કબજા સિવાયનું બાનાખત

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા દસક્રોઇના મોજે ગામ કઠવાડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૧૭૧/બ ની ૨૮૧૯૪ (રેવન્યું રેકર્ડ મુજબ) ચો.મી. ઔધોગીક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૧૩૧ (કઠવાડા-સીંગરવા-ભુવાલડી) માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નંબરઃ ૩૧/૨ મુજબની કુલ ૧૬૯૧૬ ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની ઔધોગિક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર અમદાવાદ શહેર વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા) દ્રારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ "દેવ ડેવલપર્સ" દ્રારા **"દેવ આઈ લેન્ડ"** ના નામથી ઇન્ડસ્ટ્રીયલ શેડોની યોજના તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, જેમાં આવેલ **શેડ નંબરઃ ....** વાળી મિલકત વેચાણ કરવા અંગેનું કબજા સિવાયનું બાનાખત.

એક તરફવાળા / વેચાણ આપનાર / માલીક :-

"દેવ ડેવલપર્સ"

PAN : AAKFD6312Q

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસઃ દેવ આઇ લેન્ડ, ઝવેરી એસ્ટેટની પાછળ, કઠવાડા-સીંગરવા રોડ, કઠવાડા, અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે તેનાં વતી અને તરફથી તેના મુખ્ય વહીવટકર્તા ભાગીદાર**શ્રી શૈલેષભાઇ બળદેવભાઇ પટેલ,** ઉ.આ.વ. પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેઃ ૨, પૂજન બંગ્લોઝ, શુકન બંગ્લોઝ પાસે, નિકોલ-નરોડા રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો એક તરફવાળા અને અગર વેચાણ આપનાર અને અગર "જમીન માલીક" "ડેવલપર"એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દોના અર્થમાં અમો એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, સરવાઈવરો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

બીજી તરફવાળા / વેચાણ રાખનાર :-

શ્રી

ઉ.આ.વ. પુખ્ત ધર્મે તથા જાતેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર, રહેવાસી : અમદાવાદ.
"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો બીજી તરફવાળા અને/ અગર વેચાણ રાખનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં તમો બીજી તરફવાળા વેચાણ રાખનારનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એસાઈનીઝ, સરવાઈવર્સ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.**"**

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા દસક્રોઇના મોજે ગામ કઠવાડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૧૭૧/બ ની ૨૮૧૯૪ (રેવન્યું રેકર્ડ મુજબ) ચો.મી. ઔધોગીક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૧૩૧ (કઠવાડા-સીંગરવા-ભુવાલડી) માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નંબરઃ ૩૧/૨

મુજબની કુલ ૧૬૯૧૬ ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની ઔધોગિક હેતુ માટે બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન (નકશા) મુજબ "દેવ ડેવલપર્સ" દ્વારા **"દેવ આઈ લેન્ડ"** ના નામથી ઔદ્યૌગિક ઉપયોગના અલગ અલગ શેડોની યોજના તૈયાર કરવામાં આવેલ છે એ રીતેની મજકુર સમગ્ર જમીનના ચાર ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:-	૪૦ ફુટ ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:-	૬૦ ફુટ ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
ઉત્તરે	:-	શરણમ્ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ તથા ક્રિષ્ના ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ આવેલ છે.
દક્ષીણે	:-	૬૦ ફુટનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

(૨) અગાઉ સદરહું જમીનના મુળ માલીક વસંતભાઇ મોહનભાઇ શાહે સદરહું જમીનને બીનખેતીમાં તબદીલ કરવા સારૂની જરૂરી કાર્યવાહી કરતાં સદરહું જમીનને બીનખેતીના હુકમ નંબરઃ સીબી-/એલએનડી/એન.એ/એસઆર-૭૯/૨૦૧૩ થી તારીખઃ ૦૨-૦૪-૨૦૧૩ નાં આદેશથી મોજેઃ કઠવાડા, તા. દસક્રોઇ, જીલ્લોઃ અમદાવાદના બ્લોક/સર્વે નંબરઃ ૧૭૧ ના ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૧૩૧ ના ફા.પ્લોટ નંબરઃ ૩૧/૧, ૩૧/૨, ૩૧/૩ ની કુલ ૨૪૬૧૬ ચો.મી જમીનને ઔધોગિકના હેતુ માટે બીનખેતીના હુકમને આધારે પરવાનગી આપવામાં આવેલ જે બદલ સદરહું જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ : ૧૧-૦૯-૨૦૧૩ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૭૮૦૨ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને ધી કોમ્પીટન્ટ રેવન્યુ ઓથોરીટી, તલાટીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩) ત્યારબાદ મોજે ગામ કઠવાડાના સર્વે નંબરઃ ૧૭૧/બ તથા અન્ય સર્વે નંબરોવાળી જમીન અંગે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા) અમદાવાદના પત્ર નં.૧૩૫૦૪ તા.૫-૧૦-૨૦૧૫ ના રોજના પત્રથી સદરહું સર્વે નંબરઃ ૧૭૧/બ તથા અન્ય સર્વે નંબરોવાળી જમીન ટી.પી.કપાત તરીકે

અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા) દ્વારા લેવામાં આવેલ જે બદલ સદરહું જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ : ૨૮-૧૦-૨૦૧૫ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૮૭૨૩ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને ધી કોમ્પીટન્ટ રેવન્યુ ઓથોરીટી, તલાટીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૪) ત્યારબાદ સદરહું (૧) મહેન્દ્રકુમાર પુરૂષોત્તમદાસ પટેલ (૨) સુરેશકુમાર શંકરલાલ પટેલ (૩) રમણલાલ બળદેવદાસ પટેલ તથા (૪) ડાહયાભાઇ સોમાભાઇ પટેલનાઓ સદરહું બ્લોક નંબર : ૧૭૧/બ ની ૨૮૧૯૪ ચો.મી. જમીન, કે જેનો સમાવેશ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૧૩૧ (કઠવાડા-સીંગરવા-ભુવાલડી) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૩૧/૨ મુજબ ૧૬૯૧૬ ચોરસમીટર ઔદ્યોગિક હેતુની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર સરકારશ્રીના નિતી-નિયમ મુજબ બાંધકામ કરવા માંગતા હોઇ, પરંતુ તેઓને બાંધકામ અંગેનો કોઇપણ જાતનો અનુભવ ન હોવાથી સદરહું (૧) મહેન્દ્રકુમાર પુરૂષોત્તમદાસ પટેલ (૨) સુરેશકુમાર શંકરલાલ પટેલ (૩) રમણલાલ બળદેવદાસ પટેલ તથા (૪) ડાહયાભાઇ સોમાભાઇ પટેલ તથા મે. અભિષેક કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીની બિલ્ડર્સ કમ ડેવલપર્સ તરીકે નિંમણુક કરેલ, જે બદલ સદરહું (૧) મહેન્દ્રકુમાર પુરૂષોત્તમદાસ પટેલ (૨) સુરેશકુમાર શંકરલાલ પટેલ (૩) રમણલાલ બળદેવદાસ પટેલ તથા (૪) ડાહયાભાઇ સોમાભાઇ પટેલનાઓ તથા મે. અભિષેક કોર્પોરેશન વચ્ચે તારીખ : ૧૩/૦૮/૨૦૧૩ નાં રોજ રીતસરનો ડેવલપમેન્ટનો કરાર કરવામાં આવેલ, જે કરાર મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ની કચેરીમાં તે જ દિવસે અનુક્રમ નંબર : ૮૩૨૭ થી નોંધવામાં આવેલ, પરંતુ મે. અભિષેક કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી પોતાના ટેકનીકલ કારણોસર સદરહું ડેવલપ કરી શકે તેમ ન હોવાથી સદરહું ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૩૧/૨ ની ૧૬૯૧૬ ચોરસમીટર જમીન સદરહું જમીનના માલીકો (૧) મહેન્દ્રકુમાર પુરૂષોત્તમદાસ પટેલ (૨)

સુરેશકુમાર શંકરલાલ પટેલ (૩) રમણલાલ બળદેવદાસ પટેલ તથા (૪) ડાહયાભાઇ સોમાભાઇ પટેલનાઓએ મે. અભિષેક કોર્પોરેશનની સુચના અને સંમતિથી અમો વેચાણ આપનારાઓને રૂા.૭,૬૫,૦૦,૦૦૦/- અંકે રૂપીયા સાત કરોડ પાંસઠ લાખ પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરતાં સદરહું જમીનના વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ અમો એક તરફવાળાએ સદરહું જમીન માલીકોની સુચના અને સંમતિથી મે. અભિષેક કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીને ચુકતે ચુકવી આપેલ જે બદલ સદરહું જમીનના મુળ માલીકોએ વેચાણ આપનાર તરીકે તથા મે. અભિષેક કોર્પોરેશને કન્ફરમીંગ પક્ષકાર તરીકે જોડાઇએ અમો લખી આપનારની તરફેણમાં તારીખ : ૧૧-૧-૨૦૧૬ નાં રોજ પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના અનુ.નં.૪૨૯ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ. અને તે વેચાણ દસ્તાવેજના હકકોને આધારે અમો લખી આપનારાઓ સદરહું જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલીક અને કબજેદાર થયેલા છીએ. જે બદલ સદરહું જમીનના રેવન્યું રેકર્ડ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં તારીખ : ૨૩-૦૩-૨૦૧૬ નાં રોજ ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૮૮૩૦ થી નોંધ કરવામાં આવેલ, જે નોંધને ધી કોમ્પીટન્ટ રેવન્યુ ઓથોરીટી, તલાટીશ્રી દ્વારા પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૫) અગાઉ સદરહું સર્વે નંબરની ઔદ્યોગિક હેતુની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર ઔદ્યોગિક શેડોનું બાંધકામ કરવા અંગેનો પ્લાનો અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળમાં રજુ કરતાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે (ઔડા) તેમની કચેરીના તારીખ : ૦૪/૧૧/૨૦૧૫ નાં રોજના હુકમ ક્રમાંકઃ પી.આર.એમ./૪૪/૨/૨૦૧૫/આર૧/૫૭૦ થી પ્લાનો મંજુર કરી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

(૬) તે રીતે અમો એક તરફવાલી ભાગીદારી પેઢીએ મંજુર કરાવેલ પ્લાન તથા મેળવેલ બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી અને એન.એ.ની શરતોને આધીન સદર જમીન

ઉપર અલગ અલગ ટાઇપની શેડોનું બાંધકામ કરવા/કરાવવાનું નકકી કરી જે અંગેના જરૂરી સ્પેશીફીકેશન તથા માપ સાઇઝ નકકી કરી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ અને મળેલ પરવાનગીઓને આધારે યોજના તૈયાર કરેલી, જે તમો લખાવી લેનારાએ જાતે જોઇ તપાસી અને મિલકતના નિષ્ણાતો તથા એન્જીનીયર તથા અન્ય જાણકાર મારફતે ખાત્રી કરેલ/કરાવેલ છે. જેના આધારે તમો લખાવી લેનારે સદર જમીન ઉપર આવેલ **"દેવ આઈ લેન્ડ"** નામથી ઓળખાતી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ શેડોની યોજનામાં આવેલ **શેડ નંબરઃ ....** ની **.......** ચો.મીટર જમીન તથા સમગ્ર યોજનાની ૧૬૯૧૬ ચોરસમીટર જમીન પૈકી વરાડે પડતી મળવાપાત્ર કોમન પ્લોટ તથા રોડ-રસ્તાની આશરે **.........** ચો.મીટર જમીન, એમ કુલ મળીને **........** ચો.મીટર જમીન ઉપર આશરે **........** ચો.મીટર એટલે કે **........** ચો.વારના ઈન્ડસ્ટ્રીયલ શેડના બાંધકામવાળી મિલકતનો (જેની ઉંચાઇ આશરે ૧૮ ફુટની આવેલ છે) તથા સમગ્ર યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વરાડે પડતો વાપર ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની મીલકત એક તરફવાળા પાસેથી વેચાણ લેવાનું નકકી કરી સભાસદ થતી વખતે તમામ શરતો તથા નિયમો વાંચી, સમજી, વિચારીને સદરહું યોજનામાં સભાસદ થવાનું નકકી કરી તમો લખાવી લેનારે સદર યુનીટ બુક કરાવેલ છે.

(૭)... એ રીતે મોજે ગામ કઠવાડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૧૭૧/બ ની ૨૮૧૯૪ (રેવન્યું રેકર્ડ મુજબ) ચો.મી. ઔધોગીક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૧૩૧ (કઠવાડા-સીંગરવા-ભુવાલડી) માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નંબરઃ ૩૧/૨ મુજબની કુલ ૧૬૯૧૬ ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની ઔધોગિક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર અમદાવાદ શહેર વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા) દ્રારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ "દેવ ડેવલપર્સ" દ્રારા **"દેવ આઈ લેન્ડ"** ના નામથી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ શેડોની યોજના તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, જેમાં આવેલ **શેડ**

નંબરઃ .... ની .... ચો.મીટર જમીન તથા સમગ્ર યોજનાની ૧૬૯૧૬ ચોરસમીટર જમીન પૈકી વરાડે પડતી મળવાપાત્ર કોમન પ્લોટ તથા રોડ-રસ્તાની આશરે .... ચો.મીટર જમીન, એમ કુલ મળીને .... ચો.મીટર જમીન ઉપર આશરે .... ચો.મીટર એટલે કે .... ચો.વારના ઇન્ડસ્ટ્રીયલ શેડના બાંધકામવાળી મિલકતનો (જેની ઉંચાઇ આશરે ૧૮ ફુટની આવેલ છે) કે જેનું બાંધકામ એક તરફવાળાએ જાતે કરાવેલ છે તે જે તે સ્થિતવાળી મિલકત તથા મજકુર સમગ્ર સ્કીમવાળી મીલકતના વરાડે મળવાપાત્ર જમીનમાં વાહનો સહીત જવા આવવા માટેના ચાલ નિકાલના અમો એકતરફવાળાના હર હંમેશાના માલીકી હદ, હકકો, સહીત તમો વેચાણ લેનારને અમો વેચાણ આપનારે સદર યુનીટની જમીનના તથા બાંધકામની કિંમત મળી કુલ કિંમત **રૂા.................**/- અંકે રૂપીયા .... પુરામાં અમો લખી આપનારે કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે વેચાણ આપનાર વધુમાં જાહેર કરે છે કે તેઓને મજકુર મિલકત વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ માલીકી હકક અને અધિકાર ધરાવે છેઆ બાનાખતનો કરાર સદરહું કાયદાની કલમ ૧૩ મુજબ નોંધણી કરવામાં આવેલ છે જેના વેચાણની શરતો નીચે મુજબ જણાવેલ છે.

(૮)... વધુમાં વેચાણ લેનારના જણાવ્યાથી વેચાણ આપનારે જે દસ્તાવેજથી મજકુર સઘળી યોજનાની જમીન પ્રાપ્ત કરેલ છે તે દસ્તાવેજ તથા મજકુર મિલકતના આર્કીટેક શ્રી..................... દ્વારા તૈયાર કરી મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ લેઆઉટ પ્લાન, બાંધકામના પ્લાનો, તે અનુસંધાનેની તમામ પરમીશન, એડવોકેટશ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, વેચાણ આપનારના નામ દર્શાવતા રેવન્યુ રેકર્ડના ગામ નમુના નંબરઃ ૭/૧૨, ૬ ના હકકપત્રકની તમામ નકલો, લીગલ ડોકયુમેન્ટ, બ્રોશર વીગેરે તમામની પ્રમાણીત નકલો તથા મજકુર વેચાણ થતી મિલકતના કારપેટ એરીયા, બીલ્ટઅપ એરીયાના માપ તથા કોમન જગ્યાઓ, સુવિધાઓ, સગવડો, ફીટીંગ્સ, ફીક્ષ્ચર્સ ઇત્યાદી

કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી સદરહું એકટ એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) તથા તેમાં જણાવેલ તમામ નિતી-નિયમો મુજબ તમામ વિગતો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે તથા તે અંગેની તેઓના સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર તથા આર્કિટેક મારફતે તેવી તમામ પ્રકારની ચકાસણી કરી/કરાવી લીધેલ છે તેમજ તે અંગેની ખાત્રી કરી લીધેલ છે. જેની વેચાણ લેનાર સંપુર્ણ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે. તથા હવે પછી તેઓ દ્વારા ભવિષ્યમાં સદર બાબતે કોઈપણ જાતની તકરાર કરવાની બાકી રહેતી નથી.

વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર વચ્ચે નીચેની શરતોને આધીન આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવે છે.

<u>બાના પેટે ચુકવી આપેલ રકમની વિગત</u>

રૂા............./-   અંકે રૂપીયા .... પુરાં.

બાનાખતની શરતો

(૧) આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી પઝેશન આપવાની મુદ્દત આજરોજથી તારીખ................ ના રોજ સુધીની નકકી કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ કોઈપણ સરકારી કાયદાઓ અગર નિયમો અન્વયે અગર તો કુદરતી આફતોને કારણે બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં અગર સ્કીમ પુરી કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવી બાબતોનો નિકાલ થતા જેટલો સમય લાગે તેટલો સમય તમામ પક્ષકારોએ પરસ્પર સમજુતીથી વધારો માન્ય ગણવાનો રહેશે. પક્ષકારો વચ્ચેની થયેલ વધુ સમજુતી મુજબ વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતની બાકીની રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે. જે આ કરારની મુખ્ય શરત ગણાશે પરંતુ વેચાણ લેનાર દ્વારા આવી રકમ ચુકવવામાં વીલંબ થયેથી અથવા ચુક કરવામાં આવશે તો

બાકીના અવેજની રકમ ઉપર રકમ ભરવામાં થયેલ વીલંબના સમય પ્રમાણે વેચાણ આપનાર વધુ સમય આપવાનું નકકી કરે તો વાર્ષીક ....% ના વ્યાજ સાથે વેચાણ લેનારે બાકીની રકમ આપવાની રહેશે આ અંગેનો આખરી નિર્ણય લખી આપનારનો રહેશે તેમ છતા વેચાણ લેનાર દ્વારા ૩ હપ્તાથી વધારેનું પેમેન્ટ કરવામાં કસુર કરશે તો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને તમોએ આપેલ સરનામા ઉપર (અથવા તો સરનામાં ફેરફારની જાણ કરેલ હશે તો) નોટીસ આપ્યા બાદ આ કરાર રદ્દબાતલ કરી શકવા હકકદાર રહેશે.

ક્રમ	ચુકવણીનો સમય	હપ્તાની રકમ
૧.	બુકિંગના ૧ માસ માં	કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦% રકમ તથા જી.એસ.ટી ની રકમ
૨.	બીલ્ડીંગ પ્લીન્થ કમ્પલીશન વખતે	કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫% રકમ તથા જી.એસ.ટી ની રકમ
૩.	બીલ્ડીંગ આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર પુર્ણ થયા વખતે	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦% રકમ તથા જી.એસ.ટી ની રકમ
૪.	પ્લમ્બીંગ તથા ગટરના કામ પુર્ણ થયા વખતે	કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫% રકમ તથા જી.એસ.ટી ની રકમ
૫.	ફલોરીંગના કામ પુર્ણ થતા વખતે	કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫% રકમ તથા જી.એસ.ટીની રકમ
૬.	કલર પુટીનાના કામ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, બાથરૂમ તથા અન્ય ફીટીંગ્સ પુર્ણ થયા વખતે	કુલ વેચાણ અવેજના ૯૦% રકમ તથા જી.એસ.ટીની રકમ
૭.	લીફટ તથા અન્ય એલીવેશન ફીનીશીંગ વખતે	કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫% રકમ તથા જી.એસ.ટીની રકમ
૮.	બાકી રહેતી ૫% રકમ તથા જી.એસ.ટી ની રકમ	વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે

(૨) મજકુર યુનીટની બાકીની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો એક તરફવાળાને નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સદર યુનીટનું પઝેશન લેતાં પહેલાં ચુકતે હિસાબે ચુકવી આપવાની રહેશે અગર તમો લખાવી લેનારે સદર યુનીટની સામે કોઇપણ નાણાકીય સંસ્થા કે બેંકોમાંથી લોન મેળવી બાકીની રકમ એક તરફવાળાને સદર બાનાખતની મુદત પુરી થતાં અગાઉ ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૩) મજકુર બાનાખતથી મજકુર યુનીટનો કબજો અમોએ તમોને સોંપેલો ગણવાનો નથી પરંતુ મજકુર યુનીટનો કબજો અમારે તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સોંપવાનો રહેશે.

(૪) તમો લખાવી લેનાર અમો એક તરફવાળાને મજકુર યુનીટની બાકીની રકમ નકકી કરેલ મુદતમાં ચુકવી આપો ત્યાર બાદ જ એક તરફવાળાએ તમોને મજકુર યુનીટનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ સોંપી તમો લખાવી લેનારના નામે મજકુર યુનીટના જમીનના માલીકી હકકોનો તથા વરાડે મળવાપાત્ર જમીનના માલીક હકકો તથા બાંધકામના ક્ષેત્રફળ પ્રમાણેનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારા એડવોકેટ મારફતે કરી આપવાનો રહેશે.

(૫) આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ શરત મુજબ મજકુર મિલકતનો નકકી થયેલ કારપેટ એરીયા (૩% નું વેરીયેશન શરતે) નું બાંધકામ પુર્ણ કરી કબજો સોંપવામા આવશે પરંતુ જો બાંધકામ પુર્ણ થતા સમયે કારપેટ એરીયામાં વધારો થવા પામેલ હોય તો તેવા વધારાની કારપેટ એરીયાની થતી રકમ વેચાણ લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે. પરંતુ જો ઘટાડો થતો હશે અને વેચાણ લેનાર દ્વારા પુરી અવેજની રકમ ચુકવાઇ ગયેલ હશે તો જ આવી ડીફરન્સની રકમ નકકી થયાના ૪૫ દિવસમાં પરત ચુકવવામાં આવશે.

(૬) મજકુર મીલકત અંગેના અમો એકતરફવાળી પેઢીના રાઇટસ ટાઇટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ તેમજ બોજા રહીત છે તે મતલબનું ટાઇટલ્સ કલીયરન્ય સર્ટીફીકેટ મેળવી અમો એકતરફવાળાએ તમોને તેની નકલ આપેલ છે. જેની

તમોએ ખાત્રી અને ચકાસણી કરી સદર મીલકત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

(૭) મજકુર બાનાખતવાળી યુનીટનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, તથા સદરહું યુનીટ અંગે જી.ઇ.બી ચાર્જ/, પ્લાન પાસીંગ ખર્ચ, પાણી કનેકશન ચાર્જ, સરકારી રેકર્ડમાં તથા કઠવાડા સરકારી કચેરીના રેકર્ડમાં જમીન અંગેની વેચાણની ફેરફારની નોંધ પડાવવા તથા મંજુર કરાવવા અંગેના તમામ ખર્ચ તથા હાલમાં કે ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી તરફથી લાગુ પાડવામાં આવનાર તમામ પ્રકારના વેરાઓ ટેકસીસ, ચાર્જીસ વિગેરે વ્યાજ સહીતની તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાની રહેશે.

(૮) અમો લખી આપનાર આથી તમોને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપી જણાવીએ છીએ કે મજકુર યુનીટ અમોએ આજ અગાઉ બીજા કોઇને કોઇપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી. વધુમાં મજકુર યુનીટના કોઇનો હકક દરદાવો અલાખો કે હીત સંબંધ પોષાતો નથી તેમજ મજકુર યુનીટ પરત્વે કોઇપણ કોર્ટ કચેરીનો કે સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓ તરફથી કોઇ લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી. મજકુર યુનીટ સંપુર્ણ બોજા રહીત અને ના-કરજી છે અને અમો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનીટ વેચાણ કરવા સંપુર્ણ માલીક મુખત્યાર અને હકકદાર છીએ.

(૯) સદરહું **“દેવ આઇ લેન્ડ”**એ નામની યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે ભવિષ્યમાં સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીની રચના કરવામાં આવશે તો તમો લખાવી લેનાર તથા સદર યોજનાના અન્ય તમામ સભાસદો સદરહું સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીમાં ફરજીયાત સભ્યપદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે. તે આ બાનાખતની મહત્વની શરત છે તેમજ સદર સર્વિસ સોસાયટી કે એજન્સીના કાયદા, પેટા કાયદા, નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો તથા જે કોઇ લખાણો કે કરારો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે કરાવે તો તે તમામનું તમો લખાવી

લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જે આથી તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખતમાં સહી મતા કરી કબુલ કરો છો.

(૧૦) અમો લખી આપનાર મજકુર બાનાખતની તમામ શરતોનું પાલન કરી મજકુર યુનીટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા તૈયાર અને ખુશ હોઇએ તેમ છતાં તમો લખાવી લેનાર બાકીની રકમ ચુકવવામાં કે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવામાં ઢીલ યા કસુર કરો યા વાકું બોલો તો અગર સદર બાનાખતની શરતોનું પાલન ન કરો તો બાનાખતની મુદત વિતે ઉપર જણાવેલ બાનાની રકમ આપોઆપ ફોરફીટ થશે અને ત્યારથી જ સદર બાનાખત આપોઆપ રદબાતલ થયેલું ગણાશે. જેની આથી તમો લખાવી લેનાર કબુલ કરો છો.

(૧૧) કોઇપણ સંજોગોમાં જો તમો લખાવી લેનારને સદર બાનાખત રદ કરવાનું થાય અગર તમો લખાવી લેનાર સદર યુનીટ વેચાણ રાખવા માંગતા ન હોય તો તેવા સંજોગોમાં તમો લખાવી લેનારાએ એક તરફવાળાને ચુકવેલ કુલ રકમમાંથી ૧૦ ટકા રકમ કપાવી બાકીની રકમ જયારે પણ તમો લખાવી લેનારે નોંધાયેલ યુનીટ બીજા અન્ય કોઇને ફાળવવામાં આવે ત્યારે એક તરફવાળા પાસેથી પરત મેળવવા હકકદાર રહેશે.

(૧૨) અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ શેડ નંબરઃ **............** વાળી મિલકતના નંબર, માપ તથા ખુંટચારની વિગત.

પરિશિષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા દસક્રોઇના મોજે ગામ કઠવાડાની સીમના બ્લોક/સરવે નંબરઃ ૧૭૧/બ ની ૨૮૧૯૪ (રેવન્યું રેકર્ડ મુજબ) ચો.મી. ઔધોગીક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબરઃ ૧૩૧ (કઠવાડા-સીંગરવા-ભુવાલડી) માં સમાવેશ થતા ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નંબરઃ ૩૧/૨ મુજબની કુલ ૧૬૯૧૬ ચોરસમીટર ક્ષેત્રફળની ઔધોગિક હેતુ માટેની બીનખેતીના ઉપયોગની જમીન ઉપર અમદાવાદ શહેર વિકાસ સત્તા મંડળ(ઔડા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ "દેવ ડેવલપર્સ" દ્વારા

"દેવ આઈ લેન્ડ" ના નામથી ઇન્ડસ્ટ્રીયલ શેડોની યોજના તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, જેમાં આવેલ **શેડ નંબરઃ ....** ની **.......** ચો.મીટર જમીન તથા સમગ્ર યોજનાની ૧૬૯૧૬ ચોરસમીટર જમીન પૈકી વરાડે પડતી મળવાપાત્ર કોમન પ્લોટ તથા રોડ-રસ્તાની આશરે **.........** ચો.મીટર જમીન, એમ કુલ મળીને **........** ચો.મીટર જમીન ઉપર આશરે **........** ચો.મીટર એટલે કે **........** ચો.વારના ઇન્ડસ્ટ્રીયલ શેડના બાંધકામવાળી મિલકતનો (જેની ઉંચાઇ આશરે ૧૮ ફુટની આવેલ છે)

મજકુર શેડ નંબરઃ .... ની મિલકત.

પુરવે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

ઉપર મુજબના યુનીટનું વેચાણ કરવા અંગેનું બાનાખત આપણે બંને પક્ષકારોએ વાંચી, વંચાવી, સમજમાં આવે તે ભાષામાં, સમજી, વિચારીને, અકકલ હોશીંયારીથી, તનમનના સાવધાનપણામાં, કોઇપણ વ્યકિતના દાબ દબાણ સિવાય, રાજીખુશીથી, બીનકેફે મુકત સંમતિથી કરેલ છે જે આપણે બંને તરફવાળાઓએ તથા આપણે બંને તરફવાળાઓ પૈકી અમો એક તરફવાળાના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તમો બીજી તરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખઃ ..... માહે .... સને ૨૦૧૭ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે .... મતુ. અત્રે .... શાખ

એકતરફવાળા / વેચાણ આપનાર :- **સાક્ષીઓ:-**

"દેવ ડેવલપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી"

વતી અને તરફથી તેના મુખ્ય વહીવટકર્તા ભાગીદાર

. . . .

(શ્રી શૈલેષભાઇ બળદેવભાઇ પટેલ)

બીજીતરફવાળા / વેચાણ રાખનાર :-

. . . .

(શ્રી)

Dev I Land

કબજા સિવાયનું બાનાખત

"દેવ આઈ લેન્ડ"

મોજેઃ કઠવાડા, તા. દસક્રોઈ,

જી. અમદાવાદ.

શ્રી

શેડ નંબર :

OM ASSOCIATES
128, Shayona Arcade,
Opp. Dinesh Chambers,
Tolnaka, Bapunagar, A'Bad.
PH: 9825767770