બાનાખતનો કરાર

(કબજા વગર)

જત રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૨ (નિકોલ)ના તાલુકો વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નં.૨૦૦૧ ના બ્લોક/સર્વે નં.૮૮ ની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૧૫-૩૪ ને આકાર રૂ.૭.૧૨ પૈસાવાળી જમી**ન;** જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં.૧૧૭ (વસ્ત્રાલ)માં થતાં ક્ષેત્રફળ ૪૬૧૪ સ.ચો.મી. જમીન ટી.પી. કપાતમાં જતાં બાકી રહેતી જમીનને ફા.પ્લોટ નં.૫૭ આપવામાં આવેલ છે, જે ક્ષેત્રફળ ૬૯૨૦ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર ''સૂર્યમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર'' એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા આવેલ "**સૂર્યમ અનંતા**" નામે ઓળખાતી યોજનાના **બ્લોક** "........" નાં .... **ફ્લોર**માં આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નંબર- ....** વાળી .... **સ.ચો.મી.** બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત યાને કે .... **સ.ચો.મી.** રેરા કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા કોમન, રોડ, રસ્તા, પાર્કિંગ, કોમન ફેસીલીટીઝ, એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતાં વ.વ. હિસ્સાની .... **સ.ચો.મી.** જમીનના વપરાશના તમામ હક્કો સહિતની મિલ**કત**ના વેચાણનો ***બાનાખતનો કરાર...***

એક તરફવાળા :
લખી આપનાર :

"સૂર્યમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢી
PAN NO. ABQFS1006H
જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ : એચ-૪૦૧, "સૂર્યમ સ્કવેર", સ્વામિનારાયણ પાર્ક ચાર રસ્તા, કર્ણાવતી મેગા મોલની સામે, તક્ષશીલા સ્કુલ રોડ, વસ્ત્રાલ, અમદાવાદ-૩૮૨૪૧૫ મધ્યે આવેલ છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદારશ્રી
અશોકકુમાર કાંતિલાલ પટેલ
AADHAR CARD : 2054 1501 9016
ઉં.વ.આ.પુખ્ત,ધર્મે-હિન્દુ,ધંધો-વેપાર,
રહે. ૫, વૃંદાવન બંગ્લોઝ વિ-૪, મેપલ કન્ટ્રી-૨ પાસે, થલતેજ-શીલજ રોડ, થલતેજ, અમદાવાદ.

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

બીજી તરફવાળા :
લખાવી લેનાર :

(૧) ....
પુખ્તઉમરના, ધર્મે તથા જાતે હિંદુ, ધંધો : ....,
સરનામું :
....
.... નાં.
PAN NO.
AADHAR CARD :

(૨) ....
પુખ્તઉમરના, ધર્મે તથા જાતે હિંદુ, ધંધો : ....,
સરનામું :
....
.... નાં.

PAN NO.

AADHAR CARD :

("જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજી તરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.")

૧. **જત** રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૨ (નિકોલ)ના તાલુકો વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નં.૨૦૦૧ ના બ્લોક/સર્વે નં.૮૮ ની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૧૫-૩૪ ને આકાર રૂ.૭.૧૨ પૈસાવાળી જમી**ન;** જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં.૧૧૭ (વસ્ત્રાલ)માં થતાં ક્ષેત્રફળ ૪૬૧૪ સ.ચો.મી. જમીન ટી.પી. કપાતમાં જતાં બાકી રહેતી જમીનને ફા.પ્લોટ નં.૫૭ આપવામાં આવેલ છે, જે ક્ષેત્રફળ ૬૯૨૦ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળાની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "**સદર જમીન**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨. અગાઉ સદર રેવન્યુ સર્વે નં.૮૮ વાળી ક્ષેત્રફળ ૨ એકર અને ૩૪ ગુંઠાવાળી જમીન સને ૧૯૬૫-૬૬ ના અરસામાં મહેન્દ્રરાય ભાલચંદ્રરાયની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી. તેમજ સરકારી અર્ધસરકારી તમામ કચેરીઓના રેકર્ડમાં તેઓના નામે ચાલતી આવેલી. જ્યારે સદર જમીનના કાયમી ગણોતીયા તરીકે પુંજાજી ઢુસાજીનું નામ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ચાલતુ હતુ.

૩. વધુમાં ત્યારબાદ, ટ્રીબ્યુનલ કેસ નં.૧૫૦, તા.૧૮/૯/૧૯૬૫ મુજબ સદર જમીનના કાયમી ગણોતીયા પુંજાજી ઢુસાજીએ સદર જમીનની ખરીદ કિંમત રૂા.૨૦૦.૨૭/- (અંકે રૂપિયા બસ્સો અને સત્યાવીસ પૈસા પુરા)ની રકમ જમીન માલિક મહેન્દ્રરાય ભાલચંદ્રરાયને ચૂકવી આપવાની શરતે મજકૂર પુંજાજી ઢુસાજીને સદર જમીન જૂની શરતે માલિકી હક્કે આપવામાં આવેલ. જે રકમ તેઓએ ચૂકવી આપતાં અને તે અંગે ખરીદ સર્ટીફિકેટ આવવાથી મજકૂર મહેન્દ્રરાય ભાલચંદ્રરાયનું નામ માલિક તરીકે કમી કરી પુંજાજી ઢુસાજીનું નામ માલિક, કબજેદાર તરીકે રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ

કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફારની નોંધ નં.૮૩૬, તા.૨૪/૧૦/૧૯૬૬ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અધિકૃત અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

૪. ત્યારબાદ, મજકૂર પુંજાજી ઢુસાજી તા.૧/૬/૧૯૭૩ ના રોજ અપરણિત બિનફરજંદ અવસ્થામાં બિનવસિયતે અવસાન પામતાં હિન્દુ કાનૂન અનુસાર સદર જમીનના તેમના વારસદારો તરીકે (૧) બબાજી જેણાજી અને (૨) સમુબેન તે જેણાજી ઢુસાજીની વિધવાના નામો વારસાઈ હક્કથી સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં સહમાલિક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવા અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફાર નોંધ નં.૧૩૮૬ થી તા.૨૨/૭/૧૯૭૩ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે લાગતાવળગતાં અધિકારી દ્વારા તા.૬/૧૧/૧૯૭૩ ના રોજ નામંજૂર કરવામાં આવેલ અને ત્યારબાદ મજકૂર સમુબેન તે જેણાજી ઢુસાજીની વિધવા અવસાન પામેલ હોઈ, મજકૂર પુંજાજી ઢુસાજીના એક માત્ર વારસદાર તરીકે ફક્ત બબાજી જેણાજી તરીકે ફક્ત બબાજી જેણાજી આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની વારસાઈની નોંધ ફરીથી ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફારની નોંધ નં.૧૬૪૪ થી તા.૨૫/૧૨/૧૯૭૭ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે નામદાર મામલતદારશ્રી (મ) દ્વારા તા.૨૨/૯/૧૯૭૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ અને તેની રૂઈએ સદર જમીનમાં રેવન્યુ રેકર્ડમાં બબાજી જેણાજીનું નામ માલિક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ.

૫. વધુમાં ત્યારબાદ, મજકૂર બબાજી જેણાજી પોતે જાતે તથા પોતાના એચ.યુ.એફ.ના કર્તા અને મેનેજરે સદર રેવન્યુ સર્વે નં.૮૮, ક્ષેત્રફળ ૧૧૫૩૪ સ.ચો.મી. જુની શરતની ખેતીની જમીન તા.૧૧/૯/૨૦૦૪ ના રોજ (૧) રાજેશભાઈ રમેશભાઈ પટેલ અને (૨) જયસુખભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયાને વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ રજિસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ)ની કચેરીમાં તા.૧૩/૯/૨૦૦૪ ના રોજ અનુ. નં.૩૨૪૯ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફારની નોંધ નં.૩૪૫૭, તા.૧૪/૯/૨૦૦૪ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે સર્કલ ઓફિસર, અસલાલી દ્વારા રજી. દસ્તાવેજ તથા ઈન્ડેક્ષ-૨ ની ખાત્રી કરી તા.૪/૧૨/૨૦૦૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૬. વધુમાં ત્યારબાદ, (૧) રાજેશભાઈ રમેશભાઈ પટેલ અને (૨) જયસુખભાઈ રવજીભાઈ ડોબરીયાએ સદર રેવન્યુ સર્વે નં.૮૮ ક્ષેત્રફળ ૧૧૫૩૪ સ.ચો.મી.ની જુની શરતની ખેતીની જમીન

તા.૨૧/૨/૨૦૧૧ ના રોજ (૧) ગાંડાભાઈ કાળીદાસ પટેલ (૩૭.૫% ના હિસ્સેદાર), (૨) વિષ્ણુભાઈ કાળીદાસ પટેલ (૩૭.૫% ના હિસ્સેદાર) અને (૩) અમૃતભાઈ કાળીદાસ પટેલ (૨૫% ના હિસ્સેદાર)ને વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો એક ધોરણસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સબ રજિસ્ટ્રાર સાહેબ, અમદાવાદ-૭(ઓઢવ)ની કચેરીમાં અનુ. નં.૨૭૦૯ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફારની નોંધ નં.૬૦૭૩, તા.૨૨/૭/૨૦૧૧ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે સર્કલ ઓફિસર, અસલાલી, દસ્ક્રોઈ દ્વારા અરજી, રજી. દસ્તાવેજની નકલ, ઈન્ડેક્ષ-૨ તથા ખેડૂત ખાતેદાર હોવા અંગેના કાગળોની ખાત્રી કરી તા.૨૭/૯/૨૦૧૧ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

વધુમાં ત્યારબાદ સરકારશ્રીના મહેસૂલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંકઃ પફર/૧૦૨૦૧૧/ ૨૭૫/લ/૧, તા.૧૭/૩/૨૦૧૨ થી અમદાવાદ જિલ્લાના સીટી અને દસ્ક્રોઈ તાલુકાનું પુનઃગઠન કરી અમદાવાદ તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ પૂર્વ તથા અમદાવાદ પશ્ચિમની રચના કરવામાં આવેલ અને તે મુજબ સદર મોજે વસ્ત્રાલ ગામનો સમાવેશ અમદાવાદ શહેર પૂર્વમાં કરવામાં આવેલ અને તે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફારની નોંધ નં.૬૫૪૦, તા.૩/૫/૨૦૧૨ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે લાગતાવળગતાં અધિકારી દ્વારા તારીખ ૫/૫/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૭. વધુમાં ત્યારબાદ, સદર રેવન્યુ સર્વે નં.૮૮ ક્ષેત્રફળ ૧-૧૫-૩૪ હે.આરે.ચો.મી. એટલે કે ૧૧૫૩૪ સ.ચો.મી.ની જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧૧૭ (વસ્ત્રાલ)માં થતાં ક્ષેત્રફળ ૪૬૧૪ સ.ચો.મી.ની જમીન ટી.પી. કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૭ આપવામાં આવેલ. જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૯૨૦ સ.ચો.મી. નક્કી કરવામાં આવેલ.

૮. વધુમાં ત્યારબાદ, સદર રેવન્યુ સર્વે નં.૮૮ ક્ષેત્રફળ ૧-૧૫-૩૪ હે.આરે.ચો.મી. એટલે કે ૧૧૫૩૪ સ.ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં.૧૧૭ (વસ્ત્રાલ)માં થતાં ક્ષેત્રફળ ૪૬૧૪ સ.ચો.મી.ની જમીન ટી.પી. કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૭ આપવામાં આવેલ. જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૯૨૦ સ.ચો.મી. જુની શરતની ખેતીની જમીન તેના માલિક (૧) ગાંડાભાઈ કાળીદાસ પટેલ (૩૭.૫% ના હિસ્સેદાર), (૨) વિષ્ણુભાઈ કાળીદાસ પટેલ (૩૭.૫% ના હિસ્સેદાર) અને (૩) અમૃતભાઈ કાળીદાસ પટેલ (૨૫% ના હિસ્સેદાર)નાઓની પાસેથી એકશ્રી ઘનશ્યામભાઈ મોહનભાઈ પટેલ (સંપૂર્ણ જમીનના વ.વ. ૫૦% ના હિસ્સેદાર તરીકે) તથા

અશોકકુમાર કાંતિલાલ પટેલ (સંપૂર્ણ જમીનના વ.વ. ૨૫% ના હિસ્સેદાર તરીકે) તથા કનુભાઈ કાંતિલાલ પટેલ (સંપૂર્ણ જમીનના વ.વ. ૨૫% ના હિસ્સેદાર તરીકે)નાઓએ વેચાણ રાખેલ. જે બદલનો વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૨૬/૪/૨૦૧૭ ના રોજ અમદાવાદ-૧૩(સીટી)ના મે. સ. ર. સાહેબની કચેરીમાં અનુ. નં.૬૦૦ થી નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફારની નોંધ નં.૮૭૦૨ થી તારીખ ૨૬/૪/૨૦૧૭ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે લાગતાવળગતાં અધિકારી દ્વારા તા.૧૭/૬/૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૯. વધુમાં ત્યારબાદ, સદર રેવન્યુ સર્વે નં.૮૮ ક્ષેત્રફળ ૧-૧૫-૩૪ હે.આરે.ચો.મી. એટલે કે ૧૧૫૩૪ સ.ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં.૧૧૭ (વસ્ત્રાલ)માં થતાં ક્ષેત્રફળ ૪૬૧૪ સ.ચો.મી.ની જમીન ટી.પી. કપાતમાં ગયેલ અને બાકી રહેતી જમીનને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૫૭ ની ક્ષેત્રફળ ૬૯૨૦ સ.ચો.મી. જુની શરતની ખેતીની જમીન પૈકી ૫૦% હિસ્સાની ૩૪૬૦ સ.ચો.મી. યાને કે સર્વે નંબર મુજબ ૫૦% હિસ્સાની ૫૭૬૭ સ.ચો.મી. જુની શરતની ખેતીની જમીન વેચાણ આપનાર ઘનશ્યામભાઈ મોહનભાઈ પટેલ પાસેથી પારૂલબેન દેવજીભાઈ પટેલનાએ વેચાણ રાખેલી. જે અંગેનો રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૧૬૩૧ થી તા.૧૨/૭/૨૦૧૮ ના રોજ સબ રજિસ્ટ્રારશ્રી વિભાગ-૧૩(સીટી)ની કચેરીમાં નોંધાયેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફારની નોંધ નં.૯૨૮૫ થી તા.૧૨/૭/૨૦૧૮ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે લાગતાવળગતાં અધિકારી દ્વારા તા.૩૦/૮/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૧૦. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૮૮ વાળી જમીન પ્ર.સ.પ્ર. સત્તા પ્રકારની જમીન અંગે મે. જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના હુકમ નં.સીબી/પ્ર.સ.પ્ર./પ્રિમીયમ/ વસ્ત્રાલ/સર્વ નં./બ્લોક નં.૮૮/એસ. આર.૬૪૯/૨૦૧૮, તા.૮/૪/૨૦૧૯ ના હુકમ મુજબ ખેતીખેતીના હેતુ માટે ૨૫% પ્રિમીયમની રકમ રૂા.૬૪,૮૭,૫૦૦/- તથા બિનખેતીના હેતુ માટે ૪૦% રકમ રૂ.૨,૦૪,૮૩,૨૦૦/- પુરા એમ કુલ રૂ.૨,૬૯,૭૦,૭૦૦/- પુરા બિનખેતીના હેતુ માટે પ્રિમીયમની રકમ લખાવી લેનારે ભરવાની શરતે સદરહુ જમીન વેચાણ રાખેલ હતી. જે ઉપરોક્ત પ્રિમીયમની રકમનો સમાવેશ સદરહુ જમીનના કુલ વેચાણ અવેજમાં થતો નથી. આમ, સદરહુ જમીનના કબજેદારશ્રી પારૂલબેન દેવજીભાઈ પટેલ વિગેરેનાઓ વતી સૂર્યમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ ભરપાઈ કરી આપતાં ખેતીખેતી તથા બિનખેતીના હેતુ માટે પ્રતિબંધિત સત્તાપ્રકારના નિયંત્રણોના હેતુફેર માટે ગણોતધારા તથા કાયદાકીય જોગવાઈઓની શરતો ઉપરોત સદર નોંધમાં દર્શાવેલ વધારાની શરતોને આધિન નિયંત્રણોમાંથી મુક્તિ આપવા આથી હુકમ કરવામાં

આવે છે. જે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફારની નોંધ નં.૯૭૪૩ થી તારીખ ૯/૫/૨૦૧૯ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે લાગતાવળગતાં અધિકારી દ્વારા તા.૧૨/૬/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૧૧. ત્યારબાદ, સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૮૮ વાળી જમીન માટે અરજદારશ્રી પારૂલબેન દેવજીભાઈ પટેલનાએ ગુજરાત જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ, ૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા.૧૫/૫/૨૦૧૯ ના રોજ ઓનલાઈન અરજીથી માંગણી કરતાં કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના તા.૨૭/૫/૨૦૧૯ ના હુકમ ક્રમાંક: ૧૨૫/૦૭/૧૬/૦૨૭/૨૦૧૯ મુજબ બિનખેતીના હેતુ માટે હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધિન મંજૂરીની આથી નોંધ કરવામાં આવી. જે સદરહુ જમીન અંગે રૂપાંતર કર, વિશેષ ધારો, લોકલ ફંડ, શિક્ષણ ઉપકર, માપણી ફી વિગેરેના કુલ રૂ.૨,૮૫,૮૬૬/- પુરાની રકમ મહેસૂલ ખાતામાં સૂર્યમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ કુલ વેચાણ અવેજમાં મજરે ન લેવાની શરતે ભરેલા. જે અંગેની એક ધોરણસરની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં ફેરફારની નોંધ નં.૯૭૭૩ થી તા.૭/૬/૨૦૧૯ ના રોજથી દાખલ કરવામાં આવેલ. જે લાગતાવળગતાં અધિકારી દ્વારા તા.૩/૮/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

૧૨. ત્યારબાદ, સદરહુ જમીન તેના અગાઉના માલિકો અશોકકુમાર કાંતિલાલ પટેલ, કનુભાઈ કાંતિલાલ પટેલ તથા પારૂલબેન દેવજીભાઈ પટેલ પાસેથી અમો લખી આપનાર સૂર્યમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર અશોકકુમાર કાંતિલાલ પટેલે વેચાણ રાખેલી. જે અંગેનો રજિ. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૧૩૫૧૪ થી તા.૧૭/૭/૨૦૧૯ ના રોજ સબ રજિસ્ટ્રારશ્રી વિભાગ-૧૨ (નિકોલ)ની કચેરીમાં નોંધાયેલ અને તે અંગેની ધોરણસરની વેચાણ ફેરફાર નોંધ નં.૯૮૫૪, તા.૧૮/૭/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલી. જે લાગતાવળગતાં અધિકારી દ્વારા તા.૫/૯/૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. આમ, ત્યારથી સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના માલિકી, કબજા, ભોગવટામાં આવેલી. તેમજ સરકારી અર્ધસરકારી તમામ કચેરીઓના રેકર્ડમાં સૂર્યમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીના નામે ચાલતી આવેલી.

૧૩. વધુમાં ત્યારબાદ અમો એક તરફવાળાએ સદર બ્લોક/સર્વે નં.૮૮ ની ૧૧૫૩૪ સ.ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં.૧૧૭ (વસ્ત્રાલ)માં થતાં ક્ષેત્રફળ ૪૬૧૪ સ.ચો.મી. જમીન ટી.પી. કપાતમાં જતાં બાકી રહેતી જમીનને ફા.પ્લોટ નં.૫૭ ની ૬૯૨૦ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન

ઉપર "**સૂર્યમ અનંતા**" નામે ઓળખાતી રહેણાંકીય ફ્લેટો તથા વાણીજ્યક દુકાનોના બાંધકામવાળી યોજના તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ જેમાં બ્લોક- "એ", "બી" માં ફ્લેટો તથા દુકાનો અને "સી", "ડી" માં ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવા માટે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી તારીખ

ના રોજ તેમના અનુક્રમે રજાચિઠ્ઠી નંબર :

થી બાંધકામની પરવાનગી

મેળવેલ અને તે પ્લાન મુજબ સદર જમીન ઉપર એક તરફવાળાએ "**સૂર્યમ અનંતા**" નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરેલ જેમાં કુલ્લે ૨૧૨ ફ્લેટો તથા ૩૧ દુકાનોનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

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

⇨ બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ	:	**"સૂર્યમ અનંતા"**	
⇨ બ્લોક્સ/વિંગ્સની સંખ્યા	:	૪	
⇨ બેઝમેન્ટ્સની સંખ્યા	:	૧	
⇨ હોલોવ પ્લીન્થ	:	હા	(બ્લોક 'એ+બી', દુકાન + હોલોપ્લીન્થ)
			(બ્લોક 'સી', બ્લોક'ડી' કુલ હોલોપ્લીન્થ)
⇨ માળની સંખ્યા	:	૧૪	(બ્લોક 'એ+બી')
		૧૩	(બ્લોક 'સી', બ્લોક'ડી')
⇨ ફેઝની સંખ્યા	:	૧	

⇨ બ્લોક નંબર- "એ", "બી", "સી", "ડી"ના દરેક માળ પર આવેલ ફ્લેટો/દુકાનોની સંખ્યા

ફ્લોર આવેલ યુનિટો	**બ્લોક"એ+બી"માં આવેલ યુનિટો**	**"સી"માં આવેલ યુનિટો**	**"ડી"માં**
GR.ફ્લોર H.P.	પાર્કિંગ	પાર્કિંગ	પાર્કિંગ
GR.ફ્લોર S.P.	૧૭ દુકાન	-	-
1st ફ્લોર	૧૪ દુકાન અને ૨ ફ્લેટ + ૨ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
2nd ફ્લોર	૪+૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
3rd ફ્લોર	૪+૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
4th ફ્લોર	૪+૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
5th ફ્લોર	૪+૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ

6^{th} ફ્લોર	૪+૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
7^{th} ફ્લોર	૪+૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
8^{th} ફ્લોર	૪+૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
9^{th} ફ્લોર	૪+૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
10^{th} ફ્લોર	૪+૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
11^{th} ફ્લોર	૪+૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
12^{th} ફ્લોર	૪+૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
13^{th} ફ્લોર	૪+૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ	૪ ફ્લેટ
14^{th} ફ્લોર	૪+૪ ફ્લેટ	૦	૦
સ્ટેર કેબીન	૧ + ૧	૧	૧
લીફ્ટ રૂમ	૧ + ૧	૧	૧

તથા તેમા આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ સહિતની મિલકત કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) મા વર્ણવવામાં આવેલ છે.

૧૫. વધુમાં સદર "**સૂર્યમ અનંતા**" નામે ઓળખાતુ 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 .... તારીખ .... થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

૧૬. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેક્ટશ્રી **વિપુલ પટેલ** દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સલંગ્લ દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાને 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 એક તરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝ્ડ પ્લાન મંજુર કરવા હક્કદાર છે અને તેમ છતા વેચાણ આપવાની નક્કી કરેલ સદર મિલકતની સામાન્ય સાઈઝ અને સીચ્યુએશનમાં ફેરફાર થાય તો તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૭. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ નીચે પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-બી) મા દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવાનુ છે તેમા દર્શાવેલ સામાન ન મળે અથવા તો માલ સામાન મળવામા ખૂબ જ વધારે સમય લાગે તેમ હોય કે તેના જેવા અન્ય કારણોસર સ્પેશીફીકેશનમાં સામાન્ય ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અમો એક તરફવાળા કરી શકવા હક્કદાર છે તેવા સંજોગોમા અમો એક તરફવાળાએ તેનાજ જેવી અન્ય કંપનીની વસ્તુ વાપરવાની રહેશે જે તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે.

૧૮. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફિકેટ ભરત કે. પટેલ, એડવોકેટનું તા.૭/૧૦/૨૦૧૯ 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 નહી અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુંજ નહિ, પરંતુ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ તથા અન્ય સલંગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજી તરફવાળા કરી શકશે નહી ને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

૧૯. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેક્શનની ઈત્યાદીની મંજુર મેળવી લીધેલ છે બોંધકામ પુર્ણ થતા જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

૨૦. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એક તરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એક તરફવાળાએ સદર **"સૂર્યમ અનંતા"** નામે ઓળખાતી યોજનાના **બ્લોક "......."** નાં **..........** **ફલોર**માં આવેલ **ફલેટ/દુકાન નંબર- ....** વાળી .... **સ.ચો.મી.** બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત યાને કે .... **સ.ચો.મી.** રેરા કારપેટ

એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા કોમન, રોડ, રસ્તા, પાર્કિંગ, કોમન ફેસીલીટીઝ, એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતાં વ.વ. હિસ્સાની .... **સ.ચો.મી.** જમીનના વપરાશના તમામ હક્કો સહિતની મિલ**કત** (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "**સદર મિલકત**" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કીંમત રૂા................/- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) માં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

૨૧. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો અમો એક તરફવાળા નીચેની શરતો મુજબ સદર મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ છે અને ઈન્ડિયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

૨૨. એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકત તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે તેમજ અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ફ્લેટ/દુકાનો વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તીઓ 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 બીજી તરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

: બાનાખતના કરારની શરતો :

૧. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતની કુલ વેચાણ કીંમત નીચે પેરા-૩ માં જણાવ્યા મુજબ સમયસર ચુકવી આપવાની ખાત્રી આપેલ હોઈ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકત કુલ ઉચ્ચક કીંમત રૂા. ..../- (અંકે રૂપીયા .... પુરા) કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ રેરા કારપેટ એરીયા, બાલ્કની અને વોશ એરીયા તથા પ્રોજેક્ટમાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે અને તે રીતે કુલ ઉચ્ચક કીંમતમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત અમો એક તરફવાળા પાસેથી સદર કિંમતે વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરેલ છે જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	**વિવરણ**
(i) .... સમચોરસમીટર	સદર ફ્લેટ/દુકાનનું રેરા કારપેટ એરીયા

(ii) .... સમચોરસમીટર સદર ફલેટ/દુકાનને અડીને આવેલ બાલ્કની.

(iii) .... સમચોરસમીટર સદર ફલેટ/દુકાનને અડીને આવેલ વોશ એરીયા.

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

<u>અવેજની વિગત</u>

રકમ		**ચેક/ડી.ડી. નંબર**	**તારીખ**	**બેંકનુ નામ/શાખા**
રૂ.	/-			BANK
રૂ.	/-			BANK
રૂ.	/-			BANK
રૂ.	/-			BANK
રૂ.	/-			BANK
કુલ રૂ.	**/- અંકે રૂપિયા**			**પુરા.....**

૩. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦% કે તેથી વધુ રકમ ચુકવી આપેલ હોય નિયમ મુજબ આ બાનાખત કરેલ છે, જ્યારે બાકી નીકળતી અવેજની રકમ માટે એક તરફવાળા રેરા એક્ટની જોગવાઈ મુજબ, બાંધકામના તબક્કા મુજબ ડીમાન્ડ લેટર ઈશ્યુ કરશે અને તે મુજબ બીજી તરફવાળાએ બાકી અવેજની ચુકવણી નિયત સમયમાં નીચેની વિગતે કરવાની રહેશે.

ક્રમ	**રકમ**	**વિગત**
૧.		આ કરાર રજીસ્ટર થયાના દિન ૭ માં કુલ કીંમતના ૩૦% જેટલી રકમ ચુકવવાની રહેશે.
૨.		પ્લીન્થ લેવલના બાંધકામ સમયે કુલ કીંમતના ૧૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કીંમતના ૪૫% થી વધુ નહી)
૩.		સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે કુલ કીંમતના ૨૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે.(કુલ કીંમતના ૭૦% થી વધુ નહી.)

૪.	આંતરીક દિવાલોનું ચણતર અને પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ અને બારી દરવાજાના ફીટીંગ થયેથી કુલ કીંમતના ૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે. (કુલ કીંમતના ૭૫% થી વધુ નહી.)
૫.	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફ્ટની દિવાલ, લોબીનું બાંધકામ ફ્લોર લેવલ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે કુલ કીંમતના ૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે (કુલ કીંમતના ૮૦% થી વધુ નહી.)
૬.	બહારનું પ્લમ્બીંગ તથા બહારની દીવાલોનું પ્લાસ્ટર, વોટરપ્રુફીંગ સાથેનું ટેરેસ તથા એલીવેશન થાય ત્યારે કુલ કીંમતના ૫% મુજબ ચુકવવાના રહેશે (કુલ કીંમતના ૮૫% થી વધુ નહી.)
૭.	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેશન, પેવીંગનું કામકાજ તથા અન્ય જરૂરી કામકાજ પુર્ણ થાય ત્યારે કુલ કીંમતના ૧૦% મુજબ ચુકવવાના રહેશે (કુલ કીંમતના ૯૫% થી વધુ નહી.)
૮.	બાકીની રહેતી રકમ સદરહું મિલકતના કબ્જા સોંપણી વખતે ચુકવવાની રહેશે.

૪. વધુમાં પેરા-૧ માં નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજમાં નીચે મુજબની રકમનો સમાવેશ થતો નથી જે રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અલગથી ભરવાની રહેશે.

(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 ઈત્યાદી તમામ તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની કલમ ૩૨-ક મુજબ જો કોઈ ખુટતી સ્ટેમ્પની રકમ ભરવાની આવે તો તે પણ તમામ તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાની છે અને રહેશે.

(ii) સદર બિલ્ડીંગના મેઈન્ટનન્સ પેટે અમો એક તરફવાળા નક્કી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જે રકમ અમો એક તરફવાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વીસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વીસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલુંજ નહી પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નક્કી કરે તે મુજબનું માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાનું રહેશે.

(iii) જો લાગુ પડતુ હોય તો જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નક્કી કરે તેવા તમામ વેરા, ટેક્ષ વગેરે ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(iv) ઉપરોક્ત ચાર્જિસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જિસ, ટેક્ષો સદર મિલતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી. તેમ છતાં, રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્ષો, વેરા, ચાર્જિસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ, ટેક્ષો, વેરા તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

ઉપરોક્ત તમામ ખર્ચા, ટેક્ષો, ચાર્જિસ, વેરાઓ બીજી તરફવાળાએ પેરા-૧ મા નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજ ઉપરાંત અલગથી ભરવાના રહેશે જે ભરપાઈ કરવાની બીજી તરફવાળા સંમતી આપે છે અને તે અંગે બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ તકરાર કે વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં જેની આથી બીજી તરફવાળા બાંહેધરી આપે છે અને જ્યા સુધી સદર તમામ રકમ બીજી તરફવાળા ભરપાઈ નહી કરે ત્યા સુધી સદર મિલકતમાં એક તરફવાળાનો પ્રથમ ચાર્જ રહેશે.

૫. વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત ઉપર મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી દ્વારા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસમાં વધારો કરે અને અથવા તો સરકારશ્રી દ્વારા કોઈ ચાર્જિસમાં વધારો કરવામાં આવે અને તેના કારણે સદર મિલકતના વેચાણ કિંમતમાં વધારો થાય તો તેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને તે મુજબ જે વધારો થાય તે વધારો તમો બીજી તરફવાળાએ રેરાના નિયમો મુજબ ચુકવવાનો રહેશે.

૬. વધુમાં સદર મિલકતનુ રેરા કાર્પેટ એરીયા નીચે પરીશીષ્ટ-૧ મા દર્શાવ્યા મુજબ છે અને સદર રેરા કાર્પેટ એરીયા (ક્ષેત્રફળ) મા એટલે કે કોઈ મિલકતનો ચોખ્ખો ઉપયોગમાં લેવામાં આવતો, બાહય દિવાલો, સર્વિસીસ શાફટ, 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 એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ છે અને સદર મિલકતનુ બી.યુ.પરવાનગી મેળવતી વખતે તમો બીજી તરફવાળાએ તેની માપણી કરાવી લેવાની રહેશે તેથી અમો એક તરફવાળા તથા તમો બીજી તરફવાળા વચ્ચે થયેલ પરસ્પર સમજુતી મુજબ કાર્પેટ એરીયામાં ૩ (ત્રણ) ટકાથી વધારો થાય તો તે મુજબનો વધારાનો વેચાણ અવેજ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને ચુકવવાનો રહેશે અને જો ઘટાડો થાય તો તેટલા સમચોરસમીટરના અવેજની રકમ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને તમોએ જ્યારેથી વધારાનો અવેજ આપેલ છે તે તારીખથી માર્જિનલ કોસ્ટ ઑફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) + ૨ ટકા વ્યાજ સહિત ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસની અંદર એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને પરત ચુકવવાના રહેશે.

૭. વધુમાં સદર યોજનાનું બાંધકામ મંજુર કરાવેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રમાણે પુર્ણ કરવામાં આવશે જેના સ્પેશીફીકેશનમાં કોઇ ફેરફાર કરવામાં આવશે નહીં તેમ છતા જો યોજનાનું સૌદર્ય જડવાઇ રહે તેમજ તમામ સભાસદોના હીત માટે તેમના સામાન્ય સ્પેશીફીકેશનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય અથવા તો સરકારશ્રીના વખતો વખતના ઠરાવો, પરીપત્રો કે આર્કીટેક્ટ, એન્જીનીયરના સુચના મુજબ કોઇ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અમો એક તરફવાળા તેવા ફેરફાર કરવા હક્કદાર છે.

૮. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાના સુચના મુજબ સદર ફ્લેટના સ્પેશીફીકેશન કે ડીઝાઇનમાં ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં મંજુર કરાવેલ પ્લાન મુજબ તેમાં ફેરફાર કરી શકાતુ હોય તો તેવા સુધારા-વધારા અમો એક તરફવાળા કરી આપીશું તેમજ બીજી તરફવાળાને જે સ્પેશીફીકેશન આપેલ છે તે મુજબ માલ સામાન વાપરવામાં આવશે અને તેની જગ્યાએ બીજી તરફવાળા અન્ય કંપનીની કે વધુ ઉચ્ચ બ્રાન્ડેડ કંપનીની સામગ્રી વાપરવા ઇચ્છતા હોય તો તેવી સામગ્રી અમો એક તરફવાળા વાપરવાની રહેશે, પરંતુ તેના કારણે બીજી તરફવાળાને જે કોઇ વધારાનો ચાર્જ ચુકવવાનો થાય તે બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ વગર તકરારે ચુકવી આપવાના રહેશે.

૯. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ ચેક/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટ તથા ઓનલાઇન

પેમેન્ટ કે અન્ય કોઈપણ ઈલેક્ટ્રોનીક્સ માધ્યમ દ્વારા ચુકવી આપવાના રહેશે જે તમામ પેમેન્ટ "સૂર્યમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર" નામથી આપવાના રહેશે જે તમામ ચેકો/પે ઓર્ડર/ડીમાન્ડ ડ્રાફ્ટના ચુકવણીનુ સ્થળ અમદાવાદ રહેશે તેમજ તમો બીજી તરફવાળા જે કોઈ રકમ ચુકવો તેની રસીદ અમો એક તરફવાળા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને અમો એક તરફવાળા સદર પેમેન્ટની રસીદો તમો બીજી તરફવાળાને આપીશું ત્યારેજ સદર મિલકનો વેચાણ અવેજ અમોને મળી ચુક્યા બરાબર છે અને તે સિવાય અમોને પેમેન્ટ મળેલ હોવાનુ ગણાશે નહી તેમજ તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ તકરાર કરવાની રહેશે નહી અને કરો-કરાવો તો તે આથી રદબાદલ ગણાશે.

૧૦. વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવાનુ રહેશે અને તેનો કબજો તારીખ ૩૧/૩/૨૦૨૪ 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 બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઈ વાદ વિવાદ કે તકરાર બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહી, પરંતુ તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ સંપુર્ણ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે અને કબજો મેળવતા પહેલા બીજી તરફવાળાએ વેચાણ અવેજની પુરી રકમ એક તરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૧. વધુમાં અમો એક તરફવાળા 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/મૌખિક જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધીની સદર બાનાખતના કરારની મુદત નક્કી કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં, બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં સરકારશ્રીના ઠરાવો, પરીપત્રો કે નવા કાયદાઓના કારણે સમયનો વધારો થાય અથવા તો બાંધકામ પુર્ણ થયા છતાં અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના વહીવટી કામગીરીના કારણે બી.યુ. પરવાનગી મેળવવામાં સમયનો વધારો થાય તો તે વ્યાજબી સમયનો વધારો આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં થયેલ હોવાનુ ગણાશે અને તે તમો બીજી તરફવાળાને માન્ય રહેશે, પરંતુ તમો બીજી તરફવાળાએ પેરા-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે (essence of this contract) જેની આથી બીજી તરફવાળા કબુલાત આપે છે.

૧૨. વધુમા એ રીતે ઉપર પેરા-૧૦ અને ૧૧ માં દર્શાવેલ કારણોસર સદર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને સમય લગાવીએ અને તેવા સંજોગોમાં પણ જો તમો બીજી તરફવાળા સદર પ્રોજેક્ટ સાથે ચાલુ રહેવા ઈચ્છતા હોવ તો અમો એક તરફવાળાએ જ્યા સુધી અમો બીજી તરફવાળાને પઝેશન ન સોંપીએ ત્યા સુધી તમો બીજી તરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર વાર્ષીક ધોરણે માર્જિનલ કોસ્ટ ઑફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) + ૨ ટકા લેખે વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે અને તેજ રીતે બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ એક તરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને બાકી રહેતી રકમ રકમ વાર્ષીક ધોરણે માર્જિનલ કોસ્ટ ઑફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) + ૨ ટકા લેખે આ કરારની શરતો મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનો રહેશે.

૧૩. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકતની બાકી ચુકવવાની થતી રકમ અમો એક તરફવાળાને સમયસર ન ચુકવે તો એક તરફવાળા સદર બાકી રહેતી રકમ ઉપર રેરાના કાયદા પ્રમાણે વ્યાજ નક્કી કરેલ તારીખથી ૧ (એક) માસ સુધી લેશે અને ત્યારબાદ પણ જો ૭ (સાત) દીવસની અંદર બીજી તરફવાળા બાકી રહેતી રકમ એક તરફવાળાને ન ચુકવે અથવા તો નીચે દર્શાવ્યા મુજબ અમો એકતરફરવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા હક્કદાર છીએ તેવીજ રીતે અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકતનુ બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પુર્ણ કરવાનુ રહેશે અને બી.યુ. પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા સમયસર બાંધકામ પુર્ણ ન કરી શકીએ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ બાના અવેજની રકમ ઉપર અમો એક તરફવાળાએ રેરાના કાયદા મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

૧૪. વધુમાં સદર મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી મળી જાય અને તે અંગેની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તકરવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧ (એક) માસમા તમો બીજી તરફવાળાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ તથા તમામ લાગુ પડતા ચાર્જિસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ઈત્યાદી તમામ રકમ ચુકવી સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજી તરફવાળા સદર નિયત સમય મર્યાદામાં બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવી આપો તો નીચે પેરા-૧૫ મા જણાવ્યા મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અંત આવેલ હોવાનુ ગણાશે.

૧૫. વધુમાં સદર મિલકતની વેચાણ કીંમત તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને સમયસર ચુકવવાની રહેશે અને જો નિયત સમયમાં તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ ના ચુકવી આપો તો અમો એક તરફવાળા ઉપર પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાકી રહેતી

રકમ ઉપર નિયત સમયગાળા માટે વ્યાજ લેવા હક્કદાર છીએ, પરંતુ તમો બીજી તરફવાળાને ૧૫ (પંદર) દીવસની ત્રણ નોટીસ આપ્યા છતા બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ ન ચુકવો અથવા તો કુલ સમયગાળામાં ત્રણ કે તેથી વધુ વખત પેમેન્ટ ચુકવવા અંગે શરતભંગ કરો તો અમો એક તરફવાળા નીચે મુજબ આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરવા હક્કદાર છીએ.

(i) અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને પંદર દીવસની લેખીત નોટીસ રજી. એ.ડી./ઈ-મેઈલ મારફતે આપી સદર બાનાખત કરાર રદ્દના ઈરાદા અંગે જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ છતાં તમો બીજી તરફવાળા સદર બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ના ચુકવી આપો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદ્દ થયેલ હોવાનું ગણાશે.

(ii) અને તેમ થતાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલ રકમ પૈકી ૨૦% રકમ કેન્સલેશન પેટે કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવીશું અને તેવી રકમ સદર રદ્દીકરણના ત્રીસ દીવસમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે તેમ છતા સદર ત્રીસ દીવસમાં તમો બીજી તરફવાળા પણ બાકી રહેતી રકમ અમો એક તરફવાળાને ચુકવવા હક્કદાર છો.

(iii) વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર પેરામાં દર્શાવેલ કેન્સલેશન ચાર્જ પેટેની રકમ કાપી બાકી રકમ ચુકવવા તમો બીજી તરફવાળાને જાણ કરશે અને તે વખતે તમો બીજી તરફવાળાએ રૂબરૂ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આવી આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી આપવાનો રહેશે અને એક તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર અંગે જે કોઇ કેન્સલેશનનો કરાર કરે તે બીજી તરફવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે, તેમજ એક તરફવાળા સદર મિલકત અન્ય બીજા કોઇને વેચી શકશે અને તે અંગેની બીજી તરફવાળાની કોઈપણ તકરાર રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે અને તે બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગેના ખર્ચની જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.

(iv) વધુમાં ઉપર મુજબ નોટીસ આપ્યા છતાં તેમજ અમો એક તરફવાળા સદર ફ્લેટ/દુકાન પેટે ચુકવેલ રકમ પૈકી કેન્સલેશન ચાર્જની રકમ કાપી બાકી રહેતી રકમ તમો બીજી તરફવાળાને ચુકવી આપવા તૈયાર હોવા છતા તમો બીજી તરફવાળા સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ બાનાખતનો કરાર રદ્દ ના કરી આપો તો અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા વતી સદર બાનાખત રદ્દ કરવા તથા તે સબરજીસ્ટ્રાર

સમક્ષ નોંધાવવા હક્કદાર બનીશું, જેની તમો બીજી તરફવાળા આથી અમો એક તરફવાળાને સત્તા, સંમતી અને અધિકાર આપો છો.

૧૬. વધુમાં સદર મિલકતનું બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી તે અંગેની જાણ તમો બીજી તરફવાળાને કરવામાં આવશે અને તે નોટીસની તારીખથી ૧ (એક) માસમાં આ બાનાખતના કરારની શરતો હેઠળ બાકી રહેતી રકમ ચુકવી તમો બીજી તરફવાળાએ 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 ભરપાઈ કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને જો બી.યુ. પરવાનગી મેળવી લીધા પછી પણ તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો ન મેળવી લો તો રેરાના નિયમો પ્રમાણે સદર મિલકતનું મેઈન્ટેનન્સ તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનું રહેશે.

૧૭. વધુમાં સદર મિલકતનું બાંધકામ હાલમાં જારી છે તેથી અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને 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 ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોપવાનો રહેશે જ્યારે વણવહેંચાયેલ હીસ્સાનો કબજો તમામ સભાસદો સાથે વણવહેંચાયેલ દરજજે સોંપવાનો રહેશે.

૧૮. વધુમાં જો તમો બીજી તરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજી તરફવાળાએ ફોરેન એક્ચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડીયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજી તરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એકસચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતીય રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતોવખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગક કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજી તરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઈ તે તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરિણામ અંગેની પણ સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે.

૧૯. વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હક્ક સ્થાપિત થશે નહી, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલું જ નહી પરંતુ તેવી તમામ રકમો તમો બીજી તરફવાળાએ ઈન્કમટેક્ષના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમટેક્ષ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમટેક્ષ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એક તરફવાળા જવાબદારી રહીશું નહી.

૨૦. વધુમાં સદર યોજના માટે સદર જમીનની ઉપર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી ક્ષેત્રફળ ૧૨૪૫૬ સ.ચો.મી.ની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર છે તથા ૬૨૨૮ સ.ચો.મી.ની એફ.એસ.આઈ. ચાર્જેબલ લીધેલ છે. આમ, કુલ ૧૮૬૮૪ સ.ચો.મી.ની એફ.એસ.આઈ. અમો લખી આપનાર પાસે છે તે પૈકી ૧૮૬૨૯.૯૪ સ.ચો.મી.ની એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરી અમો લખી આપનારે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી પ્લાનો મંજૂર કરેલ છે અને બાકી રહેતી ક્ષેત્રફળ ૫૪.૦૬ ચો.મી.ની એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ લખી આપનારને યોગ્ય લાગે તેમ કરવા હક્કદાર છે અને તે અંગેના પ્લાન મંજૂર કરાવવા અંગ તમો લખાવી લેનારની કે અન્ય કોઈ સભાસદોની સહી, મત્તા લેવાની જરૂરિયાત રહેશે નહિં. પરંતુ, સદરહુ યોજના અંગે બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા પહેલાં, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજૂરી મેળવીને યોજનાનો પ્લાન લખી આપનાર રીવાઈઝ્ડ કરાવી શકશે અને આ યોજના પૂર્ણ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન આવી ગયા બાદ અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ જો કોઈ વધારાની ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ. હોય તો તેવી એફ.એસ.આઈ. એસોસીએશન ઑફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે.

૨૧. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના મેઈન્ટનેન્સ અર્થે એક તરફવાળા દ્વારા જે સોસાયટી/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી બનાવવામાં આવશે તેમા તમો બીજી તરફવાળાએ 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 લેવાનુ નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદર મિલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને આવી સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તેમને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજી તરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહી. જોકે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હક્કો તમો વાપરી શકશો.

૨૨. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નીતિનિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઇ 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 બીજી તરફવાળાએ કે સદર મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદજ તમો બીજી તરફવાળા સદર મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને અને તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા 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 એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી દીધા બાદ સદર મિલકત અંગેના અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના ટેક્ષો, ઈલેક્ટ્રીક બીલો, વોટર બીલો તથા અન્ય લાગુ ટેક્ષો બીલો તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કોમન એરીયા અંગે જે કોઈ વણવહેંચાયેલ વરાડે પડતો મહેસુલ, બેટરમેન્ટ ચાર્જિસ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જિસ કે તેવાજ પ્રકારના અન્ય કોઈ ચાર્જિસ લાગુ પાડે તો તેવા તમામ ચાર્જિસ પણ તમો બીજી તરફવાળાએ તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભ્યોએ ભરવાના રહેશે અને તેવી રકમ સર્વીસ સોસાયટીમાં જમા કરી સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તેવા તમામ ચાર્જિસ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

૨૪. વધુમાં સદર સર્વિસ સોસાયટીના સ્થાપના માટે જે કોઇ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ચાર્જિસ, એડવોકેટની ફી કે અન્ય જે કોઇ ખર્ચાઓ થાય તેનો ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ સભાસદોએ સયુક્ત રીતે કરવાનો રહેશે અને દરેક સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ મિલકતના ક્ષેત્રફળ મુજબ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જિસ ચુકવવાના રહેશે એટલુંજ નહી પરંતુ જ્યા સુધી સદર સર્વિસ સોસાયટી સ્થાપના ન થાય ત્યા સુધી અમો એક તરફવાળા નક્કી કરીએ તે મુજબ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જિસ તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાના રહેશે.

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

(i) અમો એક તરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઇટલ ક્લીયરન્સ સર્ટિફિકેટ ભરત કે. પટેલ, એડવોકેટનું તા.૭/૧૦/૨૦૧૯ ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનુ ટાઇટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનુ સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એક તરફવાળાનો છે.

(ii) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ શરૂ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એક તરફવાળાએ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ વખતો વખત સદર યોજના અંગે જે કોઇ પરવાનગીઓ મેળવવાની થાય તે મેળવી અમો એક તરફવાળાએ મેળવી બી.યુ. પરવાનગી મેળવવાની છે.

(iii) સદર જમીનમાં બોજો કે ચાર્જ આવેલ નથી કે કોઇ લીટીગેશન, દાવાઓ ચાલુ નથી.

(iv) સદર યોજના પુર્ણ કરવા અર્થે અમોએ જે કોઇ પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન 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 એક તરફવાળા આ બાનાખત કરાર કરવા હક્કદાર છીએ અને અમોએ કોઇ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ મિલકતમાં અમોએ કોઇ રાઇટ્સ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઇને કોઇ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઇ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજી તરફવાળાના હક્કોને નુકશાન થાય.

(vi) સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એક તરફવાળા સામે કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઇ હુકમ નથી.

(vii) સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો એક તરફવાળા સદર મિલકતનો સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો બીજી તરફવાળાને સોંપીશુ તેમજ રેરાના નિયમો મુજબ સદર પ્રોજેક્ટના કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ તથા સદર પ્રોજેક્ટની કોમન જગ્યા સર્વીસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવશે તેમજ તે અંગે જે કોઈ રીલીઝનો દસ્તાવેજ કે એસાઇનમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે પણ અમો એક તરફવાળાએ 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, ચાર્જિસ ઈત્યાદી અમો એક તરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે તેમજ બી.યુ. પરવાનગી સુધી જે કોઈ ટેક્ષો, બીલો, ચાર્જિસ ભરવાના થાય તે અમો એક તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને ત્યારબાદના તમો બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(ix) સદર મિલકત ટાઇટલમાં 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) એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને સદર મિલકતનો કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર બીજી તરફવાળા સદર મિલકતમાં અથવા સદર મિલકત જેમાં આવેલું છે તે બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડિફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ એક તરફવાળાના ધ્યાન પર લાવે તો એક તરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનીયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલ જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે, પરંતુ જેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે એક તરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે એક તરફવાળા વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહી.

(xi) વધુમાં એક તરફવાળા આ બાનાખતના કરાર પછી સદર મિલકત ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના પર કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી, અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે, તોત તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકુર (જોગવાઇ) હોય તેમ છતા, આવો સાનગીરો કે બોજો, સદર મિલકત લેનાર એક તરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહી.

૨૬. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને નીચે મુજબની પાક્કી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(i) સદર મિલકતનુ બી.યુ. પરવાનગી આવી ગયા બાદ તેમજ તેનો કબજો તમો બીજી તરફવાળાએ સંભાળી લીધા બાદ સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વીસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલુંજ નહીં પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, ટોરન્ટ પાવર લીમીટેડ, લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને તેઓ જે કોઇ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

(ii) તમો બીજીજતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઇપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુનો, વિસ્ફોટક પંદાર્થો ધંધો કરવા/ કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઇપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં એક તરફવાળાએ કોઇ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધની કોઇજ પ્રવૃતિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઇ 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 લઇ જતા નુકશાન થાય તેમ છતા આવી કોઇ વસ્તુ તમો બીજી તરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજી તરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઇ કરવાના રહેશે અને તે અંગે સર્વીસ સોસાયટી જે કોઇ નિર્ણય લે તે તમો બીજી તરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(iii) સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજી તરફવાળાએ વખતો વખતા પોતાના ખર્ચ કરવાના રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થિતીમાં છે તે સ્થિતીમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઇ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ

કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઇ ભંગ કરવાનો રહેશે નહી અને વખતો વખતા બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઇ નિર્ણયો લે તેનુ પાલન તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળઆ કોઇ શરતભંગ કરે તો તે સામે અમો એક તરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઇ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સંહીત તમો બીજી તરફવાળા ભરપાઇ 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 માંગની પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં તેમજ બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલીકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહી કે એવી કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહી કે તેઓની માલીકની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઇ ડ્રેનેજ, પાઇપલાઇન તથા ઇલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહી અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઇ નુકસાન થાય તો તે તમો બીજી તરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી સહિત ભરપાઇ કરવાનો રહેશે.

(v) વધુમાં દરેક ફલેટના વેચાણ લેનારાઓને તેમના ફલેટની આગળ એક તરફવાળાએ નિશ્ચિત કરેલ જગ્યાએ નક્કી કરેલ સાઇઝ અને આકારમાં પોતાનુ નેમ પ્લેટ લગાવી શકશે અને તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના સીડીઓમાં, બિલ્ડીંગની બહારી દીવાલોમાં, ટેરેસ ઉપર કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએ પોતાના નામનો બોર્ડ, સાઇન બોર્ડ, નિઓન લાઇટ, જાહેરાત થાય તેવી કોઈપણ વસ્તુ મુકવાની રહેશે નહી તે સિવાય સદર બિલ્ડીંગના બહારના દરેક જગ્યાની માલીકી સર્વિસ સોસાયટીની કાયમી રહેશે અને તેનો એક તરફવાળા પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(vi) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ તમોએ વેચાણ રાખવાનુ નક્કી કરેલ ફ્લેટ/દુકાનના બહારી દીવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહી કે તેમા રંગકામ કરવાનો રહેશે નહી કે બહારી ડીઝાઇન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહી.

(vii) વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ ફલેટ/દુકાનો માટે મુકવામાં આવેલ

ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમો બીજી તરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી કે નક્કી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને કરો/કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની રહેશે નહી.

(viii) વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજી તરફવાળાએ ફ્લેટનો રહેણાંકીય તેમજ દુકાનનો વાણીજ્ય હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી અને અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનએ 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 બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ ફ્લેટ/દુકાનના માટે જે ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણેજ સદર ફ્લેટ/દુકાનમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતાં જો તમો બીજી તરફવાળાને ફ્લેટ/દુકાન માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજી તરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીને જે કોઈ મંજુરીઓ લેવી પડે તમો બીજી તરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતા તેમ કરવામાં તમો બીજી તરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર બિલ્ડીંગની કે આજુબાજ આવેલ મિલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની 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 ત્યા સુધીનો અમો એક તરફવાળાએ મેળવવાનો છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો બીજી તરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસોયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજી તરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ન થાય કે વિમો રદ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય તમો બીજી તરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહી.

(xi) સદર મિલકતના આજુબાજુ બીજી તરફવાળાએ કે સદર મિલકતના વખતો વખતના માલિકોએ

કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેંશે નહી કે સદર મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેકવાનો રહેંશે નહી અને સદર સ્કીમમા હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલુંજ નહી 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 આ બાનાખતના કરારની શરત ભંગ અંગે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજી તરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(xiii) ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો, વોટર ચાર્જિસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જિસ, વિમો તથા અન્ય ચાર્જિસમાં વધારો થાય કરે તો તે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(xiv) વધુમાં બીજી તરફવાળાનો આ બાનાખતના કરારથી સદર મિલકત ઉપર જ્યા સુધી નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી ભરપાઈ ન કરે તેમજ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ પેરા- ૪ ની રકમ ના ભરપાઈ કરે ત્યા સુધી કોઈ હક્ક ઉભો થયેલ હોવાનું ગણાશે નહી તેમજ આ બાનાખતના હક્કો અન્ય કોઈને તબદીલ કરવાના કોઈ હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી તેથી બીજી તરફવાળા આ બાનાખતના કરારવાળી સદરહું મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારનો વ્યવહાર કરી શકશે નહી અને તેમાં એક તરફવાળાનો હક્ક, હીત, હીસ્સો ચાલુ અને અબાધીત રહેશે.

(xv) વધુમાં બીજી તરફવાળા 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 એક તરફવાળાને આપવાના રહેશે અને તેવા સુચનો એક તરફવાળાને યોગ્ય લાગે તો તેઓ સ્વિકારશે અને જો તે સુચનો સ્વિકારી શકાય તેમ ના હોય તો તેનો અસ્વિકાર કરશે અને તે અંગે કોઈ લેખીત જાણ એક તરફવાળાએ કરવાની રહેતી નથી તેમજ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાના મજુરો, કોન્ટ્રાક્ટરો, એન્જીનીયરો 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 બીજી તરફવાળાને તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટ/ દુકાનના વેચાણ લેવાના હક્કો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજી તરફવાળાને અન્ય કોઈ હક્કો પ્રાપ્ત થતા નથી. એટલું જ નહી, પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલીકી હક્ક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજી તરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઇ હક્ક સ્થાપિ દાવા દુવી કરી શકશો નહી અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે.

૨૭. વધુમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા તથા સોસાયટીમાં જોડાનાર અન્ય સભાસદો પાસેથી જે કોઈ બુકીંગ રકમ કે અન્ય સ્વરૂપે રકમ મેળવીએ તેનો ઉપયોગ અમો એક તરફવાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના 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 બીજી તરફવાળા પાસેથી મળ્યા બાદ અમો એક તરફવાળા સદર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ ફક્ત તમો બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં જ કરી આપવાનો રહેશે, પરંતુ તમો બીજી તરફવાળાના 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 બીજી તરફવાળા કહો તેના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું.

૨૯. વધુમાં એક તરફવાળાની સદર યોજનાનું નામ **"સૂર્યમ અનંતા"** એ રીતે ઓળખવામાં આવશે અને તે બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈ વ્યક્તી કે સભાસદો કોઈ સંજોગોમાં બદલી શકશે નહી, પરંતુ એક તરફવાળાને સદર નામમા કોઈ ફેરફાર કરવાનો હોય કે કોઈ સબ ટાઈટલ આપવુ હોય તો તે કરી શકશે તેમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

૩૦. આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે માર્જીનની જમીન, પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, ઓવરહેડ વોટર

ટેન્ક ઈત્યાદી તમામ સહીયારે વાપરવાની રહેશે અને બીજી તરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહી અને તે હર હંમેશા અવિભાજીત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજી તરફવાળાએ 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 બીજી તરફવાળાએ આપવાનો છે.

૩૧. વધુમા તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામા ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હક્કોથી તમો બીજી તરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે એટલુંજ નહી સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ, પેસેજ તથા કોમન પ્લોટમાં આવવા જવાના હક્કો તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, પંપ રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, ઓવરહેડ વોટર ટેન્ક તથા અન્ય ઈક્વિપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજી તરફવાળાને કોઈ હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહી.

૩૨. વધુમાં સદર યોજનાના માર્જીનની જમીન તથા રસ્તા ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજી તરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહી અને એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ફર્સ્ટ સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કોમન પાર્કિંગ આપેલ છે તેથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કિંગ વ્યવસ્થિત પાર્કિંગ એરીયામાં જ કરવાનું રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કિંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેટ પાર્કિંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાનો વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કિંગ એરીયામાંજ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કિંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઈ હક્ક, હીત, હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કિંગની જગ્યા સર્વિસ એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હક્કો એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીનેજ રહેશે અને એક તરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમો બીજી તરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ થાય કે અડચણ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં.

૩૩. સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજી તરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક ક્લીયર થયેથીજ આ બાનાખતના કરાર અમલમાં આવેલ હોવાનુ ગણાશે સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર ક્લીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા 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 ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

૩૪. વધુમાં બીજી તરફવાળા તથા એક તરફવાળા સદર મિલકત અંગે જે કોઈ પત્ર વ્યવહાર કરશે તે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સરનામે યુ.પી.સી./રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી કરવાના રહેશે.

૩૫. વધુમાં એક તરફવાળા અને બીજી તરફવાળા વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકણ લાવવાનું રહેશે અને જો કોઈ વિવાદનું નિરાકણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનીયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરા ઓથોરીટી પાસે મોકલવાની રહેશે.વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

૩૬. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાર્યદોઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલો 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 રદ્દ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૭. વધુમાં આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ તમામ શરતો બીજી તરફવાળાએ વાંચી, સમજી લીધેલ છે તેમજ યોગ્ય માહીતગાર વ્યક્તિ પાસે પણ તેનું અર્થઘટન કરી લીધેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

૩૮. વધુમાં સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યું રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી

તેમના ટાઇટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરર્શીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણ વહેંચાયેલ વરાડે પડતો જમીનનો હીસ્સો તમો બીજી તરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતા જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હીસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનુ થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજી તરફવાળા તથા સદર યોજનામા જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હીસ્સો સયુંક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઇ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમા તમો બીજી તરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

૩૯. આ બાનાખતના કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી તથા અન્ય ખર્ચા તમો બીજી તરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

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

પરિશિષ્ટ-૧

જત રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ વિભાગ-૧૨ (નિકોલ)ના તાલુકો વટવાના મોજે ગામ વસ્ત્રાલની સીમના ખાતા નં.૨૦૦૧ ના બ્લોક/સર્વે નં.૮૮ ની હે.આરે.ચો.મી. ૧-૧૫-૩૪ ને આકાર રૂ.૭.૧૨ પૈસાવાળી જમી**ન;** જેનો સમાવેશ ટી. પી. સ્કીમ નં.૧૧૭ (વસ્ત્રાલ)માં થતાં ક્ષેત્રફળ ૪૬૧૪ સ.ચો.મી. જમીન ટી.પી. કપાતમાં જતાં બાકી રહેતી જમીનને ફા.પ્લોટ નં.૫૭ આપવામાં આવેલ છે, જે ક્ષેત્રફળ ૬૯૨૦ સ.ચો.મી. બિનખેતીની જમીન ઉપર ‘‘સૂર્યમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર’’ એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા આવેલ "**સૂર્યમ અનંતા**" નામે ઓળખાતી યોજનાના **બ્લોક "........"** નાં **........... ફ્લોર**માં આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નંબર- ....** વાળી .... **સ.ચો.મી.** બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત યાને કે .... **સ.ચો.મી.**

રેરા કારપેટ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલકત તથા કોમન, રોડ, રસ્તા, પાર્કિંગ, કોમન ફેસીલીટીઝ, એમેનીટીઝ તથા વરાડે પડતાં વ.વ. હિસ્સાની .... **સ.ચો.મી.** જમીનના વપરાશના તમામ હક્કો સહિતની મિલ**કત.....**

: સદર મિલકતના ખૂંટ ચારની વિગત :

પૂર્વે : ....

પશ્ચિમે : ....

ઉત્તરે : ....

દક્ષિણે : ....

પરિશિષ્ટ-૨

(પાર્ટ-એ)

⇨ **સદર યોજનામા આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ**

1. Fully Automatic 2 Lifts in each block.
2. Ample Car Parking Facilities with Basement & Ground Floor.
3. Bore well & Common Under Ground Water Tank with presser pump.
4. Overhead Water Tank in each block.
5. Compound Wall.
6. R.C.C. Road with light.
7. 47537 Sq.Ft. Total open area.
8. Children play area.
9. 24 Hours Security.
10. Electric Sub Station.
11. 30’ X 30’ Wide Entrance Plaza(Gate)
12. Provision for A.C. outdoor unit.
13. Fire Safety System.
14. CCTV Camera.
15. Vastu Compliance Entry.
16. Pick-Up & Drop-off zone for children.
17. Multi-Purpose Hall.
18. Fountain & Lily Pond.
19. Decorative entrance foyer for each block.

20. Seniour Citizen sit-Out.
21. Indoor Games.
22. Library.

પાર્ટ-બી
(સ્પેશીફીકેશન)

1. Structure : Earth-Quake Resistantce RCC Frame Structure with Sandface Light Weighted Block Wall.
2. Plaster : Internal Single coat mala plaster with base putty finish and external double coat plaster with acrylic texture & fully acrylic paint.
3. Flooring : Vitrified tiles flooring in living, dining, kitchen, bedrooms and all other areas.
4. Doors/Windows : Decorative main entrance door with wooden frame & all other doors will be wooden/granite framed flush door shutters with lock. All windows will be made of powder coated aluminum sections.
5. Kitchen : Mirror polished granite platform with glazed tiles dedo up to lintel level and S.S. Sink.
6. Bathroom/Toilet : Designer superior quality glazed tiles flooring and dedo up to lintel level.
7. Plumbing : Concealed center point plumbing adequate points with standard fittings.
8. Electrical : Three phase concealed copper wiring with good quality accessories with sufficiant electric pionts.
9. Water : 24 hour water supply by common bore well to over head water tank by pressure pump.
10. Dranage : Main drainage line provided by AMC.

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-૧ માં 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 રાજીખુશીથી 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 એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

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

અત્રે.....................................મતુ અત્રે..શાખ

<u>એક તરફવાળા/લખી આપનાર</u> **<u>સાક્ષીઓ</u>**

....

"સૂર્યમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદારશ્રી અશોકકુમાર કાંતિલાલ પટેલ

....

....

ધી ઈન્ડિયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨ હેઠળનું પરીશીષ્ટ

એક તરફવાળા/લખી આપનાર

ફોટો

અંગુઠાનું
નિશાન

....
"સૂર્યમ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર" એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદારશ્રી અશોકકુમાર કાંતિલાલ પટેલ

બીજી તરફવાળા/લખાવી લેનાર

ફોટો

અંગુઠાનું
નિશાન

....