

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

બાનાખતનો કરાર (કબજા વગર)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) અને તાલુકે વટવાના મોજે-ગામ વટવાની સીમમાં આવેલ રેવન્યું સર્વે નંબર- ૮૨ ક્ષેત્રફળ ૧૦૪૨૧ સમયોરસમીટરની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કિમ નંબર-૭૮ (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/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 મિલકતના વેચાણનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર...

એકતરફવાળા : “ANUSTHAN INFRA”

(PAN NO : ABUFA 1968 Q)

એ નામની એક ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : ૧/૬૧૨, કામધેનુ શોર્પીંગ સેન્ટર, ગેબન શાહ બસ સ્ટેન્ડ, વટવા રોડ, ઈસનપુર, અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારશ્રી ધ્રુવ કમલેશભાઈ રામી

(૨)

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

બીજીતરફવાળા :

(૧)

(AADHAR NO-

(૨)

(AADHAR NO-

બન્ને પુખ્તઉમરના, ધરમે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, સરનામું :

.....

..... નાં.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજીતરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

: જત :

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) અને તાલુકે વટવાના મોજે-ગામ વટવાની સીમમાં આવેલ રેવન્યું સર્વે નંબર- ૮૨ ક્ષેત્રફળ ૧૦૪૨૧ સમયોરસમીટરની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કિમ નંબર-૭૮ (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 બાનાખતના કરારમાં "સદર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

અગાઉ સને ૧૯૫૧-૫૨ના અરસામાં સદર રેવન્યું સર્વે નંબર- ૮૨ ક્ષેત્રફળ ૨ એકર ૨૩ ગુંઠાની જુની શરતની ખેતીની જમીન નરસીલાલ મણીલાલની કુલ સ્વતંત્ર માલિકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી અને સરકારી રેવન્યુ રેકૉર્ડમાં તેમના નામે ચાલતી હતી.

વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર નરસીલાલ મણીલાલે સદર જમીન સૈયદ હુસેનમીયાં અબ્દુલમીયાંને તારીખ ૨૮/૧૧/૧૯૪૫ ના રોજ વેચાણ આપેલ જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદની કચેરીમાં તારીખ ૨૮/૧૧/૧૯૪૫ 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 પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

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 અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૨/૧૧/૧૯૪૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ સને ૧૯૪૮ નાં અરસામાં માધાજી મેરૂજી સદર જમીન ખેડતા હોવાથી ગણોત્તરધારાના કાયદા મુજબ તાલુકાના હુકમ નંબર ટી.એન.સી. તારીખ ૨૭/૧૧/૧૯૪૭ મુજબ તેમનું નામ સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં સંરક્ષીત ગણોત્તરીયા 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.

વધુમાં ત્યારબાદ ધી બોમ્બે વજીફદારી એબોવીશન એક્ટ (એક્ટ નં 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.

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.

વધુમાં ત્યારબાદ સદર જમીનનાં સંરક્ષીત ગણોત્તરીયા 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 ગણોત્તરીયા 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.

વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર જીરાલ એ. પરેરા તારીખ ૧૭/૦૨/૧૯૮૩ ના રોજ બીનવસીયતે અવસાન પામતા સદર જમીનમાં તેમના વારસદારો તરીકે (૧) લીઓ 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 પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર જીરાલ 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.

વધુમાં ત્યારબાદ મહેરબાન સક્ષમ અધિકારી અને અધિક્ષક કલેક્ટર શહેરી જમીન ટોચમર્યાદાની 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 ૧૧૧૩૮ તારીખ ૧૧/૦૪/૧૯૮૪ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ જે લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા રદ કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક : ૫૬૨/૧૦૨૦૧૧/ ૨૭૫/૯/૧, 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.

વધુમાં ત્યારબાદ મજકુર(૧) લીઓ પરેરા પોતે જાતે તથા (૨) ડોલેરસ પરેરાના કુલમુખત્યાર તરીકે (૩) એસ્ટેલા પરેરા (૪) સરીડી પરેરાનાઓએ સદર જમીન પાડલબેન કનુભાઈ પટેલને તારીખ ૨૬/૦૭/૨૦૧૨ના રોજ વેચાણ આપેલ જે અંગેનો 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 અધિકારી દ્વારા તારીખ ૨૯/૦૮/૨૦૧૨ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

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 ૨૦/૦૫/૧૯૮૯ મુજબ જીરાડ 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 ૨૨/૦૧/૧૯૮૬ ના રોજ કારણદર્શક નોટીસ પાઠવવામાં આવેલ હતી, પરંતુ રાજ્યની વિધાનસભાએ તારીખ ૩૦/૦૩/૧૯૮૯ના રોજ બંધારણની કલમ ૨૫૨(૨) હેઠળ કેન્દ્ર સરકારના શહેરી જમીન (ટોચમર્યાદા અને નિયમ) રદ કરવા બાબતનો અધિનિયમ ૧૯૮૯ (સને ૧૯૮૯નો ૧૫મો) રાજ્યમાં અપનાવવા અંગેનો ઠરાવ મંજૂર કરેલ છે આથી તારીખ ૩૦/૦૩/૧૯૮૯ના રોજથી રાજ્યમાં સદરહુ જમીન (ટોચમર્યાદા અને નિયમ) રદ કરવા બાબત અધિનિયમ - ૧૯૮૯ 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 ૨૦/૦૩/૧૯૮૬ 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 અધિકારી 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 અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૩/૦૫/૨૦૧૩ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ મજકુરપાડલબેન 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 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.

વધુમાં ત્યારબાદ મહેરબાન સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ મુજબ અમદાવાદ જિલ્લામાં નવેસરથી તાલુકા પાડવામાં આવતા સદર મોજે ગામ-વટવાનો સમાવેશ તાલુકા વટવામાં કરવામાં આવેલ.

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.

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 .

વધુમાં ત્યારબાદ (૧) રમેશભાઈ બાબુભાઈ પટેલ (૨) સાર્થક જગદીશભાઈ ચંદારાણા (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.

વધુમાં એકતરફવાળાએ સદર રેવન્યું સર્વે નંબર- ૯૨, ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કિમ નંબર-૭૯ (વટવા-૭) માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૨૩ ક્ષેત્રફળ ૬૨૫૩ સમયોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ઉપર "ANUSHTHAN HARMONY" નામે ઓળખાતી રહેણાંકીય બંગલો/ટિનામેન્ટના બાંધકામવાળી યોજના તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ જે અંગેના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ 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.

વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નિચે મુજબ આવેલ છે.

બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ	:	"ANUSHTHAN HARMONY"
બ્લોક્સ/વિંગ્સની સંખ્યા	:	૮
બેઝમેન્ટ્સની સંખ્યા	:	નથી
હોલોવ પ્લીનથ	:	નથી
બંગલો/ટેનામેન્ટમાં માળની સંખ્યા	:	ગ્રાઉન્ડ, ફર્સ્ટ, સેકન્ડ ફ્લોર

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

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 ફેસિલીટીઝ સહીતની મિલકત.

વધુમાં સદર "ANUSHTHAN HARMONY" નામે ઓળખાતુ યોજનાનું બાંધકામ હાલ જારી છે અને સદર 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 નંબર- થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કિટેક્ટ સાગર ચંદુભાઈ પટેલ દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અ.મ્યુ.કો.એ મંજૂર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સલગ્ન દસ્તાવેજો ઇત્યાદી તમામની નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં

આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં તેમા સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એકતરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ્ડ પ્લાન મંજૂર કરવા હક્કદાર છે અને તેમ છતાં વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદર મિલકતની સામાન્ય સાર્વજિક અને સીઝ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાના બ્રોશરમાં દર્શાવેલ સ્પેસીફિકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનું છે તેમા દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલ સામાન મળવામા ખુંબજ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેસીફિકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એકતરફવાળા કરી શકવા હક્કદાર છે તેવા સંજોગોમા અમો એકતરફવાળાએ તેનાજ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે જે તમો બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ મેસર્સ વિજય વાય. ચૌગુલે એન્ડ કું, એડવોકેટનું તારીખ ૧૩/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજનું લાવી આપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુંજ નહિ, પરંતુ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજૂર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭X૧૨ તથા અન્ય સલંગન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ છે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં ને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, સ્પેસીફિકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઇત્યાદીની મંજૂર મેળવી લીધેલ છે બાંધકામ પુર્ણ થતા જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એકતરફવાળાએ સદર "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 (બિલ્ટઅપ એરીયા) ના બંગલાના બાંધકામવાળી મિલકત જેનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહીતની મિલકત જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કીમત રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો અમો એકતરફવાળા નિચેની શરતો મુજબ સદર મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

એ રીતે નિચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકત તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે તેમજ અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર રહેણાંક બંગલા વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને તેવી વિગતે અને શરતો કિંમત તથા સામાન્ય મિલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

: બાનાખતના કરારની શરતો :

૧. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કીંમત નીચે પેરા-૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકત કુલ ઉચ્ચક કીંમત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) કે જેમાં નિચે દર્શાવેલ નેટ કારપેટ એરીયા, બાલ્કની અને વોશ એરીયા તથા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કીંમતમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત અમો એકતરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નિચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	વિવરણ
(i) સમયોરસમીટર	નેટ કારપેટ એરીયા
(ii) સમયોરસમીટર	વોશ યાર્ડ
(iii) સમયોરસમીટર	બાલ્કની

૨. વધુમાં આ બાનાખત કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેથી સદર મિલકતના બાના પેટે રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા) ની રકમ અમો એકતરફવાળાને તમો બીજીતરફવાળાએ આપેલ છે જે એકતરફવાળાને મળી ચુકેલ છે જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

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

૩. બીજીતરફવાળાએ આ કરાર કરવામાં આવ્યા તે વખતે/પહેલા રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહી) આગોતરી ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચૂકવી છે અને તેઓ એકતરફવાળાને બાકી રહેલી રકમ રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) ની રકમ નીચે મુજબ ચૂકવવા સંમત થાય છે.
- (i) રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહી) એકતરફવાળાને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (ii) રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહી) એકતરફવાળાને સદર મિલકત જ્યા આવેલું છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું પ્લિનથ લેવલ સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.
- (iii) રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહી) એકતરફવાળાને સદર મિલકત જ્યા આવેલું છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.
- (iv) રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહી) એકતરફવાળાને સદર મિલકતની દીવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુરૂ થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.
- (v) રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહી) એકતરફવાળાને સદર મિલકતના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લિફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરૂ થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.
- (vi) રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહી) એકતરફવાળાને સદર મિલકત જ્યા આવેલું છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસનું કામ પુરૂ થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.
- (vii) રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહી) એકતરફવાળાને સદર મિલકત જ્યા આવેલું છે તે બિલ્ડીંગ અથવા પાંખનું લીફ્ટ, પાણીનાં પંપ, વીજળીક જોડાણો, વીજળીક યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયાતો જે વેચાણ-ખતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય તેનું કામ પુરૂ થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.
- (viii) બાકીની રકમ રૂા...../- (અંકે રૂપીયા પુરા) ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.
૪. વધુમાં પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી જે રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.
- (i) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તથા સદર મિલકતના વેચાણ અંગેના તમામ દસ્તાવેજો, લખાણો અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી, પરચુરણ ખર્ચ ઇત્યાદી તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે.

- (ii) સદર યોજનાના મેઈન્ટેનન્સ પેટે અમો એકતરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એકતરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વિસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વિસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલુંજ નહીં પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબની માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.
- (iii) જો લાગુ પડતું હોય તો જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ ચાર્જસ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.
- (iv) 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 તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા, ટેક્ષો, ચાર્જસ, વેરાઓ બીજીતરફવાળાએ પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે જે ભરપાઈ કરવાની બીજીતરફવાળા સંમતી આપે છે અને તે અંગે બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં જેની આથી બીજીતરફવાળા બાંહેધરી આપે છે અને જ્યાં સુધી સદર તમામ રકમ બીજીતરફવાળા સદર તમામ રકમ ભરપાઈ નહીં કરે ત્યાં સુધી સદર મિલકતમાં એકતરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

- ૫. વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કિંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદર મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજીતરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.
- ૬. વધુમાં સદર મિલકતનું રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) માં 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 સદર મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર મિલકતનું બી.યુ.પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે તેથી અમો એકતરફવાળા તથા તમો બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતી મુજબ કાર્પેટ એરીયામાં ૩ (ત્રણ) ટકાથી વધારો થાય તો તે મુજબનો વધારાનો વેચાણ અવેજ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવાનો રહેશે અને જો ઘટાડો થાય તો તેટલા સમચોરસમીટરના અવેજની રકમ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને તમોએ જ્યારથી વધારાનો અવેજ આપેલ છે તે તારીખથી રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઇન્ડિયાની (માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડ્સ બેન્ક લેન્ડિંગ રેટ્સ (MCLR) ની પધ્ધતી મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% વાર્ષિક વ્યાજ ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસની અંદર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવવાના રહેશે.

૭. વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજૂર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં તેમ છતાં જો યોજનાનું સૌદર્ય જડવાઈ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હીત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતો વખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કિટેક્ટ, એન્જીનીયરના સુચના મુજબ કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એકતરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છે.
૮. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાના સુચના મુજબ સદર બંગલો/ટિનામેન્ટના સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઇનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજૂર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતું હોય તો તેવા સુધારા-વધારા અમો એકતરફવાળા કરી આપીશું તેમજ બીજીતરફવાળાને જે સ્પેશીફીકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલ સામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજીતરફવાળા અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચ બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઈચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમો એકતરફવાળા વાપરવાની રહેશે, પરંતુ તેના કારણે બીજીતરફવાળાને જે કોઈ વધારાનો ચાર્જ ચુકવવાનો થાય તે બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે.
૯. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જસ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઇન પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઇલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ “ANUSTHAN INFRA” નામથી આપવાનો રહેશે જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનું સ્થળ અમદાવાદ રહેશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળા જે કોઈ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો એકતરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો એકતરફવાળા સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો બીજીતરફવાળાને આપીશું ત્યારેજ સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુક્યા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાદલ ગણાશે.
૧૦. વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને તેનો પઝેશન તારીખ 31/12/2025 સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે, પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં કુદરતી કે માનવ સર્જીત આફતો આવવાના કારણે, યુધ્ધ, દંગલ કે હુલ્લડોના કારણે કે કોઈ લીટીગેશન ઉપસ્થિત થાય તો તેના કારણે કે સરકારશ્રીના વખતો વખતના પરીપત્રો, સરક્યુલર, હુકમોના કારણે કે અન્ય કોઈપણ કારણસર સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સમયનો વધારો અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં બી.યુ. પરવાનગી સરકારી કામગીરીના કારણે નિયત સમયમર્યાદામાં બી.યુ. પરવાનગી ન મળેલ હોઈ સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં સમય લાગે તો તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં, પરંતુ તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે અને કબજો મેળવતા પહેલાં બીજીતરફવાળાએ વેચાણ અવેજની પુરી રકમ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.
૧૧. વધુમાં અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાના છે તેથી જ્યારે પણ સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મળે અને તે અંગેની લેખીત જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરીપત્રો

કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં અ.મ્યુ.કો.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 બીજીતરફવાળાને માન્ય રહેશે, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાએ પેરા-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (essence of this contract) જેની આથી બીજીતરફવાળા કબુલાત આપે છે.

૧૨. વધુમાં એ રીતે ઉપર પેરા-૧૦ અને ૧૧ માં દર્શાવેલ કારણોસર સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં પણ જો તમો બીજીતરફવાળા સદર પ્રોજેક્ટ સાથે ચાલુ રહેવા ઈચ્છતા હોવ તો અમો એકતરફવાળાએ જ્યાં સુધી અમો બીજીતરફવાળાને પઝેશન ન સોંપીએ ત્યાં સુધી તમો બીજીતરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયાની (માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડ્સ બેસ લેંડીંગ રેટ્સ (MCLR) ની પધ્ધતી મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% વાર્ષિક ધોરણે વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે અને તેજ રીતે બીજીતરફવાળા સદર મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને બાકી રહેતી રકમ ઉપર રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયાની (માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડ્સ બેસ લેંડીંગ રેટ્સ (MCLR) ની પધ્ધતી મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% વાર્ષિક ધોરણે વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે.
૧૩. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એકતરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયાની (માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડ્સ બેસ લેંડીંગ રેટ્સ (MCLR) ની પધ્ધતી મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% વાર્ષિક વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દીવસની અંદર બીજીતરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એકતરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એકતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ તેવીજ રીતે અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતનું બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનું રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા સમયસર બાંધકામ પુર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એકતરફવાળાએ રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયાની (માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડ્સ બેસ લેંડીંગ રેટ્સ (MCLR) ની પધ્ધતી મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે.
૧૪. વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જ્સ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઇત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળા સદર નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો નીચે પેરા-૧૫ માં જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનું ગણાશે.
૧૫. વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપીએ તો અમો એકતરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી રકમમાં નિયત સમયગાળા માટે રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયાની (માર્જનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડ્સ બેસ લેંડીંગ રેટ્સ (MCLR) ની પધ્ધતી મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% વાર્ષિક વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાને

૧૫ (પંદર) દીવસની ત્રણ નોટીસ 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 એકતરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ.

- (i) અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને પંદર દીવસની લેખીત નોટીસ રજી. એ.ડી./ઈ-મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો બીજીતરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ થયેલ હોવાનું ગણાશે.
- (ii) અને તેમ થતાં અમો એકતરફવાળા કુલ વેચાણ કીંમતની રકમ પૈકી ૧૦% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદીકરણના ત્રીસ દીવસમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે તેમ છતાં સદર ત્રીસ દીવસમાં તમો બીજીતરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એકતરફવાળાને ચુકવવા હક્કદાર છો.
- (iii) વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજીતરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ રૂબરૂ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એકતરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઈ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજીતરફવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે, તેમજ એકતરફવાળા સદર મિલકત અન્ય બીજા કોઈને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજીતરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૬. વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો બીજીતરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી ૩ (ત્રણ) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી કે અન્ય કોઈ ચાર્જિસ ભરવા પડે તો તેવા ચાર્જિસ ભરવાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદર મિલકતનું મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૧૭. વધુમાં સદર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરીને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવાની રહેશે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી આવેથી (અથવા યોગ્ય કાયદાકીય સલાહ મેળવી બી.યુ.પરવાનગી વગર) સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને તે વખતે સદર બંગલો/ટિનામેન્ટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપવાનો રહેશે જ્યારે વણવહેંચાયેલ હીસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજજે સોંપવાનો રહેશે.

૧૮. વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ફોરેન એકચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપૂર્ણ

જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ 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 રીઝર્વ 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 ઇન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઈ તે તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીણામ અંગેની પણ સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૧૯. 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 એટલુંજ નહીં પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઇન્કમેટેક્સના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઇન્કમેટેક્સ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઇન્કમેટેક્સ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદારી રહીશું નહીં.

૨૦. એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરીયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર ૧૧૨૫૫.૪૦ સમયોરસમીટર છે અને એકતરફવાળાએ વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમ (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. (FSI- Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ૧૧૨૫૫.૪૦ સમયોરસમીટર એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કરેલ છે, એકતરફવાળાએ ઉક્ત પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૧૨૫૫.૪૦ સમયોરસમીટર એફ.એસ.આઈ. જાહેર કર્યો છે અને સદર એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને એકતરફવાળા સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને બંગલો/ટેનામેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર એકતરફવાળાની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે સદર મિલકત બીજીતરફવાળા ખરીદવા સંમત થયા છે.

વધુમાં સદર “ANUSTHAN INFRA” નામની યોજનાનું બી.યુ. પરમીશન આવ્યા પછી વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ) ઉપરાંત વધારાની એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ) તેમજ ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઈ. (ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ) તેમજ ધાબાના હક્ક અધીકાર સદરહું બીજીતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીના રહેશે અને તેના હક્ક, અધીકાર એકતરફવાળા યાને કે વેચાણ આપનારના રહેશે નહીં.

૨૧. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટેનેન્સ અર્થે એકતરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઈન્ટેનેન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમો બીજીતરફવાળાએ સભ્ય બનવું પડશે અને જરૂરી દાખલ ફી, શેર ફાળા

રકમ શેર સર્ટિફિકેટો ધારણ કરવા પડશે તેમજ સદર સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના ધારા ધોરણ તથા નિયમોનું તેમજ વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ યોજનાની શરતોનું ચુસ્ત પણે અમલ કરવાનો રહેશે અને સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીના વખતો વખતના ઠરાવો તેમજ કાયદા નિયમો મુજબ વર્તવાનું છે 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 સદર મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ 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 બીજીતરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહીં. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૨૨. 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 વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ સદર મિલકત અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદજ 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.

૨૩. વધુમાં સદર મિલકતની બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા બાદ તેમજ તે અંગેની જાણ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદર મિલકત અંગેના અ.મ્યુ.કો.ના ટેક્ષો, ઇલેક્ટ્રીક બીલો, વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જિંગ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસ કે તેવાજ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જિસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જિસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

૨૪. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જિસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સચુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ બંગલો/ટેનામેન્ટના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ ચુકવવાના રહેશે એટલુંજ નહીં પરંતુ જ્યાં સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યાં સુધી અમો એકતરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે.

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

(i) અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટિફિકેટ મેસર્સ વિજય વાય.ચૌગુલે એન્ડ કું, એડવોકેટનું તારીખ ૧૩/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને

તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવતો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.

- (ii) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એકતરફવાળાએ ઔડા તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઈ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે મેળવી અમો એકતરફવાળાએ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.
- (iii) સદર યોજના ઉપર શ્રીરામ હાઉસિંગ ફાઈનાન્સ લી.નું તારણ આવેલ છે જે તારણ સદર બંગલો/ટેનામેન્ટવાળી મિલકત માટે અમો એકતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે ભરપાઈ કરી આપવાનું રહેશે અને બેન્કનું સદર મિલકત માટેનું નો-ડ્યુઝ પ્રમાણપત્ર મેળવી આપવાનું રહેશે અને તે સિવાય સદર જમીનમાં ટાઈટલ સર્ટીફિકેટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈ બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઈ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.
- (iv) સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઈ પરવાનગી અ.મ્યુ.કો. કે કલેક્ટરશ્રી કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા પાસેથી મેળવેલ છે તે તમામ કાયદેસર, લીગલ અને વેલીડ છે અને તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબજ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં આવશે.
- (v) અમો એકતરફવાળા 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 કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજીતરફવાળાના હક્કોને નુકશાન થાય.
- (vi) સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એકતરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.
- (vii) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તેમાં જણાવેલ શરતો મુજબ અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવતો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપીશુ તેમજ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસિલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વિસ સોસાયટીને રેરાના કાયદા મુજબ સોંપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઈનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એકતરફવાળાએ કરી આપવાનો રહેશે જે અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી તથા અન્ય ખર્ચ સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ વરાળે પડતો ભોગવવાનો રહેશે જે અંગેનો ફાળો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરવાનો રહેશે.
- (viii) સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદીન સુધીના તમામ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ઇત્યાદી અમો એકતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી સુધી જે કોઈ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે અમો એકતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.
- (ix) સદર મિલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મિલકત અંગે અમોને આજદીન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

- (x) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદર મિલકતનો કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર બીજીતરફવાળા સદર મિલકતમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ એકતરફવાળાના 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 એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એકતરફવાળા વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.
- (xi) વધુમાં એકતરફવાળા આ બાનાખતના કરાર પછી સદર મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહીં, અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં, અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તો તે તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો, સદર મિલકત લેનાર બીજીતરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૨૬. વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

- (i) સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલુંજ નહીં પરંતુ અ.મ્યુ.કો., ટોરન્ટ પાવર લીમીટેડ, 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 પદાર્થો 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 એકતરફવાળાએ 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 બિલ્ડીંગની 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 સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈ પણ

જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન 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 દીવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં એટલુંજ નહીં પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હક્ક છે તેના વિભાજનની માંગણી પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં તેમજ બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલીકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહીં કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે તેઓની માલીકીની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઇલેક્ટ્રીફિકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકસાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહીત 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/બોર્ડ લગાવી શકશે અને તે સિવાય બિલ્ડીંગની બહારી દીવાલોમાં, 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 માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો એકતરફવાળા પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
- (vi) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ બંગલો/ટેનામેન્ટના બહારી દીવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે તેમા રંગકામ કરવાનો રહેશે નહીં કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહીં.
- (vii) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ બંગલો/ટેનામેન્ટના 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 હેતુસરજ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને અ.મ્યુ.કો.એ 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 આપવાનું નક્કી કરેલ 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 પ્રમાણેજ સદર બંગલો/ટિનામેન્ટમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજીતરફવાળાને બંગલો/ટિનામેન્ટ માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઇલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીની જે કોઈ મંજૂરીઓ લેવી પડે તમો બીજીતરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતાં તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર યોજનાની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

- (x) વધુમાં કુત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટી જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કીંમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ. પરવાનગી સુધીનો અને /અથવા સદર યોજના સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એકતરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો 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 વિમો 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 ભરવું પડતું મેઈન્ટેનન્સી, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે આ બાનાખતના કરારની શરત ભંગ અંગે 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.
- (xiv) વધુમાં બીજીતરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મિલકત ઉપર જ્યાં સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ પેરા- ૪ ની રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યાં સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજીતરફવાળા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહું મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહીં અને તેમાં એકતરફવાળાનો હક્ક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(xv) વધુમાં બીજીતરફવાળા તેમના પરીવારના સભ્યો તથા જાણકાર વ્યક્તિ સાથે વખતો વખત સદર યોજનામાં આવી શકશે તેમજ સદર મિલકતનું બાંધકામ ચાલતુ હોય તે જોઈ શકશે કે જેથી સદર મિલકતનું બાંધકામ સારી રીતે ચાલે છે તે તેમને ખ્યાલ આવે તેમજ તેવા ચાલુ બાંધકામ અંગે કોઈ સુચનો આપવા હોય તો દીન ૫ (પાંચ) માં તેવા સુચનો લેખીતમાં એકતરફવાળાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો એકતરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વીકારશે અને જો તે સુચનો સ્વીકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વીકાર કરશે અને તે અંગે કોઈ લેખીત જાણ એકતરફવાળાએ કરવાની રહેતી નથી તેમજ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાના મજુરો, કોન્ટ્રાક્ટરો, એન્જનીયરો સાથે ક્યારેક પણ કોઈ વાદ-વિવાદમાં ઉતરવાનું રહેશે નહીં કે તેમની સાથે સદર મિલકતના બાંધકામ અંગે તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(xvi) વધુમાં આ બાનાખતના કરારથી તમો બીજીતરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ બંગલો/ટેનામેન્ટના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલુંજ નહીં પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસિલીટીઝ જેવી કે કે માર્જનની જમીન, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હક્ક સ્થાપિ દાવા દુવી કરી શકશો નહીં અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસિલીટીઝ ઇત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે.

૨૭. વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એકતરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિતી નિયમો મુજબ કરવાનો રહેશે જેમાંથી ૭૦ ટકા રકમ સદર કાયદા મુજબ અલગ બેન્ક એકાઉન્ટમાં જમા કરી તેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટ પુર્ણ કરવા માટે વાપરવાનો રહેશે જ્યારે બાકી રહેતી રકમ પોતાના યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવા હક્કદાર છીએ.
૨૮. વધુમાં સદર મિલકતની તમામ વેચાણ કીંમત અને અન્ય ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એકતરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજીતરફવાળાની તરફેણમાંજ કરી આપવાનો રહેશે, પરંતુ તમો બીજીતરફવાળાના કહેવાથી અને વિનંતીથી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અન્ય બીજા કોઈના નામે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ટ્રાન્સફર ફી કુલ કીંમતના ૨૦% વસુલ લઈ તમો બીજીતરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.
૨૯. વધુમાં એકતરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ "ANUSHTHAN HARMONY" એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહીં, પરંતુ એકતરફવાળાને સદર નામમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવું હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.
૩૦. વધુમાં એકતરફવાળા સદર યોજનામાં કોમન યુઝ માટે કોમન પ્લોટ ગાર્ડન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા, ઇત્યાદી 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 ચાર્જીસ એકતરફવાળા નક્કી કરે તે બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે તથા સર્વિસ સોસાયટી મારફતે ચુકવવાની રહેશે.

૩૧. આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જનની જમીન, ચાલીને જવાના રસ્તા, કોમન પ્લોટ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, ગાર્ડન, સી.સી.ટી.વી. કેમેરા ઇત્યાદી તમામ સહીયારે 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 સહીયારે 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.
૩૨. 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 આપેથીજ 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 પાર્કિંગ, પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઇલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ તથા અન્ય ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહીં.
૩૩. 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 એરીયામાંજ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઈ હક્ક, હિત, હિસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં.
૩૪. સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક ક્લીયર થયેથીજ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર ક્લીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હક્કદાર છીએ તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હક્કદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચો થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.
૩૫. વધુમાં બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા સદર મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી./રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કરવાના રહેશે.
૩૬. પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનીયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.
૩૭. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમો 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 પુરતી અને આ અધિનીયમ 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.

૩૮. વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજીતરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહિતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.
૩૯. 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 વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હીસ્સો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતા જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજિયાત પણે જમીનનો હીસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હીસ્સો સચુંકત 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.
૪૦. 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 ઈન ડાયરેક્ટ ટેક્ષો લાગુ પાડે તો તે પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
૪૧. આ બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે.
૪૨. વધુમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બિટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીડેશન 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 એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે જે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ બાનાખતના કરારનું 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 :

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

તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતીથી બીનકેફે કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો એકજીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ / / ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

એકતરફવાળા :

સાક્ષીઓ :

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

ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨ હેઠળનું પરીશીષ્ટ

એકતરફવાળા :

ફોટો ડાબા હાથનાં અંગુઠાનું નિશાન

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

બીજીતરફવાળા :

(૧)

(૨)