((૧))

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના દસ્ક્રોઈ તાલુકાના મોજે કઠવાડા ની સીમના જુના સર્વે નં. ૭૩૨ ની જમીનને આપવામાં આવેલ બ્લોક નં. ૩૫૬ ની કુલ સઘળી ૯૭૫૧ ચો.મીટક ક્ષેત્રફળની જમીન (કે જે રી-સર્વે થતા આપવામાં આવેલ નવો રી-સર્વે/બ્લોક નં. ૮૫૮ નો ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ બનેલ છે) તે જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૭ (કઠવાડા) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૩૭ ની ૫૮૫૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની ઔધોગીક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ઉપર ઔડા દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે **"વિનાયક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ"** નામની ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટની સ્કીમના **શેડ નં. ....** વાળી મીલકત અંગેનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

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

અમો/ લખી આપનારઃ- **એક તરફવાળા** **કબજા વગરનો બાનાખત** **કરી આપનાર**	**મેસર્સ આરવી ડેવલોપર્સ** (PAN No. : ABPFA 5404 L) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનું મુખ્ય સ્થળ :એ-૨૪, શિરોમણી બંગ્લોઝ, વિર મંગલ પાંડે હોલની બાજુમાં, ૧૦૦ ફુટ વિરાટનગર રોડ, ઓઢવ, અમદાવાદ-૩૮૨૪૧૫ ખાતે આવેલ છે. તેના વતી અને તરફથી તેના વહિવટકર્તા ભાગીદાર : **શ્રી કમલેશભાઈ રમણીકભાઈ મકવાણા** ઉ.વ.આ.૪૨, ધંધો : વેપાર, ધર્મે : હિન્દુ, આધાર નં.૯૨૭૬ ૧૯૭૬ ૦૧૦૯ ઠે.:- એ-૨૪, શિરોમણી બંગ્લોઝ, વિર મંગલ પાંડે હોલની બાજુમાં, ૧૦૦ ફુટ વિરાટનગર રોડ, ઓઢવ, અમદાવાદ-૩૮૨૪૧૫. "જેમને હવે પછી આ કબજા વગરનો બાનાખતના કરારમાં એક તરફવાળા અને અગર અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો-વખતના ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."
તમો/લખાવી લેનારઃ- **બીજી તરફવાળા** **કબજા વગરના બાનાખત** **કરાવી લેનાર**	**શ્રી...** ઉ.વ.આ**........,** ધંધો : **.........., ** ધર્મે : હિન્દુ, PAN NO. :- આધાર નં. ઠેકાણું :-...................................... ....

"જેમને હવે પછી આ કબજા વગરનો બાનાખતના કરારમાં બીજી તરફવાળા અને અગર તમો-તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દનાં અર્થમાં બીજી તરફવાળા અગર તમો-તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

-:: જત ::-

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના દસ્ક્રોઈ તાલુકાના મોજે કઠવાડા ની સીમના જુના સર્વે નં. ૭૩૨ ની જમીનને આપવામાં આવેલ બ્લોક નં. ૩૫૬ ની કુલ સઘળી ૯૭૫૧ ચો.મીટક ક્ષેત્રફળની જમીન (કે જે રી-સર્વે થતા આપવામાં આવેલ નવો રી-સર્વે/બ્લોક નં. ૮૫૮ નો ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ બનેલ છે) તે જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૭ (કઠવાડા) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૩૭ ની ૫૮૫૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની ઔધોગીક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર યાને કે મેસર્સ આરવી ડેવલોપર્સ 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 કઠવાડા ની સીમના નવો રી-સર્વે/બ્લોક નં. ૮૫૮ (જુના બ્લોક નં. ૩૫૬) ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૭, ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૩૭ ની ૫૮૫૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની જુની શરતની જમીનને ઔધોગિકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં તબદીલ કરવાની પરવાનગી જિલ્લા કલેક્ટર, અમદાવાદ ના દ્વારા તા.૧૭-૦૪-૨૦૧૮ ના રોજના તેમના હુકમ નં. સીબી/સીટીએસ-૧/એન.એ./એસ.આર.૫૦૧/૧૭ થી ઔધોગિકના હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાનો હુકમ આપવામાં આવેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૯૯૪૪ થી તા.૦૫-૦૫-૨૦૧૮ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ અને સદર નોંધ લાગતા

વળગતા રેવન્યુ અધિકારી દ્વારા તા.૧૮-૦૬-૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૩) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના દસ્ક્રોઈ તાલુકાના મોજે કઠવાડા ની સીમના જુના સર્વે નં. ૭૩૨ ની જમીનને આપવામાં આવેલ બ્લોક નં. ૩૫૬ ની કુલ સઘળી ૯૭૫૧ ચો.મીટક ક્ષેત્રફળની જમીન (કે જે રી-સર્વે થતા આપવામાં આવેલ નવો રી-સર્વે/બ્લોક નં. ૮૫૮ નો ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ બનેલ છે) તે જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૭ (કઠવાડા) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૩૭ ની ૫૮૫૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની ઔધોગીક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન તથા તેની સાથે જોડાયેલ તમામ પ્રકારના હક્કો હિતો સહિતની કુલ સધળી જમીન મેસર્સ શ્રીમદ્ રીયલ્ટી, એ નામની ભાગીદારી પેઢી તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો (૧) શ્રી વસંતલાલ પ્રેમજીભાઈ બોરડ (૨) શ્રી ચંદુલાલ જીણાભાઈ અકબરી (૩) શ્રી સંજયકુમાર ધીરજભાઈ પટેલ (૪) શ્રી અર્ચન બાબુભાઈ અકબરી પાસેથી અમો લખી આપનાર યાને મેસર્સ આરવી ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે સંપૂર્ણ અવેજ ચુકતે થતા પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી અમદાવાદ -૧૨ (નિકોલ) ખાતે અનુક્રમ નં.૨૩૩૭૩, તા.૨૪-૧૨-૨૦૧૯ ના રોજ નોંધણી કરેલ. અને તે રીતેની સદર ઔધોગિક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન મસર્સ આરવી ડેવલોપર્સ ના કુલ સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. અને તે અંગેની વેચાણ ફેરફારની નોંધ ગામના નમુના ૬ ના હક્કપત્રકે નોંધ નં. ૧૦૮૯૨, તા.૦૧-૦૧-૨૦૨૦ ના રોજ નોંધ થયેલ. જે નોંધ તા.૧૧-૦૨-૨૦૨૦ ના રોજ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણિત કરેલ. આમ, સદરહુ ઔધોગિક ના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન ના માલીક તથા કબજેદાર અમો લખી આપનાર બનેલ. અને અમારી ભાગીદારી પેઢીએ મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર શેડોનું બાંધકામ કરેલ છે.

(૪) સદરહુ બીનખેતીની જમીન ઉપર એમ્પુડ એન્જીનીયર થ્રુ 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 અધિનિમય નં. ૨૭) ની કલમ -૨૯(૧)(i), ૨૯(૧) (ii), ૪૯ (૧) (b) હેઠળ મોજે કઠવાડા, તાલુકો દસ્ક્રોઈ, જી.અમદાવાદ નગર રચના યોજના નં. ડીટીપીએસ નં. ૧૧૭ (કઠવાડા) રે.સ.નં./બ્લોક નં. નવા-૮૫૮, (જુના-૩૫૬) હિસ્સા નં.મુળખંડ નં. ૨૩૭, અંતિમ ખંડ નં. ૨૩૭ સબ પ્લોટ નં.બ્લોક નં.એ થી એફ ની ૫૮૫૧.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં ઈન્ડસ્ટ્રીયલ શેડ ના ૫૯ એકમો બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી મળેલ જેનો આઈ.એફ.પી. નં.૧૨૮૫૯૧૦/૮/૨૦૧૯, ક્રમાંક નં. આઈએફપી-૧૨૮૫૯૧૦/૫૭૪, તારીખ : ૧૯-૧૨-૨૦૧૯ ના રોજ અને જાવક તા.૦૧-૦૧-૨૦૨૦ ના રોજ મદદનીશ નગર નિયોજક અને સીનીયર નગર નિયોજક જે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ અમદાવાદ તરફથી વિકાસ માટેની પરવાનગી મળેલ છે. જે ખાસ શરતો ૧ થી ૧૩ હેઠળ આપવામાં આવેલ છે. આમ, સદરહુ ઔધોગીકના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીનમાં અમારી ભાગીદારી પેઢીએ મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર ઔધોગીક શેડો નું બાંધકામ કરેલ છે.

(૫) 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.

(૬) સદર જમીનનાં ટાઈટલ સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા માર્કેટેબલ અને સેલેબલ હોવા બાબતનું ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, એ.જી.બાપડ એડવોકેટ દ્વારા તારીખ : ૨૬-૦૮-૨૦૧૯ ના રોજ ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ છે.

(૭) અમો એક તરફવાળા અગર લખી આપનારાઓએ સદર યોજનાનું રીઅલ એસ્ટેટ (રેગયુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ્ - 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 એક તરફવાળા અગર લખી આપનારાઓએ સદર યોજનાનું ડેવલપમેન્ટનુંજ કામકાજ ઉપરોક્ત મંજુરીઓ અંતર્ગત શરૂ કરેલ છે.

તથા જત,

૧. અમો એક તરફવાળા તમો લખાવી લેનારને પાકો ભરોસો આપીએ છીએ કે, મજકુર સદર યોજના **"વિનાયક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ"** વાળી સદર જમીન કે તેનો કોઈ ભાગ એક્વીઝીશનમાં કે રેક્વીઝીશનમાં આવેલ નથી તથા કોઈપણ કાયદા નીચે તેને એક્વાયર્ડ કરવામાં આવેલ નથી તથા સદર યોજના વાળી સદર જમીન કે તેના કોઈપણ ઔધોગીક 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 કામ ચલાઉ હુકમ બજેલ નથી અને સદર મિલકત પરત્વેના ડેવલપર્સ ના રાઈટ્સ ટાઈટલ્સ સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.

૩. સદર **"વિનાયક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ"** યોજનાની તમો લખાવી લેનારે રૂબરૂ સાઈટ વીઝીટ કરી સદર યોજના તથા યોજના વાળી જમીન

સંબધિત દસ્તાવેજ, મંજુર થયેલ પ્લાન, રજાચિઠ્ઠી, એન.એ. હુકમ, ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફીકેટ તથા ટાઈટલ રીપોર્ટ, 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 પૂર્વક 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 મિલકત વેચાણ લેવા 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 તથા એકસ્ટ્રા જમીન **........ ચો.મી.** આમ, કુલ્લે 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 કબજા વગરના બાનાખતમાં અમો એક તરફવાળાઓએ વર્ણવેલ તમામ શરતોને બરાબર સમજીને કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

૫. અમો એક તરફવાળાઓ તમો લખાવી લેનારની વિનંતીને ધ્યાનમાં રાખીને આ કબજા વગરના બાનાખત હેઠળની પાછળ પરિશીષ્ટ – ૧ માં વિગતવાર વર્ણવેલ સદર મિલકત તમો લખાવી લેનારને ઉચ્ચક વેચાણ અવેજ **રૂ...................../- (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, ઈન્ડેક્ષ-૨ની 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 કબજા વગરના 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.

-: બાનામાં આપેલ અવેજની વિગત :-

રૂા. /- પુરાનો ચેક નં. , તા. ના રોજનો,

શાખાના

તમો બાનાખત કરાવી લેનારે અમો બાનાખત કરી આપનારને આપેલ છે તે.

રૂા. /- (અંકે રૂપિયા પુરા)

---

૭. વધુમાં તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકતના બાકી વેચાણ અવેજની રકમ આજ તારીખથી ૩૧-૧૨-૨૦૨૩ સુધી માં નીચે મુજબ અથવા તો તે અગાઉ સદર મિલકતનુ બાંધકામ પુર્ણ થાય તે બાબતની જાણ અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને કરીએ તે તારીખથી

૧૫ (પંદર) દીવસમાં અવેજ ચુકવી આપવાનુ રહેશે. બાંધકામ પુર્ણ થતા અવેજ ચુકવવામાં તા.૩૧-૧૨-૨૦૨૩ 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 સમાપ્તી વખતે	કુલ કિંમતના ૭૫ % થી વધુ નહી
૬.	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, આંતરિક પ્લાસ્ટર, એલીવેશન	કુલ કિંમતના ૮૦ % થી વધુ નહી
૭.	આંતરીક પલ્મબીંગ, સેનેટરી ફીંટીંગ્સ, શટર, બારીઓ ના કામ વખતે	કુલ કિંમતના ૮૫ % થી વધુ નહી
૮.	ઇલે. ફીટીંગ, કોમન સુવિધા વિગેરે કામ વખતે	કુલ કિંમતના ૯૫ % થી વધુ નહી
૯.	દસ્તાવેજ/પઝેશન તથા બી.યુ.પરમીશન વખતે બાકી રહેતી તમામ રકમ	
	કુલ	**૧૦૦ %**

૮. અમો લખી આપનારાઓ આ કબજા વગરના બાનાખત વાળી સદર મિલકત 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.

- બન્ને 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 - ૩૧-૧૨-૨૦૨૩ સુધીમાં કે તે પહેલા સદર યોજના પૂર્ણ કરવામાં આવશે અને ઔડા પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ (બી.યુ. પરમીશન) મેળવી લેવામાં આવશે.

૨. આપણે બંન્ને 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 પુરેપુરું પેમેન્ટ/ ચૂકવણી થયા પછી, તથા આ બાનાખતની તમામ શરતોનું પાલન કર્યેથી સદરહુ મિલકતનો 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 નિવડશો 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 લખાવી લેનારે વરાડે પડતી ચૂકવવાની રહેશે.

૪. આપણે બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબની અવેજની 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 નહીં હોય એટલે કે નક્કી થયેલ મુદ્દતમાં બાકી નીકળતી રકમો ચૂકવવામાં તમો બીજી તરફવાળા કસૂર કરશો તો, બાકી નીકળતી તમામ રકમ ઉપર વિલંબના સમયગાળા દરમ્યાનનુ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રવર્તમાન MCLR+2 ટકા પ્રમાણે વ્યાજ તમો બીજી તરફવાળાઓએ અમો એક તરફવાળાઓને ચૂકવવાનુ 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 દરમ્યાનનુ તમો બીજી તરફવાળાએ ચૂકવેલી રકમો ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રવર્તમાન MCLR+2 ટકા પ્રમાણે વ્યાજ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાઓને ચૂકવવાનુ રહેશે.

૫. બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ મુદ્દતમાં તમો લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી રકમો અમો એક તરફવાળાઓએ વારંવાર ઉઘરાણી કરવા છતા 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 શકીશુ. 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 સબંધ કે કોઈપણ પ્રકારના રાઈટ્સ 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 શકીશુ જે"આ કબજા વગરના બાનાખતની મહત્વની શરત છે."

૬. શેડનું બાંધકામ પૂરૂં થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચૂકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આંવા વધુ નાણાં જયારથી ચૂકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR+2 ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના માં થયેલી સમજૂતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૭. જો અમો લખી આપનાર આ બાનાખતના કરારની અન્ય શરતોને આધિન બાનાખતમાં જણાવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ યુનિટનો કબજો તમો લખાવી લેનારને સોંપે નહીં અને તે સંજોગોમાં જો તમો લખાવી લેનાર આ બાનાખતની અન્ય શરતો અને જવાબદારીને આધિન સદરહુ યુનિટ વેચાણ રાખવા રાજી હોય તો સદરહુ 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 બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ અવેજની રકમની ચુકવણીમાં ચુક કરવામાં આવે તો તમો લખાવી લેનારે બાનાખતના કરારમાં જણાવ્યા મુજબ પેમેન્ટ પ્લાન પૈકીની બાકી રકમની ચુકવણી ઉપર જ્યાં સુધી રકમની ચુકવણી ન થાય ત્યાં સુધી વાર્ષિક MCLR+2 ટકા મુજબનું વ્યાજ અમો લખી આપનારને ચુકવવાનું રહેશે.

૮. સદર મિલકતના 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 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 શકીશુ.

૯. કોઈપણ સરકારી/અર્ધ સરકારી કચેરી જેવીકે 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 નક્કી કરવામાં આવે તો વરાડે પડતી તેવી તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ચૂકવવાની રહેશે.

૧૦. આપણે બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ, સદર કબજા વગરના બાનાખત હેઠળની મિલકતમાં મંજુર થયેલ પ્લાન તથા નક્કી થયા મુજબના સ્ટાન્ડર્ડ સ્પેશીફીકેશન 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 નહી અને આ પ્રકારનુ કોઇ પણ કામ તમે જાતે કરાવશો તો કોઈપણ સંજોગોમાં આ કામનો થતો ખર્ચ બાદ નહી મળે અને ભવિષ્યમાં આવા કામથી થતા નુકશાનની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે.

૧૧. આ કબજા વગરના 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.

૧૨. આ કબજા વગરના 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.

૧૩. 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 અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હક્ક અને હીતને અસર કરશે નહી.

૧૪. સદર યોજના ની તમામ કોમન સુવિધાઓ, કોમન એમીનીટીઝ તથા તમામ ઔધોગીક શેડોના વહીવટ માટે સદર યોજનાના તમામ મિલકત ધારકો/સભ્યો માટે સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરેલ છે. તેમા ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે. તેમજ તેના કાયદા નીતી-નિયમો તથા વખતો-વખતના ઠરાવો વગેરેનું પાલન કરવાનું સદર યોજનાના તમામ મિલકત ધારકો/સભ્યો માટે ફરજીયાત 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 ફરજીયાત 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 **"વિનાયક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ"** યોજનાની તમામ કોમન સુવિધાઓ/મિલકતોને સમાન રીતે વાપરવા/ઉપયોગ કરવા આથી તમામ મિલકત ધારકો/સભ્યો હક્કદાર છે.

૧૫. બીજા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના 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 લાવે અને તે ખામી બીજા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પહેલા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યા 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.

૧૬. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર ૫૮૫૧.૦૦ ચો.મી. જ છે અને પ્રમોટરે પ્રીમિયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપબલ્ધ બનતા ટી.ડી.આપ. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપબલ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ મળશે, એવા તર્કના આધારે

- આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે ૫૮૫૧.૦૦ એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે, પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૩૧૧૧.૫૪ એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટ્સનું વેચાણ કરવાના છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

૧૭. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથલા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી 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 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.

૧૮. 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.

૧૮. રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ્-૨૦૧૬ની જોગવાઈઓ અંતર્ગત સદર કબજા વગરનુ બાનાખત સંબંધીત રજીસ્ટ્રેશન કચેરી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાનુ રહેશે.

૧૯. આ કબજા વગરના બાનાખતનો આપણે બન્ને પક્ષકારો વિશીષ્ટ અમલ કરી/કરાવી શકીશું.

-: પરીશીષ્ટ - ૧ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૧૨ (નિકોલ) ના દસ્ક્રોઈ તાલુકાના મોજે કઠવાડા ની સીમના જુના સર્વે

નં. ૭૩૨ ની જમીનને આપવામાં આવેલ બ્લોક નં. ૩૫૬ ની કુલ સઘળી ૯૭૫૧ ચો.મીટક ક્ષેત્રફળની જમીન (કે જે રી-સર્વે થતા આપવામાં આવેલ નવો રી-સર્વે/બ્લોક નં. ૮૫૮ નો ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ બનેલ છે) તે જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧૧૭ (કઠવાડા) માં થતા ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૩૭ ની ૫૮૫૧ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળની ઔધોગીક હેતુ માટેની બિનખેતીની જમીન ઉપર ઔડા દ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર થયેલ બાંધકામ જે **"વિનાયક ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ"** નામની ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટની સ્કીમના **શેડ નં. ....** ની વપરાશી **........ ચો.મી.** જમીન તથા રોડ, રસ્તા, તેમજ કોમન પ્લોટની વરાડે આવતી **.......... ચો.મી.** જમીન તથા એકસ્ટ્રા જમીન **........ ચો.મી.** 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 એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેના ખુંટ ચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

● જમીનની ખુંટ ચારની વિગત : -

પુર્વે : ફા.પ્લોટ નં. ૨૩૬ પૈકી તથા ૨૨૩ પૈકીની જમીન આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ૧૮ મી. ટી.પી.રોડ તથા ફા.પ્લોટ નં. ૩૬૪ (એસ.આઈ.) પૈકી જમીન આવેલ છે.

ઉત્તરે : ૧૮ મી.ટી.પી. રોડ તથા ફા.પ્લોટ નં. ૨૩૬ પૈકી જમીન આવેલ છે.

દક્ષિણે : ફા.પ્લોટ નં. ૨૨૩ પૈકી તથા ફા.પ્લોટ નં. ૩૬૪ (એસ.આઈ.) પૈકી જમીન આવેલ છે.

● શેડ ની ખુંટ ચારની વિગત : -

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

: પરીશીષ્ટ - 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-ઈન્ટરનલરોડ, એન્ટ્રી અને એક્ઝીટ માટે ગેટ

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

૬. ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન

પાર્ટ-૨

(સ્પેશીફીકેશન)

૧. બાંધકામ : આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર સાથે

૨. પ્લાસ્ટર : અંદરની સાઈડ સીંગલ કોટ માલા પ્લાસ્ટર બીરલા પુટ્ટી ફીનીશ સાથે. બહારની સાઈડ ડબલ કોટ ટીપણી પ્લાસ્ટર, એક્રેલીક વોટર પ્રુફ પેઈન્ટ સાથે.

૩. ઈલેક્ટ્રીફીકેશન : થ્રી ફેઈઝ ઓપન વાયરીંગ મોડ્યુલર સ્વિચ અને એમ.સી.બી. સાથે તથા આર્કિટેકના 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, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

સ્થળ : અમદાવાદ.   તારીખ :   /   /૨૦૨૦

અત્રે------------------------મતુ   તત્રે-----------------------શાખ

અમો/એક તરફવાળા/

લખી આપનાર :-

મેસર્સ આરવી ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના

વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

____

(શ્રી કમલેશભાઈ રમણીકભાઈ મકવાણા)

સાક્ષીઓની સહી :-

1_______________________________

2_______________________________

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

અમો/એક તરફવાળા/

લખી આપનાર :-

મેસર્સ આરવી ડેવલોપર્સ એ નામની

ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી

તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-

(શ્રી કમલેશભાઈ રમણીકભાઈ મકવાણા) (અંગુઠો)

તમો/બીજી તરફવાળા/

લખાવી લેનાર :-

( ) (અંગુઠો)