કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા સાણંદના ગામ મોજે નવાપુરાની સીમના ખાતા નં.૬૩૮ ના જુના બ્લોક/સર્વે નંબર-૨૫૬/અ જેનો નવો બ્લોક/સર્વે નં.૧૭૧ ની કુલ હે.આરે. ચો.મી.૧-૮૫-૦૯ વાળી જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ-૪૩૬ માં સમાવેશ થતાં આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭૬ ની ૧૧૧૦૫ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની ઔધોગિક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ઉપર ઔડા દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે “જે.પી.ઈન્ફ્રા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ “જે.પી.એસ્ટેટ” નામની ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટની સ્કીમના શેડ નં...........વાળી મિલ્કતનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર.

લખાવી લેનાર	લખી આપનાર
....	....

એક તરફવાળાઃ **જે.પી.ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી**

વેચાણ આપનાર : જેની ઓફીસ :- મોજે નવાપુરા, સર્વે નંબર ૧૭૧, તા.સાણંદ, જી.અમદાવાદ મુકામે આવેલ જેના વતી અને તરફથી તેના વહીકટકર્તા ભાગીદાર ચિરાગ જયંતકુમાર પટેલ

''જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''અમો''અને અગર ''વેચાણ આપનાર'' એક તરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનારાન જે.પી.ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વખતો વખતના ભાગીદારો, માલિકો, વહીવટકર્તાઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે. ''

બીજી તરફવાળાઃ

લખાવી લેનાર : ઉ.વ. પુક્ત, ધર્મે : હિન્દુ,

રહે:-

''જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''તમો'' અને અગર ''વેચાણ લેનારા''અને અગર ''બીજી તરફવાળા''એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેના અર્થમાં તમો વેચાણ લેનારાનો તથા વેચાણ લેનારાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકશેસરો, સરવાઈવરો, ઈત્યાદી સર્વેનો સમાવેશ થાય છે''

(૧).. ડિસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીકટ અને તાલુકા સાણંદના ગામ મોજે નવાપુરાની સીમના ખાતા નં.૬૩૮ ના જુના બ્લોક/સર્વે નંબર-૨૫૬/અ જેનો નવો બ્લોક/સર્વે નં.૧૭૧ ની કુલ હે.આરે. ચો.મી.૧-૮૫-૦૯ વાળી જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ-૪૩૬ માં સમાવેશ થતાં આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ

નં.૧૭૬ ની ૧૧૧૦૫ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની ઔધોગિક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર ગાને કે જે.પી.ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢીના માલિક કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે. અને જે રેવન્યુ દફતરે ૭ અને ૧૨ ના ઉતારામાં તથા સરકારી, અર્ધ સરકારી રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના નામે માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર તરીકે ચાલે છે જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં સદરહું જમીન એ રીતે વર્ણવેલ છે.

(૨).. મોજે નવાપુરાની સીમના ખાતા નં.૬૩૮ ના જુના બ્લોક/સર્વે નંબર-૨૫૬/અ જેનો નવો બ્લોક/સર્વે નં.૧૭૧ ની કુલ હે.આરે. ચો.મી.૧-૮૫-૦૯ વાળી જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ-૪૩૬ માં સમાવેશ થતાં આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭૬ ની ૧૧૧૦૫ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જુની શરતની જમીનને ઔધોગિકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં તબદીલ કરવાની પરવાનગી જિલ્લા કલેકટર, અમદાવાદના દ્રારા તા.૧૮/૦૪/૨૦૧૭ ના રોજના તેમના હુકમ નં.સીબી/લેન્ડ-૧/એન.એ./એસ.આર.૧૩૦૩/૨૦૧૫ થી ઔધોગિકના હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવેલ. જેની ગામ નમુના નં.૬ ના હકક પત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં.૨૮૭૨ તા.૦૨/૦૬/૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

(૩).. ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા સાણંદના ગામ મોજે નવાપુરાની સીમના ખાતા નં.૬૩૮ ના જુના બ્લોક/સર્વે નંબર-૨૫૬/અ જેનો નવો બ્લોક/સર્વે નં.૧૭૧ ની કુલ હે.આરે. ચો.મી.૧-૮૫-૦૯ વાળી જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ-૪૩૬ માં સમાવેશ થતાં આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭૬ ની ૧૧૧૦૫ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની ઔધોગિક હેતુ માટેની બિનખેતીની

લખાવી લેનાર   લખી આપનાર

....

જમીન તથા તેની સાથે જોડાયેલ તમામ પ્રકારના હકકો હિતો સહિતની કુલ સઘળી જમીન રે-સર્વે પ્રમાણેના નવા બ્લોક નં.૧૭૧ પૈકીની સમ.ચો.મી ૪૧૯ જમીનને મળતી ફાઈનલ પ્લોટ પ્રમાણેની સમ.ચો.મી.૨૫૧.૪૦ જમીનના માલિક કબજેદાર તથા વેચાણ આપનાર યોગેશકુમાર ભુદરભાઈ ઠકકર, (બી) રે-સર્વે પ્રમાણેના નવા બ્લોક નં.૧૭૧ પૈકીની સમ.ચો.મી ૩૬૧૨ જમીનને મળતી ફાઈનલ પ્લોટ પ્રમાણેની સમ.ચો.મી.૨૧૬૭ જમીનના માલિક કબજેદાર તથા વેચાણ આપનાર (૧) મીનાક્ષીબેન સુનિલભાઈ પટેલ, (૨) ગોપીબેન હરેશભાઈ પટેલ, (સી) રે-સર્વે પ્રમાણેના નવા બ્લોક નં.૧૭૧ પૈકીની સમ.ચો.મી ૪૧૯ જમીનને મળતી ફાઈનલ પ્લોટ પ્રમાણેની સમ.ચો.મી.૨૫૧.૪૦ જમીનના માલિક કબજેદાર તથા વેચાણ આપનાર અરવિંદભાઈ છગનભાઈ ગઢવી, (ડી) રે-સર્વે પ્રમાણેના નવા બ્લોક નં.૧૭૧ પૈકીની સમ.ચો.મી ૮૩૮ જમીનને મળતી ફાઈનલ પ્લોટ પ્રમાણેની સમ.ચો.મી.૫૦૨.૮૦ જમીનના માલિક કબજેદાર તથા વેચાણ આપનાર (૧) રજાતઅલી વલીમહંમદ કડીવાર, (૨) મનસુરઅલી મુસ્તાકઅલી કડીવાર, (૩) અહેસાનઅલી મુસ્તાકઅલી કડીવાર, (ઈ) રે-સર્વે પ્રમાણેના નવા બ્લોક નં.૧૭૧ પૈકીની સમ.ચો.મી ૪૧૯ જમીનને મળતી ફાઈનલ પ્લોટ પ્રમાણેની સમ.ચો.મી.૨૫૧.૪૦ જમીનના માલિક કબજેદાર તથા વેચાણ આપનાર દિવ્યેશકુમાર રસિકલાલ પુજારા, (એફ) રે-સર્વે પ્રમાણેના નવા બ્લોક નં.૧૭૧ પૈકીની સમ.ચો.મી ૧૨૮૦૨ જમીનને મળતી ફાઈનલ પ્લોટ પ્રમાણેની સમ.ચો.મી.૭૬૮૧ જમીનના માલિક કબજેદાર તથા વેચાણ આપનાર (૧) જયંતકુમાર પુંજાભાઈ પટેલ, (૨) અનુજ જયંતકુમાર પટેલની આવેલ એ રીતે કુલ મળી ખાતા નંબર-૬૩૮ સર્વે/બ્લોક નં.૧૭૧ (જુના બ્લોક નં.૨૫૬/અ) ની કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી ૧-૮૫-

લખાવી લેનાર   લખી આપનાર

....

૦૯ વાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૩૬ (વિસલપુર-નવાપુરા-સનાથલ) માં થતાં તેનો ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭૬ થતા સમ.ચો.મી ૧૧૧૦૫ ક્ષેત્રફળ ફાળવવામાં આવેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૭૬ વાળી સમ.ચો.મી ૧૧૧૦૫ ઔધોગિક હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગી વાળી જમીન રજી.દસ્તાવેજ નંબર-૨૨૨૫, તા.૨૬/૦૨/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ અને તે રીતેની સદર ઔધોગિક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન જે.પી.ઈન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર ચિરાગ જયંતકુમાર પટેલને વેચાણ આપેલ જે અંગેની વેચાણ ફેરફાર નોંધ નં.૩૩૫૨ ની કરવામાં આવેલ છે. જે નોંધ તા.૧૨/૦૫/૨૦૨૧ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરેલ છે.

(૪)..સદરહું બીનખેતીની જમીન ઉપર ઔધોગીક બાંધકામના હેતુ માટે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળમાં પ્લાન મુકતા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી નમુનો - ધ, ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ નિયમો ૧૯૭૯, નિયમ-૧૦, હેઠળ વિકાસ માટે પરવાનગી ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ-૧૯૭૬ (સન ૧૯૭૬ ના રાષ્ટ્રપતિ અધિનિયમ-૨૭) ની કલમ-૨૯(૧)(**i**), ૨૯(૧)(**ii**), ૨૯(૧)(**iii**), ૩૪, ૪૯(૧)(**b**) હેઠળ સદરહું જમીનનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૩૬(વિસલપુર-નવાપુરા-સનાથલ)માં થયેલ હોઈ તેનો ફાઇનલ પ્લોટ નં.૧૭૬ ની ૧૦૮૯૫.૭૭ ચો.મી જમીનમાં ઈન્ડસ્ટ્રીયલ શેડના ૬૪ એકમો બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી મળેલ જેનો ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં.1114BP20210057 તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૦ થી તેમજ રીવાઇઝ ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં.1114BP21220207 તા.૦૨/૧૨/૨૦૨૧ ના રોજ મદદનીશ નગર

લખાવી લેનાર　　　　　　　　લખી આપનાર

....　　　　　　..................................

નિયોજક અને સીનીયર નગર નિયોજક જે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અમદાવાદ તરફથી વિકાસ માટેની પરવાનથી મળેલ છે. જે ખાસ શરતો ૧ થી ૩૯ હેઠળ આપવામાં આવેલ છે. આમ સદરહું ઔધોગિકના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીનમાં અમારી ભાગીદારી પેઢીએ મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર ઔધોગીક શેડોનું બાંધકામ કરેલ છે.

(૫)..સદર સ્કીમના શેડ નં.............તરીકે ઓળખાતી મિલ્કત તથા તેને આધિન સદર યોજનાના રોડ રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવીધાઓ વગેરેના સદર યોજનાના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે ઉપયોગના હકકો સહિતની મિલ્કત જેનું સપુર્ણ વર્ણન તથા ખુંટ ચારની વિગત પાછળ પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે. જેને હવે પછી આ લેખમાં સદર મિલ્કત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(૬).. સદર જમીનના ટાઈટલ સંપુર્ણ પણે ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને સેલેબલ હોવા બાબતનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, મહેશ.ડી.પટેલ એડવોકેટ દ્વારા તા.૨૦/૦૧/૨૦૨૨ ના રોજ ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ છે.

(૭).. અમો એક તરફવાળા અગર લખી આપનારાઓએ સદર યોજનાનું રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ્-૨૦૧૬ અંતર્ગત રીઅલ એસ્ટેટ રેગયુલેટરી ઓથોરીટી (**RERA**), ગુજરાત ખાતે રજીસ્ટ્રેશન ક્રમાક નં.PR/GJ/AHMEDABAD/NAVAPURA/AUDA/
તારીખ   થી રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે.

(૮)..અમો એકતરફવાળા અગર લખી આપનારાઓએ સદર યોજનાનું ડેવલપમેન્ટનું જ કામકાજ ઉપરોકત મંજુરીઓ અંતર્ગત શરૂ કરેલ છે.

લખાવી લેનાર   લખી આપનાર

....

જત

(૧).. અમો એકતરફવાળા તમો લખાવી લેનારને પાકો ભરોસો આપીએ છીએ કે, મજકુર સદર યોજના ‘‘જે.પી.એસ્ટેટ’’વાળી સદર જમીન કે તેનો કોઈ ભાગ એકવીઝીશનમાં કે રેકવીઝીશનમાં આવેલ નથી તથા કોઈપણ કાયદા નીચે તેને એકવાયર્ડ કરવામાં આવેલ નથી તથા સદર યોજના વાળી સદર જમીન કે તેના કોઈપણ ઔધોગીક હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ જમીનનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ જાહેર યોજના કે જાહેર રસ્તા માટે અનામતમાં કે કપાતમાં આવતો નથી તથા તેના અનુસંધાને કોઈપણ બાબતે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો કે કોઈપણ સરકારી કચેરી/અમલદાર સમક્ષ કોઈપણ પ્રકારની કાનુની તકરાર કે દાવાદુવી થયેલા નથી કે નારી નથી.

(૨).. અમો એક તરફવાળા અત્રે તમો બીજી તરફવાળાને પાકી ખાત્રી આપીએ છીએ કે, સદર મિલ્કત તમો લખાવી લેનાર સિવાય અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે તેને કોઈપણ ઠેકાણે બોજા ગીરે કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી કે તેની ઉપર સોલવંશી લીધેલ નથી અને સદર મિલ્કતના તબદીલી અંગે કે કબજા ટ્રાન્સફર અંગે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો સરકારી અમલદારનો કાયમી કે કામ ચલાઉ હુકમ બજેલ નથી અને સદર મિલ્કત પરત્વેના ડેવલપર્સ ના રાઈટ્સ ટાઈટલ્સ સંપુર્ણપણે ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.

(૩).. સદર ‘‘જે.પી.એસ્ટેટ’’ યોજનાની તમો લખાવી લેનારે રૂબરૂ સાઈટ વિઝીટ કરી સદર યોજના વાળી જમીન સંબધિત દસ્તાવેજ, મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, એન.એ.હુકમ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તથા ટાઈટલ રીર્પોટ,

લખાવી લેનાર　　　　　　　　　　લખી આપનાર

....　　　　　　　..................................

સદર યોજનાનું બ્રોશર, સદર શેડના સ્પેસીફીકેશન્સ તેમજ સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ તથા સદર યોજનાની રીઅલ એસ્ટેટ (રેગયુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ્-૨૦૧૬ અંતર્ગત સુચવાયેલ સંબધિત ડોકયુમેન્ટસ તેમજ મંજુરીઓ વગેરેનો ચીવટ પુર્વક ચકાસણી કરીને અભ્યાસ કરીને એન્જીનીયર તથા લાગતા વળગતા અન્ય માહિતી જાણકાર મારફતે ખાત્રી કરાવ્યા બાદ જ તમામ બાબતોને માન્ય રાખીને તમો લખાવી લેનારે સદર યોજના સંબધિત બુકીંગ અરજી ફોર્મ રજુ કરી અમો એક તરફવાળાઓ પાસેથી આ કબજા વગરનો બાનાખત હેઠળની મિલ્કત વેચાણ લેવા ખુશી વ્યકત કરેલ છે અને અમો એક તરફવાળાઓએ તમો લખાવી લેનારને આ બનાખત હેઠળની મિલ્કત તા........... ના રોજ એલોટમેન્ટ લેટરથી એલોટ કરેલ છે.

(૪)..તમો લખાવી લેનારે તમારી પોતાની પસંદગી મુજબની સદર મિલ્કત તે સદર યોજનાના શેડ નં........ની .... ચો.મી.જમીન તથા રોડ, રસ્તા, તેમજ કોમન પ્લોટની વરાડે આવતી ....ચો.મી. જમીન આમ કુલ મળી .... ચો.મી જમીન તથા તેના ઉપર કરવામાં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોરના .... ચો.મી. તથા ફર્સ્ટ ફલોરનું ....ચો.મી. એમ કુલ મળી ....ચો.મી. કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળના પાકા બાંધકામ સાથેનો શેડ રાજી-ખુશીથી તથા તન-મનની સ્વસ્થ અવસ્થામાં વેચાણથી રાખવાનું નકકી કરેલ છે અને તમો લખાવી લેનારે આ કબજા વગરના બાનાખતમાં અમો એક તરફવાળાઓએ વર્ણવેલ તમામ શરતોને બરાબર સમજીને કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૫).. અમો એક તરફવાળાઓ તમો લખાવી લેનારની વિનંતીને ધ્યાનમાં

લખાવી લેનાર	લખી આપનાર
....	....

રાખીને આ કબજા વગરના બાનાખત હેઠળની પાછળ પરિશિષ્ટ-૧ માં વિગતવાર વર્ણવેલ સદર મિલ્કત તમો લખાવી લેનારને ઉચ્ચક વેચાણ અવેજ રૂ............અંકે રૂપિયા.............પુરા થી વેચાણથી આપવાનું નકકી કરેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારે કબુલ મંજુર કરેલ છે. અને તે અંગેનો આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં આજ-રોજ કરી આપીએ છીએ. ઉપરોકત વેચાણ અવેજની રકમમાં બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજ માટેના ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ઈન્ડેક્ષ-ર ની નકલના ખર્ચ, એડવોકેટ ફી, લીગલ ખર્ચ તથા તેને આનુસાંગિક કોમ્પ્યુટર ઝેરોક્ષ ખર્ચની ચુકવવાની થતી રકમોનો સમાવેશ થતો નથી, આ રકમો તમો લખાવી લેનાર એકલાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૬).. વધુમાં આ કબજા વગરના બાનાખત કરાર અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને કરી આપેથી સદર મિલ્કતના બાનાપેટે રૂ.............(અંકે રૂપિયા.........................પુરા) ની રકમ અમો એક તરફવાળાને તમો બીજી તરફવાળાએ આપેલ છે જે એક તરફવાળાને મળી ચુકેલ છે જેની આથી પહોંચ આપીએ છીએ.

બાનામાં આપેલ અવેજની વિગતઃ-

રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરા તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને શાખાના ચેક નં. તા. ના રોજથી તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી અમો એક તરફવાળાને મળેલ છે.

લખાવી લેનાર | લખી આપનાર

.... | ....

રૂ.   કુલ

(૭).. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલ્કતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજ તારીખથી   સુધી માં નીચે મુજબ અથવા તો તે અગાઉ સદર મિલ્કતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તે બાબતની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં અવેજ ચુકવી આપવાનું રહેશે. બાંધકામ પુર્ણ થતાં અવેજ ચુકવવામાં તા   ની રાહ જોવાની રહેશે નહી.

ક્રમ	મુદત	ટક્કાવારી
(૧)	બુકીંગ	કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહી
(૨)	કરારના અમલ સમયે	કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી
(૩)	પ્લીન્થની સમાપ્તિ વખતે	કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી
(૪)	સ્લેબ સમાપ્તિ વખતે	કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી
(૫)	દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, બાહ્ય પ્લાસ્ટર, બહારનું પલ્મબીંગ કામ સમાપ્તિ વખતે	કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી
(૬)	સેનેટરી ફીટીગ્સ, આંતરિક પ્લાસ્ટર, એલીવેશન સમાપ્તિ વખતે	કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી
(૭)	આંતરીક પલ્મબીંગ, સેનેટરી ફીટીગ્સ, શટર, બારીઓ ના કામ વખતે	કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી
(૮)	ઈલે.ફીટીગ, કોમન સુવિધા વિગેરે	

લખાવી લેનાર   લખી આપનાર

....

કામ વખતે   કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી

(૯) દસ્તાવેજ/પઝેશન તથા બી.યુ.પરમીશન

વખતે બાકી રહેતી તમામ રકમ   કુલ કિંમતના ૧૦૦% પુરા

(૮).. અમો લખી આપનારાઓ આ કબજા વગરના બાનાખત વાળી સદર મિલ્કત તમો લખાવી લેનારને અત્રે નીચે લખેલી તમામ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોને આધારે વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. અને તમો લખાવી લેનારે મજકુર શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોને બરાબર સમજ્યા પછી વેચાણ રાખવાનું કબુલ મંજુર કરેલ છે.

★ બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે રાજી-ખુશીથી તથા સ્વસ્થ અવસ્થામાં થયેલ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટો

(૧).. અમો એક તરફવાળાઓ અત્રે તમો બીજી તરફવાળાને પાકી ખાત્રી આપીએ છીએ કે સદર યોજના ઔડા દ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન તેમજ ઔડા એ મુકેલી શરતો મુજબ અમો એક તરફવાળાઓ દ્વારા તારીખ ૩૦/૦૯/૨૦૨૪ સુધીમાં કે તે પહેલા સદર યોજના પુર્ણ કરવામાં આવશે અને ઔડા પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ (બી.યુ.પરમીશન)મેળવી લેવામાં આવશે.

(૨).. આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ, સદર મિલકતનું બાંધકામ અંગેનું તમામ પ્રકારનું કામ નક્કી કરેલ સમય સુધીમાં કે તે પહેલા પૂર્ણ થયા બાદ તેમજ તમો બીજી તરફવાળા દ્વારા સદર કબજા વગરના બાનાખતમાં નક્કી થયા મુજબની અવેજની તથા અન્ય ચૂકવવાની થતી તમામે -તમામ રકમોનું

લખાવી લેનાર   લખી આપનાર

....

પુરેપુરુ પેમેન્ટ/ચુકવણી થયા પછી, તથા આ બનાખતની તમામ શરતોનું પાલન કર્યેથી સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એક તરફવાળાઓએ તમો લખાવી લેનાર ની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે.

(૩).. એકતરફવાળાએ સદરહું યોજનાનું બાંધકામ તા.૩૦/૯/૨૦૨૪ સુધીમાં પુર્ણ કરવાનું છે અને એકતરફવાળાએ સદરહું યુનિટનો કબજો તા.૩૦/૯/૨૦૨૪ માં આપવાનો રહેશે અને તેનો વાપર ઉપયોગ કરવા અંગેની પરવાનગી (બી.યુ.પરમીશન) એકતરફવાળાએ મેળવી આપવાની છે અને રહેશે. પરંતુ એકતરફવાળાના કાબુ બહારના સંજોગો જેવા કે, બાંધકામમાં વપરાતા કાચા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા કારીગરો અને મજુરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, હડતાલ, દૈવ્યી કૃત્ય, ધરતીકંપ, કુદરતી આફતો કે સરકારી નિતિમાં ફેરફારના કારણે નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ ન થઈ શખે તો તેવે વખતે એકતરફવાળા જ્યારે પણ બાંધકામ પૂર્ણ કરે તે સમયે બીજી તરફવાળાએ એકતરફવાળાને સદરહું મિલ્કત પેટે જે રકમ ચુકવેલ હોય તે રકમનું વ્યાજ, ભાડુ કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન બીજી તરફવાળા એકતરફવાળા પાસે માંગવા કે મેળવવા માટે હક્કદાર રહેશે નહી અને ઉપરોક્ત તમામ પ્રકારની પરીસ્થિતીએ આ બાનાખતના કરારની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થયેલ ગણાશે.

(૪).. એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેક્ટની જમીન સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફક્ત ૧૦૮૯૫.૭૭ ચોરસમીટર છે અને એકતરફવાળા, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણઆવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની

લખાવી લેનાર — લખી આપનાર

....

અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને ૧૦૬૪૨.૮૨ ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૦૬૪૨.૮૨ નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના શેડના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેમજ પાસ થયેલ પ્લાન મુજબની બી.યુ.પરમીશન મળેથી વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યારે તે અંગેની વધારાની એફ.એસ.આઈ.મળવા પાત્ર હશે તો તેના હક્કો સર્વિસ સોસાયટીના રહેશે, તેવી સમજુતીના આધારે બીજી તરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી સદરહું મિલ્કત ખરીદ કરવાનું કબુલ કરે છે.

(૫).. એકતરફવાળા બીજી તરફવાળાને વધુમાં બાંહેધરી આપીએ છીએ કે, સદરહું મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી વર્ષ-૫(પાંચ) સુધીના સમયગાળામાં સદરહું મિલ્કત અગર તો સદરહું મિલ્કતના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી હોવાનું બીજી તરફવાલા દ્વારા એકતરફવાળાને જણાવવામાં આવશે તેવા સમયે બાંધકામની ગુણવત્તામાં, સેવામાં કે તે અંગેની જોગવાઈઓમાં ખામી હોવાનું ધ્યાનમાં આવે તો તેવી ખામી એકતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપવાની છે અને રહેશે, અને જો તેવી ખામી સુધારવી શકય ન હોય તો બીજી તરફવાળા તેને સુધારવા માટે થતાં ખર્ચની રકમ વળતર સ્વરૂપે એકતરફવાળા પાસેથી મેળવવા હક્કદાર છે, પરંતુ એકતરફવાળાના કાબુ બહારના સંજોગો જેવા કે, બાંધકામમાં વપરાતા કાચા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા કારીગરો અને મજુરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, હડતાલ, દૈવ્યી કૃત્ય,

લખાવી લેનાર — લખી આપનાર

....

ધરતીકંપ, કુદરતી આફતો કે સરકારી નિતિમાં ફેરફારના કારણે કોઇ ખામી સર્જાઇ હોય તો તેવે વખતે બીજી તરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી તેવી ખામી સુધારવાના ખર્ચ પેટે રકમ માંગવા કે મેળવવા માટે હક્કદાર રહેશે નહી. તેમજ બીજી તરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈપણ પ્રકારના સુધારા વધારાને લીધે બીજી તરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચ અગર નુકશાનમાં ઉતરવુ પડે તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે અને તે અંગે એકતરફવાળાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી ઉપસ્થિત થતી નથી.

(૬).. સદરહું મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવે ત્યારબાદ પંદર દિવસમાં તમો લખાવી લેનારે સદરહું મિલ્કતનો સ્થળ પર કબજો અમો એક તરફવાળાઓ પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે, અને તમો બીજી તરફવાળા સદરહું મિલ્કતનો કબજો લેવામાં અસમર્થ નિવડશો તો સદરહું મિલ્કત ભૌતિક કબજો આપો આપ તમો લખાવી લેનારની પક્ષમાં ગણાશે. ત્યારબાદથી સદર યોજનાની તમામ કોમન સુવિધાઓ,કોમન ફેસેલીટીઝ, કોમન એમીનીટીઝ તથા સદર યોજનાના તમામ શેડોના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ,વહીવટ ખર્ચ કે અન્ય ઠેરવેલી તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે વરાડે પડતી ચુકવાની રહેશે.

(૭).. આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબની અવેજની રકમો તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને દર્શાવ્યા પ્રમાણે ચુકવી આપવાની રહેશે. પરંતુ કોઈપણ કારણસર તે રકમો ચુકવવામાં તમો લખાવી લેનારથી વિલંબ થાય કે સમયસર ચુકવેલ નહી હોય એટલે કે નક્કી થયેલ મુદ્દતમાં બાકી નીકળતી રકમો ચુકવવામાં તમો બીજી તરફવાળા કસુર કરશો તો, બાકી નીકળતી તમામ રકમ ઉપર વિલંબના સમયગાળા દરમ્યાનનું સ્ટેટ

લખાવી લેનાર　　　　　　　　　　લખી આપનાર

....

બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રવર્તમાન **MCLR+2** ટકા પ્રમાણે વ્યાજ તમો બીજી તરફવાળાઓએ અમો એક તરફવાળાઓને ચુકવવાનું રહેશે જે શરત તમો બીજી તરફવાળાઓએ બરાબર સમજીને કબુલ-મંજુર કરેલ છે. તેવી જ રીતે અમો એક તરફવાળા દ્વારા દર્શાવ્યા પ્રમાણેની સમય મર્યાદામાં સદર યોજનાનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો વિલંબના સમયગાળા દરમ્યાનનું તમો બીજી તરફવાળાએ ચુકવેલી રકમો ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રવર્તમાન **MCLR+2** ટકા પ્રમાણે વ્યાજ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાઓને ચુકવવાનું રહેશે.

(૮)..બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ મુદતમાં તમો લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી રકમો અમો એક તરફવાળાઓએ વારંવાર ઉઘરાણી કરવા છતાં તમો લખાવી લેનારે સંપુર્ણપણે રકમ ચૂકવવાની બંધ કરી દીધેલ હશે તો તેવા સંજોગોમાં કબજા વગરનો બનાખતનો કરાર અમો એક તરફવાળા તમો લખાવી લેનારના ખર્ચે રદ કરાવી શકીશુ. અને સદર મિલ્કત તેમજ સદર જમીન ઉપર કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર તમો લખાવી લેનારનો કે તમારા વંશ,વાલી,વારસો ઈત્યાદી કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ-ભાગ , હક્ક-હિસ્સો, હિત સબંધ કે કોઈપણ પ્રકારના રાઈટ્સ રહેશે નહી અને તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલ્કતના બાના તથા અવેજ પેટે જેટલી રકમ ચુકવેલ હશે તે રકમાંથી ૧૦%(દસ ટકા) રકમ વહીવટ ખર્ચ પેટે બાદ કરી બાકી વધતી રકમ વગર વ્યાજે નેવુ દિવસમાં અમો એક તરફવાળાઓ દ્વારા તમો બીજી તરફવાળાઓને પરત કરવામાં આવશે અને ત્યારબાદ અમો એક તરફવાળા સદર મિલ્કત અન્ય સભ્ય/વ્યકિત/સંસ્થાને વેચાણ કરી શકીશુ જે આ કબજા વગરના બાનાખતની મહત્વની શરત છે.

લખાવી લેનાર   લખી આપનાર

....

(૯).. શેડનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહી. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી **MCLR+2** ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોઠીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧૦).. જો અમો લખી આપનાર આ બનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમય મર્યાદામાં સદરહું યુનિટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપે નહી અને તે સંજોગોમાં જો તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન સદરહું યુનિટ વેચવા રાખવા રાજી હોય તો યુનિટનો કબજો સોંપવામાં થયેલ વિલંબથી જ્યાં સુધી કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમય માટે અમો વેચાણ આપનારે આ કરારના તમો લખાવી લેનારને વેચાણ અવેજ પેટે જે રકમો ચુકવી હોય તે રકમ ઉપર વાર્ષિક **MCLR+2** ટકા વ્યાજ આપવાનું બને સાઈડથી જો મોડું થાય તો તેવી જ રીતે જો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા આ બનાખતના કરારમાં જણાવ્યા

લખાવી લેનાર　　　　　　　　　　લખી આપનાર

.... 　　　　　　 ....

મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો તમો લખાવી લેનારે બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જયાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક **MCLR+2** ટકા મુજબનું વ્યાજ અમો લખી આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

(૧૧).. સદર મિલ્કતના આ કબજા વગરના બાનાખત તમો બીજી તરફવાળા કોઈ કારણસર રદ કરાવવા માંગતા હશો તો તમો બીજી તરફવાળા તમારા ખર્ચે રદ કરાવી શકશે. અને તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલ્કતના બાના તથા અવેજ પેટે જેટલી રકમ ચુકવેલ હશે તે રકમમાંથી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ વહીવટી ખર્ચ પેટે બાદ કરી બાકી વધતી રકમ વગર વ્યાજે ૯૦ (નેંવુ) દિવસમાં અમો એકતરફવાળાઓ દ્વારા તમો બીજી તરફવાળાઓને પરત કરવામાં આવશે અને ત્યારબાદ અમો એક તરફવાળા સદર મિલ્કત અન્ય સભ્ય/વ્યકિત/સંસ્થાને વેચાણ કરી શકીશુ.

(૧૨).. કોઈપણ સરકારી/અર્ધ સરકારી કચેરી જેવી કે ગ્રામ પંચાયત/નગર પંચાયત/ઔડા/અ.મ્યુ.કો. દ્વારા લેવાતા વેરા કે ચાર્જીસ આજદીન સુધીના ભરાયેલ છે. પણ જો આવી કોઈપણ કચેરી દ્વારા વધારાના વેરા કે ચાર્જીસ કે બેટરમેન્ટ ટેક્ષ પાછલી તારીખથી લેવાનું કે વસુલવાનું નકકી કરવામાં આવે તો વરાડે પડતી તેવી તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩).. આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ, સદર કબજા વગરના બાનાખત હેઠળની મિલ્કતમાં મંજુર થયેલ પ્લાન તથા નકકી થયા મુજબના સ્ટાન્ડર્ડ સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણેનું બાંધકામનું તમામ પ્રકારનું કામ અમો એક તરફવાળા લખી આપનારે કરી આપવાનું રહેશે. પરંતુ તે સિવાય સદર મિલ્કતમાં તમો વધારાનો કોઈ ફેરફાર કે કામકાજ કરાવવા માંગતા હશો તો તે

લખાવી લેનાર　　　　　　　　　　લખી આપનાર

.... 　　　　　　　　....................................

સામાન્ય સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા દ્વારા કરી આપવામાં આવશે નહી અને આ પ્રકારનું કોઈ પણ કામ તમે જાતે કારવશો તો કોઈપણ સંજોગોમાં આ કામનો થતો ખર્ચ બાદ નહી મળે અને ભવિષ્યમાં આવા કામથી થતા નુકશાનની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.

(૧૪).. આ કબજા વગરના બાનાખતની રૂઈખે સદર મિલ્કત વેચાણ રાખવાના તમો લખાવી લેનારને પ્રાપ્ત થયેલા હકકોને નુકશાન થાય તેવા કોઈજ કાર્યો કે લખાણ હવેથી અમો લખી આપનારે કરવાના નથી કે સદર મિલ્કત કે તેનો કોઈ પણ ભાગ હવેથી અમોએ અન્ય વ્યકિત કે સંસ્થાને કોઈપણ રીતે લખી આપવાનો કે કબજો આપવાનો નથી. તથા સદર મિલ્કત ઉપર બોજો, ગીરો, ચાર્જ, અન્યની ભાગીદારી કે અન્યનું કોઈ પણ પ્રકારનું હીત ઉત્પન્ન થાય તેવા કાર્યો કે વર્તન કરેલ નથી કે કરવાના નથી.

(૧૫).. આ કબજા વગરના બાનાખતની રૂઈએ સદર મિલ્કત વેચાણ રાખવાના તમો લખાવી લેનારને પ્રાપ્ત થયેલા હકકોને તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળા લખી આપનારની લેખિતમાં પરવાનથી મેળવ્યા વગર અન્ય કોઈ વ્યકિત/સંસ્થા કે કોઈ ત્રાહિત વ્યકિતને ટ્રાન્સફર કરવાના નથી કે તમો બીજી તરફવાળા તેવું કંઈપણ કરી શકશો નહી.

(૧૬).. પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહી કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહી પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ શેડ ને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો પહેલા પક્ષના દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય, તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, શેડ લેનાર

લખાવી લેનાર લખી આપનાર

....

અથવા લેવા સમંત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હીતને અસર કરશે નહી.

(૧૭) સદર યોજના ની તમામ કોમન સુવિધાઓ, કોમન એમીનીટીઝ તથા તમામ ઔધોગીક શેડોના વહીવટ માટે સદર યોજનાના તમામ મિલ્કત ધારકો/સભ્યો માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરેલ છે. તેમા ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે. તેમજ તેના કાયદા નીતી-નિયમો તથા વખતો-વખતના ઠરાજો વગેરેનું પાલન કરવાનું સદર યોજનાના તમામ મિલ્કત ધારકો/સભ્યો માટે ફરજીયાત છે. સર્વિસ સોસાયટીની રચના સંબંધીત તમામ ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ મિલ્કત ધારકો/સભ્યોએ વરાડે પડતો ચુકવાનો છે. સદર યોજના ની તમામ કોમન સુવિધાઓ, કોમન એમેનીટીઝ તથા તમામ શેડના મેઈન્ટેનન્સ અને વહીવટ માટેના તમામ પ્રકારના ખર્ચાને પહોંતી વળવા જે તે સમયે જે રકમ ઠેરવવામાં આવે તે રકમ તમામ સભ્યોએ સરખે હીસ્સે દર માસે વરાડે પડતી ફરજીયાત ભોગવવાની રહેશે અને જો તમો દર માસે વરાડે પડતી સરખે હિસ્સે થતી રકમ આપશો તો તે રકમ હિસાબમાં જમા આપી ખર્ચ કરવાનો રહેશે તેમજ તેને આધિન જ સદર ''જે.પી.એસ્ટેટ'' યોજનાની તમામ કોમન સુવિધાઓ/ મિલ્કતોને સમાન રીતે વાપરવા/ઉપયોગ કરવા આથી તમામ મિલ્કત ધારકો/ સભ્યો હકકદાર છે.

(૧૮).. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવા માત આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં

લખાવી લેનાર　　　　　　　　લખી આપનાર

....　　　　　　　　....................................

તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૧૯).. બન્ને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે, જો કોઈ પણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સબંધીત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમનોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ને મોકલવાની રહેશે.

(૨૦).. રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ્-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ અંતર્ગત સદર કબજા વગરનું બાનાખત સબંધીત રજીસ્ટ્રેશન કચેરી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાનું રહેશે.

(૨૧).. આ કબજા વગરના બાનાખતનો આપણે બન્ને પક્ષકારો વિશીષ્ટ અમલ કરી/કરાવી શકીશું

-: પરિશિષ્ટ-૧ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકા સાણંદના ગામ મોજે નવાપુરાની સીમના ખાતા નં.૬૩૮ ના જુના બ્લોક/સર્વે નંબર-૨૫૬/અ જેનો નવો બ્લોક/સર્વે નં.૧૭૧ ની કુલ હે.આરે. ચો.મી.૧-૮૫-૦૯ વાળી જમીન જેનો ટી.પી.સ્કીમ-૪૩૬ માં સમાવેશ થતાં આપવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭૬ ની ૧૧૧૦૫ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની ઔધોગિક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ઉપર ઔડા દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે **"જે.પી.ઇન્ફ્રા"** દ્વારા બાંધવામાં આવેલ **"જે.પી.એસ્ટેટ"** નામની ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટની સ્કીમના શેડ નં........ની .... ચો.મી.જમીન તથા રોડ, રસ્તા,

લખાવી લેનાર | લખી આપનાર

.... | ....

તેમજ કોમન પ્લોટની વરાડે આવતી ....ચો.મી. જમીન આમ કુલ મળી .... ચો.મી જમીન તથા તેના ઉપર કરવામાં આવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોરના .... ચો.મી. તથા ફર્સ્ટ ફલોરનું ....ચો.મી. એમ કુલ મળી ....ચો.મી. કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળના પાકા બાંધકામ સાથેનો શેડ.

ખુંટ ચારની વિગત

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પરિશિષ્ટ-૨

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ

૧. કંપાઉન્ડ વોલ

૨. ડ્રેનેજ

૩. આર.સી.સી.રોડ સ્ટ્રીટ લાઈટ સાથે

૪. સીસીટીવી કેમેરા-ઈન્ટરનલ રોડ, એન્ટ્રી અને એકઝીટ માટે ગેટ

૫. પાણીની સુવિધા બોરવેલ મારફતે કોમન વોટર ટેન્ક જરૂરી કેપીસીટી સાથે

૬. ઈલેકટ્રીક સબ-સ્ટેશન

પાર્ટ-૨

(સ્પેશીફીકેશન)

૧. બાંધકામ :- આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર સાથે

લખાવી લેનાર   લખી આપનાર

....

૨. પ્લાસ્ટર :- અંદરની સાઈડ સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર બીરલા પુટ્ટી ફીનીશ સાથે બહારની સાઈટ ડબલ કોટ ટિપ્પણી પ્લાસ્ટર, એકેલીક વોટર પુફ પેઈન્ટ સાથે.

૩. ઈલેકટ્રીફીકેશન :- થ્રી ફેઈઝ ઓપન વાયરીંગ મોડયુલર સ્વિચ અને એમ.સી.બી સાથે તથા આર્કિટેકના ડીઝાઈન મુજબ પોઈન્ટ

એ રીતેના પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલ્કત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નકકી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય મુકત સંમતીથી બીનકેફે કે કોઈની કોઈ શેહ-શરમમાં આવ્યા સિવાય મુકત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી, તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

આજ તારીખ :-........માહે..........સને.........ના દિને સાણંદ મુકામે

લખી આપનાર/એકતરફવાળાઃ-

જે.પી.ઇન્ફ્રા

એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ - ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળાની સહી ફોટો અંગૂઠો

....

જે.પી. ઇન્ફ્રા

એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

બીજી તરફવાળાની સહી ફોટો અંગૂઠો

....