<u>બાનાખતનો કરાર</u>

જત રજી. ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વિંઝોલ ની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૪/૧ ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ૧૨૦૪૯૬ ચો.મી. જમીનનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૭ (વટવા-વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૪/૧ પૈકીની કુલ જમીન ૮૪૨૩૨ ચો.મી. પૈકી ફા.પ્લોટ મુજબની ૯૩૬૬ ચો.મી. તેમજ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૧, ૩૨૧/૨, ૩૨૧/૩, ૩૨૧/૪, ૩૨૧/૫, ૩૨૧/૬, ૩૨૧/૭, ૩૨૧/૮, ૩૨૧/૯, ૩૨૧/૧૦, ૩૨૧/૧૧, ૩૨૧/૧૨, ૩૨૩ ની મળી કુલ રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ૩૮૭૪૯ ચો.મી. જમીનનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૭ (વટવા-વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૩ ની કુલ જમીન પૈકીની ૬૩૦.૪૮ ચો.મી. મળી કુલ ૯૯૯૬.૪૮ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગિક હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર **બાલાજી બિલ્ડકોન** દ્વારા મુકવામાં આવેલ **"એટલાન્ટીક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** નામની ખુલ્લા પ્લોટની યોજનામાં આવેલ સબ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નં**......** ની **.......** ચો.મી. નેટ પ્લોટ (કારપેટ) એરીયાની જમીન તથા આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન વાપર ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની ઔદ્યોગિક હેતુની બિનખેતીની જમીનના વેચાણનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

એક તરફવાળા :-	**બાલાજી બિલ્ડકોન** એ નામની ભાગીદારી પેઢી
લખી આપનાર	**(PAN NO.AATFB9646E)**
	વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર
	જય દિલીપભાઈ કોઠીયા
	(આધાર કાર્ડ નં.૯૯૧૪ ૨૮૫૧ ૧૨૧૭)
	ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર, રહે. ૯, શાહી કુટીર બંગ્લોઝ, મલબાર હિલ્સની સામે, એમ.જી. રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દોના અર્થમાં અમો લખી આપનારનો તથા અમો લખી આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો વિગેરે તમામનો તેમાં સમાવેશ થયેલો ગણાશે."

બીજી તરફવાળા:-	....
લખાવી લેનાર	**(PAN NO.AAOFJ3335M)**
	(આધાર કાર્ડ નં.........................)
	ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધર્મે-હિન્દુ, ધંધો-વેપાર, રહે. ....અમદાવાદ.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દોના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો વિગેરે તમામનો તેમાં સમાવેશ થયેલો ગણાશે."

-:: જત ::-

અમો લખી આપનાર-વેચાણ આપનાર તે તમો લખાવી લેનાર-વેચાણ લેનારને આજરોજ આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર લખી આપી જાહેર કરી જણાવીએ છીએ કે....

(એ) જત રજી. ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વિંઝોલ ની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૪/

૧ ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ૧૨૦૪૯૬ ચો.મી. જમીનનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૭ (વટવા-વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૪/૧ પૈકીની કુલ જમીન ૮૪૨૩૨ ચો.મી. પૈકી ફા.પ્લોટ મુજબની ૯૩૬૬ ચો.મી. તેમજ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૧, ૩૨૧/૨, ૩૨૧/૩, ૩૨૧/૪, ૩૨૧/૫, ૩૨૧/૬, ૩૨૧/૭, ૩૨૧/૮, ૩૨૧/૯, ૩૨૧/૧૦, ૩૨૧/૧૧, ૩૨૧/૧૨, ૩૨૩ ની મળી કુલ રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ૩૮૭૪૯ ચો.મી. જમીનનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૭ (વટવા-વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૩ ની કુલ જમીન પૈકીની ૬૩૦.૪૮ ચો.મી. મળી કુલ ૯૯૯૬.૪૮ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગિક હેતુની બિનખેતીની જમીન **"બાલાજી બિલ્ડકોન"** એ નામની ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત આવેલી છે જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં **"સદરહુ જમીન"** અને/અગર **"મજકુર જમીન"** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(બી) સદરહુ જત રજી. ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વિંઝોલની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૪/૧ ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ૧૨૦૪૯૬ ચો.મી. જમીનનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૭ (વટવા-વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૪/૧ પૈકીની કુલ જમીન ૮૪૨૩૨ ચો.મી. પૈકી ફા.પ્લોટ મુજબની ૯૩૬૬ ચો.મી. તેમજ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૧ ની ૪૦૪૭ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૨ ની ૪૬૫૪ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૩ ની ૨૫૨૯ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૪ ની ૨૩૨૭ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૫ ની ૨૩૨૭ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૬ ની ૩૩૩૯ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૭ ની ૪૦૫ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૮ ની ૨૮૩૩ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૯ ની ૩૨૩૭ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૧૦ ની ૩૦૩૫ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૧૧ ની ૨૫૨૯ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૧૨ ની ૧૨૧૪ ચો.મી. જમીન તથા બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૩ ની ૬૨૭૩ ચો.મી. જમીન મળી કુલ રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ

૩૮૭૪૯ ચો.મી. જમીનનો ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૭ (વટવા-વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૩ ની કુલ જમીન પૈકીની ૬૩૦.૪૮ ચો.મી. મળી કુલ ૯૯૯૬.૪૮ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગિક હેતુની બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની માલીકીની આવેલ છે.

(સી) મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૪/૧ ની બીનખેતીની જમીન પૈકીની જમીન એસ.એમ.એલ. માણેકલાલ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ લી. નામની કંપની પાસેથી ટેક્ષરાજ રીઆલ્ટી પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કે જે કંપનીઝ એકટ અન્વયે સને ૧૯૬૫ અન્વયે રજીસ્ટર્ડ નંબર-યુ૪૫૨૦૨જીજે૨૦૦૭પી ટીસી૦૫૦૨૧૦ થી તા.૧૩.૦૩.૨૦૦૭ ના રોજથી નોંધાયેલ કંપની છે તેઓએ વેચાણ રાખેલ અને વેચાણ અવેજની રકમો ચુકતે ચુકાવી આપી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૫ (નારોલ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં દસ્તાવેજ નંબર-૩૮૧૮ થી તા.૦૪.૦૬.૨૦૦૭ ના રોજ નોંધાવેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર-૬૧૪૩ થી તા.૧૧.૦૬.૨૦૦૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(ડી) મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૪/૧ ની બીનખેતીની જમીન પૈકીની જમીન એસ.એમ.એલ. માણેકલાલ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ લી. નામની કંપની પાસેથી ટેક્ષરાજ રીઆલ્ટી પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કે જે કંપનીઝ એકટ અન્વયે સને ૧૯૬૫ અન્વયે રજીસ્ટર્ડ નંબર-યુ૪૫૨૦૨જીજે૨૦૦૭પી ટીસી૦૫૦૨૧૦ થી તા.૧૩.૦૩.૨૦૦૭ ના રોજથી નોંધાયેલ કંપની છે તેઓએ વેચાણ રાખેલ અને વેચાણ અવેજની રકમો ચુકતે ચુકાવી આપી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૫ (નારોલ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં દસ્તાવેજ નંબર-૫૩૨૮ થી તા.૨૯.૦૮.૨૦૦૭ ના રોજ નોંધાવેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર-૬૧૮૨ થી તા.૨૦.૦૯.૨૦૦૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(ઈ) આમ, ઉપરોકત હકીકતની રૂઈએ ત્યારથી સદરહુ સર્વે નં.૩૨૪/૧ પૈકીની જમીનના ટેક્ષરાજ રીઆલ્ટી પ્રાઈવેટ લીમીટેડ એ નામની કંપનીની કુલ સંપુર્ણ માલિક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર, ભોગવટેદાર પ્રસ્થાપીત થયેલા છીએ. આમ, સદરહુ

મોજે ગામ વિંઝોલની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૪/૧ ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ૧૨૦૪૯૬ ચો.મી. જમીનનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૭ (વટવા-વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૪/૧ પૈકીની કુલ જમીન ૮૪૨૩૨ ચો.મી. પૈકી ફા.પ્લોટ મુજબની ૯૩૬૬ ચો.મી. ઔદ્યોગિક હેતુ માટે થયેલ બિનખેતીની જમીન તેઓ પાસેથી અમો લખી આપનાર યાને કે બાલાજી બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મહે. સબ-રજીસ્ટ્રાર-૧૧ (અસલાલી) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૫૧૧૩ થી તા.૧૬.૦૪.૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાવેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર-૮૦૭૬ થી તા.૨૨.૦૪.૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૧૭.૦૬.૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(એફ) મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૧, ૩૨૧/૨, ૩૨૧/૩, ૩૨૧/૪, ૩૨૧/૫, ૩૨૧/૬, ૩૨૧/૭, ૩૨૧/૮, ૩૨૧/૯, ૩૨૧/૧૦, ૩૨૧/૧૧, ૩૨૧/૧૨ વાળી જમીન સંપાદન ધારા અન્વયે સેકન્ડ એડીશનલ સ્પેશીયલ એક્વિઝીશન ઓફીસર (ડીસ્ટ્રીકટ) અમદાવાદે સંપાદન કરીને તા.૧૩.૦૫.૧૯૬૪ ના રોજ ખેતી સિવાયના ઉપયોગ માટે એસ.એમ.એલ. માણેકલાલ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ લી. ને કબજો સોંપવાનો મામલતદાર સાહેબશ્રીનો હુકમ નંબર-જમીન વટવા/વ/૨૧૨૮/૭૨ થી તા.૦૨.૦૭.૧૯૭૨ ના હુકમ અન્વયે કબજેદાર તરીકે એસ.એમ.એલ. માણેકલાલ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ લી. નુ નામ રેકર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર-૪૬૬૪ થી તા.૧૧.૦૭.૧૯૭૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(જી) મોજે ગામ વટવાની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૧, ૩૨૧/૨, ૩૨૧/૩, ૩૨૧/૪, ૩૨૧/૫, ૩૨૧/૬, ૩૨૧/૭, ૩૨૧/૮, ૩૨૧/૯, ૩૨૧/૧૦, ૩૨૧/૧૧, ૩૨૧/૧૨ ની બીનખેતીની જમીન એસ.એમ.એલ. માણેકલાલ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ લી. નામની કંપની પાસેથી ટેક્ષરાજ રીઆલ્ટી પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કે જે કંપનીઝ એકટ અન્વયે સને ૧૯૬૫ અન્વયે રજીસ્ટર્ડ નંબર-યુ૪૫૨૦૨જીજે૨૦૦૭પીટીસી૦૫૦૨૧૦ થી તા.૧૩.૦૩.૨૦૦૭ ના રોજથી નોંધાયેલ કંપની છે તેઓએ વેચાણ રાખેલ અને વેચાણ અવેજની રકમો ચુકતે ચુકાવી આપી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-

૫ (નારોલ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં દસ્તાવેજ નંબર-૩૮૧૯ થી તા.૦૪.૦૬.૨૦૦૭ ના રોજ નોંધાવેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર-૬૧૪૧ થી તા.૧૧.૦૬.૨૦૦૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(એચ) મોજે વટવાની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૩ વાળી જમીન પરી મણીલાલ રણછોડદાસ ટ્રસ્ટના ટ્રસ્ટીઓ (૧) શેઠ રણછોડલાલ કેશવલાલ (૨) મહેતા વિજયશંકર પ્રાણશંકર (૩) ફુલચંદભાઈ ગીરધરભાઈ અને (૪) મગનલાલ ખુશાલજી દવેની પાસેથી એસ.એમ.એલ. માણેકલાલ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ લી. એ તા.૨૬.૦૬.૧૯૬૨ ના રોજના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર-૩૭૩૫ થી તા.૧૬.૧૧.૧૯૬૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(આઈ)ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૩ ની બીનખેતીની જમીન એસ.એમ.એલ. માણેકલાલ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ લી. નામની કંપની પાસેથી ટેક્ષરાજ રીઆલ્ટી પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કે જે કંપનીઝ એકટ અન્વયે સને ૧૯૬૫ અન્વયે રજીસ્ટર્ડ નંબર-યુ૪૫૨૦૨જીજે૨૦૦૭પીટીસી૦૫૦૨૧૦ થી તા.૧૩.૦૩.૨૦૦૭ ના રોજથી નોંધાયેલ કંપની છે તેઓએ વેચાણ રાખેલ અને વેચાણ અવેજની રકમો ચુકતે ચુકાવી આપી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૫ (નારોલ) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં દસ્તાવેજ નંબર-૩૮૧૫ થી તા.૦૪.૦૬.૨૦૦૭ ના રોજ નોંધાવેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર-૬૧૪૨ થી તા.૧૧.૦૬.૨૦૦૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(જે) આમ, ઉપરોકત હકીકતની રૂઈએ ત્યારથી સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૧ વિગેરેની જમીનના ટેક્ષરાજ રીઆલ્ટી પ્રાઈવેટ લીમીટેડ એ નામની કંપનીની કુલ સંપુર્ણ માલિક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર, ભોગવટેદાર પ્રસ્થાપીત થયેલા છીએ. આમ, સદરહુ મોજે ગામ વિંઝોલની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૧, ૩૨૧/૨, ૩૨૧/૩, ૩૨૧/૪, ૩૨૧/૫, ૩૨૧/૬, ૩૨૧/૭, ૩૨૧/૮, ૩૨૧/૯, ૩૨૧/૧૦, ૩૨૧/૧૧, ૩૨૧/૧૨, ૩૨૩ ની મળી કુલ રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ૩૮૭૪૯ ચો.મી. જમીનનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૭ (વટવા-વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૩ ની ૨૩૨૯૩ ચો.મી. ઔદ્યોગિક હેતુ માટે

થયેલ બિનખેતીની જમીન તેઓ પાસેથી જય બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મહે. સબ-રજીસ્ટ્રાર-૧૧ (અસલાલી) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૪૪૭૧ થી તા.૦૩.૦૪.૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાવેલ. જે અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર-૮૦૬૯ થી તા.૧૨.૦૪.૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારી દ્વારા તા.૦૭.૦૬.૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(કે) આમ, ઉપરોકત હકીકતની રૂઈએ ત્યારથી સદરહુ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૧ વિગેરે પૈકીની જમીનના જય બિલ્ડકોન કુલ સંપુર્ણ માલિક અને પ્રત્યેક્ષ કબજેદાર, ભોગવટેદાર પ્રસ્થાપીત થયેલા છીએ. આમ, સદરહુ મોજે ગામ વિંઝોલની સીમના બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૧, ૩૨૧/૨, ૩૨૧/૩, ૩૨૧/૪, ૩૨૧/૫, ૩૨૧/૬, ૩૨૧/૭, ૩૨૧/૮, ૩૨૧/૯, ૩૨૧/૧૦, ૩૨૧/૧૧, ૩૨૧/૧૨, ૩૨૩ ની મળી કુલ રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ૩૮૭૪૯ ચો.મી. જમીનનો ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૭ (વટવા-વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૩ ની ૨૩૨૯૩ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગિક હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ સબ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નં.૯૭,૯૮,૯૯,૧૧૪,૧૧૫,૧૧૬,૧૧૭, ૧૩૩,૧૩૪,૧૩૫ ની અનુક્રમે ૯૬.૧૩ ચો.મી., ૫૯.૫૨ ચો.મી., ૭૫.૦૪ ચો.મી., ૫૨.૪૪ ચો.મી., ૪૯.૩૪ ચો.મી., ૪૧.૮૯ ચો.મી., ૩૦.૩૦ ચો.મી., ૧૬.૧૧ ચો.મી., ૭.૫૯ ચો.મી., ૨.૪૩ ચો.મી. ની મળી ૪૩૦.૭૯ ચો.મી. જમીન તથા આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હિસ્સાની અનુક્રમે ૪૪.૫૬ ચો.મી., ૨૭.૫૯ ચો.મી., ૩૪.૭૯ ચો.મી., ૨૪.૩૧ ચો.મી., ૨૨.૮૭ ચો.મી., ૧૯.૪૨ ચો.મી., ૧૪.૦૪ ચો.મી., ૭.૪૭ ચો.મી., ૩.૫૧ ચો.મી., ૧.૧૩ ચો.મી. ની મળી ૧૯૯.૬૯ ચો.મી. જમીન એમ મળી કુલ ૬૩૦.૪૮ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગિક હેતુની બિનખેતીની જમીન જય બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ અમો લખી આપનાર યાને કે બાલાજી બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના મહે. સબ-રજીસ્ટ્રાર-૧૧ (અસલાલી) ની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર-૭૩૮૩ થી તા.૩૧.૦૮.૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ. જે

અંગેની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર-૬ ના હક્કપત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર-૮૩૩૩ થી તા.૦૨.૦૯.૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

(એલ) આમ, ત્યારથી સદરહુ મોજે ગામ વિંઝોલ ની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૪/૧ ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ૧૨૦૪૯૬ ચો.મી. જમીનનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૭ (વટવા-વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૪/૧ પૈકીની કુલ જમીન ૮૪૨૩૨ ચો.મી. પૈકી ફા.પ્લોટ મુજબની ૯૩૬૬ ચો.મી. તેમજ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૧, ૩૨૧/૨, ૩૨૧/૩, ૩૨૧/૪, ૩૨૧/૫, ૩૨૧/૬, ૩૨૧/૭, ૩૨૧/૮, ૩૨૧/૯, ૩૨૧/૧૦, ૩૨૧/૧૧, ૩૨૧/ ૧૨, ૩૨૩ ની મળી કુલ રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ૩૮૭૪૯ ચો.મી. જમીનનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૭ (વટવા-વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૩ ની કુલ જમીન પૈકીની ૬૩૦.૪૮ ચો.મી. મળી કુલ ૯૯૯૬.૪૮ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગિક હેતુની બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનારના માલીકી, કબજા, ભોગવટામાં ચાલતી આવેલ. જે જમીનને હવે પછીથી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં સદરહુ જમીન અગર મજકુર જમીન તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(એલ) ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર અમો લખી આપનારે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી નીચેની વિગતે પ્લાનો મંજુર કરાવી ઈન્ડસ્ટ્રીયલ ખુલ્લા પ્લોટની યોજના મુકેલ જે યોજનાને **"એટલાન્ટીક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** એવુ નામ આપેલ છે.

(એમ) ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં અમોએ **"એટલાન્ટીક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** નામની ખુલ્લા પ્લોટની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ અને તે અંગેના પ્લાન તૈયાર કરી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં રજુ કરતા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા રજાચિઠ્ઠી નંબર.03360/300620/A3585/M1 થી, કેસ નં.LTS/SZ/300620/ CGDCRV/A3585/M1 થી તા.૦૩/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ વિકાસ પરવાનગી પત્ર આપવામાં આવેલ ત્યારબાદ સદર પ્લાન રીવાઈઝ કરવા અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનમાં અરજી કરતા અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં.001LD20210118 થી તા.૨૦-૦૨-૨૦૨૧ ના રોજ રીવાઈઝ કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબની ખુલ્લા પ્લોટીંગની **"એટલાન્ટીક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** એ નામની યોજના મુકવામાં આવેલ છે.

(એન) જત રજી. ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વિંઝોલ ની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૪/૧ ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ૧૨૦૪૯૬ ચો.મી. જમીનનો ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૭ (વટવા-વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૪/૧ પૈકીની કુલ જમીન ૮૪૨૩૨ ચો.મી. પૈકી ફા.પ્લોટ મુજબની ૯૩૬૬ ચો.મી. તેમજ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૧, ૩૨૧/૨, ૩૨૧/૩, ૩૨૧/૪, ૩૨૧/૫, ૩૨૧/૬, ૩૨૧/૭, ૩૨૧/૮, ૩૨૧/૯, ૩૨૧/૧૦, ૩૨૧/૧૧, ૩૨૧/૧૨, ૩૨૩ ની મળી કુલ રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ૩૮૭૪૯ ચો.મી. જમીનનો ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૭ (વટવા-વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૩ ની કુલ જમીન પૈકીની ૬૩૦.૪૮ ચો.મી. મળી કુલ ૯૯૯૬.૪૮ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગિક હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર **"બાલાજી બિલ્ડકોન"** દ્વારા મુકવામાં આવેલ **"એટલાન્ટીક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** નામની ખુલ્લા પ્લોટની યોજના આવેલ છે તે પૈકી નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ ખુલ્લા પ્લોટ વાળી મિલકત તથા સદરહું **"એટલાન્ટીક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** યોજનાના તથા બાકીની કોમન જમીન, કોમન રોડના વપરાશ અંગેના હક્ક, હીત, સંબંધ સાથેની જમીન તથા મિલકતોમાંનો વગર વહેંચાયલા વચાડે પડતા હક્કની મિલકતને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતમાં સદરહું મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(એમ) અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ સદરહું જમીનમાં **"એટલાન્ટીક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** ના નામથી ખુલ્લા પ્લોટો ની યોજના મુકવાનું નક્કી કરેલ છે.

(ઓ) વધુમાં સદર **"એટલાન્ટીક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં સદર કાયદો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નંબર : PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/PAA07693/191120 થી તા.૧૯-૧૧-૨૦૨૦ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

(પી) વધુમાં અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન અમારા આર્કીટેકશ્રી **ઉત્પલ બીપીનભાઈ**

પંચાલ દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અ.મ્યુ.કો. એ મંજુર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફીકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતગર્તના અન્ય સંલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજી તરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજી તરફવાવાને કોઈ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદરહું ખુલ્લા પ્લોટીંગની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં સરકારી સુચનો કે કાયદાઓ મુજબ તેમાં સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત પડે તો એક તરફવાળા સદર કાયદા હેઠળ રીવાઈઝડ 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.

(કયુ) વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ સિધ્ધિ એસોસીએટ્સ, એચ.એલ. પટેલ (એડવોકેટ એન્ડ નોટરી) નું તા.૨૫.૦૯.૨૦૨૦ ના રોજનું લાવી આપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહી અને જો કરે તો તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલું જ નહી પરંતુ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટ્લ ડીડ્સ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજુર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નંબર ૭, ૧૨ તથા અન્ય સંલગ્ન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટશ્રી/સોલીસીટર્સશ્રી દ્વારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીફતરફવાળા કરી શકશે નહી ને જો કરે તો રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

(આર) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એક તરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એકતરફવાળાએ સદર **"એટલાન્ટીક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** નામની ખુલ્લા પ્લોટની યોજનામાં આવેલ સબ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નં...... ની .... ચો.મી. નેટ પ્લોટ (કારપેટ) એરીયાની જમીન તથા આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન વાપર ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની ઔદ્યોગિક હેતુની

બિનખેતીની જમીન જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદરહું મિલકત" અને/અગર "મજકુર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કીંમત રૂા............/- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં નીચેની વિગતે અને શરતે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(એસ) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત વેચાણ લેવા માંગતા હોઈ અમો એક તરફવાળા નીચેની શરતો મુજબ સદર મિલકત વેચાણ આપવા માંગતા હોઈ તે અંગેનો આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર સદર કાયદા હેઠળ કરેલ અને ધી ઈન્ડીયન રજીસ્ટ્રેશન એકટ, ૧૯૦૮ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે.

(વી) એ રીતે નીચે દર્શાવેલ શરતોએ અમો એક તરફવાળાએ સદર મિલકત તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ છે તેમજ અમો એક તરફવાળાએ સદર યોજનામાં તૈયાર થનાર ખુલ્લો પ્લોટ વેચાણથી રાખનાર અન્ય વ્યક્તિઓ સાથે નક્કી થયા પ્રમાણે/વિગતે અને શરતે અલગ-અલગ કરાર કરીશું તેવું બનશે અને તેવી વિગતે અને શરતો કિંમત તથા સામાન્ય મિલકત અને સુવિધાના વપરાશ સિવાય સામાન્ય રહેશે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહી.

-:: <u>બાનાખતના કરારની શરતો</u>::-

(૧).... મજકુર યોજનાના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જુદા જુદા બ્લોકોમાં એકતરફવાળા વેચાણ આપનાર દ્વારા પ્લોટો પાડવામાં આવશે.

(૧.૧)... એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનાર એલીટીને મજકુર યોજનામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સબ પ્લોટ નં...... ની .... ચો.મી. નેટ પ્લોટ (કારપેટ) એરીયાની ખુલ્લી જમીન તેમજ વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હક્કોની કિંમત મળીને કુલ્લે રૂા.................. અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૧.૨)... મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકી બુકીંગ પેટે નીચેની રકમ આજદીન સુધીમાં બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા

વેચાણ આપનારને ચુકવી આપેલ છે અને તે મુજબની રકમો એકતરફવાળાને નીચે જણાવેલ વિગતે મળેલ છે, જે એક તરફવાળા વેચાણ આપનારે વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે આ વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાના રહેશે.

રકમ	ચેક નંબર	તારીખ	બેંકનુ નામ	શાખા
રૂા.				

(૧.૩)... મજકુર મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બાકી ચુકતે રકમો બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે આ કરારના એકતરફવાળા વેચાણ આપનારને નીચે જણાવેલ વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે.

ટકાવારી	વિગત
૫%	એલોટમેન્ટ વખતે
૧૦%	રકમ ચુકતેથી રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરી આપવાનું રહેશે.
૮૦%	વેચાણ અવેજની બાકી ચુકતે રકમો સરખા ૬ માસમાં ચુકવી આપવાના રહેશે.
૫%	પઝેશન મેળવતા સમયએ
૧૦૦%	કુલ

(૧.૪)... મજકુર મિલકતની વેચાણ અવેજની કિંમત કોઈપણ જાતના વધારા સિવાયની કિંમત છે, સિવાય કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા અગર સ્થાનિક કચેરી અગર સરકારશ્રી દ્વારા અગર અન્ય કોઈ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે અન્ય લાગા, કર, ચાર્જીસમાં વિગેરેમાં સુધારો વધારો કરવામાં આવે અને તે મુજબનો ખર્ચ, કર, વેરા, ચાર્જીસમાં કરવા પાત્ર સુધારા-વધારા કરતા તે અગાઉ તે અંગેના જરૂરી પરિપત્રો, જાહેરનામાઓ, હુકમો, નિયમોથી 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 ચુકવણીના તબક્કામાં ઉમેરવાની રહેશે.

(૧.૫)... મજકુર મિલકતના કારપેટ એરિયાનુ ક્ષેત્રફળ એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે ચકાસેલ છે અને તે મુજબનુ કારપેટ એરિયાનુ ક્ષેત્રફળ વેચાણ

લેનારને મેળવી આપવાનુ રહેશે અગર તેવા કારપેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩% (ત્રણ ટકા) થી વધારેની વધઘટ હોય તો તેની જાણ વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને બંન્ને પક્ષકારો દ્વારા કારપેટ એરીયાની સંયુકત રીતે ફેરમાપણી કરવાની રહેશે અને તેવી ફેરમાપણી દરમ્યાન જો સદરહુ યુનિટના નકકી કરેલ કારપેટ એરીયા કરતાં ક્ષેત્રફળ ઓછુ થાય તો તેવા ઓછા ક્ષેત્રફળની વચાડે પડતી રકમ વેચાણ લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પરત કરવાની રહેશે તેમજ વેચાણ આપનારે પરત ચુકવવાની રહેશે અને જો કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થયેલ હશે તો તેવા વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ વેચાણ લેનારે સદરહુ પ્લોટ અંગે નકકી કરેલ ભાવ પ્રમાણે ગણતરી કરી ચુકવણીના જે તે તબકકા દરમ્યાન આ રકમ વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે.

(૧.૬)... વેચાણ લેનાર આથી આ કરારના વેચાણ આપનારને મજકુર મિલકતના વેચાણ અવેજ પેટે ચુકવેલ તમામ રકમો અગર તેનો કોઈપણ ભાગ મજકુર યોજનાને પુર્ણ કરવા સારૂ કરવો ખર્ચ અગર ચાર્જ અગર ટેક્ષ ભરપાઈ કરવા/વાપરવાના અધિકાર આપે છે. જે અવેજનો વેચાણ આપનાર તેમની ઈચ્છા મુજબ ખર્ચ કરી શકશે અને તેમાં વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવાની નથી અગર તેવી રકમની અન્ય રીતે વપરાશ કરવા અંગેની કોઈપણ સુચના વેચાણ આપનારને આપવાની નથી.

(૨.૧)... વધુમાં જો એક તરફવાળા આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધીન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહુ યોજના પુર્ણ ન કરે તેમજ સદરહુ મિલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સમય મર્યાદામાં સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો બીજીતરફવાળાએ આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન મજકુર મિલકત વેચાણ રાખવા રાજી હોય તે મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે એકતરફવાળાએ આ કરારના બીજીતરફવાળાને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાની માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડસ બેસ્ટ લેંડીંગ રેટ્સ (એમ.સી.એલ.આર) પધ્ધતિ મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના

૨% (બે ટકા) વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે. તેવી જ રીતે જો બીજીતરફવાળા લેનાર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળાએ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાની માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ ફંડસ બેસ્ટ લેંડીંગ રેટ્સ (એમ.સી.એલ.આર) પધ્ધતી મુજબ નક્કી કરેલ દરની સાથે વધારાના ૨% (બે ટકા) વાર્ષિક વ્યાજ એક તરફવાળાએ ચુકવવાનુ રહેશે.

(૨.૨)... વેચાણ લેનાર દ્વારા જો પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની રકમો તેમજ સક્ષમ કચેરીમાં ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે પૈકીની વેચાણ લેનારને ચુકવવાપાત્ર વરાડે પડતી રકમો સહિતની ચુકવણીમાં ચુક થાય તો અગર વેચાણ લેનાર દ્વારા સળંગ માસિક હપ્તાની ચુકવણી ઉપર ત્રણ કે તેથી વધુ વખત નિષ્ફળ જાય તો ઉપર પેરા-૩, ૧ માં જણાવ્યા મુજબ વેચાણ લેનાર પાસેથી વાર્ષિક વ્યાજ લેવાના હકકો કોઈપણ પુર્વગ્રહ વગર અબાધિત રાખીને વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનુ ગણાશે. જો વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર રદબાતલ કરવાનુ નકકી કરે તો તે સંજોગોમાં વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને દિન-૧૫ (પંદર) ની લેખિત નોટીસ વેચાણ લેનાર દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. મારફતે તેમજ ઈ-મેઈલ મારફતે આપવાની રહેશે અને આથી 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 શકશે.

વધુમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા પેમેન્ટ પ્લાન હેઠળ અગર માસિક હપ્તેથી 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 સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૩).... મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનાર નક્કી કરેલ અવેજની રકમ ચુકવણી કર્યા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને સોંપવાનો રહેશે.

પરંતુ જો મજકુર મિલકતનો કબજો નીચેના કારણોસર વેચાણ લેનારને સુપ્રત ન કરી શકયા તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની સમય મર્યાદામાં યોગ્ય વધારો કરી શકશે.

- જો કોઈ યુધ્ધ, સામાજીક ધાંધલધમાલ, કુદરતી અને માનવસર્જીત આફતોને કારણે

- કેન્દ્ર, રાજ્ય કે સ્થાનિક સરકાર દ્વારા અગર ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા કોઈ કાયદા અને નિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે અગર કોઈ જાહેરનામુ, ઠરાવ કે હુકમ બહાર પાડવામાં આવે

(૪) **કબજો સોંપવાની તથા મેળવવાની કાર્યવાહી:-**

(૪.૧)મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને પક્ષકારોની જવાબદારીઓને આધિન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારે આ કરારના વેચાણ લેનારને નીચે જણાવેલ તા.૩૧-૧૨-૨૦૨૫ સુધીમાં સોંપવાનો રહેશે અથવા વેચાણ લેનાર દ્વારા મજકુર મિલકત અંગેની આ બાનાખતના કરારમાં નક્કી કર્યા મુજબની વેચાણ અવેજની તથા અન્ય ખર્ચા, વેરા, ચાર્જીસ વિગેરે તમામ પ્રકારની રકમની ચુકવણી કરે અને વેચાણ લેનારની વિનંતી અને સંમતિથી વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવા તૈયાર હોય તેવા સમયે વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે. તેમજ ત્યારથી વેચાણ લેનાર મજકુર મિલકતના યોગ્ય વહીવટ સારૂના વહીવટી ખર્ચની તથા વહીવટી ફાળાની નક્કી કરવામાં આવેલી રકમો વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટીને ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૪.૨) મજકુર મિલકતના કબજા અંગેની નોટીસ વેચાણ લેનારને મળેથી દિન-૧૫, સુધીમાં વેચાણ લેનાર મજકુર મિલકતનો કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી શકશે.

(૪.૩) કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળતા.

જો વેચાણ લેનાર ઉપર પેરા-૪.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની નોટીસ મળ્યા બાદ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબની બાંહેધરી, ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ય જરૂરી લખાણો પરિપુર્ણ કરીને તેમજ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ કબજો સોંપતી સમયે ચુકવવાપાત્ર વેચાણ અવેજની બાકી રકમોની ચુકવણી કરીને મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ આપનાર પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તે મુજબનો કબજો મેળવવામાં કસુર કરે તેમ છતાં વેચાણ લેનાર નકકી કરવામાં આવેલ માસીક વહીવટ ફાળાની રકમ નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત વેચાણ આપનારને અગર સર્વિસ સોસાયટી/ એસોસીએશનને ચુકવવા તેમજ વેચાણ અવેજની બાકી રકમો પણ નકકી થયેલ વ્યાજ સહિત ચુકવવા બંધાયેલા છે અને રહેશે.

(૪.૪) મજકુર મિલકતના વેચાણ લેનાર આ કરારથી કુલ સંપૂર્ણ માલિક કબજેદાર થયેલ હોઈ તેથી મજકુર યોજનાના કોમન ફેસેલીટીનો વપરાશ-ઉપયોગ બાબતે યોગ્ય ધ્યાન આપવામાં ન આવે તેવા સમયે મજકુર યોજનાના કોમન ફેસીલીટીઝને કે તેમના આંશિક ભાગને નુકશાન થવા સંભવ છે જેથી વેચાણ લેનારે આવી મુળભુત બાબતોની જાણકારી રાખીને પોતાના કોમન સુવિધાઓનો વપરાશ ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે. અન્યથા આવી સામાન્ય અને વપરાશી ભુલના કારણે ઉદભવતા પ્રશ્નો બાબતે વેચાણ આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં અને તેવા તમામ ઉદભવતા પ્રશ્નો ખર્ચ અને જોખમની જવાબદારી વેચાણ લેનારની ગણાશે.

(૫) મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે માત્ર કાયદેસરના ઔદ્યોગિક હેતુ તરીકે જ કરવાનો રહેશે.

(૬) મજકુર મિલકતમાં મુકવામાં આવેલ કોમન રોડ, રસ્તાના યોગ્ય વહીવટ અને જાળવણી સારૂ વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય વેચાણ રાખનારાઓ સાથે મળી કોઈ એસોસીએશન અગર સોસાયટી અગર અન્ય

સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની રહેશે અને આ રીતે સ્થાપવામાં આવનાર સંસ્થાને હવે પછી મજકુર સોસાયટી તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને મજકુર સોસાયટીની યોગ્ય નોંધણી કરવા સારૂ જરૂરી કાગળો, સભાસદોની યાદી, કારોબારી સભ્યોના 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-સિકકા કરીને સક્ષમ કચેરીમાં નોંધણી કરવા સારૂની કાર્યવાહી કરવા સુપ્રત કરવાની રહેશે અને મજકુર સોસાયટીના જીલ્લા રજીસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અગર તે મુજબના સુધારા વધારા પેટા-નિયમોમાં કરવામાં આવે તો તે અંગે વેચાણ લેનાર દ્વારા કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાના નથી.

(૭) વેચાણ આપનાર દ્વારા સદરહુ મિલકતનો કબજો મેળવી લીધાના સમયથી મજકુર મિલકતમાં રહેલા કોમન રોડ, રસ્તા વિગેરેના વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા વગર વહેંચાયેલા હકકો અંગે તેમજ મજકુર જમીનમાં રહેલા વરાડે પડતા ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ, ઉપકર, રૂપાંતર કર, વહીવટી ખર્ચ, વીમા ખર્ચ, પાણી ચાર્જીસ, કોમન સમારકામ ખર્ચ, કોમન વિજળી ખર્ચ, કોમન રોડ, રસ્તાના સમારકામ, સુધારા વધારાના ખર્ચ, ચોકીદારો, સફાઈ કામદારો, એકાઉન્ટ કલાર્ક વિગેરેના પગાર/ફી તેમજ મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી રકમો ભરવા વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છે અને રહેશે. જયાં સુધી 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.

(૮) આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં દર્શાવવામાં ન આવેલ હોય પરંતુ મજકુર યોજના અંગે જો કોઈપણ ખર્ચ ચુકવવાપાત્ર થાય તો તેવા ખર્ચની રકમો પૈકી વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકત મુજબ વરાડે પડતી વગર વહેચાયેલ રકમ વેચાણ આપનારને મજકુર મિલકતનો કબજો વેચાણ લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી ગણી ચુકવવાની છે અને રહેશે.

(૯) 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 ચુકવવાના ખર્ચ તથા ચાર્જીસ અંગે વેચાણ લેનારે સદરહુ યુનિટના ધોરણે વરાડે પડતી રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે નહી.

(૧૦) તેમજ મજકુર જમીન પૈકીની વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતી જમીન અને મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એરીયા તથા કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝને તમો વેચાણ લેનાર તેમજ સોસાયટીના અન્ય તમામ સભ્યોએ સંયુકત રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૧) **વેચાણ આપનારની ખાતરી અને બાંહેધરી**

(૧૧.૧) આ કરારના વેચાણ આપનારના મજકુર જમીન તથા મજકુર મિલકતના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનુ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે મજકુર જમીનનો કબજો ધારણ કરે છે અને તે રીતે મજકુર જમીન ઉપર મજકુર યોજના મુકવાનો વેચાણ આપનારને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે.

(૧૧.૨) મજકુર યોજનાના વિકાસ સારૂ જે-તે સક્ષમ કચેરી/અધિકારી પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ મંજુરીઓ/હુકમો/પરવાનગીઓ વેચાણ આપનારે મેળવેલ છે.

(૧૧.૩) મજકુર જમીનમાં ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ કોઈપણ પ્રકારનો અવરોધ નથી.

(૧૧.૪) મજકુર જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારના હુકમો કે મુકદમા હાલ જારી નથી.

(૧૧.૫) મજકુર જમીન, મજકુર યોજના અને મજકુર મિલકત અંગે જે કોઈપણ પરવાનગી, હુકમો, મંજુરીઓ મેળવવાની થતી હોય તે તમામ વેચાણ આપનારે કાયદેસરની પ્રકિયા કરીને મેળવેલ છે.

(૧૧.૬) મજકુર મિલકતનો આ બાનાખત કરવા સારૂ વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે હકકદાર છે અને મજકુર મિલકતના રાઈટ, ટાઈટલને નુકશાન થાય અગર તેને અસર કરે તેવુ કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

(૧૧.૭) વેચાણ લેનારને અસર કરે તે મુજબના યોજના કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે અગર મજકુર મિલકત અંગે અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે વિકાસકાર કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ જાતના કરારો, લખાણો, વ્યવહારો વેચાણ આપનારે કરેલ નથી.

(૧૧.૮) મજકુર યુનિટનુ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં વેચાણ કરવા અંગે વેચાણ આપનાર કોઈપણ રીતે અબાધિત નથી તેની વેચાણ આપનાર આથી બાંહેધરી આપે છે.

(૧૧.૯) મજકુર યોજનાના તમામ પ્લોટોનુ વેચાણ થયેથી વેચાણ આપનાર મજકુર યોજનાની કોમન રોડ, રસ્તા તેમજ કોમન વહીવટ તેમજ તેને આનુષાંગીક જમા કરવામાં આવેલ વહીવટી ડિપોઝીટની રકમ તથા તેમાંથી થયેલ ખર્ચ સહિતના હિસાબો તથા મજકુર યોજનાના તમામ બંધારણ સહિત સ્થાપવામાં આવનાર સોસાયટીને સોંપવાના રહેશે.

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

(૧૧.૧૧) મજકુર યોજના અગર મજકુર જમીનને સંપાદનમાં અગર અધિગ્રહણ કરવા અંગેનો કોઈ સ્થાનિક/રાજય/કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા જાહેરનામુ, વટહુકમ કે ખાનગી નોટીસ વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ નથી અગર મળેલ નથી.

(૧૨) વેચાણ લેનાર પોતે જાતે તથા તેના કુટુંબના સભ્યો તથા મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ કરનાર વ્યક્તિઓ વતી આથી વેચાણ આપનારને ખાત્રી અને

બાંહેધરી આપે છે કે,

(૧૨.૧) વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતની સાર-સંભાળ તથા વહીવટ પોતાના ખર્ચે યોગ્ય રીતે કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર મિલકતને અગર મજકુર યોજનાના અન્ય પ્લોટોને તેમજ મજકુર યોજનાના અન્ય ભાગોને નુકશાન થાય તે મુજબના કોઈપણ જાતના સુધારા-વધારા મજકુર મિલકતમાં કરવાના નથી તેમજ કાયદેસરના જે કોઈપણ સુધારા-વધારા મજકુર મિલકતમાં કરવાપાત્ર હોય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી અગર સક્ષમ હકુમતી અધિકારીની લેખિત પરવાનગી મેળવીને કરવાના છે અને રહેશે.

(૧૨.૨) મજકુર મિલકતને અગર મજકુર યોજનાના કોઈપણ આંતરીક કે બાહ્ય ભાગને નુકશાન થાય અગર જાનમાલની હાની થાય અગર પ્રકૃતીને નુકશાન થાય તેવા કોઈપણ ગેરકાયેદસરના અને જોખમી પ્રવાહી, માલ-સામાન વિગેરે વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતમાં સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન, મજકુર યોજનાના કોમન દિવાલો કે અન્ય મિલકતોને નુકશાન ન થાય તે રીતે લાવવા-લઈ જવાનો રહેશે તેમ છતાં જો વેચાણ લેનાર દ્વારા આ મુજબનુ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તે અંગેના પરિણામો, નુકશાન તથા ખર્ચની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની હોવાનુ ગણાશે.

(૧૨.૩) મજકુર યોજના ખુલ્લા પ્લોટીંગની હોવાથી તેના અંગે હાલ વિમાની કોઈપણ જોગવાઈ કરવામાં આવેલ નથી તેમ છતાંયે વેચાણ દસ્તાવેજ સમય પછીથી વેચાણ લેનારે પોતાની જરૂરીયાત મુજબ કે પોતાની ઈચ્છા અનુસાર વીમાની વ્યવસ્થા કરી કરાવી શકશે.

(૧૨.૪) મજકુર મિલકતના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ સફાઈ કામદારો રાખવામાં આવશે અને તે રીતે વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતના કોઈપણ ભાગમાં ગંદકી થાય તે મુજબનો સુકો કે લીલો કચરો કોઈપણ જગ્યાએ ફેંકવાનો નથી પરંતુ તેવો કચરો પોતાના મિલકતમાં દૈનિક ધોરણે એકઠો

કરવાનો રહેશે અને સફાઈ કામદારને સોંપવાનો રહેશે.

(૧૨.૫) વેચાણ આપનાર અગર મજકુર સોસાયટી દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે અગર અગાઉ જે સુચના આપવામાં આવેલી હોય તે મુજબ દિન-૧૦ સુધીમાં વેચાણ લેનારે સોસાયટીની ઓફિસમાં વરાડે પડતી ચુકવવાની સીકયોરીટી ડીપોઝીટની રકમો તેમજ માસિક વહીવટી ખર્ચની રકમો વિગેરે વિના આનાકાનીએ ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨.૬) મજકુર મિલકતના સ્થાનિક અધિકૃત કચેરીને ચુકવવાપાત્ર ટેક્ષ, બીલ, વેરા, વીમો વિગેરેની રકમો વેચાણ લેનારે યોગ્ય સમયે ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મજકુર મિલકતમાં વેચાણ લેનાર દ્વારા જો કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે અને તે કારણોસર આ મુજબની રકમોમાં વધારો થાય તો તે પણ વેચાણ લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

(૧૨.૭) 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.

(૧૨.૮) મજકુર યોજનાના યોગ્ય વહીવટ અને વ્યવસ્થા સારૂ વેચાણ આપનાર તથા મજકુર સોસાયટી દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ ધારાધોરણ, નિતી-નિયમોનુ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવા ધારાધોરણ, નિતી નિયમોમાં સર્વસંમતીથી અગર બહુમતીથી સુધારા-વધારા, ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે તમામનુ પણ વેચાણ લેનારે અગર વખતો વખતના કબજેદારોએ પાલન કરવાનુ છે અને રહેશે તેમજ કેન્દ્ર/રાજ્ય સરકાર કે સ્થાનિક હકુમત દ્વારા જો કોઈ નિયમો કાયદાઓમાં સુધારા, વધારા અમલમાં મુકવામાં આવે તો તે તમામનુ પણ વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ 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.

(૧૩) 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 આપનારને યોગ્ય બેંકમાં ખાતુ ખોલાવવાનુ રહેશે અને તે તમામ રકમો તેમાં જમા કરાવવાની રહેશે અને તે રકમોનો વેચાણ આપનારે માત્ર તે મુજબના ખર્ચ સારૂ જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૪) આ બાનાખતના કરારમાં દર્શાવેલ ન હોય તેવી કોઈપણ વિષય, વસ્તુ કે મજકુર યોજનાના કોઈપણ ભાગને કોઈપણ સંજોગોમાં મજકુર યુનિટ સાથેનો ભાગ કે હકક ગણવાનો રહેશે નહી. તેમજ વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકત સાથે પ્રાપ્ત થયેલ કોમન એરીયાના વરાડે પડતા વગર વહેંચાયેલા હકકો સિવાય કોઈપણ હકક પ્રાપ્ત થશે નહી અને જ્યાં સુધી વેચાણ આપનાર દ્વારા મજકુર યોજનાના ખુલ્લા ભાગો, પ્લોટો તથા અન્ય કોમન વિસ્તાર વેચાણ કે તબદીલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધીની તેની માલીકી વેચાણ આપનારની હોવાનુ ગણાશે.

(૧૫) આ બાનાખતના કરારની તારીખથી વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકત કોઈપણ રીતે ગીરો કે બોજામાં મુકી શકશે નહી તે મુજબનો કોઈપણ ચાર્જ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી અને જો તેવુ વેચાણ આપનાર દ્વારા કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારના આ બાનાખતના કરારથી પ્રાપ્ત થયેલ હિત તથા હકકોને અસર કરશે નહીં.

(૧૬) જ્યાં સુધી આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ પેમેન્ટ પ્લાનની વિગતો મુજબ ચુકવણી સહિત તથા અન્ય શરતો અને જોગવાઈઓ મંજુર કરીને દિન-૩૦ માં સહીમતા કરીને વેચાણ આપનારને સુપ્રત ન કરે તેમજ વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની જરૂરી નોંધણી ન કરાવે ત્યાં સુધી આ બાનાખતમાં જણાવેલ જોગવાઈઓનો અમલ થયેલો ગણાશે નહી. જો વેચાણ લેનાર બાનાખતનો કરાર મળેથી દિન-૩૦ માં તેની સહીમતા કરીને સુપ્રત કરવામાં અગર વેચાણ આપનારની સુચના મુજબ તેની નોંધણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો વેચાણ આપનાર તેવુ કૃત્ય સુધારવા સારૂ વેચાણ

લેનારને દિન-૧૫ ની લેખિત નોટીસ આપીને જાણ કરશે અને તે નોટીસ મુજબ જો વેચાણ લેનાર દ્વારા વર્તન કરવામાં ન આવે તો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટ અંગેનુ વેચાણ લેનારની બુકીંગ અરજી રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને તે મુજબના કસુરના કારણે વેચાણ લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલ રકમના ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરીને બાકીની રકમ વેચાણ આપનારે વિના વ્યાજે તેમજ વિના વળતરે વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરવાની રહેશે.

(૧૭) આ બાનાખતનો કરાર તથા તેમાં દર્શાવવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ, એનેક્ષર વિગેરે આ કરારના પક્ષકારો વચ્ચે મજકુર મિલકતના વેચાણ વ્યવહાર સારૂ બંધારણ લેખીત કરાર, એલોટમેન્ટ, પત્રવ્યવહાર, સમજુતી વિગેરે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ હોય તે તમામ આ કરારમાં આવરી લેવામાં આવેલ હોઈ રદબાતલ ગણવામાં આવે છે.

(૧૮) આ બાનાખતના કરારની શરતો અને જોગવાઈઓમાં બંન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી સુધારો વધારો કરી શકાશે.

(૧૯) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ મજકુર મિલકતના વેચાણ લેનાર તેમજ તેના કુટુંબના સભ્યો, વંશ, વાલી, વારસો, વખતોવખતના માલિકો, કબજેદારો વિગેરે તમામને હરહંમેશ લાગુ પડશે અને તેઓ તેનો અમલ કરવા બંધાયેલા રહેશે તે હકીકત વેચાણ લેનાર સ્પષ્ટપણે કબુલ મંજુર રાખે છે.

(૨૦) જો આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ કે નિયમો કેન્દ્ર/રાજય 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 તેના 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 જારી રહેશે.

(૨૧) વેચાણ લેનારે મજકુર યોજનાના અન્ય યુનીટના વેચાણ લેનારાઓ સાથે

મજકુર મિલકત અંગે ચુકવવાની રકમો અંગે વેચાણ આપનાર દ્વારા મજુકર મિલકતના કારપેટ એરીયા મુજબ મજકુર યોજનાના કોમન એરીયા વેચાણ લેનારનો વચાડે પડતો વગર વહેંચાયેલ હકક, હિત, હિસ્સો આવેલ છે અને વેચાણ લેનારે તે મુજબના વચાડે પડતા વગર વહેંચાયેલ હિસ્સા મુજબનું ધોરણ અમલમાં લેવાનું રહેશે.

(૨૨) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને નિયમોને આધીન મજકુર યુનિટમાં વેચાણ વ્યવહારનો યોગ્ય અમલ કરવા સારૂ 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 આનાકાનીએ કરી આપવાના રહેશે.

(૨૩) આ બાનાખતનો કરાર વેચાણ આપનારની ઓફીસે અગર બંને પક્ષકારોએ માન્ય તેવા શહેર અમદાવાદના કોઈપણ સ્થળે કરવાનો રહેશે અને આ બાનાખતના કરારમાં વેચાણ આપનારે અગર તેના અધીકૃત વ્યકિતએ અગર પાવર ઓફ એટર્નીએ સહીમતા કરવાના રહેશે અને તેની નોંધણી સક્ષમ નોંધણીની કચેરીમાં અગર અન્ય સક્ષમ અધીકૃત અધીકારી પાસે કરાવવાની રહેશે અને તે મુજબ આ બાનાખતના કરારનો અમલ થયેલો ગણવાનો રહેશે.

(૨૪) મજકુર મિલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ કે અન્ય કોઈપણ દસ્તાવેજ વેચાણ લેનાર અગર વેચાણ આપનાર અગર વેચાણ આપનારના અધીકૃત વ્યકિતએ નોંધણી અર્થે નોંધણી અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન યોગ્ય સમય મર્યાદામાં સક્ષમ કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને રહેશે.

(૨૫) મજકુર મિલકતના આ બાનાખતના કરારને આધીન આ બાનાખતના પક્ષકારોને મોકલવાપાત્ર તમામ વ્યવહારની બજવણી પક્ષકારોના નીચે મુજબના સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી તેમજ ઈ-મેઈલ થી અગર યોગ્ય પોસ્ટલ પ્રમાણીત મારફતે કરવાની છે અને રહેશે અને તે મુજબ કરવામાં આવેલ પત્રવ્યવહારને માન્ય ગણવામાં આવશે.

વેચાણ આપનાર :-

નામ : **બાલાજી બિલ્ડકોન** એ નામની ભાગીદારી પેઢી

સરનામું : ૯, શાહી કુટીર બંગ્લોઝ, મલબાર હિલ્સની સામે, એમ.જી. રોડ, નિકોલ, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦.

ઈ-મેઈલ : jaybuildcon9664@gmail.com

વેચાણ લેનાર :-

નામ :

સરનામું :

ઈ-મેઈલ :

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 સંજોગોમાં જે તે પક્ષકાર પાસે રહેલ પત્રવ્યવહારની અંતીમ વિગત માન્ય વિગત ગણાશે અને તે મુજબના પત્રવ્યવહાર જે તે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૬) જો મજકુર મીલકત એક થી વધુ વ્યકિત દ્વારા ધારણકર્તા હોય તો તે સંજોગોમાં આ બાનાખતના કરારમાં તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજમાં વેચાણ લેનાર તરીકે જે પ્રથમ વ્યકિતનું નામ હોય તો વ્યકિતના નામે તથા સરનામે પત્રવ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તેવા પત્રવ્યવહાર તમામ વેચાણ લેનારને મોકલવામાં આવેલ છે અને મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે.

(૨૭) મજકુર મીલકતના આ બાનાખતના કરાર તેમજ તબદીલીના દસ્તાવેજ અગર આ બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય કોઈપણ કાગળો, લખાણો વિગેરે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, ટાઈપીંગ ફી, વકીલ ફી વિગેરેનો ખર્ચ વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

(૨૮) જો આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ શરતો, જોગવાઈઓ અને

જવાબદારીઓ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનું નિરાકરણ બંને પક્ષકારોએ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશનના અધીકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૨૯) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલ શરતો, જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ તેમજ તેને ઉદભવતા પ્રશ્નો 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 અધિકાર ક્ષેત્ર શહેર અમદાવાદ હોવાનું ગણાશે.

(૩૦) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલ ગણાશે અને આ કરારની બાકી જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ રીતે જ માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

પરિશિષ્ટ-૧

મજકુર સઘળી જમીનનું વર્ણન

જત રજી. ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વિંઝોલ ની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૪/૧ ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ૧૨૦૪૯૬ ચો.મી. જમીનનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૭ (વટવા-વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૪/૧ પૈકીની કુલ જમીન ૮૪૨૩૨ ચો.મી. પૈકી ફા.પ્લોટ મુજબની ૯૩૬૬ ચો.મી. તેમજ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૧, ૩૨૧/૨, ૩૨૧/૩, ૩૨૧/૪, ૩૨૧/૫, ૩૨૧/૬, ૩૨૧/૭, ૩૨૧/૮, ૩૨૧/૯, ૩૨૧/૧૦, ૩૨૧/૧૧, ૩૨૧/૧૨, ૩૨૩ ની મળી કુલ રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ૩૮૭૪૯ ચો.મી. જમીનનો ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ

નં.૮૭ (વટવા-વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૩ ની કુલ જમીન પૈકીની ૬૩૦.૪૮ ચો.મી. મળી કુલ ૯૯૯૬.૪૮ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગિક હેતુની બિનખેતીની જમીન તથા તેના ખુંટ ચારની વિગત...

પુર્વ :- ૧૮ મીટરનો રોડ અને રેલ્વે લાઈન

પશ્ચિમ :- ફા.પ્લોટ નં.૨૪ પૈકીની જમીન

ઉત્તર :- ફા.પ્લોટ નં.૨૪ પૈકીની જમીન

દક્ષિણ :- ફા.પ્લોટ નં.૨૩/૧ જમીન

પરિશિષ્ટ-એ

મજકુર મિલકતનું વર્ણન

જત રજી. ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે ગામ વિંઝોલ ની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૪/૧ ની રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ૧૨૦૪૯૬ ચો.મી. જમીનનો ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૭ (વટવા-વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૪/૧ પૈકીની કુલ જમીન ૮૪૨૩૨ ચો.મી. પૈકી ફા.પ્લોટ મુજબની ૯૩૬૬ ચો.મી. તેમજ બ્લોક/સર્વે નંબર-૩૨૧/૧, ૩૨૧/૨, ૩૨૧/૩, ૩૨૧/૪, ૩૨૧/૫, ૩૨૧/૬, ૩૨૧/૭, ૩૨૧/૮, ૩૨૧/૯, ૩૨૧/૧૦, ૩૨૧/૧૧, ૩૨૧/૧૨, ૩૨૩ ની મળી કુલ રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ ૩૮૭૪૯ ચો.મી. જમીનનો ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૮૭ (વટવા-વિંઝોલ) માં સમાવેશ થતા તે અન્વયે ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૨૩ ની કુલ જમીન પૈકીની ૬૩૦.૪૮ ચો.મી. મળી કુલ ૯૯૯૬.૪૮ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગિક હેતુની બિનખેતીની જમીન ઉપર **બાલાજી બિલ્ડકોન** દ્વારા મુકવામાં આવેલ **"એટલાન્ટીક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક"** નામની ખુલ્લા પ્લોટની યોજનામાં આવેલ સબ પ્લોટો પૈકી સબ પ્લોટ નં**......** ની **.......** ચો.મી. નેટ પ્લોટ (કારપેટ) એરીયાની જમીન તથા આંતરીક રોડ, રસ્તા તથા કોમન પ્લોટની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન વાપર ઉપયોગ કરવાના હકકો સહીતની ઔદ્યોગિક હેતુની બિનખેતીની જમીન તથા તેના ખુંટ ચારની વિગત :-

:: ખુંટચારની વિગત ::

પૂર્વ :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષિણ :

એનેક્ષર-બી

રેરા નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

અલગથી આપવામાં આવેલ છે.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર બંન્ને પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુધ્ધ બુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે બંન્ને પક્ષકારોને તથા તેમના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, ડાયરેકટર્સ, વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

આજરોજ તા. મી માહે સને ૨૦૨૧ ના રોજ અમદાવાદ મુકામે.

અત્રે .... મતુ, અત્રે ....શાખ.

એકતરફવાળા/લખી આપનાર :- **સાક્ષી :-**

બાલાજી બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

.... (૧).............................

(જય દિલીપભાઈ કોઠીયા)

(૨).............................