપેલ હોય નિયમ મુજબ આ બાનાખત કરેલ છે, જ્યાંરે બાકી નીકળતી અવેજની રકમ માટે એક તરફવાળા રેરા એકટની જોગવાઈ મુજબ, બાંધકામના તબક્કા મુજબ ડીમાન્ડ લેટર ઈસ્યૂ કરશે અને તે મુજબ બીજી તરફવાળાએ બાકી અવેજની ચુકવણી નિયત સમયમાં નીચેની વિગતે કરવાની રહેશે.
- (A) આ બાનાખતની નોંધણી બાદ કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦% થી વધારે નહીં.
- (B) સદરહુ મિલકતના પ્લીન્થ લેવલનું કામ પૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૪૫% થી વધારે નહીં.
- (C) સદરહુ મિલકતના સ્લેબ્સ તથા બિલ્ડીંગ સ્ટ્રક્ચર લેવલનું કામ પરિપૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતનો ૭૦% થી વધારે નહીં.
- (D) સદરહુ મિલકતની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટરનું કામ પૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહીં.
- (E) સદરહુ મિલકતમાં ફ્લોરીંગ, આંતરિક પ્લમ્બીંગનું કામ પૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૦% થી વધારે નહીં.
- (F) સદરહુ મિલકતમાં આંતરિક ઈલેક્ટ્રીક વર્ક તથા બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૫% થી વધારે નહીં.
- (G) સદરહુ મિલકતમાં ડોર, કલરકામ, બહારનો ઈલેક્ટ્રીકલ વર્ક, એલીવેશન વિગેરે તથા સ્કીમના સ્પેશીફિકેશન મુજબના બાનાખતમાં દર્શાવ્યા મુજબના કામ પૂર્ણ થયે કુલ વેચાણ કિંમતના ૮૫% થી વધારે નહીં.

- (H) કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી ચુકવવાની બાકી રહેતી રકમ સદરહું મિલકતની બી.યુ. પરમીશન અગર આરંભ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ સભાસદને યુનિટનો કબજો સોંપતી વખતે ચુકવી આપવાની રહેશે.
૪. વધુમાં પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી. જે રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.
- (a) સદરહું મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદરહું મિલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ ઇત્યાદિ તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે.
- (b) સદર બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ પેટે અમો એક તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ સોસાયટી વખતોવખત નક્કી કરે તે મુજબનું માસિક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે તેમજ સરકારી, અર્ધસરકારી તથા સરકારશ્રી વખતોવખત નક્કી કરે તેવા તમામ વેરા, ટેક્સ વગેરે ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.
- (c) ઉપરોક્ત ચાર્જિસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જિસ, ટેક્સો સદર મિલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતાં નથી. તેમ છતાં, રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્સો, વેરા, ચાર્જિસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ, ટેક્સો, વેરા તમો બીજી તરફવાળાએ નક્કી કરેલ કિંમત સિવાય અલગથી ભરવાના રહેશે. જેની આથી બીજી તરફવાળા બાંહેધરી આપે છે અને જ્યાં સુધી સદર તમામ રકમ બીજી તરફવાળા સદર તમામ રકમ ભરપાઈ નહીં કરે ત્યાં સુધી સદરહું મિલકતમાં એક તરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.
૫. વધુમાં સદરહું મિલકતની વેચાણ કિંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ, ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જિસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદરહું મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજી તરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.
૬. વધુમાં સદરહું મિલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરિશિષ્ટ-૧ મા દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) મા એટલે કે કોઈ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહ્ય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફ્ટ, બહારની બાલ્કની અથવા ઓટલાનો વિસ્તાર તથા બહારની ખુલ્લી અગાશીના વિસ્તાર

સિવાયનો મિલકતનો વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં મિલકતના અંદરની વિભાજન દિવાલોમાં વપરાતા વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે અને રેરા કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે સદરહુ મિલકત અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદરહુ મિલકતનુ બી.યુ.પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજી તરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે.

૭. વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજૂર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પૂર્ણ કરવામાં આવશે. જેના સ્પેશીફિકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં. તેમ છતાં, જો યોજનાનું સૌંદર્ય જળવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હિત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફિકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતોવખતના ઠરાવો, પરિપત્રો કે આર્કીટેક્ટ, એન્જિનીયરના સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એક તરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છે.
૮. વધુમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઈન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઇલેક્ટ્રોનિક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે. જે તમામ પેમેન્ટ "અનંત ઈન્ફ્રા પ્રોજેક્ટ" નામથી આપવાના રહેશે. જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનું સ્થળ ગાંધીનગર રહેશે.
૯. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવાનું રહેશે અને તેનો કબજો તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. પરંતુ, તે સમયમર્યાદામાં સદરહુ મિલકતનો કબજો ન આપી શકીએ તો, સદર બાનાખતની શરતો મુજબ વર્તવાનું રહેશે. તેમજ જો કોઈ સંજોગોમાં કુદરતી કે માનવસર્જિત આફતો આવવાના કારણે, યુદ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઈ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતોવખતના પરિપત્રો, સરકયુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયત સમયમર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળેલ હોઈ સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે, તે અંગે કોઈ વાદવિવાદ કે તકરાર બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં.
૧૦. વધુમાં અમો એક તરફવાળા સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખિત જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં, બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરિપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા છતાં ગાંધીનગર શહેરી

વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા)ના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનું ગણાશે અને તે તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે. પરંતુ, તમો બીજી તરફવાળાએ ઉપરોક્ત પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે. જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (essence of this contract) જેની આથી બીજી તરફવાળા કબુલાત આપે છે.

૧૧. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એક તરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એક તરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દિવસની અંદર બીજી તરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એક તરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એક તરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ. તેવી જ રીતે અમો એક તરફવાળાએ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પૂર્ણ કરવાનું રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા સમયસર બાંધકામ પૂર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.
૧૨. વધુમાં સદરહુ મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસમાં તમો બીજી તરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જિસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી ઇત્યાદિ તમામ રકમ ચુકવી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે. તેમ છતાં, જો તમો બીજી તરફવાળા સદર નિયત સમયમર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો તો નીચે જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનું ગણાશે.
૧૩. વધુમાં સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપો તો અમો એક તરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમ ઉપર નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ, પરંતુ તમો બીજી તરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દિવસની ત્રણ નોટિસ આપ્યા છતાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો એક તરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ.
- (a) અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દિવસની લેખિત નોટિસ રજી. એ.ડી./ઈ- મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં, તમો બીજી

તરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમયમર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે.

- (b) અને તેમ થતાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૧૦% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદીકરણના ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. તેમ છતાં, સદર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં તમો બીજી તરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એક તરફવાળાને ચુકવવા હક્કદાર છો.
- (c) વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજી તરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજી તરફવાળાએ રૂબરૂ સબરજિસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એક તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજી તરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજી તરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે. જે અંગેના ખર્ચની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.
- (d) વધુમાં ઉપર મુજબ નોટિસ આપ્યા છતાં તેમજ અમો એક તરફવાળા સદર મિલકત પેટે ચુકવેલ રકમ પૈકી કેન્સલેશન ચાર્જની રકમ કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવા તૈયાર હોવા છતાં તમો બીજી તરફવાળા સબરજિસ્ટ્રાર સમક્ષ બાનાખતનો કરાર રદ ના કરી આપો તો અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા વતી સદર બાનાખત રદ કરવા તથા તે સબરજિસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધાવવા હક્કદાર બનીશું. જેની તમો બીજી તરફવાળા આથી અમો એક તરફવાળાને સત્તા, સંમતિ અને અધિકાર આપો છો.
૧૪. વધુમાં સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે, તેથી અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરીને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે. તેમજ બી.યુ. પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ.પરવાનગી વગર) સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપવાનો રહેશે. જ્યારે વણવહેંચાયેલ હિસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજજે સોંપવાનો રહેશે.

વધુમાં જો એક તરફવાળા આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ યોજના પૂર્ણ ન કરે તેમાં સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજી તરફવાળાને સમયમર્યાદામાં સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો બીજી તરફવાળાએ આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન

મજકુર મિલકત વેચાણ રાખવા રાજી હોય તે મુજબ મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે એક તરફવાળાએ આ કરારના બીજી તરફવાળાને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચૂકવી હોય તે રકમ ઉપર સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયાની માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડ્સ બેસ્ટ લેન્ડિંગ રેટ્સ (MCLR)ની પદ્ધતિ મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વાધારાની ૨% (બે ટકા) વાર્ષિક વ્યાજ ચૂકવવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જો બીજી તરફવાળા દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચૂક કરવામાં આવે તો બીજી તરફવાળાએ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયાની માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડ્સ બેસ્ટ લેન્ડિંગ રેટ્સ (MCLR)પદ્ધતિ મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વાધારાના ૨% (બે ટકા) વાર્ષિક વ્યાજ એક તરફવાળાને ચૂકવવાનું રહેશે.

૧૫. વધુમાં જો તમો બીજી તરફવાળા દેશ બહારના નાગરિક હોવ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ફોરેન એક્ચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૮ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે. તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નીતિનિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે. તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૮ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતોવખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે. તેમજ તેના પરિણામ અંગેની પણ સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.
૧૬. વધુમાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદરહુ મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહીં. પરંતુ, તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે. એટલું જ નહીં, પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજી તરફવાળાએ ઈન્કમેટેક્સના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે તેમજ તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

૧૭. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૨૯૫૦.૨૦ સમથોરસમીટર જ છે અને પ્રમોટરે પ્રિમિયમની ચૂકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમ (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે તેવા તર્કના આધારે આ ચારે બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે ૪૪૨૫.૩૦ સ.ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનો આયોજન કર્યું છે ઉક્ત યોજનામાં પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીન

પર તેમણે એફ.એસ.આઈ. ૪૩૮૭.૯૬ એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનો વિચાર્યું છે અને એલોટી સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરી પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટ્સનો વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટસ ખરીદવા સંમત થયા છે.

૧૮. મકાનનું બાંધકામ પૂરું થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તા મંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટરે લોટીને ચૂકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચૂકવ્યા હોય તે તારીખથી (MCLR) ૨% ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણી ના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે.

૧૯. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે એક તરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમો બીજી તરફવાળાએ સભ્ય બનવું પડશે. તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારાધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતોવખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સદર સોસાયટી યોજનાની કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહીં. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકસાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૨૦. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિનિયમોનો અને વખતોવખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજી તરફવાળાએ કે સદરહુ મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો.

૨૧. વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

- (a) અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફિકેટ ભરત કે. પટેલ, એડવોકેટનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે. તેમજ સદર યોજના પૂર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એક તરફવાળાનો છે.
- (b) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એક તરફવાળાએ ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે. તેમજ સદર જમીનમાં બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એક તરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.
- (c) અમો એક તરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી. તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી.
- (d) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એક તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપીશું. તેમજ રેરાના નિયમો મુજબ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસિલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવશે. તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એક તરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે. જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.
- (e) સદર પ્રોજેક્ટને લગતાં આજદિન સુધીના તમામ ટેક્સો, બિલો, ચાર્જિસ ઈત્યાદિ અમો એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે. તેમજ બી.યુ. પરવાનગી સુધી જે કોઈ ટેક્સો, બિલો, ચાર્જિસ ભરવાના થાય તે અમો એક તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.
- (f) સદરહુ મિલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદરહુ મિલકત અંગે અમોને આજદિન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટિસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટિસ મળેલ નથી.

- (g) એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતમાં અથવા સદરહુ મિલકત જેમાં આવેલું છે તે બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ એક તરફવાળાના ધ્યાન પર લાવે તો એક તરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલ જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ, જેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે એક તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એક તરફવાળા વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.
- (h) વધુમાં એક તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર પછી સદરહુ મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં તેવી બીજી તરફવાળા આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ.
૨૨. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,
- (a) સદરહુ મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદરહુ મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે.
- (b) તમો બીજી તરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમિયાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધિત ચીજવસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધિત ચીજવસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકસાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.
- (c) સદરહુ મિલકતના આંતરિક રીપેરીંગના કામો તમો બીજી તરફવાળાએ વખતોવખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે. તેમજ સદરહુ મિલકત જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે. તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નીતિનિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે અને જો કરીએ તો તે અંગેની ખર્ચ અને પરિણામની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે.
- (d) વધુમાં સદરહુ મિલકતની દિવાલો કોમન છે, તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે

નહીં. એટલું જ નહીં, પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગની પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં. તેમજ સદરહુ મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઇલેક્ટ્રીફિકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે.

- (e) વધુમાં દરેક મિલકતના વેચાણ લેનારાઓને તેમના મિલકતની આગળ એક તરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનું નેમ પ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દિવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ કે કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના બહારી દિવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે તેમા રંગકામ કરવાનું રહેશે નહીં કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનું રહેશે નહીં.
- (f) વધુમાં સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ બીજી તરફવાળાએ ફ્લેટ રહેણાંકીય તેમજ દુકાનો વાણીજ્ય હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં.
- (g) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ મિલકતના માટે જે ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઇલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે. તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદર મિલકતમાં સાધનસામગ્રી વાપરવાની રહેશે. તેમ છતાં, તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને કોઈ નુકસાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.
- (h) વધુમાં કૃત્રિમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુદ્ધ, આંતરિક ધમાલ, અતિવૃષ્ટિ જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કિંમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ. પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એક તરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે.
- (i) સદરહુ મિલકતના આજુબાજુ બીજી તરફવાળાએ કે સદરહુ મિલકતના વખતોવખતના માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહીં.

- (j) સદરહુ મિલકત અંગે ભરવુ પડતું મેઈન્ટેનન્સ, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતના કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીના નીતિનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ (પંદર) દિવસમાં તમો બીજી તરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.
- (k) વધુમાં બીજી તરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદરહુ મિલકત ઉપર જ્યાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપૂરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ પેરા મુજબની રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યાં સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહીં અને તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહીં અને તેમાં એક તરફવાળાનો હક્ક, હિત, હિસ્સો ચાલુ અને અબાધિત રહેશે.
- (l) વધુમાં બીજી તરફવાળા તેમના પરીવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતોવખત સદર યોજનામાં આવી શકશે. તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઈ શકશે કે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો દિન-૫ (પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખિતમાં એક તરફવાળાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો એક તરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વિકારશે.
- (m) વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજી તરફવાળાને સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસિલીટીઝ જેવી કે કે માર્જિનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ટ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસિલીટીઝ ઈત્યાદિ તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે.
- (n) વધુમાં સદરહુ મિલકત અંગે અમો લખી આપનારે એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડિયામાં અરજી કરતાં સદરહુ ઓથોરીટી દ્વારા તા.૧૧/૮/૨૦૨૨ ના રોજ અનાપતિ પ્રમાણપત્ર ઈસ્યુ કરવા અંગે એન.ઓ.સી. ID: AHME/WEST/B/081022/688900 માટે આપવામાં આવેલ છે.
- તેમજ સદરહુ યોજનામાં લો-રાઈઝ/હાઈ રાઈઝ બિલ્ડીંગ અન્વયે ગાંધીનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ફાયર એન્ડ ઈમરજન્સી સર્વિસ ખાતામાંથી નં.GMC/GFES/PREE-NOC/R-7/044/ 2023 થી તા.૬/૩/૨૦૨૩ ના રોજ ફાયર સેફ્ટી અને પ્રોટેક્શનનો અભિપ્રાય મેળવેલ છે.
૨૩. વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા તથા સ્કીમમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ

બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નીતિનિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે. જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.

૨૪. વધુમાં સદરહુ મિલકતની તમામ વેચાણ કિંમત અને અન્ય ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એક તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે. પરંતુ, તમો બીજી તરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈના નામે કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં રેરાના નીતિનિયમો અનુસાર તમો બીજી તરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

૨૫. વધુમાં એક તરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ “આરંભ ગાર્ડનીયા” એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં. પરંતુ, એક તરફવાળાને સદર નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવું હોય તો તે કરી શકશે, તેમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૨૬. વધુમાં સદર યોજનાના માર્જિનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સરસામાન તમો બીજી તરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહીં અને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન પાર્કિંગ આપેલ છે. તેથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કિંગ વ્યવસ્થિત પાર્કિંગ એરીયામાં જ કરવાનું રહેશે અને તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કિંગની જગ્યા સર્વિસ એક તરફવાળા / સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હક્કો એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીને જ રહેશે અને એક તરફવાળા/ સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકશે.

૨૭. સદરહુ મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક કલીયર થયેથી જ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે. સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર કલીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલાં લેવા હક્કદાર છીએ. તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજી તરફવાળાએ સદરહુ મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

૨૮. વધુમાં બીજી તરફવાળા તથા એક તરફવાળા સદરહુ મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી./રજિસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કરવાના રહેશે.
૨૯. વધુમાં એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકણ લાવવાનું રહેશે અને જો કોઈ વિવાદનું નિરાકણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા ઓથોરીટી પાસે મોકલવાની રહેશે. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.
૩૦. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાર્યદોષો હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.
૩૧. વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજી તરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે. તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.
૩૨. વધુમાં સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમના ટાઈટલ્સને નુકસાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં, જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજિયાત પણે જમીનનો હિસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સચુંકત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમા તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.
૩૩. આ બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

૩૪. વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બિટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનું કાયદાનું ક્ષેત્ર ગાંધીનગર રહેશે.

પરિશિષ્ટ-૧

જત રજિસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકો ગાંધીનગરના મોજે ગામ ખોરજની સીમના ખાતા નં. ૨૪૪૧ ના બ્લોક/સર્વે નં. ૩૨૭/૧ ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૨૭-૩૨ ને આકાર રૂા. ૧.૮૧ પૈસાવાળી જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૦૮/અ (ખોરજ-ત્રાગડ)માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં. ૪૧ ની ૧૬૩૯ સ.યો.મી. રહેણાંક હેતુની તથા વાણિજ્ય હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર અનંત ઈન્ફ્રા પ્રોજેક્ટ એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ “આરંભ ગાર્ડનીયા” એ નામની યોજનામાં આવેલ ફ્લેટ નં. (માળ) વાળી ક્ષેત્રફળ સ.યો.મી. બિલ્ટઅપએરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત યાને કે સ.યો.મી. કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા કોમન, રોડ, રસ્તા, પાર્કિંગ, કોમન પ્લોટ તથા કોમન ફેસિલીટીઝ, એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતાં વ.વ. હિસ્સાની સ.યો.મી. જમીનના વપરાશના તમામ હક્કો સહિતની મિલકત.....

: ખૂંટ ચારની વિગત :

પૂર્વ :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ-૨

(પાર્ટ-એ)

સદર યોજનામા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ

૧. બ્લોકમાં ફુલ્લી ઓટોમેટીક લીફ્ટ
૨. સીડી/દાદર એમ.એસ.રેલીંગ સાથે
૩. દરેક બ્લોકના નીચેના ભાગે એટલે કે હોલોપ્લીનથમાં તથા બેઝમેન્ટમાં ફોર વ્હીલર અને ટુ વ્હીલર માટે કોમન પાર્કિંગ

૪. કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક
 ૫. બ્લોકમાં RCC ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક
 ૬. કમ્પાઉન્ડ વોલ
 ૭. ડ્રેનેજ
 ૮. આર.સી.સી. રોડ/પેવર બ્લોક
 ૯. આકર્ષક મેઈન ગેટ
 ૧૦. પાણીની સુવિધા બોરવેલ મારફતે ઓવર હેડ વોટર ટેન્ક જરૂરી કેપીસીટી સાથે
 ૧૧. ટેરેસમાં ચાઈના મોઝેક
 ૧૨. સિનીયર સીટીઝન સીટીંગ, બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ એરીયા, CCTV કેમેરા, ૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા, બ્લોકમાં લીફ્ટની સુવિધા સાથે.
-

(પાર્ટ-બી)

(સ્પેશીફિકેશન)

૧. ફ્લોરીંગ : ડ્રોઈંગ અને ડાઈનીંગ, કીચન એરીયામાં વીટ્રીફાઈડ ફ્લોરીંગ તથા વોશ એરીયામાં કોટાસ્ટોન ફ્લોરીંગ
 ૨. કિચન : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ, એસ.એસ.સિંક સાથે અને લિન્ટર લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ ડેડો
 ૩. ઇલેક્ટ્રીફિકેશન : થ્રી ફેઈઝ કન્સીલ્ડ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ આર્કિટેક્ટના પ્લાન મુજબ જરૂરીયાત પ્રમાણેના પોઈન્ટ તથા ડ્રોઈંગ રૂમમાં ટી.વી. પોઈન્ટ.
 ૪. ટોઈલેટ/બાથરૂમ : કલર ગ્લેઝડ ડીઝાઈનર ટાઈલ્સ ફ્લોરીંગ તથા લીન્ટર લેવલ ડેડો UPVC, CPVC પાઈપનું કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ સાથે.
 ૫. વોલ ફીનીશ : બહારની બાજુ ડબલ કોટ સેન્ડ ફેસ અથવા ડબલ કોટ ફીનીશ પ્લાસ્ટર તથા પ્લાસ્ટર પર અમુક જગ્યા ટેક્ચર, એકેલીક વોટર કલર સાથે અને અંદર ફીનીશ પ્લાસ્ટર વોલપુટ્ટી સાથે
 ૬. બારી દરવાજા : મુખ્ય દરવાજો ડેકોરેટીવ વુડન ફ્રેમ તથા અન્ય ફલશ ડોર સાથે તથા પાવડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ સેક્શનની બારીઓ
-

એ રીતેના ઉપર પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતો કરાર કરી આપેલ છે.

તે બાખતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી,

વારસો એકઝક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ/...../..... ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે કરેલ છે.
અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

એક તરફવાળા/લખી આપનાર
અનંત ઈન્ફા પ્રોજેક્ટ એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

સાક્ષીઓ

૧.....
ધવલભાઈ દશરથભાઈ પટેલ

૨.....
મેહુલ રમેશભાઈ પટેલ

ધી ઈન્ડિયન રજિસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨ હેઠળનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા/લખી આપનાર
અનંત ઈન્ફા પ્રોજેક્ટ એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

૧.....
ધવલભાઈ દશરથભાઈ પટેલ

૨.....
મેહુલ રમેશભાઈ પટેલ

બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર

૧.....

૨.....