

((૧))

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે વિંઝોલ ની સીમના (એ) સર્વે નં. ૫૭૯ ની કુલ ૮૭૦૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન માંથી ૩૫૨૦ ચો.મીટર ની જમીન ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ નિગમ લિમીટેડ માં કપાત જતા બાકી રહેતી ૫૧૮૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જુની શરત (જુ.શ.) ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૯૧ (વિંઝોલ-૩) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧ ની ૩૧૦૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન તથા (બી) (૧) સર્વે નં. ૫૮૫ ની ૭૪૮૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન તથા (૨) સર્વે નં. ૫૮૬ ની ૬૮૮૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન એમ કોલમ નં. “બી” માં આવેલ નં. ૧ અને ૨ માં દર્શાવેલ બન્ને સર્વે નંબરોની કુલ મળી ૧૪૩૬૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જુની શરત (જુ.શ.) ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ

**RERA No. PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/
AUDA/**

((૨))

નં.૮૧ (વિંઝોલ-૩) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ સંયુક્ત ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૨ ની ૮૬૨૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન એમ ઉપરોક્ત કોલમ નં. (એ) તથા (બી) માં દર્શાવેલ મોજે વિંઝોલની સીમમાં સાથે અડીને આવેલ બન્ને ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧ તથા ૨૮/૨ (કે જે અગાઉ સંયુક્ત ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮ તરીકે ચાલતો હતો) ની કુલ મળી ૧૧૭૨૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગિકના હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીનોનું એકત્રીકરણ કરી તે અંગેના એકત્ર કરવાના પ્લાન તથા પરવાનગી આસી. ટી.ડી.ઓ. (બી.પી.એસ.પી.), અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદ ના દ્વારા તેમની રજાચીઠી નં. ૦૦૮૨૬/૨૦૧૨૧૮/એ૧૦૭૩/એમ૧ થી તા.૩૧-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજથી પાસ કરી બે અલગ અલગ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧ તથા ૨૮/૨ ની જમીનોને એકત્રીત કરી નવો ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧+૨૮/૨ ની કુલ ૧૧૭૨૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગિકના હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે “ગજાનન ઈન્ડસ્ટ્રીયલ હબ-૨” નામની ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટની સ્કીમના શેડ નં.વાળી મીલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

અમો/ લખી આપનાર:-

એક તરફવાળા

બાનાખત કરી આપનાર

મેસર્સ આકાશ કોર્પોરેશન

(PAN No. : ABNFA 4937 C)

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનું મુખ્ય સ્થળ : “ગજાનન ઈન્ડસ્ટ્રીયલ હબ-૨”, રામવાડી વે બ્રિજ સામે, મેટ્રીક પ્લાઝાની પાછળ, વિંઝોલ પાટીયા, જશોદા થી હાથીજણ રીંગ રોડ, વટવા જી.આઈ.ડી.સી. વિંઝોલ, અમદાવાદ-૩૮૨૪૪૫ અને જેની વહીવટી ઓફિસ : બી-૩૬, હરિકૃષ્ણ સોસાયટી, આશારામ સોસાયટીની સામે, ઉત્તમનગર પાસે ઠક્કરબાપાનગર, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦ ખાતે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

શ્રી રાજેશભાઈ બાબુભાઈ બોરડ

ઉ.વ.આ.૪૩, ધંધો : વેપાર, ધર્મ : હિન્દુ,

આધાર નં.૨૦૩૯ ૫૪૭૯ ૮૫૪૦

ઠે:- બી/૩૬, હરિકૃષ્ણ સોસાયટી, આશારામ સોસાયટી ની સામે, ઉત્તમનગર પાસે, ઠક્કરબાપાનગર, અમદાવાદ-૩૮૨૩૫૦.

((3))

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાળા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો-વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

તમો/લખાવી લેનાર:-

બીજી તરફવાળા

બાનાખત કરાવી લેનાર

(૧)

ઉ.વ.આ. , ધંધો : , ધર્મે : હિન્દુ,

PAN NO. :-

આધાર નં.

ઠેકાણું :-

(૨)

ઉ.વ.આ. , ધંધો : , ધર્મે : હિન્દુ,

PAN NO. :-

આધાર નં.

ઠેકાણું :-

“જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજીતરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.”

-:: જાત ::-

- (૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે વિંઝોલ ની સીમના (એ) સર્વે નં. ૫૭૮ ની કુલ ૮૭૦૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન માંથી ૩૫૨૦ ચો.મીટર ની જમીન ગુજરાત ઔદ્યોગિક

((૪))

વિકાસ નિગમ લિમિટેડ માં કપાત જતા બાકી રહેતી ૫૧૮૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જુની શરત (જુ.શ.) ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૯૧ (વિંઝોલ-૩) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧ ની ૩૧૦૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન તથા (બી) (૧) સર્વે નં. ૫૮૫ ની ૭૪૮૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન તથા (૨) સર્વે નં. ૫૮૬ ની ૬૮૮૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન એમ કોલમ નં. “બી” માં આવેલ નં. ૧ અને ૨ માં દર્શાવેલ બન્ને સર્વે નંબરોની કુલ મળી ૧૪૩૬૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જુની શરત (જુ.શ.) ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૯૧ (વિંઝોલ-૩) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ સંયુક્ત ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૨ ની ૮૬૨૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન એમ ઉપરોક્ત કોલમ નં. (એ) તથા (બી) માં દર્શાવેલ મોજે વિંઝોલની સીમમાં સાથે અડીને આવેલ બન્ને ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧ તથા ૨૮/૨ (કે જે અગાઉ સંયુક્ત ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮ તરીકે ચાલતો હતો) ની કુલ મળી ૧૧૭૨૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગિકના હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીનોનું એકત્રીકરણ કરી તે અંગેના એકત્ર કરવાના પ્લાન તથા પરવાનગી આસી. ટી.ડી.ઓ. (બી.પી.એસ.પી.), અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદ ના દ્વારા તેમની રજાચીઠી નં. ૦૦૮૨૬/૨૦૧૨૧૮/એ૧૦૭૩/એમ૧ થી તા.૩૧-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજથી પાસ કરી બે અલગ અલગ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧ તથા ૨૮/૨ ની જમીનોને એકત્રીત કરી નવો ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧+૨૮/૨ ની કુલ ૧૧૭૨૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગિકના હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર યાને કે આકાશ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે અને જે રેવન્યુ દફતરે ૭ અને ૧૨ ના ઉતારામાં તથા સરકારી, અર્ધ સરકારી રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના નામે માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર તરીકે ચાલે છે જેને હવે પછી આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારમાં “સદરહુ જમીન” એ રીતે વર્ણવેલ છે.

- (૨) મોજે વિંઝોલ ની સીમના સર્વે નં. ૫૮૫+૫૮૬ ની કુલ મળી ૧૪૩૬૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જુની શરતની (જુ.શ.) ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૯૧ (વિંઝોલ-૩) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ સંયુક્ત ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૨ ની ૮૬૨૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જુની શરત (જુ.શ.) ની જમીન ને ઔદ્યોગિક હેતુ માટે બિનખેતીમાં તબદીલ કરવાની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ ના દ્વારા

((૫))

તા.૦૫-૦૩-૨૦૧૩ ના રોજના તેમના હુકમ નં. સીબી/સીટીએસ/એનએ/એસ.આર.-૩૪/૨૦૧૨ થી બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાનો હુકમ આપવામાં આવેલ જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં તા.૦૪-૦૧-૨૦૧૬ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નં. ૭૬૪૭ થી નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તા.૧૦-૦૩-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

તેમજ મોજે વિંઝોલની સીમના સર્વે નં. ૫૭૯ ની કુલ ૫૧૮૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જુની શરત (જુ.શ) ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૯૧(વિંઝોલ-૩) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧ ની ૩૧૦૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જુની શરત (જુ.શ) ની જમીનને ઔદ્યોગિક હેતુ માટે બિનખેતીમાં તબદીલ કરવાની પરવાનગી મામલતદાર અને કૃષિપંચશ્રી દસ્કોઈ, અમદાવાદ દ્વારા તા.૧૦-૦૯-૨૦૧૫ ના રોજના તેમના હુકમ નં. સીબી/લેન્ડ-૧/એનએ/એસ.આર.-૧૯૨/૨૦૧૫ થી બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાનો હુકમ આપવામાં આવેલ જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્ક પત્રકમાં તા.૦૪-૦૧-૨૦૧૬ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નં. ૭૬૪૮ થી નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તા.૧૦-૦૩-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

- (૩) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે વિંઝોલ ની સીમના (એ) સર્વે નં. ૫૭૯ ની કુલ ૮૭૦૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન માંથી ૩૫૨૦ ચો.મીટર ની જમીન ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ નિગમ લિમિટેડ માં કપાત જતા બાકી રહેતી ૫૧૮૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જુની શરત (જુ.શ.) ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૯૧ (વિંઝોલ-૩) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧ ની ૩૧૦૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન તથા (બી) (૧) સર્વે નં. ૫૮૫ ની ૭૪૮૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન તથા (૨) સર્વે નં. ૫૮૬ ની ૬૮૮૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન એમ કોલમ નં. “બી” માં આવેલ નં. ૧ અને ૨ માં દર્શાવેલ બન્ને સર્વે નંબરોની કુલ મળી ૧૪૩૬૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જુની શરત (જુ.શ) ની જમીનનો સમાવેશ

((૬))

ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૮૧ (વિંઝોલ-૩) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ સંયુક્ત ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૨ ની ૮૬૨૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન એમ ઉપરોક્ત કોલમ નં. (એ) તથા (બી) માં દર્શાવેલ મોજે વિંઝોલની સીમમાં સાથે અડીને આવેલ બન્ને ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧ તથા ૨૮/૨ (કે જે અગાઉ સંયુક્ત ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮ તરીકે ચાલતો હતો) ની કુલ મળી ૧૧૭૨૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગિકના હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીનોનું એકત્રીકરણ કરી તે અંગેના એકત્ર કરવાના પ્લાન તથા પરવાનગી આસી. ટી.ડી.ઓ. (બી.પી.એસ.પી.), અમદાવાદ મ્યુનીસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદ ના દ્વારા તેમની રજાચીટ્ટી નં. ૦૦૮૨૬/૨૦૧૨૧૮/એ૧૦૭૩/એમ૧ થી તા.૩૧-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજથી પાસ કરી બે અલગ અલગ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧ તથા ૨૮/૨ ની જમીનોને એકત્રીત કરી નવો ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧+૨૮/૨ ની કુલ ૧૧૭૨૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગિકના હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન કરવામાં આવેલ તે એકત્રીત ફાઈનલ પ્લોટ વાળી જમીન તથા તેની સાથે જોડાયેલ તમામ પ્રકારના હક્કો હિતો સહિતની કુલ સધળી જમીન (૧) હરેન ચિમનભાઈ પટેલ (૨) આશિત ચિમનભાઈ પટેલ (૩) પુલકિતકુમાર જયંતિલાલ પટેલ પાસેથી અમો લખી આપનાર યાને મેસર્સ આકાશ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે સંપૂર્ણ અવેજ ચુકતે થતા પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી અમદાવાદ - ૧૧(અસલાલી) ખાતે અનુક્રમ નં.૪૮૪૦, તા.૧૦-૦૪-૨૦૧૮ ના રોજ નોંધણી કરેલ. અને તે રીતેની સદર ઔદ્યોગિક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન આકાશ કોર્પોરેશન ના કુલ સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. ત્યાર બાદ ગામના નમુના ૬ ના હક્કપત્રકે નોંધ નં. ૮૦૭૧, તા.૨૦-૦૪-૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ થયેલ. જે નોંધ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરેલ. આમ, સદરહુ ઔદ્યોગિક ના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન ના માલીક તથા કબજેદાર અમો લખી આપનાર બનેલ. અમારી ભાગીદારી પેઢીએ મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર શેડોનું બાંધકામ કરેલ છે.

- (૪) સદરહુ ઔદ્યોગિક બિનખેતીની જમીન ઉપર એપ્રુડ એન્જનીયર શ્રુ ઔદ્યોગિક બાંધકામના હેતુ માટે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન માં પ્લાન મુકતા મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર કુલ્લે-૧૫૦ ઔદ્યોગિક શેડોનું બાંધકામ કરવા માટેની રજાચીટ્ટી મેળવેલ છે જે નીચે મુજબ છે.

((૭))

અનં.	બ્લોક નં.	રજાચિઠી નં.	તારીખ
1	A(Industry)	00951/030119/A1266/R0/M1	21/01/2019
2	B (Shed No. 27 to 54)	00952/030119/A1268/R0/M1	21/01/2019
3	C (Shed No. 55 to 63)	00953/030119/A1269/R0/M1	21/01/2019
4	D (Shed No. 64 to 79)	00954/030119/A1270/R0/M1	21/01/2019
5	E (Shed No. 80 to 95)	00955/030119/A1271/R0/M1	21/01/2019
6	F (Shed No. 96 to 150)	00956/030119/A1272/R0/M1	21/01/2019
7	G(SEC,RM,PUMPRM, OHWT)	000957/030119/A1273/R0/M1	21/01/2019
8	H (Ele.Sub Stattion)	00958/030119/A1274/R0/M1	21/01/2019
9	I (Ele.Sub Stattion)	00959/030119/A1275/R0/M1	21/01/2019

આમ, સદરહુ ઔધોગીકના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીનમાં અમારી ભાગીદારી પેઢીએ મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર ઔધોગીક શેડો નું બાંધકામ કરેલ છે.

- (પ) સદર સ્કીમમાં **શેડ નં.** તરીકે ઓળખાતી મિલકત તથા તેને આધિન સદર યોજનાના રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવીધાઓ વગેરેના સદર યોજનાના તમામ સભ્યોની સાથે કુલ સામુહિક રીતે ઉપયોગના હક્કો સહિતની મિલકત, જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ખુંટ ચારની વિગત પાછળ **પરીશીષ્ટ : ૧** માં આપવામાં આવેલ છે, જેને હવે પછી આ લેખમાં “સદર મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.
- (દ) સદર જમીનનાં ટાઈટલ સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા માર્કેટબલ અને સેલેબલ હોવા બાબતનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ, આનંદ જી.બાપટ એડવોકેટ દ્વારા તારીખ : ૦૮-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજ ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ છે.
- (૭) અમો એકતરફવાળા અગર લખી આપનારાઓએ સદર યોજનાનું રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ અંતર્ગત રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (RERA), ગુજરાત ખાતે રજીસ્ટ્રેશન ક્રમાંક નં.PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/AUDA/....., તારીખ : થી રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે.
- (૮) અમો એકતરફવાળા અગર લખી આપનારાઓએ સદર યોજનાનું ડેવલપમેન્ટનું જ કામકાજ ઉપરોક્ત મંજુરીઓ અંતર્ગત શરૂ કરેલ છે.

તથા જત,

૧. અમો એક તરફવાળા તમો લખાવી લેનારને પાકો ભરોસો આપીએ છીએ કે, મજકુર સદર યોજના “ગજાનન ઈન્ડસ્ટ્રીયલ હબ-૨” વાળી સદર જમીન કે તેનો કોઈ ભાગ એકવીઝીશનમાં કે રેકવીઝીશનમાં આવેલ નથી તથા કોઈપણ કાયદા નીચે તેને એકવાયર્ડ કરવામાં આવેલ નથી તથા સદર યોજનાવાળી સદર જમીન કે તેના કોઈપણ ઔદ્યોગીક હેતુ માટે બીનખેતી 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 થયેલાં નથી કે જારી નથી.
૨. અમો એક તરફવાળા અત્રે તમો બીજી તરફવાળાને પાકી ખાત્રી આપીએ છીએ કે, સદર મિલકત 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 મિલકતના તબદીલી અંગે કે કબજા ટ્રાન્સફર અંગે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો સરકારી અમલદારનો કાયમી કે કામચલાઉ હુકમ નથી અને સદર મિલકત પરત્વેના ડેવલપર્સ ના રાઈટ્સ ટાઈટલ્સ સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.
૩. સદર “ગજાનન ઈન્ડસ્ટ્રીયલ હબ-૨” યોજનાની તમો લખાવી લેનારે રૂબરૂ સાઈટ વીઝીટ કરી સદર યોજના તથા યોજનાવાળી જમીન સંબંધિત દસ્તાવેજ, મંજૂર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, એન.એ. હુકમ, ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તથા ટાઈટલ રીપોર્ટ, સદર યોજનાનું બ્રોશર, સદર શેડના સ્પેસીફિકેશન્સ તેમજ સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ તથા સદર યોજનાની રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ – ૨૦૧૬ અંતર્ગત સુચવાયેલ સંબંધિત ડોક્યુમેન્ટ્સ તેમજ મંજૂરીઓ વગેરેનો ચીવટ પૂર્વક ચકાસણી કરીને અભ્યાસ કરીને એન્જનીયર તથા લાગતા વળગતા અન્ય માહિર જાણકાર મારફતે ખાત્રી કરાવ્યા બાદ જ તમામ બાબતોને માન્ય રાખીને તમો લખાવી લેનારે સદર યોજના સંબંધિત બુકીંગ અરજી ફોર્મ રજુ કરી અમો એક તરફવાળાઓ પાસેથી આ બાનાખત હેઠળની મિલકત વેચાણ લેવા

((૯))

ખુશી વ્યક્ત કરેલ છે અને અમો એક તરફવાળાઓએ તમો લખાવી લેનારને આ બાનાખત હેઠળની મિલકત **તારીખ -.....** ના રોજ એલોટમેન્ટ લેટરથી એલોટ કરેલ છે.

૪. તમો લખાવી લેનારે તમારી પોતાની પસંદગી મુજબની સદર મિલકત, તે સદર યોજનામાં **શેડ નં.** ની વપરાશી **ચો.મી.જમીન** તથા રોડ, રસ્તા, તેમજ કોમન પ્લોટની વરાડે આવતી **ચો.મી. જમીન** આમ, કુલે મળી **ચો.મી. જમીન** ના ક્ષેત્રફળ તથા ધાબાના હક્ક સહીતની મીલકત જેમાં **ચો.મી. કારપેટ** એરીયાના ક્ષેત્રફળના પાકા બાંધકામ સાથેનો શેડ રાજી-ખુશીથી તથા તન-મનની સ્વસ્થ અવસ્થામાં વેચાણથી રાખવાનું નક્કી કરેલ છે અને તમો લખાવી લેનારે આ બાનાખતમાં અમો એક તરફવાળાઓએ વર્ણવેલ તમામ શરતોને બરાબર સમજીને કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

૫. અમો એકતરફવાળાઓ તમો લખાવી લેનારની વિનંતીને ધ્યાનમાં રાખીને આ બાનાખત હેઠળની પાછળ પરિશીષ્ટ – ૧ માં વિગતવાર વર્ણવેલ સદર મિલકત તમો લખાવી લેનારને ઉચ્ચક વેચાણ અવેજ **રૂા...../- (અંકે રૂપિયા પુરા)** થી વેચાણથી આપવાનું નક્કી કરેલ છે, જે તમો લખાવી લેનારે કબૂલ-મંજૂર કરેલ છે. અને તે અંગેનો આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં આજ-રોજ કરી આપીએ છીએ. ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમમાં બાનાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજ માટેનાં ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ઈન્ડેક્સ-રની નકલનાં ખર્ચ, એડવોકેટ ફી, લીગલ ખર્ચ તથા તેને અનુસાંગિક કોમ્પ્યુટર-ઝેરોક્ષ ખર્ચની ચૂકવવાની થતી રકમોનો સમાવેશ થતો નથી, આ રકમો તમો લખાવી લેનાર એકલાએઅલગથી ચૂકવવાની રહેશે.

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

((૧૦))

-: બાનામાં આપેલ અવેજની વિગત :-

૩૧. /- પુરાનો ચેક નં. , તા. ના રોજનો,

૩૧.	/- અંકે રૂપીયા	પુરા
૭.	વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજ તારીખથી ૩૧-૧૨-૨૦૨૫ માં નીચે મુજબ અથવા તો તે અગાઉ સદર મિલકતનુ બાંધકામ પુર્ણ થાય બાબતની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી ૧૫ (પંદર) દીવસમાં ચુકવી આપવાનુ રહેશે.	
ક્રમ	મુદત	ટક્કાવારી
૧.	બુકીંગ	કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહી
૨.	કરારના અમલ સમયે	કુલ કિંમતના ૩૦ % થી વધુ નહી
૩.	પ્લીન્યની 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 સમાપ્તી વખતે	કુલ કિંમતના ૭૫ % થી વધુ નહી

((૧૧))

૬. સેનેટરી ફીટીંગ્સ, આંતરિક પ્લાસ્ટર, કુલ કિંમતના ૮૦ % થી વધુ નહીં એલીવેશન
૭. આંતરીક પલ્મબીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, કુલ કિંમતના ૮૫ % થી વધુ નહીં શટર, બારીઓ ના કામ વખતે
૮. ઈલે. ફીટીંગ, કોમન સુવિધા વિગેરે કામ વખતે કુલ કિંમતના ૮૫ % થી વધુ નહીં
૯. દસ્તાવેજ/પ્રેઝેન્ટેશન તથા બી.યુ.પરમીશન વખતે બાકી રહેતી તમામ રકમ

કુલ ૧૦૦ %

૮. અમો લખી આપનારાઓ આ કબજા વગરના બાનાખત વાળી સદર મિલિકત તમો લખાવી લેનારને અત્રે નીચે લખેલી તમામ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોને આધારે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. અને તમો લખાવી લેનારે મજકુર શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોને બરાબર સમજ્યા પછી વેચાણ રાખવાનું કબૂલ મંજૂર કરેલ છે.
 - બંને 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 અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન (એ.એમ.સી.) દ્વારા મંજૂર કરેલ પ્લાન તેમજ એ.એમ.સી. એ મુકેલી શરતો મુજબ અમો એક તરફવાળાઓ દ્વારા તારીખ -૩૧-૧૨-૨૦૨૫ સુધીમાં કે તે પહેલા સદર યોજના પૂર્ણ કરવામાં આવશે અને અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશન (એ.એમ.સી.) પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ (બી.યુ.પરમીશન) મેળવી લેવામાં આવશે.
૨. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ, સદર મિલિકતનું બાંધકામ અંગેનું તમામ પ્રકારનું કામ નક્કી કરેલ સમય સુધીમાં કે તે પહેલા પૂર્ણ થયા બાદ તેમજ તમો બીજી તરફવાળા દ્વારા સદર બાનાખતમાં નક્કી થયા મુજબની અવેજની તથા અન્ય ચૂકવવાની થતી તમામે-તમામ રકમોનું પુરેપુરું પેમેન્ટ/ ચૂકવણી થયા પછી, તથા આ બાનાખતની તમામ શરતોનું પાલન કર્યેથી સદરહુ મિલિકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એક તરફવાળાઓએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે.

૩. સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપવામાં આવે ત્યારબાદ પંદર દિવસમાં તમો લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનો સ્થળ પર કબજો અમો એક તરફવાળાઓ પાસેથી મેળવી લેવાનો રહેશે, અને તમો બીજી તરફવાળા સદરહુ મિલકતનો કબજો લેવામાં અસમર્થ નિવડશે તો સદરહુ મિલકતનો 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, વહીવટી ખર્ચ કે અન્ય ઠેરવેલી તમામ રકમો તમો લખાવીલેનારે વરાડે પડતી ચૂકવવાની રહેશે.
૪. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબની અવેજ રકમો તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળાને દર્શાવ્યા પ્રમાણે ચૂકવી આપવાની રહેશે. પરંતું, કોઈપણ કારણસર તે રકમો ચૂકવવામાં તમો લખાવી લેનારથી વિલંબ થાય કે સમયસર ચૂકવેલ નહી હોય એટલે કે નક્કી થયેલ મુદ્દતમાં બાકી નીકળતી રકમો ચૂકવવામાં તમો બીજી તરફવાળા કસૂર કરશે તો, બાકી નીકળતી તમામ રકમ ઉપર વિલંબના સમયગાળા દરમ્યાનનું સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રવર્તમાન પી.એલ.આર. (PRIME LANDING RATE) રેટ વત્તા ૨(બે) ટકા પ્રમાણે વ્યાજ તમો બીજી તરફવાળાઓએ અમો એક તરફવાળાઓને ચૂકવવાનું રહેશે જે શરત તમો બીજી તરફવાળાઓએ બરાબર સમજીને કબુલ-મંજૂર કરેલ છે. તેવી જ રીતે અમો એક તરફવાળા દ્વારા દર્શાવ્યા પ્રમાણેની સમય મર્યાદામાં સદર યોજના પૂર્ણ કરવામાં વિલંબ થાય તો વિલંબના સમયગાળા દરમ્યાનનું તમો બીજી તરફવાળાએ ચૂકવેલી રકમો ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રવર્તમાન પી.એલ.આર. (PRIME LANDING RATE) રેટ વત્તા ૨(બે) ટકા પ્રમાણે વ્યાજ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાઓને ચૂકવવાનું રહેશે.
૫. બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ મુદ્દતમાં તમો લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી રકમો અમો એક તરફવાળાઓએ વારંવાર ઉઘરાણી કરવા છતાં તમો લખાવી લેનારે સંપૂર્ણપણે રકમ ચૂકવવાની બંધ કરી દીધેલ હશે તો તેવા સંજોગોમાં આ કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર અમો એક તરફવાળા તમો લખાવી લેનારના ખર્ચે રદ કરાવી શકીશું.

- અને સદર મિલકત તેમજ સદર જમીન ઉપર કે તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર તમો લખાવી લેનારનો કે તમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગ-ભાગ, હક્ક-હીસ્સો, હિત સંબંધ કે કોઈપણ પ્રકારના રાઈટ્સ ટાઈટલ રહેશે નહીં અને તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતના બાના તથા અવેજ પેટે જેટલી રકમ ચૂકવેલ હશે તે રકમમાંથી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ વહીવટી 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 મિલકત અન્ય સભ્ય/વ્યક્તિ/સંસ્થાને વેચાણ કરી શકીશું જે “આ બાનાખતની મહત્વની શરત છે.”
૬. સદરહુ યુનીટ માં જો કારપેટ એરીયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીમાં ફેરફાર થયેલો હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પહેલા પક્ષનાએ કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. અને કારપેટ એરીયામાં આવેલ ફેરફાર પ્રમાણે વરાડે પડતી અવેજ પહેલા અને બીજા પક્ષના વચ્ચે સમજવાની રહેશે. તે બંને પક્ષનાઓની સમજુતીથી નક્કી કરેલ છે.
૭. સદર મિલકતના આ કબજા વગરના બાનાખત તમો બીજી તરફવાળા કોઈ કારણસર રદ કરાવવા માંગતા હશે તો તમો બીજી તરફવાળા તમારા ખર્ચે રદ કરાવી શકશે. અને તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતના બાના તથા અવેજ પેટે જેટલી રકમ ચૂકવેલ હશે તે રકમમાંથી ૧૦% (દસ ટકા) રકમ વહીવટી ખર્ચ પેટે બાદ કરી બાકી વધતી રકમ વગર વ્યાજે નેવુ દિવસમાં અમો એકતરફવાળાઓ દ્વારા તમો બીજી તરફવાળાઓને પરત કરવામાં આવશે અને ત્યારબાદ અમો એક તરફવાળા સદર મિલકત અન્ય સભ્ય/વ્યક્તિ/સંસ્થાને વેચાણ કરી શકીશું.
૮. કોઈપણ સરકારી/અર્ધ સરકારી કચેરી જેવીકે ગ્રામ પંચાયત/નગર પંચાયત/ઔડા/અ.મ્યુ.કો. દ્વારા લેવાતા વેરા કે ચાર્જસ આજદીન સુધીના ભરાયેલ છે, પણ જો આવી કોઈપણ કચેરી દ્વારા વધારાના વેરા કે ચાર્જસ કે બેટરમેન્ટ ટેક્ષ પાછલી તારીખથી લેવાનું કે વસુલવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો વરાડે પડતી તેવી તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ચૂકવવાની રહેશે.

૯. આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ, સદર કબજા વગરના બાનાખત હેઠળની મિલકતમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન તથા નક્કી થયા મુજબના સ્ટાન્ડર્ડ સ્પેશીફિકેશન પ્રમાણેનું બાંધકામનું તમામ પ્રકારનું કામ અમો એક તરફવાળા લખી આપનારે કરી આપવાનું રહેશે. પરંતુ તે સીવાય સદર મિલકતમાં તમો વધારાનો કોઈ ફેરફાર કે કામકાજ કરાવવા માંગતા હશો તો તે સામાન્ય સંજોગોમાં અમો એક તરફવાળા દ્વારા કરી આપવા આવશે નહીં અને આ પ્રકારનું કોઈ પણ કામ તમે જાતે કરાવશો તો કોઈપણ સંજોગોમાં આ કામનો થતો ખર્ચ બાદ નહીં મળે અને ભવિષ્યમાં આવા કામથી થતા નુકશાનની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.
૧૦. આ બાનાખતની રૂઈએ સદર મિલકત વેચાણ રાખવાના તમો લખાવી લેનારને પ્રાપ્ત થયેલા હક્કોને નુકશાન થાય તેવા કોઈજ કાર્યો કે લખાણ હવેથી અમો લખી આપનારે કરવાનાં નથી કે સદર મિલકત કે તેનો કોઈ પણ ભાગ હવેથી અમોએ અન્ય વ્યક્તિ કે સંસ્થાને કોઈપણ રીતે લખી આપવાનો કે કબજો આપવાનો નથી. તથા સદર મિલકત ઉપર બોજો, ગીરો, ચાર્જ, અન્યની ભાગીદારી કે અન્યનું કોઈ પણ પ્રકારનું હીત ઉત્પન્ન થાય તેવા કાર્યો કે વર્તન કરેલ નથી કે કરવાનાં નથી.
૧૧. આ બાનાખતની રૂઈએ સદર મિલકત વેચાણ રાખવાના તમો લખાવી લેનારને પ્રાપ્ત થયેલા હક્કોને તમો બીજી તરફવાળાએ અમો એક તરફવાળા લખી આપનારની લેખિતમાં પરવાનગી મેળવ્યા વગર અન્ય કોઈ વ્યક્તિ/સંસ્થા કે કોઈ ત્રાહીત વ્યક્તિને ટ્રાન્સફર કરવાના નથી કે તમો બીજીતરફવાળા તેવું કંઈપણ કરી શકશો નહીં.
૧૨. પહેલા પક્ષના ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં.. પહેલા પક્ષના આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ આ શેડ ને ગીરો મુકી શકશે નહીં, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં 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 અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહીં.
૧૩. સદર યોજના ની તમામ કોમન સુવિધાઓ, કોમન એમીનીટીઝ તથા

((૧૫))

તમામ ઔદ્યોગીક શેડોના વહીવટ માટે સદર યોજનાના તમામ મિલકત ધારકો/સભ્યો માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરેલ છે. તેમા ફરજિયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે. તેમજ તેના કાયદા નીતી-નિયમો તથા વખતો-વખતના ઠરાવો વગેરેનું પાલન કરવાનું સદર યોજનાના તમામ મિલકત ધારકો/સભ્યો માટે ફરજિયાત છે. સર્વિસ સોસાયટીની રચના સંબંધીત તમામ ખર્ચ સદર યોજનાના તમામ મિલકત ધારકો/સભ્યોએ વરાડે પડતો ચૂકવવાનો છે. સદર યોજના ની તમામ કોમન સુવિધાઓ, કોમન એમીનીટીઝ તથા તમામ શેડના મેઈન્ટેનન્સ અને વહીવટ માટેના તમામ પ્રકારના ખર્ચાને પહોંચી વળવા જે-તે સમયે જે રકમ ઠેરવવામાં આવે તે રકમ તમામ સભ્યોએ સરખે હીસ્સે દર માસે વરાડે પડતી ફરજિયાત ભોગવવાની રહેશે અને જો તમો દર માસે વરાડે પડતી સરખે હીસ્સે થતી રકમ આપશો તો તે રકમ હિસાબમાં જમા આપી ખર્ચ કરવાનો રહેશે તેમજ તેને આધીન જ સદર **“ગાજાનલ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ હબ-૨”** યોજનાની તમામ કોમન સુવિધાઓ/મિલકતોને સમાન રીતે વાપરવા/ ઉપયોગ કરવા આથી તમામ મિલકત ધારકો/ સભ્યો હક્કદાર છે.

૧૪. બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત ક્યાંના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન યુનીટમાં અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી, બીજા પક્ષના, પહેલા પક્ષનાના ધ્યાને લેવા અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ના હોય તો, બીજા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ, આવી ખામીઓ માટે પહેલા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પહેલા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર ઉત્પન્ન થયેલ હોય, તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુણવત્તા

અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી માટે તમો બીજા પક્ષના કે તેના થકીના કોઈ પણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો, પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષના ને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની પહેલા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.

૧૫. અમો લખી આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે સદરહુ જમીન ઉપર આજ તારીખે માત્ર ક્ષેત્રફળ ૪૬૭૧.૫૯ સમયોરસમીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) ઉપલબ્ધ છે અને ભવિષ્યમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ 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. અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકત પૈકી ક્ષેત્રફળ ૪૬૭૧.૫૯ સમયોરસમીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) સદરહુ યોજનાના વિકાસ કરવા સારૂ જાહેર કરેલ છે એ હાલની ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ મુજબ સદરહુ યોજનાનો વિકાસ થઈ રહેલ છે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ બાકીની એફએસઆઈ ઉપર માત્ર લખાવી લેનાર ના હક્કો રહેશે તે હકિકતે તમો લખાવી લેનારે સદરહુ યુનિટ સુચિત બાંધકામને આધિન ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. તેમજ ભવિષ્યમાં મળતી એફએસઆઈ માં માત્ર અને માત્ર એક તરફવાળાનો હક્ક રહેશે. તેમાં તમો બીજી તરફવાળા સંમત છો.

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

૧૭. રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ની જોગવાઈઓ અંતર્ગત સદર કબજા વગરનું બાનાખત સંબંધીત રજીસ્ટ્રેશન કચેરી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાનું રહેશે.

((૧૭))

૧૮. આ બાનાખતનો આપણે બન્ને પક્ષકારો વિશીષ્ટ અમલ કરી/કરાવી શકીશું.

-: પરીશીષ્ટ - ૧ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૧ (અસલાલી) ના વટવા તાલુકાના મોજે વિંઝોલ ની સીમના (એ) સર્વે નં. ૫૭૯ ની કુલ ૮૭૦૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન માંથી ૩૫૨૦ ચો.મીટર ની જમીન ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ નિગમ લિમીટેડ માં કપાત જતા બાકી રહેતી ૫૧૮૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જુની શરત (જુ.શ.) ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૯૧ (વિંઝોલ-૩) માં થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧ ની ૩૧૦૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન તથા (બી) (૧) સર્વે નં. ૫૮૫ ની ૭૪૮૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન તથા (૨) સર્વે નં. ૫૮૬ ની ૬૮૮૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન એમ કોલમ નં. “બી” માં આવેલ નં. ૧ અને ૨ માં દર્શાવેલ બન્ને સર્વે નંબરોની કુલ મળી ૧૪૩૬૭ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જુની શરત (જુ.શ.) ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૯૧ (વિંઝોલ-૩) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ સંયુક્ત ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૨ ની ૮૬૨૦ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જમીન એમ ઉપરોક્ત કોલમ નં. (એ) તથા (બી) માં દર્શાવેલ મોજે વિંઝોલની સીમમાં સાથે અડીને આવેલ બન્ને ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧ તથા ૨૮/૨ (કે જે અગાઉ સંયુક્ત ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮ તરીકે ચાલતો હતો) ની કુલ મળી ૧૧૭૨૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગિકના હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીનોનું એકત્રીકરણ કરી તે અંગેના એકત્ર કરવાના પ્લાન તથા પરવાનગી આસી. ટી.ડી.ઓ. (બી.પી.એસ.પી.), અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદ ના દ્વારા તેમની રજાચીઠી નં. ૦૦૮૨૬/૨૦૧૨૧૮/એ૧૦૭૩/એમ૧ થી તા.૩૧-૧૨-૨૦૧૮ ના રોજથી પાસ કરી બે અલગ અલગ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧ તથા ૨૮/૨ ની જમીનોને એકત્રીત કરી નવો ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૮/૧+૨૮/૨ ની કુલ ૧૧૭૨૮ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની ઔદ્યોગિકના હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે “ગાજાનન ઈન્ડસ્ટ્રીયલ હબ-૨” નામની ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટની સ્કીમના શેડ નં. ની વપરાશી

((૧૮))

.....**ચો.મી.** જમીન તેમજ સદરહુ શેડમાં આવતી એક્સ્ટ્રા
.....**ચો.મી.** જમીન તથા રોડ, રસ્તા, તેમજ કોમન પ્લોટની
વરાડે આવતી **ચો.મી.** જમીન આમ, કુલ્લે મળી
.....**ચો.મી.** જમીન ના ક્ષેત્રફળ તથા ધાબાના હક્ક સહીતની
મીલકત જેમાં **ચો.મી.** કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળના પાકા
બાંધકામ સાથેનો શેડ આ કબજા વગરના બાનાખતથી એકતરફવાળાએ
તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેના ખુંટ
ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

● **જમીનની ખુંટ ચારની વિગત :-**

પુર્વે	:	સામાજીક અને આર્થિક રીતે પછાત લોકો માટે ૮૭ તથા ૮૬.
પશ્ચિમે	:	૩૦ મીટર ટી.પી. રોડ.
ઉત્તરે	:	ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૦/૨ તથા ૨૫/૩ પૈકીની જમીનો.
દક્ષિણે	:	૧૨ મીટર ટી.પી. રોડ.

● **શેડ ની ખુંટ ચારની વિગત :-**

પુર્વે	:
પશ્ચિમે	:
ઉત્તરે	:
દક્ષિણે	:

: પરીશીષ્ટ - ૨:

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ

૧. કંપાઉન્ડ વોલ
૨. ડ્રેનેજ
૩. આર.સી.સી. રોડ સ્ટ્રીટ લાઈટ સાથે
૪. સીસીટીવી કેમેરા-ઈન્ટરનલરોડ, એન્ટ્રી અને એક્ઝીટ માટે ગેટ
૫. પાણીની સુવિધા બોરવેલ મારફતે વોટર ટેન્ક જરૂરી કેપીસીટી સાથે
૬. ઇલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન

પાર્ટ-૨

(સ્પેશીફિકેશન)

૧. બાંધકામ : આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર સાથે
૨. પ્લાસ્ટર : અંદરની સાઈડ સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર બીરલા પુટ્ટી

((૧૯))

ફીનીશ સાથે. બહારની સાઈડ ડબલ કોટ ટીપણી પ્લાસ્ટર, એકેલીક વોટર પુફ પેઈન્ટ સાથે.

૩. ઇલેક્ટ્રીફિકેશન : શ્રી ફેઈઝ ઓપન વાયરીંગ મોડ્યુલર સ્વિચ અને એમ.સી.બી. સાથે તથા આર્કિટેક્તના ડીઝાઈન મુજબ પોઈન્ટ

એ રીતેના ઉપર પરીશીષ્ટ-૧ માં જણાવ્યા મુજબની મિલકત અમોએ તમોને આજરોજ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી ઉપરની શરતોએ આ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ છે. તે બાબતનો આ બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણ માં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતીથી બીનકેફે કે કોઈની કોઈ શેહ-શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

અત્રે-----મતુ તત્રે-----શાખ

અમો/એક તરફવાળા/

લખી આપનાર :-

મે. આકાશ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

(શ્રી રાજેશભાઈ બાબુભાઈ બોરડ)

સાક્ષીઓની સહી :-

૧ _____

૨ _____

((૨૦))

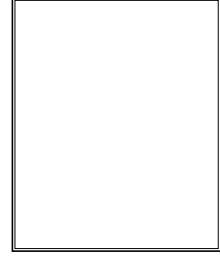
રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

અમો/એક તરફવાળા/

લખી આપનાર :-

મે. આકાશ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

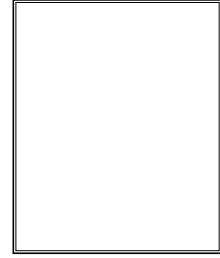


(શ્રી રાજેશભાઈ બાબુભાઈ બોરડ)

(અંગુઠો)

તમો/બીજી તરફવાળા/

લખાવી લેનાર :-



()

(અંગુઠો)