

નોંધ : આ સદર સ્કીમનું ફક્ત સુચિત ડ્રાફટીંગ છે જેમાં રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ જે કોઈ સુધારા-વધારા કરવાના થાય તે મુજબ વખતો-વખત સુધારા તથા ફેરફાર કરવામાં આવશે.

રેરા નંબર :
તારીખ

વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) અને તાલુકે વટવાના મોજે-ગામ વટવાની સીમમાં આવેલ રેવન્યું સર્વે નંબર- ૯૨ ક્ષેત્રફળ ૧૦૪૨૧ સમયોરસમીટરની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કિમ નંબર-૭૯ (વટવા-૭) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૪૧૬૮ સમયોરસમીટરની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૨૩ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૨૫૩ સમયોરસમીટર નક્કી

(૨)

કરવામાં આવેલ તે બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "ANUSHTHAN HARMONY" નામે ઓળખાતી યોજનાના બંગલો/ટેનામેન્ટ નંબર-, બ્લોક નંબર-..... ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર (પ્લોટ એરીયા) તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટની આશરે ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર મળી કુલ ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટરની બીનખેતીની રહેણાંકીય ઉપયોગી જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફર્સ્ટ ફ્લોર અને સેકન્ડ ફ્લોરનાં આશરે ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર (કારપેટ એરીયા બાલ્કની અને વોશ એરીયા સહીત) અને સમયોરસમીટર (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના બંગલાના બાંધકામવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કિંમત રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) નો...

એક તરફવાળા

:

“ANUSTHAN INFRA”

(PAN NO : ABUFA 1968 Q)

એ નામની એક ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : ૧/૬ ૧૨, કામધેનુ શોપીંગ સેન્ટર, ગેબન શાહ બસ સ્ટેન્ડ, વટવા રોડ, ઈસનપુર, અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારશ્રી ધ્રુવ કમલેશભાઈ રામી

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એક તરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો-વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજી તરફવાળા :

.....

(PAN NO :)

(AADHAR NO-)

પુત્રઉમરના, ધરમે તથા જાતે હીન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : નાં.

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજી તરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજી તરફવાળા અગર

(૩)

તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો,
એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો
સમાવેશ થાય છે."

: જતા :

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) અને તાલુકે વટવાના મોજે-ગામ વટવાની સીમમાં આવેલ રેવન્યું સર્વે નંબર- ૯૨ ક્ષેત્રફળ ૧૦૪૨૧ સમયોરસમીટરની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કિમ નંબર-૭૯ (વટવા-૭) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૪૧૬૮ સમયોરસમીટરની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૨૩ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૨૫૩ સમયોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદર જમીન"એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.
૨. અગાઉ સને ૧૯૫૧-૫૨ના અરસામાં સદર રેવન્યું સર્વે નંબર- ૯૨ ક્ષેત્રફળ ૨ એકર ૨૩ ગુંઠાની જુની શરતની ખેતીની જમીન નરસીલાલ મણીલાલની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી અને સરકારી રેવન્યુ રેકર્ડમાં તેમના નામે ચાલતી હતી.
૩. વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર નરસીલાલ મણીલાલે સદર જમીન સૈયદ હુસેનમીયાં અબ્દુલમીયાંને તારીખ ૨૯/૧૧/૧૯૪૫ ના રોજ વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ,અમદાવાદની કચેરીમાં તારીખ ૨૯/૧૧/૧૯૪૫ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૩૦૨૫ તારીખ ૦૧/૦૧/૧૯૪૬ થી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા તારીખ ૧૭/૦૪/૧૯૪૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
૪. વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર સૈયદ હુસેનમીયાં અબ્દુલમીયાંએ સદર જમીન ચંન્દ્રકાન્ત ચંપકલાલના કુલમુખત્યાર તરીકે શાંતીલાલ ચંદુલાલ તથા શારદાગૌરી શાંતીલાલને તારીખ ૧૭/૦૬/૧૯૪૬ ના રોજ વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ અમદાવાદની કચેરીમાં નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૩૧૧૩ તારીખ ૦૨/૦૮/૧૯૪૬ થી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા તારીખ ૧૨/૧૧/૧૯૪૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૪)

૫. વધુમાં ત્યારબાદ સને ૧૯૪૮ નાં અરસામાં માધાજી મેરૂજી સદર જમીન ખેડતા હોવાથી ગણોતધારાના કાયદા મુજબ તાલુકાના હુકમ નંબર ટી.એન.સી. તારીખ ૨૭/૧૧/૧૯૪૭ મુજબ તેમનું નામ સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં સંરક્ષીત ગણોતીયા તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૩૫૪૫ તારીખ ૧૨/૦૫/૧૯૪૮ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
૬. વધુમાં ત્યારબાદ ધી બોમ્બે વજીફદારી એબોવીશન એક્ટ (એક્ટ ૬૨ સને ૧૯૫૦) મુજબ વટવા વજીફરાનો ફળાઉ ઝાડમાં ભાગ લેવાનો તેમજ ત્રણ આની વજીફરાનો ભાગ લેવાનો હક્ક તારીખ ૦૧/૧૦/૧૯૫૧ થી નાબુદ થતો હોઈ મહેરબાન મામલતદારના હુકમ નંબર આર.ટી.એસ, તારીખ ૧૫/૦૩/૧૯૫૪ તથા આર.ટી.એસ તારીખ ૩૧/૦૭/૧૯૫૪ મુજબ વટવા ગામના તમામ સર્વે નંબરોમાં ત્રણ આની હક્ક દાખલ કરવામાં આવેલ તથા ફળાઉ ઝાડમાં વજીફદારોને ભાગ લેવાનો છે. તેવી નોંધ થયેલ હોઈ તે નોંધ કમી કરવા ઉપર મુજબ હુકમ કરવા નોંધ કરી અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૪૩૭૪ તારીખ ૦૫/૦૮/૧૯૫૪ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૭/૦૮/૧૯૫૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
૭. વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર ચંદ્રકાન્ત ચંપકલાલના કુલમુખત્યાર તરીકે શાંતીલાલ ચંદુલાલ તથા શારદાગૌરી શાંતીલાલે સદર જમીન જીરાલ એ. પરેરાને તારીખ ૨૩/૦૩/૧૯૪૮ ના રોજ વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૧૨૫૭ થી તારીખ ૨૩/૦૩/૧૯૪૮ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૪૩૭૬ તારીખ ૨૮/૦૮/૧૯૫૪ થી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
૮. વધુમાં ત્યારબાદ સદર જમીનનાં સંરક્ષીત ગણોતીયા માધાજી મેરૂજી સદર જમીન સતત બે વર્ષથી ખેડતા ન હોવાથી તાલુકાનાં હુકમ નંબર ટી.એન.સી. તારીખ ૦૭/૦૩/૧૯૫૫ મુજબ સદર જમીનનાં બીજા હક્કમાંથી તેમનું નામ સંરક્ષીત ગણોતીયા તરીકે કમી કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર- ૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૪૫૬૬ તારીખ ૧૦/૦૮/૧૯૫૬ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૬/૦૪/૧૯૫૭ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
૯. વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર જીરાલ એ. પરેરા તારીખ ૧૭/૦૨/૧૯૮૩ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન પામતા સદર જમીનમાં તેમના વારસદારો તરીકે (૧) લીઓ

(૫)

પરેરા (૨) મીસીસ મેરી પરેરા તે જેરીલ્ડો ઓગીસ્ટોનોની વિધવા (૩) પ્રીમો પરેરા (૪) ડોલેરસ પરેરા (૫) એસ્ટેલા પરેરા (૬) સરીડી પરેરાનાં નામો સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં સહ-માલિક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર-૧૦૧૩૭ તારીખ ૨૦/૧૦/૧૯૮૬ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૨/૦૧/૧૯૮૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૧૦. વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર જીરાલ્ડ એ. પરેરાએ સદર જમીન અંગે અગાઉ બનાવેલ વીલ અને વસીયતનામા મુજબ સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં સહ માલિક કબજેદાર તરીકે (૧) લીઓ પરેરા (૨) ડોલેરસ પરેરા (૩) એસ્ટેલા પરેરા (૪) સરીડી પરેરાના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ અને બાકીના કબજેદારોના નામ કમી કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૧૦૧૩૮ તારીખ ૨૦/૧૦/૧૯૮૬ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૨/૦૧/૧૯૮૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.
૧૧. વધુમાં ત્યારબાદ મહેરબાન સક્ષમ અધિકારી અને અધિક્ષક કલેક્ટર શહેરી જમીન ટોયમર્યાદાની કચેરીના હુકમ નંબર યુ.એલ.સી. ફોર્મ ૧/યુ/૨/૨૨૩ તથા ૧૯૮ તથા ૩૩૭ તારીખ ૧૦/૦૨/૧૯૮૪ મુજબ ફોર્મ નંબર - ૧ ની તપાસ બંધ કરવા હુકમ કરવામાં આવેલ અને સર્વે નંબર ૯૨ ની જમીન માટે અધિનિયમ ૨૦ હેઠળ ખેતીમુક્તિ મેળવવા અરજી કરવામાં આવેલ તે અરજી મંજૂર થાય તો સદર જમીન સરકાર પ્રાપ્ત થશે નહીં તેવો હુકમ કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૧૧૧૩૯ તારીખ ૧૧/૦૪/૧૯૮૪ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા રદ કરવામાં આવેલ.
૧૨. વધુમાં ત્યારબાદ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક : ૫૬૨/૧૦૨૦૧૧/૨૭૫/લ/૧, તારીખ ૧૭/૦૩/૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જીલ્લાના સીટી અને દશકોઈ તાલુકાનું પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) તથા અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ અને તે મુજબ સદર મોજે વટવા ગામનો સમાવેશ અમદાવાદ શહેર-(પુર્વ) માં કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર ૧૭૩૧૨ તારીખ ૦૩/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૦૫/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.
૧૩. વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર(૧) લીઓ પરેરા પોતે જાતે તથા (૨) ડોલેરસ પરેરાના કુલમુખત્યાર તરીકે (૩) એસ્ટેલા પરેરા (૪) સરીડી પરેરાનાઓએ સદર જમીન પાટુલબેન કનુભાઈ પટેલને તારીખ ૨૬/૦૭/૨૦૧૨ના રોજ વેચાણ આપેલ જે અંગેનો

(૬)

એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ અમદાવાદની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૭૬૯ થી તારીખ ૨૬/૦૭/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૧૭૪૧૩ તારીખ ૨૭/૦૭/૨૦૧૨ થી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા તારીખ ૨૮/૦૮/૨૦૧૨ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૧૪. વધુમાં ત્યારબાદ સક્ષમ અધિકારી અને અધિક નાયબ કલેક્ટર શહેરી જમીન ટોચમર્યાદા ગુજરાત સરકારના મહેસુલ વિભાગના હુકમ ક્રમાંક નંબર યુએલસી/૩૪૮૬/૨૪૬/૫૮૭૬/વ.૩ તારીખ ૨૦/૦૫/૧૯૯૯ મુજબ જીરાડ્ડ ઓગસ્ટીનો પરેરાના વારસોએ અમદાવાદ શહેરી સંકુલની ધારણ કરેલ જમીન અંગે શહેરી જમીન ટોચમર્યાદા ધારો ૧૯૭૬ ની કલમ ૬ હેઠળ ભરેલ ફોર્મ ૧ ના કેસમાં કરેલ હુકમો સરકારના કલમ ૩૪ હેઠળ ફેરતપાસના અધિકારો હેઠળ ફેરતપાસમાં લેવાનું ઠરાવી પક્ષકારોને તારીખ ૨૨/૦૧/૧૯૯૬ ના રોજ કારણદર્શક નોટીસ પાઠવવામાં આવેલ હતી, પરંતુ રાજ્યની વિધાનસભાએ તારીખ ૩૦/૦૩/૧૯૯૯ના રોજ બંધારણની કલમ ૨૫૨(૨) હેઠળ કેન્દ્ર સરકારના શહેરી જમીન (ટોચમર્યાદા અને નિયમ) ૨૬ કરવા બાબતનો અધિનિયમ ૧૯૯૯ (સને ૧૯૯૯નો ૧૫મો) રાજ્યમાં અપનાવવા અંગેનો ઠરાવ મંજૂર કરેલ છે આથી તારીખ ૩૦/૦૩/૧૯૯૯ના રોજથી રાજ્યમાં સદરહુ જમીન (ટોચમર્યાદા અને નિયમ) ૨૬ કરવા બાબત અધિનિયમ - ૧૯૯૯ અમલમાં આવેલ હોઈ મુખ્ય અધિનિયમની કલમ - ૩૪ હેઠળની નિકાલ બાકી કાર્યવાહી બંધ કરવામાં આવેલ તેથી કલમ - ૩૪ હેઠળના અત્રેથી આપવામાં આવેલ સરખા ક્રમાંકની યાદીની કારણદર્શક નોટીસની કાર્યવાહી બંધ પડે અને સરખા ક્રમાંકના તારીખ ૨૦/૦૩/૧૯૯૬ ના હુકમથી આપવામાં આવેલ મનાઈ હુકમ પણ નિરર્થક બનેલ એટલે કે અમલમાં રહેતો નથી અને કેસ દફતરે કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૧૭૪૬૪ તારીખ ૨૭/૦૮/૨૦૧૨ થી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા તારીખ ૨૨/૧૦/૨૦૧૨ના રોજ રદ કરવામાં આવેલ હોવાથી સદર હુકમ અંગેની નવેસરથી એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૧૭૮૦૮ તારીખ ૩૦/૦૩/૨૦૧૩ થી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધીકારી દ્વારા તારીખ ૧૩/૦૫/૨૦૧૩ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૧૫. વધુમાં ત્યારબાદ મજકુરપારૂલબેન કનુભાઈ પટેલે સદર જમીન (૧) રમેશભાઈ બાબુભાઈ પટેલ (૨) સાર્થક જગદીશભાઈ ચંદારાણા (૩) રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયાને તારીખ ૧૩/૦૧/૨૦૧૬ના રોજ વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ અમદાવાદની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર ૧૨૭ થી તારીખ ૧૩/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને તે

(૭)

અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર-૧૮૩૨૨ તારીખ ૧૩/૦૧/૨૦૧૬ થી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૬/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૧૬. વધુમાં ત્યારબાદ મહેરબાન સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ મુજબ અમદાવાદ જિલ્લામાં નવેસરથી તાલુકા પાડવામાં આવતા સદર મોજે ગામ-વટવાનો સમાવેશ તાલુકા વટવામાં કરવામાં આવેલ.
૧૭. વધુમાં સદર રેવન્યું સર્વે નંબર- ૯૨ ક્ષેત્રફળ ૧૦૪૨૧ સમયોરસમીટરની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કિમ નંબર-૭૯ (વટવા-૭) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૪૧૬૮ સમયોરસમીટરની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૨૩ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૨૫૩ સમયોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ.
૧૮. વધુમાં ત્યારબાદ સદર રેવન્યું સર્વે નંબર- ૯૨, ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કિમ નંબર-૭૯ (વટવા-૭) માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૨૩ ક્ષેત્રફળ ૬૨૫૩ સમયોરસમીટરની જમીનને મહેરબાન જિલ્લા કલેક્ટર સાહેબ, અમદાવાદના હુકમ નંબર : સીબી/લેન્ડ-૧/એન.એ./એસ.આર. ૨૧૮૩/૨૦૧૫ તારીખ ૦૩/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજના હુકમથી રહેણાંક હેતુસર બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર- ૧૮૩૫૮ તારીખ ૧૬/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૮/૦૩/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.
૧૯. વધુમાં ત્યારબાદ (૧) રમેશભાઈ બાબુભાઈ પટેલ (૨) સાર્થક જગદીશભાઈ ચંદ્રારાણા (૩) રમેશભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયાએ સદર રેવન્યું સર્વે નંબર- ૯૨, ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કિમ નંબર-૭૯ (વટવા-૭) માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૨૩ ક્ષેત્રફળ ૬૨૫૩ સમયોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળા “ANUSTHAN INFRA”, એ નામની ભાગીદારી પેઢીને તારીખ ૦૪/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજ વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર- ૬૬૨૨ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ માં ફેરફારની એન્ટ્રી નંબર-૨૨૪૭૧ તારીખ ૨૦/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા-વળગતા અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ તે રીતે અને ત્યારથી સદર જમીન અમો એકતરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.
૨૦. વધુમાં એકતરફવાળાએ સદર રેવન્યું સર્વે નંબર- ૯૨, ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કિમ નંબર-૭૯ (વટવા-૭) માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૨૩ ક્ષેત્રફળ ૬૨૫૩ સમયોરસમીટરની

(૮)

બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ઉપર "ANUSHTHAN HARMONY" નામે ઓળખાતી રહેણાંકીય બંગલો/ટેનામેન્ટના બાંધકામવાળી યોજના તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ જે અંગેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન (અ.મ્યુ.કો.) એ તેમના તારીખ ૧૪/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ તેમના ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નંબર : ૦૦૧૨૧૨૨૦૩૮૮ થી મંજૂર કરવામાં આવેલ જેમાં કુલ ૪૮ (અડતાલીસ) રહેણાંકીય બંગલો/ટેનામેન્ટનું બાંધકામ કરવા માટે મંજૂરી આપવામાં આવેલ અને તે મુજબ સદર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ "ANUSHTHAN HARMONY" નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે જે હાલમાં ચાલુ છે.

૨૧. વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ આવેલ છે.

બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ : "ANUSHTHAN HARMONY"

બ્લોકસ/વિંગ્સની સંખ્યા : ૮

બેઝમેન્ટ્સની સંખ્યા : નથી

હોલોવ પ્લીન્થ : નથી

બંગલો/ટેનામેન્ટમાં માળની સંખ્યા : ગ્રાઉન્ડ, ફર્સ્ટ, સેકન્ડ ફ્લોર

બ્લોક નંબર- "એ", "બી", "સી", "ડી", "ઈ", "એફ", "જી" અને "એચ"માં આવેલ યુનિટની સંખ્યા

બ્લોક નંબર	યુનિટની સંખ્યા	ઉપયોગ
એ	૧	રહેણાંક
બી	૧૧	રહેણાંક
સી	૧૧	રહેણાંક
ડી	૧	રહેણાંક
ઈ	૧	રહેણાંક
એફ	૧૧	રહેણાંક
જી	૧૧	રહેણાંક
એચ	૧	રહેણાંક
૦૧	૦	ક્લબ હાઉસ

તથા તેમા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત.

(૯)

૨૨. વધુમાં સદર "ANUSHTHAN HARMONY" નામે ઓળખાતુ પ્રોજેક્ટ રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદર કાયદો" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રિયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર- તારીખ થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.
૨૩. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડિઝાઇન, સ્પેશીફિકેશન અમારા આર્કિટેક્ટ/એન્જનીયરશ્રી નિશાંત વંદેશકુમાર નાણાવટી દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે ઔડાએ મંજૂર કરેલ છે જે પ્લાન, ડિઝાઇન, સ્પેશીફિકેશન તથા રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સલંગન દસ્તાવેજો ઇત્યાદી તમામની નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાનો રહેતો નથી અને જો કરીએ તે તો રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરેલ છે.
૨૪. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેસર્સ વિજય વાય.ચૌગુલે એન્ડ કું, એડવોકેટનું તારીખ ૧૩/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજનું 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 એટલુંજ નહિ, પરંતુ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજૂર કરાવેલ પ્લાન, બિનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭૪૧૨ તથા અન્ય સલંગન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસિટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહીં ને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.
૨૫. વધુમાં એ રીતે મંજૂર કરાવેલ પ્લાન મુજબ એકતરફવાળાએ સદર જમીન ઉપર "ANUSHTHAN HARMONY" નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરેલ જે પુર્ણ થઈ ગયેલ છે જે અંગે ગુડાએ તારીખ ના રોજ બી.યુ. પરવાનગી આપેલ છે.
૨૬. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને એક તરફવાળાએ સદર "ANUSHTHAN HARMONY" નામે ઓળખાતી યોજનાના બંગલો/ટિનામેન્ટ નંબર-, બ્લોક નંબર-..... ક્ષેત્રફળ સમચોરસમીટર (પ્લોટ એરીયા) તથા રોડ-રસ્તા

અને કોમન પ્લોટની આશરે ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર મળી કુલ ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટરની બીનખેતીની રહેણાંકીય ઉપયોગી જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફર્સ્ટ ફ્લોર અને સેકન્ડ ફ્લોરનાં આશરે ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર (કારપેટ એરીયા બાલ્કની અને વોશ એરીયા સહીત) અને સમયોરસમીટર (બિલ્ડઅપ એરીયા) ના બંગલાના બાંધકામવાળી મિલકત(જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહિતની મિલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૨ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કિંમત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ તે અંગે તારીખ ના રોજ મહેરબાન સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ની કચેરીમાં રજી.નંબર-..... થી નોંધાવીને કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે જે બાનાખતની શરતો અને આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાની તથા તમો બીજીતરફવાળા તથા તમારા પછીના વેચાણ લેનારાએ નક્કી કરેલ તમામ શરતોનું સંપૂર્ણ પાલન કરવાની શરતે આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે જેનું વિગતવાર કિંમતનું વિભાજન નીચે મુજબ છે.

-
- i) સમયોરસમીટર નેટ કારપેટ એરીયા
- (ii) સમયોરસમીટર બાલ્કની
- (iii) સમયોરસમીટર વોશ એરીયા
-

કુલ ઉચ્ચક કિંમત અંગે સમજૂતી :

- (i) સદર બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ પેટે એક તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જેનો સમાવેશ સદર કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં થતો નથી જે રકમ એક તરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલું જ નહીં પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબની માસિક મેઈન્ટેનન્સ પણ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

- (ii) જો લાગુ પડતું હોય તો જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જસ બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.
- (iii) ઉપરોક્ત ચાર્જસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જસ, ટેક્ષો સદર મિલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતાં રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો, વેરા, ચાર્જસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જસ, ટેક્ષો, વેરા બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે, એટલુંજ નહીં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જસ ઇત્યાદી પણ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૨૭. વધુમાં સદર મિલકતની કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) ની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

: વેચાણ અવેજ પહોચ્યાની વિગત :

રૂપિયા	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનું નામ
રૂા...../-			
રૂા...../-			
રૂા...../-			
રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા)			

એ રીતે આ વેચાણ કિંમતના રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) અમો એક તરફવાળાના કહેવાથી બીજીતરફવાળાના નામે ઉપરોક્ત ચેકોથી તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી ઉપરોક્ત વિગતે ચુકતે વસુલ લીધા છે અને જે પહોચ્યાની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

૨૮. વધુમાં સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે.

૨૯. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતોને આધિન હવેથી સદરહુ મિલકત ચાંદો-સુરજ તપે ત્યા સુધી તમો બીજીતરફવાળા સુખેથી વાપરો, ભોગવો, વેચો, સાંટો, ગીરો કરો, બક્ષીસ કરો યા તે તમો તમારૂ દીલ ચાહે તેમ કરવા માલિક મુખત્યાર છો અને સદરહુ મિલકતમાંથી નવેનીધ અષ્ટમાં સિધ્ધ જે કાંઈપણ પ્રગટ થાય તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાના નસીબનું છે.

૩૦. સદરહુ મિલકત અંગેના આજદિન સુધીના તમામ કરવેરા, જમીન મહેસુલ, શિક્ષણ વેરો, નગરપાલીકા વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ ઇત્યાદી તમામ અમો એકતરફવાળાએ ભરેલ છે. તેમ છતાં જો આજદિન પહેલાના તેવા કરવેરા, ટેક્ષ ઇત્યાદી ભરવાના બાકી હોય તો તે તમામ ભરવાની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની છે અને રહેશે અને આજ પછીના તેવા તમામ કરવેરા, જમીન મહેસુલ, શિક્ષણ વેરો, નગરપાલિકા વેરો, ગુડાના ટેક્ષ, ટોરેન્ટ પાવર તથા કોમન વહીવટી ખર્ચ ઇત્યાદી તમામ ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.
૩૧. વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હિસ્સો તમો બીજીતરફવાળા 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 બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હિસ્સો સંયુક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.
૩૨. સદર મિલકત સરકારી તેમજ અર્ધ સરકારી રેકર્ડમાં તથા અ.મ્યુ.કો. તથા ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડના રેકર્ડમાં તથા લાગુ તમામ જગ્યાએ અમો એકતરફવાળાની પરવાનગી મેળવી તમો બીજીતરફવાળા તમારા ખર્ચે, જોખમે અને હિસાબે તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હક્કદાર છો અને તે અંગે અમો એક તરફવાળાની જે જે જગ્યાએ સહી, મત્તાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તે તમામ જગ્યાએ અમો એકતરફવાળા સહિ, મત્તા કરી આપવા બંધાયેલા છીએ.
૩૩. સદરહુ મિલકત અંગે અમો એકતરફવાળા પાસે જે કોઈપણ દસ્તાવેજો, મંજૂરીઓ અન્ય કાગળો છે તે તમામની સહિ-સિક્કાવાળી ખરી નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે, પરંતુ સદર અસલ દસ્તાવેજો, મંજૂરીઓ અન્ય કાગળોની સદર એકતરફવાળાના કબજા-ભોગવટામાં રહેશે જે તમામ ટાઈટલ્સ ડીડ્સ સર્વિસ સોસાયટીને સુપરત કરવામાં આવશે.
૩૪. વધુમાં સદર મિલકતનું રેરા કાર્પેટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ તમો બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે અને/અથવા તમારા સર્વેયર મારફતે મપાવી લીધેલ છે તેથી ક્ષેત્રફળ બાબતે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેતી નથી તેમજ સદર બાંધકામવાળી

મિલકત પોતે જાતે તથા પોતાના એન્જનીયર મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તેના બાંધકામથી તેઓ સંપુર્ણ સંતુષ્ટ છે.

૩૫. વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરિક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રિઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજી તરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એક્સચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રિઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઈ તે તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરિણામ અંગેની પણ સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૩૬. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહીં, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનું ગણાશે એટલું જ નહીં પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમેટેક્સના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમેટેક્સ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમેટેક્સ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદારી રહેશે નહીં.

૩૭. વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને નિચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(i) અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેસર્સ વિજય વાય.ચૌગુલે એન્ડ કું, એડવોકેટનું તારીખ ૧૩/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને સદર ટાઈટલ્સમાં વર્ણવ્યા સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.

- (ii) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ પુર્ણ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એક તરફવાળાએ અ.મ્યુ.કો. તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી પણ મેળવી આપેલ છે.
- (iii) સદર યોજના ઉપર શ્રીરામ હાઉસિંગ ફાઇનાન્સ લી.નું તારણ આવેલ હતું જે તારણ અમો એકતરફવાળાએ સદર બંગલો/ટેનામેન્ટવાળી મિલકત માટે ભરપાઈ કરી દિધેલ છે અને સદર મિલકત માટેનું નો-ડ્યુઝ પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધેલ છે અને તે સિવાય સદર જમીનમાં ટાઈટલ સર્ટીફિકેટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.
- (iv) અમો એકતરફવાળા સદર મિલકત તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજીતરફવાળાના હક્કોને નુકશાન થાય.
- (v) સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એક તરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.
- (vi) સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદિન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જસ ઇત્યાદી અમો એકતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે આજપછીના તેમા ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જસ ભરવાના થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.
- (vii) સદર મિલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મિલકત અંગે અમોને આજદિન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.
- (viii) સદર "ANUSHTHAN HARMONY" નામની યોજનાનું બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ ભવિષ્યમાં અ.મ્યુ.કો.ના નિયમ મુજબ જો કોઈ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે તો તેવી એફ.એસ.આઈ. ઉપર અમો એકતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક હિસ્સો રહેશે નહીં.
- (ix) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદર મિલકતનો કબજો સોંપ્યાના પાંચ (૫) વર્ષના સમયગાળાની અંદર બીજી તરફવાળા સદર મિલકતમાં અથવા સદર

(૧૫)

મિલકત જેમાં આવેલું છે તે બિલ્ડિંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ એક તરફવાળાના ધ્યાન પર લાવે તો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનીયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલ જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે, પરંતુ જેના માટે એકતરફવાળાને 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 એકતરફવાળા વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

૩૮. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

- (i) સદર મિલકતનો કબજો તમો બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે અને હવેથી સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલુંજ નહીં પરંતુ અ.મ્યુ.કો., ટોરેન્ટ પાવર, લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.
- (ii) તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થોનો ધંધો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધ્ધની કોઈજ પ્રવૃત્તિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડિંગની કોમન એમેનીટીઝ જેવી કે સીડી, પેસેજ તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતાં આવી કોઈ વસ્તુ તમો બીજીતરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

- (iii) સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતો વખત પોતાના ખર્ચ કરવાના રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અ.મ્યુ.કો. કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં અને વખતો વખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અ.મ્યુ.કો. કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનું પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળા કોઈ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છીએ.
- (iv) વધુમાં સદર 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 માંગણી પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં તેમજ બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલિકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહીં કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે તેઓની માલિકીની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઇલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકસાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહિત ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.
- (v) વધુમાં દરેક બંગલો/ટેનામેન્ટના વેચાણ લેનારાઓને તેમના બંગલો/ટેનામેન્ટની આગળ એકતરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઈઝ અને આકારમાં પોતાનું નેમપ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારી દિવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઈન બોર્ડ, નિઓન લાઈટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહીં તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલિકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
- (vi) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર બંગલો/ટેનામેન્ટના બહારી દિવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે તેમા રંગકામ કરવાનો રહેશે નહીં કે બહારી ડિઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહીં.

- (vii) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ બંગલો/ટેનામેન્ટ માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં કે નક્કી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.
- (viii) વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ રહેણાંકીય હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને ગુડાએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતેજ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.
- (ix) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ બંગલો/ટેનામેન્ટના 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 બંગલો/ટેનામેન્ટમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળાને બંગલો/ટેનામેન્ટ માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઇલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીને જે કોઈ મંજૂરીઓ લેવી પડે તમો બીજીતરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.
- (x) વધુમાં કૃત્રિમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી 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 સંપુર્ણ યોજનાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એકતરફવાળાએ મેળવેલ છે અને ત્યારબાદ પછીનો વીમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વીમો રદ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં.

- (xi) સદર મિલકતના આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકતના વખતો વખતના માલિકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહીં કે સદર મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેંકવાનો રહેશે નહીં અને સદર યોજનામા હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલુંજ નહીં પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના રહેશે નહીં.
- (xii) સદર મિલકત અંગે ભરવુ પડતુ મેઈન્ટેનન્સ, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સી ચાર્જસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.
- (xiii) ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો, વોટર ચાર્જસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસ, વિમો તથા અન્ય ચાર્જસમાં વધારો થાય કરે તો તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.
- (ixv) વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તમો બીજીતરફવાળાને તમોને બંગલો/ટિનામેન્ટના માલિકી હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલું જ નહીં પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસિલીટીઝ જેવી કે કે માર્જનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલિકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપી દાવા દુવી કરી શકશો નહીં અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસિલીટીઝ ઇત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલિકીની રહેશે.

૩૯. સદરહું "ANUSHTHAN HARMONY" નામની યોજનાના સુવિધાઓ અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે અન્ય બોડી રચવામાં આવેલી/આવનારી છે અને બનનાર સર્વિસ સોસાયટીના સભ્ય થવાનું બીજીતરફવાળાને માટે ફરજિયાત છે. તેમજ સોસાયટી તરફથી યોજનાના કોમન સવલતો અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહું મકાનના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળા વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સર્વિસ

સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તમને ડ્રેનેજ, પાણી, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહીં. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૪૦. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિ નિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજિંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ તમોએ વેચાણ લીધેલ બંગલો/ટેનામેન્ટ અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાએ કે મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશે.

૪૧. સદરહુ "ANUSHTHAN HARMONY"ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં જે કોઈ કોમન સુવિધાઓ જેવી કે માર્જનની જમીન, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, વગેરે આવેલ છે તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો તથા સહિયારા સહ-માલિકી કબજા હક્કો કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તેમજ તમો બીજી તરફવાળાએ ભવિષ્યમાં સદર મિલકતના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ચુકવવાના રહેશે તેમજ સદર જમીનના, બંગલો/ટેનામેન્ટના વેરાઓ, પાણી વેરા, ઇલેક્ટ્રીક વેરો, ટેક્ષો વિગેરે પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી સદર યોજનાના તમામ સભાસદોની "જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલી" છે અને રહેશે તેમજ તે સિવાય આ યોજનાના રસ્તામાં માર્જનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સાડ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ અને પાણી ગુડા માંથી કે અન્ય રીતે મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીઓ માંથી બંગલો/ટેનામેન્ટમાં લઈ જવા સાડ ઇલેક્ટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર પંપના નિભાવ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ સાફ સફાઈનો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય તેવા તમામ ખર્ચોની રકમ તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનાના અન્ય સભાસદોએ ઉપર જણાવેલ વિગતે ચુકવવાની રહેશે જો તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ સભાસદ આવી રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક તમો બીજીતરફવાળા કે જે તે સભાસદ ગુમાવશે જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટે ફંડનું આવતુ

વ્યાજ આવા વહીવટ માટે ઓછું પડે તો સર્વિસ સોસાયટી વધારાનું વહીવટી ફાળો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવી શકશે અને તે મુજબ વધારાનું વહીવટી ખર્ચ પણ બીજીતરફવાળાએ અને અન્ય સભાસદોએ ભરવાના રહેશે.

૪૨. વધુમાં સદર યોજનાના માર્જનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજીતરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહીં અને બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કિંગ સદર મિલકતમાં આવેલ પાર્કિંગ એરીયામા જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં.

૪૩. વધુમાં એકતરફવાળા સદર બિલ્ડિંગમાં કોમન યુઝ માટે કોમન પ્લોટ ગાર્ડન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ઈત્યાદી જેવી સુવિધાઓ આપશે તેમજ આવી પ્રકારની સુવિધાઓ એકતરફવાળા પોતે જાતે તથા સર્વિસ પ્રોવાઈડરો દ્વારા આપી શકશે અને તે અંગે એકતરફવાળા જે કોઈ સર્વિસ પ્રોવાઈડર તથા એજન્સીઓ સાથે કરારો લખાણો કરે તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે અને તેવી તમામ સેવાઓ માટે જે કોઈ ચાર્જસ એકતરફવાળા નક્કી કરે તે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા સર્વિસ સોસાયટી મારફતે ચુકવવાની રહેશે. સદરહું "ANUSHTHAN HARMONY" ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડિંગની કોમન સુવિધાઓ જેવી કે સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, વિગેરેનો વાર્ષિક મેઈન્ટેનેન્સ બીજીતરફવાળાએ દર વર્ષે અલગથી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ પ્રોવાઈડર દ્વારા કોન્ટ્રાક્ટ રીન્યુ કરાવવાનું રહેશે.

૪૪. આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જનની જમીન, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ગાર્ડન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા ઈત્યાદી તમામ સહિયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહીં અને તે હર હંમેશા અવિભાજિત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો સાથે સહિયારે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે.

૪૫. વધુમાં સદરહું બિલ્ડિંગવાળી યોજના "ANUSHTHAN HARMONY" ના નામથી ઓળખાશે અને તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો બીજીતરફવાળાને કે બીજા યુનીટ હોલ્ડરને હક્ક રહેશે નહીં.

સદરહું સ્કીમમાં બી.યુ પરમીશન આવી ગયા પછી એફ.એસ.આઈ. તથા ટેરેસ & comman area ઉપર પ્રમોટરના કોઈપણ જાતના અધીકારો રહેશે નહીં. અને ત્યાર પછીના તમામ અધીકારો સોસાયટીના મેમ્બર્સ(સભ્યો)ના રહેશે.

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત.

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ 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.

૪૬. વધુમાં સદર યોજનામાં જે બંગલો/ટેનામેન્ટનું વેચાણ થવાનું બાકી છે અને તેનું હાલમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલ નથી તેવા બંગલો/ટેનામેન્ટની સંપૂર્ણ માલિકી એકતરફવાળાની રહેશે અને તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો કે દાવો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહીં.
૪૭. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો બીજીતરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે એટલુંજ નહીં સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન રોડ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ધાબાની ટાંકી તથા અન્ય ઈક્વિપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.
૪૮. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સારી રીતે જાણો છો કે ઉપરા-ઉપરી બિલ્ડીંગમાં ટોયલેટ વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ઉતરે છે અને તે નીચેની જગ્યામાં જાય છે એ તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે અને પાણી હોવાથી સહેલાઈથી છટકે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે અને તે માટે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાંધામાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ઉતરે છે આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસિડનો વધારે પડતો ઉપયોગ હોઈ શકે તેથી તેવી જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે નહીં.
૪૯. વધુમાં સદર બંગલો/ટેનામેન્ટના બારણા લાકડા માંથી, જ્યારે બારીઓ લોખંડ/એલ્યુમીનીયમ સેક્શનમાંથી બનાવેલા છે જે વખત જતા બગડે તથા ચોમાસામાં કાંટ ખાય છે તેમજ લાકડા ફુલી જાય છે અને તે માટે ગમે તેટલા પ્રયત્ન કરીએ તો પણ તે સામે કશું કરી શકાતું નથી તેથી તે અંગે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કોઈ ફરિયાદ કરવાની રહેશે નહીં કે તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
૫૦. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતમાં જે કોઈ ફીટીંગ્સ, ફીક્ચર્સ ઇત્યાદી વાપરેલ છે તે બ્રાન્ડેડ કંપનીની વાપરવામાં આવેલ છે તે તેવી કંપનીઓએ તેની વારંટી આપેલ છે જે વારંટી કાર્ડની નકલ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં સદર વસ્તુ બગડી જાય તો તેની ફરિયાદ સદર કંપનીઓને કરવાની રહેશે અને તેઓના પાસેથી સદર વસ્તુ રીપેર કરવાના રહેશે અને જો તેવી બ્રાન્ડેડ કંપનીઓ

વોરંટી સમયગાળામાં રીપેર ન કરી આપે તો તેઓના સામે કાયદેસર પગલા લેવાના રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૫૧. સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક કલીયર થયેથી જ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે સદર ચેક કોઈપણ કારણોસર કલીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હક્કદાર છીએ તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.
૫૨. સદરહું મિલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલ અશાંત વિસ્તારના નોટીફિકેશનમાં આવતી નથી અને આ મિલકત વટવા પોલીસ સ્ટેશનની હદમાં આવે છે, તે વિસ્તાર શાંત વિસ્તાર છે અને અશાંત વિસ્તાર નહોતો અને નથી તેથી સદરહું મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર તબદિલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈજ મંજૂરી મેળવવાની જરૂર નથી.
૫૩. પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રિયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનીયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.
૫૪. આ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, ઝેરોક્ષ, પરચુરણ ખર્ચ, તથા વકીલ ફી ઇત્યાદી તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે. તેમજ સદરહું મિલકત અંગે મુંબઈ સ્ટેમ્પ અધિનીયમ, ૧૯૫૮ ની કલમ-૩૨ (ક) હેઠળ કે અન્ય કોઈ કલમ હેઠળ જે કાંઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ભરવાની આવે તે તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે અને તેમા અમો એકતરફવાળા ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
૫૫. વધુમાં સદર મિલકતના આ વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષ ભરવા પડે તે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઈપણ ડાયરેક્ટ કે ઇન ડાયરેક્ટ ટેક્ષો લાગુ પાડે તો તે પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
૫૬. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં અમો એક તરફવાળા તથા તમો બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બિટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીડેશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાઈ મારફતે

(૨૩)

લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ અમો એકતરફવાળા અને તમો બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળનું લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) અને તાલુકે વટવાના મોજે-ગામ વટવાની સીમમાં આવેલ રેવન્યું સર્વે નંબર- ૯૨ ક્ષેત્રફળ ૧૦૪૨૧ સમયોરસમીટરની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કિમ નંબર-૭૯ (વટવા-૭) માં થતા ક્ષેત્રફળ ૪૧૬૮ સમયોરસમીટરની જમીન ટી.પી.કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૨૩ આપવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૨૫૩ સમયોરસમીટર નક્કી કરવામાં આવેલ તે બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "ANUSHTHAN HARMONY" નામે ઓળખાતી યોજનાના બંગલો/ટિનામેન્ટ નંબર-, બ્લોક નંબર-..... ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર (પ્લોટ એરીયા) તથા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટની આશરે ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર મળી કુલ ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટરની બીનખેતીની રહેણાંકીય ઉપયોગી જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફર્સ્ટ ફ્લોર અને સેકન્ડ ફ્લોરનાં આશરે ક્ષેત્રફળ સમયોરસમીટર (કારપેટ એરીયા બાલ્કની અને વોશ એરીયા સહીત) અને સમયોરસમીટર (બિલ્ડઅપ એરીયા) ના બંગલાના બાંધકામવાળી મિલકત...

સદર મિલકતના ખુંટચારની વિગત :

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષીણે :

(૨૪)

મિલકતનું સરનામું : બંગલો/ટેનામેન્ટ નંબર-.....,
"ANUSHTHAN HARMONY",
તુલીપ ફલેટ્સની પાછળ,
નારોલ-અસલાલી હાઈવે, વટવા
અમદાવાદનાં.

(૨૫)

મિલકતનું સરનામું : બંગલો/ટેનામેન્ટ નંબર-.....,
"ANUSHTHAN HARMONY",
તુલીપ ફલેટ્સની પાછળ,
નારોલ-અસલાલી હાઈવે, વટવા
અમદાવાદનાં.

(૨૬)

એક તરફવાળાની સહી :

બીજી તરફવાળાની સહી :

એ રીતેના નંબર માપ તથા ખુંટચાર વચલી મિલકત અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

તે બાબતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાચી સમજી વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ દબાણમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ વાલી વારસો એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે . ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે આજ તારીખ માહે
....., સને ૨૦૨૨ ના રોજ કરેલ છે.

અત્રે મતુ અત્રે
શાખ

એકતરફવાળા:

સાક્ષીઓ

“ANUSTHAN INFRA”, એ
નામની એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને
તરફથી તેના ભાગીદારશ્રી ધ્રુવ
કમલેશભાઈ રામી

(૨૭)

**ધી ઇન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨ હેઠળનું
પરીશીષ્ટ**

એકતરફવાળા/વેચાણ આપનારા : ફોટો ડાબા હાથનાં અંગુઠાનું નિશાન

“ANUSTHAN INFRA”, એ
નામની એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને
તરફથી તેના ભાગીદારશ્રી ધ્રુવ
કમલેશભાઈ રામી

બીજતરફવાળા :

.....