

બાનાખતનો કરાર (કબજા વગર)

જાત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા દશકોઈ ના ગામ મોજે-કઠવાડાની સીમના (૧) સર્વે નંબર-૮૮૮(જુનો સર્વે નં.-૨૨૪)ની હે.આરે.યો.મી.૦-૦૪-૮૨ યો.મી.જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૧૭ માં થતા તેને ફા.પ્લોટ નંબર-૧૩૮ ફાળવવામાં આવેલ અને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૩૮ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૮૬ ચો.મી.(૨) સર્વે નંબર-૮૮૮(જુનો સર્વે નં.-૨૨૫)ની હે.આરે.યો.મી.૧-૪૦-૭૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૧૭ માં થતા તેને ફા.પ્લોટ નંબર-૧૪૦ ફાળવવામાં આવેલ અને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૧૪૦ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૮૪૨૦ ચો.મી.(૩) સર્વે નંબર-૧૦૦૦(જુનો સર્વે નં.-૨૨૬/અ)ની હે.આરે.યો.મી.૨-૦૩-૩૨ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૧૭ માં થતા તેને ફા.પ્લોટ નંબર-૧૪૧ ફાળવવામાં આવેલ અને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૧૪૧ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૨૦૫૮ ચો.મી.આમ કુલ ૨૦૭૬૪ સમ સમયોરસ મીટર ઔદ્યોગિક(બહુહેતુક) હેતુ માટેની બીનાબેતીની જમીન ઉપર " પવન એસોસીએટ " એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા "કુદરત ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક " નામની સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક નં.-..... ના શેડ નં..... જે આશરે..... ચો.મી. પ્લોટ એરીયા તથા વાણવહેચાણેલી આશરેચો.મી.(રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટ, કોમન પાર્કિંગની વાણવહેચાણેલી જમીન સહીત) જમીન એમ મળીને કુલ આશરે ચો.મી. જમીન અને તેમા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળએ મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબનું સેલ્ફ ડેવલોપમેન્ટ અન્વયે કરેલ ચો.મી.કારપેટ એરીયા અને માળીયુ ચો.મી. મળી કુલ..... ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઔદ્યોગિક હેતુના બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર હક્કો સહીતની મીલકત નો બાનાખતનો કરાર

એકતરફવાળા : પવન એસોસીએટ **Pan: ABBFP 4830 D**
 (વેચાણ આપનાર) એ નામની ભાગીદારી પેઢીવતી તેના વહીવટકર્તા
 ભાગીદાર કુલદીપકુમાર અરવિંદભાઈ આસોદરીયા
 ઉંમર વર્ષ પુખ્ત, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર
 જેની ઓફીસ: સર્વે નં.-૧૦૦૦, કુદરત ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક,
 બહુચર પાર્ટી પ્લોટ પાસે, કઠવાડા સીંગરવા રોડ,
 અમદાવાદ મધ્યે આવેલ છે.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં અમો અને અગર વેચાણ આપનાર અગર
 એકતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યાં છે અને તેમાં વેચાણ આપનાર
 ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા તેમના
 વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી
 તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :
 વેચાણ લેનાર **Pan no.**
 પુખ્તઉમરના, ધરમે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
 સરનામું:.....
નાં.

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

: જતા :

જાત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨
 (નિકોલ) ના તાલુકા દશકોઈ ના ગામ મોજે- કઠવાડાની સીમના (૧) સર્વે નંબર-
 ૮૮૮(જુનો સર્વે નં.-૨૨૪)ની હે.આરે.યો.મી.૦-૦૪-૮૨ ચો.મી.જમીનનો
 સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૧૭ માં થતા તેને ફા.પ્લોટ નંબર-૧૩૯ ફાળવવામાં
 આવેલ અને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૩૯ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૮૬ ચો.મી.(૨) સર્વે
 નંબર-૮૮૮(જુનો સર્વે નં.-૨૨૫)ની હે.આરે.યો.મી.૧-૪૦-૭૪ ચો.મી.
 જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૧૭ માં થતા તેને ફા.પ્લોટ નંબર-૧૪૦
 ફાળવવામાં આવેલ અને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૧૪૦ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૮૪૨૦
 ચો.મી.(૩) સર્વે નંબર-૧૦૦૦(જુનો સર્વે નં.-૨૨૬/અ)ની હે.આરે.યો.મી.૨-
 ૦૩-૩૨ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૧૭ માં થતા તેને
 ફા.પ્લોટ નંબર-૧૪૧ ફાળવવામાં આવેલ અને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૧૪૧ મુજબ
 ક્ષેત્રફળ ૧૨૦૫૮ ચો.મી.આમ કુલ ૨૦૭૬૪ સમ સમયોરસ મીટર ઔદ્યોગિક હેતુ
 માટેની બીનખેતીની જમીન અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીની માલીકી તથા
 પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવતા ની આવેલ છે અને રેવન્યુ દફતરે તેમજ સરકારી અર્થ સરકારી
 રેકૉર્ડ અમારા નામે માલીકી કબજેદાર તરીકે ચાલે છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ
 દસ્તાવેજમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે

સદરહુ જમીન બીનખેતીના હેતુ માટે રૂપાંતર કરવા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ સમક્ષ બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવાની અરજી કરેલ જેમાં જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી,અમદાવાદના બીનખેતી હુકમ નંબર-૨૪૬૦/૦૭/૦૬/૦૪૯ /૨૦૨૧,તા.૨૬-૧૦-૨૦૨૧ થી સદરહુ જમીનને બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ ફેરફાર નોંધ નં.૧૧૮૯૦ તા: ૨૬/૧૦/૨૦૨૧ ના રોજ પડેલ છે.જે તા.૧૩/૦૧/૨૦૨૨ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહુ જમીન તા.૧૧-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૧૧૫૪૦ થી તેના માલિક શ્રી પટેલ પ્રવિણભાઈ ચતુરભાઈ વિગેરે પાસેથી **પવન એસોસીએટ** એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૧૨૩૯૪ થી તા:૨૩/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજથી પાડવામાં આવેલી છે.

સદરહુ જમીન બીનખેતીના હેતુ માટે રૂપાંતર કરવા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ સમક્ષ બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવાની અરજી કરેલ જેમાં જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી,અમદાવાદના બીનખેતી હુકમ નંબર-૨૭૩૯/૦૭/૦૬/૦૪૯ /૨૦૨૧,તા.૦૩-૧૧-૨૦૨૧ થી સદરહુ જમીનને બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ ફેરફાર નોંધ નં.૧૧૯૨૪ તા: ૦૩/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ પડેલ છે.જે તા.૧૭/૦૧/૨૦૨૨ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહુ જમીન તા.૧૧-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૧૧૫૨૮ થી તેના માલિક શ્રી નીતાબેન રામભાઈની દીકરીની તે કનુભાઈ પટેલના પત્ની વિગેરે પાસેથી **પવન એસોસીએટ** એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૧૨૩૯૨ થી તા:૨૩/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજથી પાડવામાં આવેલી છે.

સદરહુ જમીન બીનખેતીના હેતુ માટે રૂપાંતર કરવા જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ સમક્ષ બીનખેતીમાં રૂપાંતર કરવાની અરજી કરેલ જેમાં જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના બીનખેતી હુકમ નંબર-૨૭૪૦/૦૭/૦૬/૦૪૯ /૨૦૨૧, તા.૦૩-૧૧-૨૦૨૧ થી સદરહુ જમીનને બહુહેતુક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.જે અંગેની રેવન્યુ રેકર્ડ ફેરફાર નોંધ નં.૧૧૯૨૫ તા: ૨૩/૦૫/૨૦૨૨ ના રોજ પડેલ છે.જે તા.૧૪/૦૭/૨૦૨૨ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહુ જમીન તા.૨૩-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૧૧૫૩૮ થી તેના માલિક શ્રી પટેલ પ્રવિણભાઈ ચતુરભાઈ વિગેરે પાસેથી **પવન એસોસીએટ** એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ જેની

નોંધ રેવન્યુ રેકૉર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં.૧૨૩૮૬ થી તા:૧૪/૦૭/૨૦૨૨ ના રોજથી પાડવામાં આવેલી છે.

૧. વધુમાં તે રીતે ઉપરની વિગતે બ્લોક/સર્વે નં-૮૮૮,૮૮૮,૧૦૦૦ ટી.પી. ૧૧૭, એફ.પી.૧૩૮,૧૪૦,૧૪૧ની ૨૦૭૬૪ ચો.મી.ઔદ્યોગિક(બહુહેતુક) હેતુ માટે બીનાખેતીની જમીન પવન એસોસીએટ ની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીની અને પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને તે અમો એકતરફવાળાના નામે રેવન્યુ રેકૉર્ડમાં માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલે છે.
૨. વધુમાં ત્યારબાદ અમો એકતરફવાળાએ સદર બ્લોક/સર્વે નં-૮૮૮,૮૮૮,૧૦૦૦ ટી.પી.૧૧૭,એફ.પી.૧૩૮,૧૪૦,૧૪૧ની ૨૦૭૬૪ ચો.મી. ઔદ્યોગિક (બહુહેતુક) હેતુ માટે બીનાખેતીની જમીન ઉપર આવેલ "કુદરત ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" નામે યોજના તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ જેનું બાંધકામ કરવા માટેની રજાચિઠ્ઠી તથા પ્લાન મંજૂર કરાવવા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળમાં અરજી કરેલ છે.જેના અનુસંધાને રજાચિઠ્ઠી નંબર:તારીખ-...../...../૨૦.... થી મેળવેલ છે. તથા અન્ય તમામ મંજૂરીઓ મેળવી અને તે મુજબ સદર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ "કુદરત ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે જે હાલમાં જારી છે.
૩. ઉપર જણાવ્યા મુજબ મંજૂર થયેલ પ્લાનની રૂઈએ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજનામાં તથાએમ કુલ-..... બ્લોકનો વિકાસ કરવાનું નક્કી કરેલ છે જે બ્લોકમાં પ્લાન પ્રમાણેના ઈન્ડસ્ટ્રીયલ હેતુના કુલ યુનીટોનું બાંધકામ કરવાનાં છે.
૪. વધુમાં સદર "કુદરત ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કારમાં "સદર કાયદો" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર : તા:...../...../૨૦... થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.
૫. અને આ રીતે મજકુર જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સંપૂર્ણ માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે અને મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો અને તેનો વિકાસ કરવાનો,મજકુર યોજનાના તમામ યુનીટોનું વેચાણ કરવા,બાનાખત કરવા, દસ્તાવેજ કરવા વિગેરે તમામ કાર્યો કરવાનો તેમજ તેને આનુષંગીક વેચાણ અવેજની રકમો સ્વીકારવાનો એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.
૬. બીજી તરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં ઔદ્યોગીક યુનિટ વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા હોઈ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારનો સંપર્ક કરેલ છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે થયેલ વાટાઘાટો અને ચર્ચાવિચારણાના અનુસંધાને એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનામાંના મંજૂર થયેલ પ્લાન

મુજબ બ્લોક નં.-..... ના શેડ નં..... જે આશરે..... ચો.મી. પ્લોટ એરીયા તથા વાણવહેચાણેલી આશરેચો.મી.(રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટ, કોમન પાર્કિંગની વાણવહેચાણેલી જમીન સહીત) જમીન કુલ આશરે ચો.મી. જમીન અને તેમા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળએ મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબનુ સેલ્ફ ડેવલોપમેન્ટ અન્વયે કરેલ ચો.મી.કારપેટ એરીયા અને માળીયુ ચો.મી. મળી કુલ..... ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઔદ્યોગિક હેતુના બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર હક્કો સહીતની મીલકત કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં મજકુર યુનિટ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર યુનિટના હક્કો સહિત તેમજ મજકુર યોજનામા મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૨ માં દર્શાવ્યા મુજબનું છે તે વાપરવાના વગર વહેંચાયેલા હક્કો સહિતની સઘળી મિલકત બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ મજકુર જમીન પૈકીનો વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન જેને હવે પછી સંયુક્ત રીતે કોમન એરીયા તરીકે સંબોધવામાં આવશે. મજકુર યુનિટ તથા કોમન એરીયાને હવે પછી સંયુક્ત રીતે મજકુર મિલકત એ રીતે સંબોધવામા આવશે અને તેનુ વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૩ માં દર્શાવેલ છે. મજકુર યુનિટની આંતરીક દિવાલોની અંદરના ક્ષેત્રફળને કાર્પેટ એરીયા ગણવામાં આવેલ છે જેમા મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલો,વોશ એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ મજકુર યુનિટની અંદરની વિભાજિત દિવાલો કાર્પેટ એરીયાનો ભાગ છે.

૭. બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીની માંગણી અને વિનંતીની રૂઈએ આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે મજકુર યોજનાની સંપૂર્ણ માહિતી જેવી કે મંજૂર થયેલ પ્લાન, વિકાસ માટેની પરવાનગી, સ્પેસીફિકેશન,ડીઝાઈન કે જે એકતરફવાળા અધિકૃત આર્કિટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે વિગતો તેમજ મજકુર જમીનના અન્ય ટાઈટલ ડીડસ,રેવન્યુ રેકર્ડ,પરવાનગીઓ, મંજૂરીઓ તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયાની વિગતો વિગેરે કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) રૂલ્સ ૨૦૧૭ (મજકુર રૂલ્સ) મુજબ જરૂરી છે તે તમામ માહિતી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને આપેલ છે.અને તેની બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે પોતે જાતે અગર તેમના કાનુની સલાહકાર મારફતે ચકાસણી કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ છે.

૮. મજકુર યુનિટનું બાંધકામ આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં અને આ બાનાખતના કરારની અન્ય વિગતો તેમજ શરતોને આધિન પૂર્ણ થયેથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ અગર સક્ષમ કચેરી પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર યાને કે બિલ્ડીંગ યુઝ (બી.યુ.) પરમીશન મેળવી લેવાનુ રહેશે અને વેચાણ લેનારની સંમતિથી મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

૯. બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી રૂ..... અંકે રૂપીયા..... પુરા વેચાણ આપનારે બુર્કીંગ-બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે. અને તે રીતે મજકુર એક્ટની કલમ-૧૩ ની જોગવાઈ મુજબ વેચાણ લેનાર દ્વારા વેચાણ અવેજ પૈકીની ૧૦ ટકા રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવેલ હોઈ મજકુર મિલકતનો બાનાખતનો કરાર વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવો જરૂરી છે.

૧૦. અને આ રીતે એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર તથા બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર અંગે એકબીજાને આપેલ માહિતી, રજુઆત, ખાત્રી, બાંહેધરીને અનુસંધાને મજકુર મિલકત એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને કુલ રૂ..... અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે નીચેની શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

શરતો-

(૧) મજકુર યોજનાના મંજૂર થયેલ પ્લાન, ડીઝાઈન અને સ્પેસીફિકેશનને આનુષંગીક જુદા જુદા બ્લોકોમાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા(....) યુનિટો બાંધવામાં આવશે અને મજકુર મિલકત સહિતના તેવા બાંધકામોમાં જે કોઈ કાયદામાં સુધારો થવાથી કે કાયદો અમલમાં આવવાથી કે સ્થાનિક, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકારની સુચના મુજબ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનાર કરી શકશે પરંતુ તેવી જોગવાઈ સિવાય જે મજકુર મિલકત સહિતના બાંધકામોમાં જે કોઈ સુધારા-વધારા કરવા પાત્ર હોય તો તે વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારની લેખિત સંમતીથી કરવાના છે અને રહેશે.

(૧-એ) એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલોટીને મજકુર યોજનામાં ઔદ્યોગીક યુનિટો પૈકી મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ બ્લોક નં.- ના શેડ નં..... જે આશરે..... ચો.મી. પ્લોટ એરીયા તથા વાણવહેચાયેલી આશરેચો.મી.(રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટ, કોમન પાર્કિંગની વાણવહેચાયેલી જમીન સહીત) જમીન કુલ આશરે ચો.મી. જમીન અને તેમા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળએ મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબનું સેલ્ફ ડેવલોપમેન્ટ અન્વયે કરેલ ચો.મી.કારપેટ એરીયા અને માળીયુ ચો.મી. મળી કુલ..... ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઔદ્યોગીક હેતુના બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝના વગર હક્કો સહીતની મીલકતની કિંમત કુલ રૂ.....- અંકે રૂપીયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧-બી)મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુર્કીંગ પેટેની રકમ આજઢીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે. જે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મળે આપવાના રહેશે.

અવેજની વિગત

રકમ (રૂા.)	તારીખ	ચેક નંબર	બેંકનું નામ	શાખા
રૂા...../-	કુલ અંકે રૂપીયા..... પુરા			

વિગત

૩૦% :- કુલ વેચાણ અવેજના વધુમાં વધુ ત્રીસ ટકા જેટલી રકમ સદરહુ મિલકતનો કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

૪૫% :- કુલ વેચાણ અવેજના પિસ્તાલીસ ટકા જેટલી રકમ સદરહુ મિલકતના પ્લીન્ય લેવલનુ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૭૦% :- કુલ વેચાણ અવેજના સીત્તેર ટકા જેટલી રકમ જમીન લેવલ સુધીના સ્વેબ,સ્ટીલ્ટ યાને કે પાયાનું બાંધકામ પાર્કિંગ થાય તે મુજબનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૭૫% :- કુલ વેચાણ અવેજના પંચોતેર ટકા જેટલી રકમ સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરેનુ બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૮૦% :-કુલ વેચાણ અવેજના એસી ટકા જેટલી રકમ સદરહુ યુનીટના દિવાલ,આંતરિક પ્લાસ્ટર,ફ્લોરીંગનુ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે.

૮૫% :-કુલ વેચાણ અવેજના પંચાણુ ટકા જેટલી રકમ પાણીનો પંપ,ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ,પર્ચાવરણને લગતી જરૂરિયાતો,ગેટ વિગેરે તમામ કામો પુર્ણ થાય ત્યારે.

૧૦૦% :-કુલ વેચાણ અવેજ ની બાકી ચુકતે રકમો સદરહુ મીલકત કબજે સોંપવા સમયે ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧-સી)મજુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજની ૧૦ ટકા ચુકવેલ રકમ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને કબજાની સોંપાણીના પહેલા ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

(૧-ડી)ઉપર જણાવ્યા મુજબ મજુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજમાં મજુર મિલકતનો વેચાણ થાય ત્યાં સુધીના ચુકવવા પાત્ર શૈક્ષણિક કર,ઉપકર અગર અન્ય કોઈપણ કર, ચાર્જસનો સમાવેશ થયેલ છે અને તે તમામ રકમો વેચાણ આપનારે ચુકવવાની છે.

(૧-ઈ)મજુર મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે. સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારીશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે અન્ય લાગુ,કર,વેરા વિગેરેમાં સુધારા કરવામાં આવે

અને તે મુજબનો ખર્ચ,કર,વેરા,ચાર્જસમાં કરવા પાત્ર સુધારા-વધારા કરતાં અગાઉ તે અંગેની જરૂરી પરિપત્રો જાહેરનામાંઓ,લુકમો,નિયમોમાંથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને માહિતગાર કરવાના રહેશે તેની વેચાણ આપનાર બાંહેધરી આપે છે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર તેવા વધારાની રકમની માંગણી વેચાણ લેનાર પાસેથી કરી શકશે જે વધારાની ચુકવણીની રકમની ચુકવણી બાકી વેચાણ અવેજની રકમોની આગામી ચુકવણી તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧-એફ)મજુર યુનિટના કાર્પેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનું બાંધકામ થયા બાદ અને બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ તેવા કાર્પેટ એરિયાનું ક્ષેત્રફળ વેચાણ લેનારને મેળવી આપવાનું રહેશે અગર તેવા કાર્પેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) થી વધારેની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંને પક્ષકારો દ્વારા કાર્પેટ એરિયાની સંયુક્ત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જે મજુર યુનિટના નક્કી કરેલ કાર્પેટ એરિયા કરતા ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વરાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમના દિવસથી ગણાતા માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR) ઉપરાંત ૨ ટકા મુજબ વ્યાજ સહિત દિન-૪૫ (પીસ્તાલીસ) સુધીમાં વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જે કાર્પેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવ વધારાના વેચાણ ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે મજુર યુનિટ અંગે મુળ નક્કી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબક્કા દરમ્યાન આ કરારના વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૧-જી) વેચાણ લેનાર આથી આ કરારના વેચાણ આપનારને મજુરના વેચાણ અવેજ પોટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા સારૂ કરવાપાત્ર ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષની ભરપાઈ કરવા વાપરવાના અધિકાર આપે છે જે વેચાણ આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સુચના વેચાણ આપનારને આપવાની નથી.

(૨-૧)સ્થાનિક સક્ષમ સત્તા દ્વારા મજુર મંજુર થાય તે દરમ્યાન અગર ત્યારબાદ અગર મજુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજે વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે અગાઉ અગર મજુર મિલકત અંગેની બી.યુ.પરમીશન મેળવવાની થાય તે સમયે અગર તે અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અંગે અન્ય શરતો,ઠરાવો,નિયંત્રણો વિગેરે અમલમા આવે તો તે તમામનું પાલન કરવા આથી એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર સંમતી આપે છે.

(૨-૨)સમય મર્યાદા તે વેચાણ આપનાર તથા વેચાણ લેનાર માટે મહત્વનું પાસુ છે. મજુર યોજનાને પરિપુર્ણ કરવા કોમન એરિયાની વ્યવસ્થા કરવા તેમજ મજુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવા વિગેરે તમામની સમય મર્યાદાનું વેચાણ આપનાર પાલન કરશે.તમો વેચાણ લેનારે આ કરારની વેચાણ આપનારને બાંધકામના સમયાંતરે ઉપર પેરા-૧ (સી) માં દર્શાવ્યા પ્રમાણે રકમોની ચુકવણી કરવાની રહેશે તેમજ આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોનું પાળ પાલન કરવાનું રહેશે.

૩ વેચાણ આપનાર આથી જાહેર કરે છે કે મજકુર જમીન ઉપર આજ તારીખે માત્ર ૧૧૬૦૮.૮૧ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેવલોપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન (જીડીસીઆર) ની વિવિધ યોજનાઓમાં ફેરફાર થાય અને એફએસઆઈ અંગે પ્રોત્સાહિત યોજના અમલમાં આવેલ અગર યોગ્ય પ્રિમીયમની રકમની ચુકવણી કરી વધુ એફએસઆઈ મળવાપાત્ર છે. જે મજકુર યોજનાને લાગુ પડશે. વેચાણ આપનારે મજકુર જમીન પૈકી ૬૧૭૦.૮૮ ચો.મી. ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) મજકુર યોજનાના વિકાસ કરવા સાફ જાહેર કરેલ છે એ હાલની ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ મુજબ મજકુર યોજનાનો વિકાસ થઈ રહેલ છે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ બાકીની એફએસઆઈ ઉપર માત્ર વેચાણ લેનાર અને સ્કીમના તમામ સભ્યોના સંયુક્ત હક્કો રહેશે તે હકીકતે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટ સુચિત બાંધકામને આધિન ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

(૪.૧) જે વેચાણ આપનાર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જાણાવેલ સમય મર્યાદામાં મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જે વેચાણ લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન મજકુર યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો મજકુર યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જેરકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR) ઉપરાંત ૨ ટકા મુજબ વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે. તેવી જ રીતે જે વેચાણ લેનાર દ્વારા આ બાનાખતના કરારમાં જાણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણી અંગે ચુક કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનારે બાનાખત ના કરારમાં જાણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (MCLR) ઉપરાંત ૨ ટકા મુજબનું વ્યાજ વેચાણ આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

(૪.૨) વેચાણ લેનાર દ્વારા જે પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્સ, વેરા, ચાર્જ્સ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહિતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્વારા સળંગ માસિક હમ્મની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા-૧૨ માં જાણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હક્કો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હક્કદાર હોવાનું ગણાશે. જે વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનું નક્કી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ વેચાણ લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ-મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને તેવી નોટીસ મળેથી વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ કસુર અગર શરતભંગને દિન-૧૫ સુધીમાં સુધારી ન શકે તો નોટીસની સમય મર્યાદા પુર્ણ થયેથી વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરી શકાશે. વધુમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવામાં આવે તો વેચાણ લેનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હમ્મેથી જે કોઈપણ

વેચાણ અવેજની રકમોની ચુકવણી કરેલ હોય તે રકમો પૈકી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ નિર્ધારિત નુકશાન તરીકે કપાત કરી બાકીની રકમ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કર્યેથી દિન-૩૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

(૫) મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવનાર એમીનીટી અને સ્પેસીફિકેશનની વિગતો વેચાણ આપનારે આ સાથેના એનેક્ષર-સી માં જણાવ્યા મુજબની છે.

૬. મજકુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજે આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને અંદાજે તારીખ ૩૧-૦૩-૨૦૨૮ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે. જો વેચાણ આપનાર અગર તેના એજન્ટની નિયંત્રણની બહારના સંજોગો સિવાયના કારણે મજકુર યુનિટનો કબજે બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારને સમય મર્યાદામાં સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય અગર કસુર કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમો પરત ચુકવવાની માંગણી કરવામાં આવે તો વેચાણ આપનારે તેવી ચુકવવામાં આવેલ રકમો જ્યારે ચુકવવામાં આવેલી હોય તે દિવસથી તે રકમો પરત ચુકવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પેરા-૧૨ માં જણાવ્યા મુજબના વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારે આ કરારનો વેચાણ લેનારને પરત ચુકવણી કરવાની રહેશે.

પરંતુ જો મજકુર યુનિટનું બાંધકામ નીચેના કારણોસર પુર્ણ થયેલ ન હોય અગર મજકુર યુનિટનો કબજે નીચેના કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકાય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટનો કબજે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમય મર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકાશે.

- જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજિક ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવ સર્જિત આફતોને કારણે
 - કેન્દ્ર, રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામું, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે.
 - મજુરો અથવા બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ સપ્લાયરોની હડતાલ થવાથી,
- (૭.૧) કબજે સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી.

વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જ્સ વિગેર તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે અને વેચાણ લેનારની વિનંતી અને સંમતિથી વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતનો કબજે વેચાણ લેનારને સોંપવા તૈયાર હોય તેવા સમયે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજે વેચાણ આપનાર પાસેથી લેવાનો રહેશે, તેમજ ત્યારથી વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ સાફના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલ રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૭.૨) મજકુર યુનિટના કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન-૧૫ સુધીમાં વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટનો કબજે વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૭.૩) કબજે મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જે વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા-૪.૨ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જાણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપુર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જાણાવ્યા મુજબ કબજે સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજ્જુર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજે વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જે વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજે મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં વેચાણ લેનાર નક્કી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટી ફાળાની રકમો નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટી-એસોસીએશનને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પાણ નક્કી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે

(૭.૪). મજ્જુર યુનિટનો કબજે વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારથી ૫ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન જે વેચાણ લેનારને મજ્જુર યુનિટ અગર તેના બિલ્ડીંગના ફક્ત સ્ટ્રક્ચર બાંધકામમાં કોઈ ક્ષતિ અગર ખામી જાણાય અગર મજ્જુર યોજનાની જનરલ સેવામાં ચુક જાણાય તો તેની લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને તેવી લેખિત જાણ વેચાણ આપનારને મળેથી વેચાણ આપનારે જ્યાં શક્ય હોય તે તમામ જગ્યાએ સ્વખર્ચે તેવી ખામીઓ સુધારો કરી આપવાનો રહેશે અને જે આવી ખામીઓ સુધારવી શક્ય ન હોય તો એકબીજાની અનુકળતા મુજબ તે પ્રશ્નનો ખાનગીમાં યોગ્ય નિકાલ કરશે.

પરંતુ તેવી બાંધકામની ક્ષતિ અગર ખામી વેચાણ આપનારની નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે, કુદરતી આફતના કારણે, કારીગરની ખામીના કારણે અગર વેચાણ લેનાર, તેના કારીગરો, સભ્યો વિગેરેની વપરાશી અને ઉપયોગની ભુલના કારણે કોઈ ખામી અગર ક્ષતિ થયેલ હોય તો વેચાણ આપનાર તેવી ખામી અગર ક્ષતિ દુર કરી આપવા અગર સુધારો કરી આપવા અગર વળતર આપવા બંધાયેલા રહેશે નહીં.

૮. મજ્જુર યુનિટો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર ધંધાકીય હેતુ તરીકે જ કરવાનો રહેશે અને મજ્જુર બિલ્ડીંગમાં દશવિવામાં આવેલ ઓપન તેમજ ભોયતળીયોનો પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો પાર્ક કરવા સાડ જ કરવાનો રહેશે.

૯. મજ્જુર યોજનાના મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સાડ વેચાણ લેનારે મજ્જુર યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી **મજ્જુર સોસાયટી તરીકે** સંબોધવામાં આવશે અને મજ્જુર સોસાયટીનો યોગ્ય નોંધણી કરવા સાડ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યો ના હોદ્દા સહિતની યાદી, પેટાનિયમો, અરજીઓ વિગેરે જે કોઈ માહિતી વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને આપવામાં આવેલી હોય તે તમામ દિન-૭ (સાત) સુધીમાં પરિપુર્ણ કરીને વેચાણ આપનારને સહી- સિક્કા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સાડની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજ્જુર સોસાયટી ના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ અગર અન્ય સક્ષમ અધિકૃત કચેરી દ્વારા સુચવવામાં આવે તે મુજબના સુધારા વધારા પેટા-નિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

૯.૧. વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનિટનો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી મજકુર યોજનામાં રહેલા કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલા હક્કો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ,વેરા,મહેસુલ,ઉપકર,રૂપાંતર કર,વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ,કોમન વીજળી ખર્ચ,કોમન એમીનીટીઝ તથા સુધારા વધારાના ખર્ચ,ચોકીદારો,સફાઈ કામદારો,એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરે ના પગાર-ફી તેમજ મજકુર યોજનાનાં યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા અંગે જરૂરી તમામ ખર્ચાઓનો મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જ્યાં સુધી સોસાયટી દ્વારા કોઈ એક યોગ્ય રકમ નક્કી કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર મુજબના ખર્ચ અંગે વેચાણ લેનારે માસીક ફાળવણી રૂપે કોઈપણ પ્રકારની રકમો વેચાણ આપનારે મેળવવાની રહેશે નહીં,વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવનાર ડિપોઝીટની રકમો જ્યાં સુધી યોગ્ય સોસાયટી-સંસ્થા-મેઈન્ટેનન્સ કંપનીની સ્થાપના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા રહેશે અને તેમાંથી વેચાણ આપનારે ઉપર મુજબના ખર્ચ કરવાના રહેશે.

૧૦. આ કરારની અન્ય જોગવાઈમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે જે કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ રકમ વેચાણ આપનારને મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૧. મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ મજકુર સોસાયટી-મેઈન્ટેનન્સ કંપની-એસોસીએશનની યોગ્ય રચના કરવા અંગે જરૂરી અરજીઓ કરવા, પેટા-નિયમો તૈયાર કરવા,સક્ષમ અધિકારીની કચેરીમાં રજુઆત કરવા તેને લગતા અન્ય કાગળો તૈયાર કરવા,દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા,તેની નોંધણી કરાવવા વિગેરે કાર્યો કરવા જે કોઈપણ કાનુની સલાહકાર,વકીલ,સોલીસીટર્સ,ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ વિગેરે રોકવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની જરૂરી ફી તથા જે-તે કચેરીમાં ચુકવવા ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહીં.

૧૨. તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેચાયેલ વરાડે પડતી જમીનમાં હક્કો વેચાણ લેનારને મળવાપાત્ર છે અને તે રીતે મજકુર જમીન અંગેનો દસ્તાવેજ મજકુર સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાપાત્ર નથી તેમ છતાં જે મજકુર જમીનનો દસ્તાવેજ સોસાયટીની તરફેણમાં કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો અગર મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને સોસાયટીના નામે ભાડાપટ્ટે સોંપાણી કરવામાં આવે તો તે અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તેમજ નોંધણી ફી ની રકમ જે ભરવાપાત્ર થાય તે રકમો પૈકીની મજકુર યુનિટ મુજબની વરાડે પડતી રકમો ચુકવવા વેચાણ લેનાર જવાબદાર છે અને રહેશે.

૧૩. વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી

૧૩.૧. આ કરારના વેચાણ આપનારના મજકુર જમીન તથા મજકુર યોજનાના તમામ રાઈટ ટાઈટલ ક્લીયર, માર્કેટબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી લીધેલ છે અને વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો

કબજે ધારણ કરેલ છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

૧૩.૨. મજકુર યોજનાના વિકાસ સાડ જે-તે સક્ષમ કચેરી-અધિકારી પાસેથી મેળવાપાત્ર તમામ મંજૂરીઓ-હુકમો-પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે.

૧૩.૩ મજકુર જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ નથી.

૧૩.૪ મજકુર જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો હુકમ કે મુકદ્દમા હાલ જરી નથી.

૧૩.૫. મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી હુકમો, મંજૂરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રક્રિયા કરીને મેળવેલ છે.

૧૩.૬ મજકુર મીલકતનો આ બાનાખત કરવા સાડ વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને મજકુર મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવું કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૭ વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબના મજકુર યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર યુનિટ અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતનો કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

૧૩.૮ મજકુર યુનિટ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

૧૩.૯ મજકુર યોજનાના તમામ યુનિટોનું વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ એરીયાનો વહીવટ તેમજ તેને આનુષંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી રિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો સહિત તથા મજકુર યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાના રહેશે.

૧૩.૧૦ મજકુર યુનિટનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે અગર મજકુર યુનિટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરવામાં આવે, તે બે માંથી જે પ્રથમ થાય ત્યાં સુધી વેચાણ આપનાર મજકુર સંદર્ભમાં મજકુર યુનિટ મુજબ વરાડે પડતી ચુકવવાપાત્ર રકમો, વહીવટી ખર્ચ, ટેક્ષ, લાગા, વેરા, ઉપકર, જમીન, મહેસુલ વિગેરે તમામ ચુકવણી ચાલુ રાખવાની રહેશે.

૧૩.૧૧ મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક-રાજ્ય-કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામું, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

૧૪. વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા મજકુર યુનિટનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે,

૧૪.૧ વેચાણ લેનારને મજકુર યુનિટનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટની સારસંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચ યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર યુનિટને અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટોને તેમજ મજકુર યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા વધારા મજકુર યુનિટમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારાવધારા મજકુર યુનિટમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હુકમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

૧૪.૨ મજકુર યુનિટને અગર મજકુર યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતીને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયદેસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલસામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર યુનિટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન, મજકુર યોજનાના પાર્કિંગ, કોમન દિવાલો કે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ અગર અન્ય યુનિટોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૩ વેચાણ લેનારે મજકુર યુનિટના આંતરીક અને બાહ્ય ભાગોમાં અગર આર.સી.સી. બીમ. સીલીંગ, કોલમ, સ્લેબ વિગેરેમાં અગર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટો, બિલ્ડીંગ કે અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબની તોડફોડ કરવાની નથી કે મજકુર યુનિટની બાહ્ય દિવાલમાં કરવામાં આવેલ રંગરોગાન કે દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. અગર મજકુર યુનિટમાં કરવામાં આવેલ નળ-ગટર-પાણીના જોડાણો કે વીજળીના જોડાણોમાં વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સ્થાનિક સક્ષમ અધિકારીની લેખિત સુચના-સંમતી વગર ફેરફારો કરવા-કરાવવાના નથી. તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનું કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૪.૪ મજકુર યોજનાનું નામ હંરહંમેશ માટે માત્ર "કુદરત ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક" રહેશે અને તે કોઈપણ સંજોગોમાં બદલવાનું રહેશે નહીં.

૧૪.૫ મજકુર યોજનાના વિમાની રકમ અગર ચુકવવાપાત્ર પ્રિમીયમની રકમમાં વધારો થઈ શકે તેવું કોઈપણ જાતનું કૃત્ય કે કાર્યવાહી વેચાણ લેનારે કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો તેવું કોઈ કૃત્ય વેચાણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવશે તો તેવા વધારાના ચુકવવાપાત્ર રકમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

૧૪.૬ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગમા ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાના યુનિટમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

૧૪.૭ વેચાણ આપનાર મજકુર સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમા વેચાણ લેનારે સોસાયટી ઓફીસમા વરાડે પડતી ચુકવવાની સીક્યોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૮ મજકુર યુનિટના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મજકુર યુનિટમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા જે કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૪.૯ જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટીને ચુકવવાપાત્ર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી તેમજ વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા અગાઉથી લેખિતમાં પરવાનગી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર આ બાનાખતના કરારના લાભ અને પરિબળ સહિત મજકુર યુનિટને વેચાણ, ભાડાપટ્ટે, એસાઈન તબદિલી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સોંપી શકશે નહીં.

૧૪.૧૦ મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણો, નિતીનિયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતી નિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતોવખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે. તેમજ કેન્દ્ર-રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જે કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા કે અમલમાં મુકવામાં આવે તો તમામનું પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને તે કારણોસર વેચાણ લેનાર મજકુર યુનિટ અંગે જે કોઈપણ રકમો ચુકવતા આવતા હોય તેમાં સુધારો વધારો થાય તે રકમો વેચાણ લેનારે ચુકવવાની છે અને રહેશે.

૧૪.૧૧ વેચાણ લેનાર આ કરારના વેચાણ આપનારને તથા સર્વેયર, કર્મચારીઓ વિગેરે યોગ્ય સમયે મજકુર યુનિટની પરિસ્થિતિ ની ચકાસણી કરવા મજકુર યુનિટમાં પ્રવેશ કરવાની પરવાનગી આપશે.

૧૫ વેચાણ આપનારને વહીવટી ફાળા તરીકે અગાઉથી ચુકવવામાં આવેલી રકમો અગર જમા કરવામાં આવેલ રકમો, તેમજ સોસાયટી-એસોસીએશનની સ્થાપના કરવા અંગે મેળવેલ રકમો તેમજ મજકુર યોજનાના કોમન વહીવટી ખર્ચ અંગે મેળવેલ રકમો, કાનુની સલાહકારને ચુકવવાને મેળવેલ રકમો અંગે વેચાણ આપનારે યોગ્ય બેંકમાં ખાતું ખોલાવવાનું રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાની રહેશે.

૧૬. આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હક્ક ગણવાનો રહેશે નહીં. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેચાયેલા હક્કો સિવાય કોઈપણ હક્ક પ્રાપ્ત થશે નહીં અને જ્યાં સુધી વેચાણ

આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, ધાબા, પાર્કિંગ, તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલિકી વેચાણ આપનારની હોવાનું ગણાશે.

૧૭. આ બાનાખતના કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટ કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજમાં મુકી શકશે નહીં તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને જે તેવું વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હક્કોને અસર કરશે નહીં.

૧૮. આ બાનાખતના કરાર વેચાણ આપનાર દ્વારા વેચાણ લેનારને ચકાસણી અર્થે સોંપવામાં આવશે પરંતુ તેનાથી કોઈપણ પક્ષકાર ઉપર કોઈપણ જાતની જવાબદારી ઉપસ્થિત થશે નહીં. જ્યાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજૂર કરીને દિન-૩૦ માં સહી મતા કરીને વેચાણ આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓની અમલ થયેલો ગણાશે નહીં. જે વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવું કુત્ય સુધારવા સાડ વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જે વેચાણ લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટ અંગેનું વેચાણ લેનારની બુર્કીંગ અરજી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે વેચાણ લેનાર દ્વારા જ્યાં કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦% (દસ ટકા) રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે.

૧૯. આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર વેચાણ વ્યવહાર સાડ બંધારણ ઉપસ્થિત કરે છે. અને તે રીતે મજકુર યુનિટ અંગે અગાઉ જે કોઈપણ મૌખિક કે લેખિત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

૨૦. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જરીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૧. આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી સુધારો વધારો કરી શકશે.

૨૨. આ બાનાખતના કરારમાં જાણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર યુનિટના વેચાણ લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતો-વખતનો માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેના અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપાણે કબુલ મંજૂર રાખે છે.

૨૩. જો આ બાનાખતના જાણાવેલ શરતો જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર-રાજ્ય સરકારના કોઈ કાયદા અગર કોઈ કોર્ટ-કચેરીના હુકમો મુજબ અયોગ્ય અગર બિનઅસરકારક હોવાનું ફલીત થાય તો તે સંજોગોમાં તેવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોમાં સુધારો કરવાનો રહેશે અગર તે રદ કરવાનો રહેશે તેમજ તેનાં બદલે કાયદા મુજબ જો કોઈ નવી શરત, જોગવાઈ કે નિયમોનો ઉમેરો કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આ મુજબના કારણોસર આ બાનાખત કરારની અન્ય શરતો કે જોગવાઈઓ કે નિયમોને કોઈપણ જાતની અસર થશે નહીં અને તેનો અમલ જરી રહેશે.

૨૪. વેચાણ લેનાર મજકુર યોજનાના અન્ય યુનિટના વેચાણ લેનારાઓ સાથે મજકુર યોજના અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યુનિટના કારપેટ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયા વેચાણ લેનારને વરાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હક્ક, હિત, હિસ્સો આપવામાં આવેલ છે અને વેચાણ લેનારે તે મુજબના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

૨૫. આ બાનાખતના કરારમાં જાણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન જો મજકુર યુનિટનાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સાડ જો પક્ષકારો વચ્ચે અન્ય કોઈપણ લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો બંને પક્ષકારોએ તેવા લખાણો, દસ્તાવેજો, કાગળો વિગેરે જે તે પક્ષકારની તરફેણમાં વિના આનાકાની એ કરી આપવાના રહેશે.

૨૬. આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસ અગર બંને પક્ષકારોને માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ આપનારે અગર તેના અધીકૃત વ્યક્તિએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમતા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત અધિકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે.

૨૭. મજકુર મીલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ આપનારના અધીકૃત વ્યક્તિએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સક્ષમ કચેરી રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

૨૮. મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજાણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તેમજ ઈ-મેઈલથી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણિત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

વેચાણ આપનાર

નામ : પવન એસોસીએટ Pan: ABBFP 4830 D

એ નામની ભાગીદારી પેઢીવતી તેના વહીવટકર્તા
ભાગીદાર કુલદીપકુમાર અરવિંદભાઈ આસોદરીયા

સરનામું : :સર્વે નં.-૧૦૦૦, કુદરત ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક,
બહુચર પાર્ટી પ્લોટ પાસે, કઠવાડા સીંગરવા રોડ,
અમદાવાદ

નામ :

સરનામું :

આ બાનાખતનો કરાર કર્યા તારીખથી જો ઉપર જણાવ્યા મુજબના વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ લેનારની પત્રવ્યવહારની વિગતોમાં કોઈ સુધારો કરવામાં આવે તો તેની લેખીત જાણ જે તે પક્ષકારને કરવાની રહેશે અને જો તે મુજબની જાણ જે તે પક્ષકાર દ્વારા અન્ય પક્ષકારને કરવામાં ન આવે તો તે સંજોગમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૯. જો મજકુર મીલકત એકથી વધુ વ્યક્તિ દ્વારા ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યક્તિનું નામ હોય તો તે વ્યક્તિના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ વેચાણ લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

૩૦. મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, જી.એસ.ટી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

૩૧. જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ વાટાઘાટોથી કરવાનું રહેશે તેમ છતાં જો નિરાકરણ ન આવે તો જે તે પક્ષકાર ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના નિવેડા અધીકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૨. આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નોને ભારત દેશમાં અમલમાં હોય તેમજ વખતોવખત અમલમાં મુકવામાં આવે તેવા તમામ કાયદા અને નિયમો લાગુ હોવાનું ગણાશે અને આ બાનાખતના કરારની જોગવાઈઓ અને જવાબદારીના અમલ અંગેનું ન્યાયીક અદાલતનું અધિકારક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા દશકોઈ ના ગામ મોજે - કઠવાડાની સીમના સર્વે નંબર-૮૮૮(જુનો સર્વે નં.-૨૨૪)ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૦૪-૮૨ ચો.મી.જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૧૭ માં થતા

તેને ફા.પ્લોટ નંબર-૧૩૯ ફાળવવામાં આવેલ અને ફાઈનાલ પ્લોટ નંબર-૧૩૯ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૮૬ ચો.મી.(૨) સર્વે નંબર-૮૮૮(જુનો સર્વે નં.-૨૨૫)ની હે.આરે.ચો.મી.૧-૪૦-૭૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૧૭ માં થતા તેને ફા.પ્લોટ નંબર-૧૪૦ ફાળવવામાં આવેલ અને ફાઈનાલ પ્લોટ નંબર- ૧૪૦ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૮૪૨૦ ચો.મી.(૩) સર્વે નંબર-૧૦૦૦(જુનો સર્વે નં.-૨૨૬/અ)ની હે.આરે.ચો.મી.૨-૦૩-૩૨ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૧૭ માં થતા તેને ફા.પ્લોટ નંબર-૧૪૧ ફાળવવામાં આવેલ અને ફાઈનાલ પ્લોટ નંબર- ૧૪૧ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૨૦૫૮ ચો.મી.આમ કુલ ૨૦૭૬૪ સમ સમયોરસ મીટર ઔદ્યોગિક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન.

પરિશિષ્ટ-૨

કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝની વિગત

મેઈન લાઈટ,સીક્યુરીટી કેબીન,આંતરીક આર.સી.સી.રોડ,આંતરીક સ્ટ્રીટ લાઈટ,પાણીના સ્વતંત્ર મીટર,૨૪ કલાક પાણીની સુવિધા વિગેરે અન્ય કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ સહીતની મીલકત.

પરિશિષ્ટ-૩

મજકુર સઘળી જમીનનુ વર્ણન

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના તાલુકા દશકોઈ ના ગામ મોળે - કઠવાડાની સીમના સર્વે નંબર-૮૮૮(જુનો સર્વે નં.-૨૨૪)ની હે.આરે.ચો.મી.૦-૦૪-૮૨ ચો.મી.જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૧૭ માં થતા તેને ફા.પ્લોટ નંબર-૧૩૯ ફાળવવામાં આવેલ અને ફાઈનાલ પ્લોટ નંબર-૧૩૯ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૮૬ ચો.મી.(૨) સર્વે નંબર-૮૮૮(જુનો સર્વે નં.-૨૨૫)ની હે.આરે.ચો.મી.૧-૪૦-૭૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૧૭ માં થતા તેને ફા.પ્લોટ નંબર-૧૪૦ ફાળવવામાં આવેલ અને ફાઈનાલ પ્લોટ નંબર- ૧૪૦ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૮૪૨૦ ચો.મી.(૩) સર્વે નંબર-૧૦૦૦(જુનો સર્વે નં.-૨૨૬/અ)ની હે.આરે.ચો.મી.૨-૦૩-૩૨ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૧૧૭ માં થતા તેને ફા.પ્લોટ નંબર-૧૪૧ ફાળવવામાં આવેલ અને ફાઈનાલ પ્લોટ નંબર- ૧૪૧ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૨૦૫૮ ચો.મી.આમ કુલ ૨૦૭૬૪ સમ સમયોરસ મીટર ઔદ્યોગિક હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન ઉપર " પવન એસોસીએટ " એ નામની ભાગીદારી પેઢી દ્વારા "કુદરત ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક " નામની સ્કીમમાં આવેલ બ્લોક નં.-..... ના શેડ નં..... જે આશરે..... ચો.મી. પ્લોટ એરીયા તથા વાણવહેચાણેલી આશરેચો.મી.(રોડ, રસ્તા અને કોમન પ્લોટ, કોમન પાર્કિંગની વાણવહેચાણેલી જમીન સહીત) જમીન કુલ આશરે ચો.મી. જમીન અને તેમા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળએ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનુ સોલ્ફ ડેવલોપમેન્ટ અન્વયે કરેલ ચો.મી.કારપેટ એરીયા અને માળીયુ ચો.મી. મળી કુલ..... ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી ઔદ્યોગિક હેતુના બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા, કોમન એમીનીટીઝ અને ફેસિલીટીઝના વગર હક્કો સહીતની મીલકત તથા તેના ખુંટ ચારની વિગત

ખુંટચારની વિગત

પૂર્વ :આવેલ છે.
 પશ્ચિમ :આવેલ છે.
 ઉત્તર :આવેલ છે.
 દક્ષિણ :આવેલ છે.

એ રીતે ખુંટયાર વચલી સધળી મીલકત

પરિશિષ્ટ-બી

મજકુર યુનીટના ફ્લોર પ્લાનની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-એ

મજકુર યુનીટને લગતા લે-આઉટ પ્લાન અને રજિસ્ટ્રીની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

એનેક્ષર-સી

સ્પેશીફિકેશન

બાંધકામ : લોડ બેરીંગ તથા ફ્રેમસ્ટ્રક્ચર
 ફ્લોરીંગ : માળીયામાં સીરામીક ટાઇલ્સ ફ્લોરીંગ
 બારી અને શટર્સ : એમ.એસ.રોલીસ શટર્સ અને એલ્યુમીનીયમ તથા એમ.એસ બારી
 દિવાલો : ઈટોની
 બાથરૂમ, શૌચાલય : ઈન્ડીયન સ્ટાઈલ ટબ
 વિજળી કરાણ : ઔદ્યોગિક પાવર ૧૦ એચ.પી.વોલ્ટ

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બન્ને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી શુદ્ધ બુદ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે બન્ને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેક્ટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામ ને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ / / ૨૦૨૩ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે અત્રે.....મતુઅત્રે.....શાખ

એકતરફવાળા :

સાક્ષીઓ:

.....

.....

પવન એસોસીએટ એ નામની

ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટ કરતા ભાગીદાર

કુલદીપકુમાર અરવિંદભાઈ આસોદરીયા

.....

ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એક્ટની કલમ-૩૨ હેઠળનું પરીશીષ્ટ

વેચાણ આપનારા : ક્ષેત્રો ડાબા હાથનાં અગુઠાનું
નિશાન

.....

પવન એસોસીએટ એ નામની
ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટ કર્તા
ભાગીદાર કુલદીપકુમાર અરવિંદભાઈ આસોદરીયા

બીજીતરફવાળા :

.....