।। કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર ।।

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે ગામ ત્રાગડની સીમના સર્વે નં. ૨૦૨/૨, ૨૦૦/૧ તથા ૨૦૦/૨અ ની જમીન પૈકી કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૩૩ (ત્રાગડ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૨ ની કુલ ૫૪૦૯ ચો.મી. જમીન પૈકીની પશ્ચિમ દિશા તરફની સુચીત સબ પ્લોટ નં. ૨ ની ૨૫૯૦ ચો.મી. બીનખેતીના ઉપયોગવાળી જમીન ઉપર આવેલ ।। દિવાળી એલીગન્સ ।। એ નામની સ્કીમમાં બ્લોક- ..... ના .... ફલોરના ફલેટ નં. .... ની મીલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

લખી આપનાર :- ડી. બી. બીલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી,
એકતરફવાળા ના વતીથી અને તરફથી વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
PAN NO. AAKFD 9205 G
મનીષકુમાર નવીનચંદ્ર પટેલ,
ઉંમર આશરે વર્ષ- પુખ્ત, ધંધો- વેપાર,
ઠેકાણું દિવાળી એલીગન્સ, રેલ્વે અન્ડરપાસ પાસે,
૨૦૦ ફુટ રીંગ રોડ, ત્રાગડ, અમદાવાદ.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો, લખી આપનાર, વેચાણ આપનાર, એકતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર પેઢી તથા ભાગીદારો, વહીવટદારો, વંશ, વાલી, વારસો, કુલમુખત્યારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખાવી લેનાર:- નામ
બીજીતરફવાળા PAN -
ઉં.વ.આ. પુખ્ત,
રહેવાસી -

E MAIL-

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો, લખાવી લેનાર, વેચાણ લેનાર, બીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર તથા તેના વંશ, વાલી, વારસો, કુલમુખત્યારો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

(૧) જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ - ૮ (સોલા) ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે ગામ ત્રાગડની સીમના સર્વે નં. ૨૦૨/૨, ૨૦૦/૧ તથા ૨૦૦/૨અ ની જમીન પૈકી કે જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૩૩ (ત્રાગડ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૨ ની કુલ ૫૪૦૯ ચો.મી. જમીન પૈકીની પશ્ચિમ દિશા તરફની સુચીત સબ પ્લોટ નં. ૨ ની ૨૫૯૦ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર/પેઢીના સંપુર્ણ માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા અને ભોગવટામાં આવેલી છે. અને જે સરકારી અર્ધ સરકારી રેકર્ડમાં માલિક અને કબજેદાર તરીકે અમો લખી આપનારા/પેઢીના નામ ઉપર ચાલે છે.

(૨) સદર સર્વે નં. ૨૦૨/૨ ની કુલ જમીન ૩૧૩૬ ચો.મીટર પૈકી ૨૪૩૯ ચો.મી. તથા સર્વે નં. ૨૦૦/૧ ની ૪૩૫૦ ચો.મી. તથા સર્વે નં. ૨૦૦/૨અ ની ૨૨૨૬ ચો.મી. મળી કુલ જમીન ૯૦૧૫ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૩૩ (ત્રાગડ) માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૨ ની ૫૪૦૯ ચો.મી. જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે.

(૩) સદર ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૩૩ (ત્રાગડ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૨, સર્વે નં. ૨૦૦/૧+૨૦૦/૨અ+૨૦૨/૨ ની ૫૪૦૯ ચો.મી. જમીનને અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા કેસ નં.LTS/NWZ/040215/GDR/A3638/M1 રજાચીઠ્ઠી નં.03399/040215/A3638/M1 તા. ૧૬.૦૩.૨૦૧૫ થી પ્રપોઝ્ડ સબપ્લોટ નં. ૧ પ્લોટ એરીયા ૨૮૧૯ ચો.મી. તથા પ્રપોઝ્ડ સબપ્લોટ નં. ૨ પ્લોટ એરીયા ૨૫૯૦ ચો.મી. ફાળવી આપેલ છે.

(૪) સદરહુ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૩૩, ફા. પ્લોટ નં. ૩૨ ની ૫૪૦૯ ચો.મી. ની જમીન અમદાવાદના મે. કલેક્ટરશ્રી દ્વારા તા. ૦૭.૦૮.૨૦૧૫ ના રોજ હુકમ નં. સીબી/જમીન-૨/એન.એ./એસ.આર. ૮૦૭/૧૫ થી બીનખેતીના ઉપયોગની જાહેર કરવામાં આવેલ છે. જેની રેવન્યુ રેકર્ડ નોંધ નં. ૩૯૮૫, તા. ૧૩-૦૮-૨૦૧૫ ના રોજ દાખલ થયેલ છે.

(૫) સદરહુ બીનખેતીની જમીન તેના જમીન માલીકો (૧) પંકજભાઈ કચરાભાઈ પટેલ, (૨) કચરાભાઈ લખુદાસ પટેલ, (૩) મનુભાઈ રાયચંદદાસ પટેલ, (૪) કિર્તીકુમાર હરીભાઈ પટેલ, (૫) મહેન્દ્રભાઈ ભીખાભાઈ પટેલ, (૬) મહેશકુમાર માધવલાલ પટેલ, (૭) વિનોદકુમાર શંકરભાઈ પટેલ તથા (૮) જશુભાઈ બેચરદાસ પટેલ પાસેથી અમો લખી આપનાર ડી. બી. બીલ્ડકોન નામની ભાગીદારી પેઢીએ તા. ૧૯-૦૮-૨૦૧૫ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૮૬૭૬ થી વેચાણ રાખેલ અને અમો લખી આપનાર પેઢીએ સદર જમીનનો માલીકી હકકે કબજો સંભાળી લીધેલ. જે બદલ ગામ નમુના નં. ૬ ના હકકપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૩૯૯૧, તા. ૦૨-૦૯-૨૦૧૫ ના રોજ નોંધ કરવામાં આવેલ.

(૬) ત્યારબાદ સદર ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૩૩ (ત્રાગડ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૨, સર્વે નં. ૨૦૦/૧+૨૦૦/૨અ+૨૦૨/૨ ની ૫૪૦૯ ચો.મી. જમીનના પ્રપોઝ્ડ સબપ્લોટ નં. ૨ પ્લોટ એરીયા ૨૫૯૦ ચો.મી. ની બીનખેતીની જમીન ઉપર અમદાવાદ મ્યુની. કોર્પોરેશનના દ્વારા તા. ૦૧-૦૯-૨૦૧૫ ના રોજ કેસ નં. BLNTS/NWZ/270415/GDR/A4234/R0/M1, રજાચીઠ્ઠી નં. 4458/270415/A4234/R0/M1 થી બ્લોક નં. એ તથા કેસ નં. BLNTS/NWZ/270415/GDR/A4235/R0/M1, રજાચીઠ્ઠી નં. 4459/270415/A4235/R0/M1, થી બ્લોક નં. બી તથા કેસ નં. BLNTS/NWZ/270415/GDR/A4236/R0/M1, રજાચીઠ્ઠી નં. 4460/270415/A4236/R0/M1 થી બ્લોક નં. સી માં રહેણાંક ટાઈપના ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવાની મંજુરી આપવામાં આવેલ છે.

(૭) એ રીતે ઉપરોક્ત જણાવેલ બીનખેતીની મંજુરી, પ્લાન, રજાચીઠ્ઠી, સરકારી ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ મંજુરીઓ અનુસાર અને નીયમ અનુસાર તથા તેમા લખેલ શરતોનુ પાલન કરીને અને તેવી મંજુરીમાં દર્શાવેલ સ્પેશીફીકેશ, સગવડો, સવલતો તથા જીવન જરૂરી પાણી, ગટર, વીજળી કનેકશન વિગેરેની સગવડો સહીતની અને નીયમ મુજબના કન્સ્ટ્રકશન મટીરીયલનો ઉપયોગ કરી સદર જમીન ઉપર લખી આપનારે સ્કીમનુ બાંધકામ કરેલ છે/કરવાનું છે.

(૮) તમો લખાવી લેનારે મજકુર જમીન ઉપર ॥ **દિવાળી એલીગન્સ** ॥ યોજનાના સ્થળની પ્રત્યક્ષ મુલાકાત લઈ યોજના અંગેની તમામ માહીતી, મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાન, વિકાસ પરવાનગી તથા બીનખેતીની પરવાનગીનો હુકમ, સદર જમીનના રેકર્ડ, રાઈટસ, ટાઈટલ અન્ય લખાણો કરારો દસ્તાવેજો તથા અન્ય આનુસંગીક કાગળો વિગેરે તમો લખાવી લેનારે પોતે જાતે તથા તમારા પોતાના જાણકાર અનુભવી વ્યક્તિ અગર સંસ્થા મારફતે તપાસી મજકુર ફલેટ તથા અન્ય તમામસહીયારી સુવીધાઓ વિગેરેનું કરવામા આવેલ બાંધકામ તથા બાંધકામના માલ સામાન, બાંધકામની ગુણવત્તા તેમજ બાંધવામાં આવેલ યુનીટના માપ, સાઈઝ, ક્ષેત્રફળ એટલે કારપેટ એરીયા, પ્લાન મુજબ બીલ્ટ અપ, તેમજ સદર યોજનામાં પુરી પાડવામાં આવેલ તમામ સહીયારી સુખ સુવિધાઓ પાર્કિંગ, એમેનીટીઝ વિગેરે તમામ બાબતોની સઘન તપાસણી તમો લખાવી લેનારે પોતે જાતે તપાસી સમજી લીધેલ હોઈ તેમજ લખાવી લેનારાએ તમારા જાણકાર અનુભવી મારફતે બાંધકામનું ફલેટના માપ, સાઈઝ, ક્ષેત્રફળ વિગેરેની સંપુર્ણ ચકાસણી કરી/કરાવી લીધેલ છે. અને તે રીતેની તમામ બાબતો અંગે તમો લખાવી લેનારાને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલો છે.

(૯) અમો લખી આપનારે મજકુર મિલકતને કોઈપણ રીતે હાનીકારક અસર કરે તેવા કોઈપણ પ્રકારના હાનીકર્તા કૃત્યો કર્યા નથી. સદરહુ મીલકત ઉપર અમોએ કોઈ લોન લીધેલ નથી તથા સદરહુ મીલકત અમો લખી આપનારે આ અગાઉ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરેલ નથી કે જામીન થયેલ નથી, સોલવંશી કઢાવેલ નથી. તેમજ સદરહુ મીલકત વેચાણ સામે કોઈ કોર્ટનો મનાઈ હુકમ નથી, તેમજ કોઈ દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે સદર મીલકત કોઈજાતના રીઝર્વેશન, કપાત કે ગ્રીનબેલ્ટમાં નથી. તેમજ સદરહુ મીલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ હકક હીસ્સો કે ખોરાકી, પોષાકીનો લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો પોષાતો નથી કે હાલમાં ચાલુ નથી. સદરહુ મીલકતમાં અમો લખી આપનાર સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હીસ્સો, અધિકાર, હીતસબંધ વિગેરે કાંઈ પોસાતો નથી. અને સદરહુ મીલકત વેચાણ કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ અને કાયદેસરનો હકક અધિકાર છે. તેના તમામ હકક, રાઈટસ ટાઈટલ્સ કલીયર ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.

(૧૦) તમો લખાવી લેનારે ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે ગામ ત્રાગડની સીમ સર્વે નં. ૨૦૨/૨, ૨૦૦/૧ તથા ૨૦૦/૨અ, ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૩૩ (ત્રાગડ) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૨ ની કુલ ૫૪૦૯ ચો.મી. જમીન પૈકીની **પશ્ચિમ દિશા તરફની** સુચીત સબ પ્લોટ નં. ૨ ની ૨૫૯૦ ચો.મી. બીનખેતીના ઉપયોગવાળી **જમીન** ઉપર આવેલ ॥ દિવાળી એલીગન્સ ॥ ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના બ્લોક- .... ના .... ફલોરના ફલેટ નં. .... ની .... ચો. મીટર કારપેટ એરીયા (વીધાઉટ એકસટર્નલ વોલ) તથા .... ચો. મીટર બાલ્કની/ વરંડા તથા .... ચો. મીટર વોશ એરીયા વરંડા તથા સમગ્ર ફા. પ્લોટની જમીન પૈકી .... ચો. મીટરના વગર વહેંચાયેલ જમીનમાંના પોષાતા હકકો

સહીત કે જેની વહેંચણી અલગથી ક્યારેય ન થઈ શકે તે જમીન સહીતની મિલકત તથા જેના પ્લાન મુજબની સીડી, પેરોજ, લીફ્ટ, કોમન પાર્કીંગ, વોટર ટેન્ક, કોમન ફેસેલીટીઝ તથા કોમન બાંધકામના વરાડે પડતા હક્ક હિસ્સા સહીતની મિલકત વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરી બુકીંગ કરાવેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ॥ સદરહુ મીલકત ॥ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. સદરહુ મીલકત તમો લખાવી લેનારે વેચાણ લેવાનુ નક્કી કરી બુકીંગ કરાવેલ છે. જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

(૧૧) સદરહુ મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમત **રૂા. .... /- અંકે રૂપિયા .... પુરા** બંને તરફવાળાની સંમતિથી નક્કી કરવામાં આવેલ છે. જે યોગ્ય બજાર કિંમત હોવાનું તમો લખાવી લેનાર કબુલ મંજુર રાખો છો.

(૧૨) સદરહુ મીલકતના બાના પેટે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચે જણાવેલ રકમ ચુકવી આપેલ છે. જેની આથી પહોંચ અમો કબુલ રાખીએ છીએ.

રકમ	રોકડા/ચેક નં.	તારીખ	બેન્ક
રૂા.			
રૂા.			

કુલ રૂા. ..../- પુરા બાના **પેટે મળેલ છે.**

આ બાનાખતની મુદત આજરોજથી તારીખ .... સુધીની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૧૩) સદર બાનાખતની સમયમર્યાદામાં જેમ જેમ સ્કીમનું બાંધકામ આગળ વધતુ જાય તેમ-તેમ બાંધકામના તબક્કાવાર તમો લખાવી લેનાર નિયમીતપણે રકમો ચુકવી આપવા બંધાયેલ છો. સદર મુદતમાં બાંધકામના તબક્કાવાર તમો લખાવી લેનાર કોઈપણ જાતની કસુર વગર નીયમીત નક્કી કરેલ હપ્તાની રકમ બાંધકામ થયા મુજબ તથા બાંધકામ સંપુર્ણ થયેથી સંપુર્ણ રકમ અમો લખી આપનારને ચુકવી આપવાની પાકી ખાતરી અને બાંહેધરી આપો છો.

કુલ રકમના ટકા	બાંધકામનો તબકકો
૧૦ ટકા	સદર એગ્રીમેન્ટ તારીખે અથવા તે પહેલા.
૩૦ ટકા	સદર એગ્રીમેન્ટ બાદ ૩૦ દિવસમાં.
૪૫ ટકા	પ્લીન્થ લેવલે.
૭૦ ટકા	સ્લેબ્સ અને પીલ્લર સાથેના સ્ટ્રકચર સહીતનું બીલ્ડીંગ.
૭૫ ટકા	દિવાલ, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી, બારણાના કામ સમયે.
૮૦ ટકા	સેનેટરી ફીટીંગ, લીફ્ટ વેલ, સીડી લોબીનુ ફલોરીંગ.
૮૫ ટકા	એકસટર્નલ પ્લાસ્ટર-પ્લબીંગ, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીંગ.
૯૫ ટકા	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, એન્ટ્રેન્સ લોબી, પેવીંગ, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન, જરૂરી સવલતો.
૧૦૦ ટકા	વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે.

(૧૪) તમો લખાવી લેનાર નકકી કરેલ સમયે હપ્તાની રકમ ચુકવવામાં કસુર કરો તો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી કે ઈ-મેલથી બાકી રકમ ચુકવવાની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તમો લખાવી લેનાર સદર નોટીસ નીયમ મુજબ બજેથી બાકી રકમ દિન ૧૫ માં ચુકવવામાં કસુર કરશો તો તમો લખાવી લેનાર પાસેથી ચુકવવાની બાકી રકમ ઉપર વિલંબની મુદતનું માસીક ૧.૫ ટકા લેખે વ્યાજ અલગથી વસુલ કરવા લખી આપનાર હકકદાર રહેશો.

(૧૫) સદરહુ મુદતમાં સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ તારીખ .... સુધી સંપુર્ણ થઈ જાય અને તારીખ .... સુધીમાં મીલકત વપરાશનું પ્રમાણપત્ર/બી. યુ. પરમીશન મેળવવાની બાંહેધરી લખી આપનાર આપે છે પરંતુ જો કુદરતી આફત, આગ, ધરતીકંપ જેવા કારણો અગર માનવસર્જીત યુધ્ધ, તોફાન જેવા કારણો તથા કોઈ સરકારી પ્રતીબંધ, કાયદા, કલમો કે નીયમમાં ફેરફાર થવાથી કે લખી આપનારના કાબુ બહારના કુદરતી, માનવસર્જીત કે સરકારી કારણોથી વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર / બીયુ પરમીશન મેળવવામાં વીલંબ થાય તો લખી આપનારની કસુર ગણાશે નહી અને પઝેશન આપવાની મુદત તેવા કારણોની સમયમર્યાદા મુજબ આપોઆપ વધશે જે તમો લખાવી લેનાર કબુલ રાખો છો અને તે અંગે કોઈ ફરીયાદ, દાવા તકરાર કરવાના નથી તેવી બાંહેધરી આપો છો.

(૧૬) અમો લખી આપનારે તારીખ .... સુધીમાં મીલકત વપરાશનું પ્રમાણપત્ર/બી. યુ. પરમીશન આવ્યા બાદ દીવસ ૭ માં લખાવી લેનારને તે બાબતની તથા પઝેશન મેળવવા સારૂ જાણ કરવાની રહેશે અને તેવી લેખીત જાણ થયેથી લખાવી લેનારે બાકીનો વેચાણ અવેજ પુરેપુરો તથા તેના અંગેના તમામ આનુસંગીક ચાર્જીસ ચુકવી આપો ત્યારે અમારે તમો લખાવી લેનારને તમારા નામનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી

નોંધણી કરાવવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનાર કબજો લેવામાં વીલંબ કરો તો વીલંબના સમયના મેન્ટેનન્સ, ટેક્ષ તથા અન્ય ખર્ચ લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

(૧૭) સદરહુ મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમારે તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ અને બીયુ પરમીશન મળ્યા બાદ જ સોંપવાનો છે. અમો લખી આપનાર તરફથી પઝેશન આપવામાં વીલંબ થાય તો ૧ ટકા લેખે માસીક તમોએ ચુકવેલ રકમ ઉપર વ્યાજ આપવાનું રહેશે.

(૧૮) સદરહુ મીલકત અંગેની વેચાણ દસ્તાવેજ બાદની મ્યુની. વેરા, મેન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, વહીવટી ફાળો, લાઈટબીલ, સરકારી અર્ધ સરકારી વેરા વિગેરેની તમામ રકમો તમો લખાવી લેનારે ભરવાની છે.

(૧૯) અમો લખી આપનાર મજકુર કબજા સિવાયના બાનાખતની તમામ શરતોનું પાલન કરી મજકુર ફ્લેટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા તૈયાર અને ખુશ હોઈએ તેમ છતાં તમો લખાવી લેનાર સદર બાનાખતની જણાવેલ સમય મર્યાદામાં બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ ચુકવવામાં કે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવામાં કસુર કરો તો અગર સદર બાનાખતની શરતોનું પાલન ન કરો તો તમો લખાવી લેનારને બાનાખત રદ કરવાની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તમો લખાવી લેનાર તેનો લેખીત જવાબ ન આપો તો લખી આપનાર પાસે જમા કરાવેલ તમામ રકમ આપોઆપ ફોરફીટ થશે અને ત્યારથી સદર બાનાખત આપોઆપ રદબાતલ થયેલું ગણાશે. જે તમો લખાવી લેનાર કબુલ કરો છો.

(૨૦) મજકુર મીલકત અંગે બાકીની ચુકતે હિસાબેની રકમ નક્કી કરેલ સમયે મર્યાદામાં તમો લખાવી લેનાર ચુકવી ન શકો તો લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તમો લખાવી લેનારાએ અમો લખી આપનાર પેઢી પાસે વગર વ્યાજે જમા કરાવેલ રકમ પરત મેળવવા માટે અમો લખી આપનારને જણાવો ત્યારે અમો લખી આપનારે નીર્ણય લેવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનારે મજકુર બાનાખત અમો લખી આપનારને રદ કરી આપવાનો રહેશે. જે રદના લેખનો ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે. વધુમાં રદ લેખના ૩૦ દીવસમાં તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર પાસે વગર વ્યાજે જમા કરાવેલ રકમમાંથી લીકવીડેટેડ ડેમેઝ, એડજસ્ટમેન્ટ તથા લોસ રીકવરી તથા વહીવટી ખર્ચ પેટે જમા કરાવેલ રકમના ૨૦% રકમ નીયમ મુજબ કાપી બાકીની રકમ અમો લખી આપનારે તમો લખી લેનારને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે. જે તમો લખાવી લેનાર આથી કબુલ કરો છો.

(૧૯) સદર જમીન અથવા સ્કીમ બાબતે ભવિષ્યમાં સરકારી નીયમો મુજબ વધારાની એફએસઆઈ મળે તો તેના હકક લખી આપનારના રહેશે અને રીવાઈઝ પ્લાન, મંજુરીમાં જરૂરી સહી લખાવી લેનારે વીના તકરારે તાત્કાલીક કરી આપવાની રહેશે.

(૨૦) સદર મીલકતનો તમો લખાવી લેનારને કબજો સોપ્યા બાદની તારીખથી ૫ વર્ષ સુધીમાં બાંધકામના સ્ટ્રકચરમાં તથા વર્કમેનશીપ અથવા મટીરીયલની ગુણવત્તા અગર સર્વીસ બાબતે કે અન્ય બંધનો, ફરજો અંગે કોઈ ખામી જણાય અને લખાવી લેનાર દ્વારા લખી આપનારને લેખીતમાં જાણકારીમાં લાવવામાં આવે અને તે નીષ્ણાતોના મત મુજબ ખામી હોય તો લખી આપનારે દિવસ ૩૦ ની મુદતમાં વધારાનો ચાર્જ વસુલ કર્યા સીવાય તેવી ખામી સુધારી આપવાની રહેશે.

(૨૧) મજકુર મિલકતનો લખાવી લેનારે મીલકતનો ફકત મંજુર થયેલ હેતુ સારૂ જ ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવા/કરાવવાનો છે એટલે કે મજકુર મિલકતનો લખાવી લેનારે ક્યારેય પણ તેના મંજુર થયેલ હેતુ વિરૂધ્ધનો ઉપયોગ કરવા/કરાવવાનો નથી. સદર મીલકતના ઓપન સ્પેસ, કોમન પેસેજ, સીડી, લીફ્ટ, ટેરેસમાં લખાવી લેનારે કોઈ ચીજ વસ્તુ મુકવાની નથી કે દબાણ કરવાનું નથી તથા મીલકતના બાંધકામ, સ્ટ્રક્ચર કે એલીવેશનમાં ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૨૨) મજકુર યોજનાની તમામ સહીયારી જમીન તથા સગવડોના નિભાવ તથા મેઈન્ટેનન્સ અંગે સર્વીસ સોસાયટીની કે એજન્સીની રચના કરવામાં આવે ત્યારથી તમો લખાવી લેનારે તથા સદર યોજનાના અન્ય તમામ સભાસદોએ સદરહુ સોસાયટીની કે એજન્સીમાં ફરજીયાત સભાસદ તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે તે મહત્વની શરત છે. તેમજ સદર સર્વીસ સોસાયટીની કે એજન્સીના કાયદા પેટા કાયદા નિયમો અને પેટા નિયમો તથા વખતો વખતના ઠરાવો તથા જે કાંઈ લખાણો કરારો ઠરાવો કર્યા હોય અગર ભવિષ્યમાં કરે/ કરાવે તો તમો લખાવી લેનારે ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. મજકુર સ્કીમમાં કોમન મેઈન્ટેનન્સ અંગે જે કોઈ નોન રીફંડેબલ મેઈન્ટનન્સ ચાર્જીસ ફાળો ભવિષ્યમાં નક્કી કરવામાં આવે તે તમોએ મજકુર સર્વીસ સોસાયટીની કે એજન્સી ફરજીયાતપણે અલગથી જમા કરાવવાનો છે. તેમજ સદરહુ યોજનાની હાલની તથા ભવિષ્યની તમામ સહીયારી સુવીધાઓ જેવી કે ગેટ, આંતરીક પાકા રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાણીનો બોર, ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, પાણીની લાઈનો, ગટર લાઈનો, લીફ્ટ, પેસેજ, સીડી વિગેરે તથા અન્ય તમામ સહીયારી સુવીધાઓ નક્કી કરેલ છે. તેના મરામત, રીપેરીંગ, મોડીફીકેશન, એડીશન, રંગરોગાન, સફાઈ ખર્ચ, વીજળી બીલ, પગાર ખર્ચ, સીક્યુરીટી અંગે તથા આનુસંગીક તમામ ખર્ચની રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમો લખાવી લેનારે અલગથી ભરવાની જમા કરાવવાની રહેશે. ઉપરોકત રકમો ભરવામાં લખાવી લેનાર કસુર કરો તથા લખાવી લેનારનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું બાકી હોય તેવા સમયે સદર સર્વીસ સોસાયટીની કે એજન્સી લખાવી લેનાર વીરૂધ્ધ કાયદેસર કાર્યવાહી કરી શકશે.

(૨૩) મજકુર ફ્લેટનો કબજો સોપ્યાની તારીખથી સદર ફ્લેટ અંગેના લાગુ પડતા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ, ઈન્સ્યુરન્સ, ઈલેક્ટ્રીક બીલ, મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે તમામ તમો લખાવી લેનારે સ્વતંત્ર રીતે વરાડે પડતા ભરવાના/ભોગવવાના રહેશે. તથા પઝેશન

સમયે સ્કીમમાં કોઈ વધારાની સવલત કરવામાં આવેલ હોય તો તેની વરાડે રકમ અલગથી લખાવી લેનારે ચુકવવાની રહેશે તથા સદર સ્કીમ/સોસાયટીના લીગલ ખર્ચ, પ્રોફેશનલ ફી, એકાઉન્ટીંગ ફી, એસ્ટાબ્લીશમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે વરાડે અલગથી લખાવી લેનારે ચુકવવાના રહેશે.

<u>પરીશીષ્ટ</u>

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે ગામ ત્રાગડની સીમ
સર્વે નં. ૨૦૨/૨, ૨૦૦/૧ તથા ૨૦૦/૨અ,
ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૩૩ (ત્રાગડ)
ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૩૨ ની કુલ ૫૪૦૯ ચો.મી. જમીન પૈકીની
પશ્ચિમ દિશા તરફની
સુચીત સબ પ્લોટ નં. ૨ ની ૨૫૯૦ ચો.મી.
॥ દિવાળી એલીગન્સ ॥
બ્લોક- ....
.... ફલોર
ફ્લેટ નં. ....
ક્ષેત્રફળ
.... ચો. મીટર કારપેટ એરીયા (વીધાઉટ એકસટર્નલ વોલ) તથા
.... ચો. મીટર બાલ્કની/વરંડા તથા
.... ચો. મીટર વોશ એરીયા વરંડા તથા સમગ્ર ફા. પ્લોટની જમીન પૈકી .... ચો. મીટરના વગર વહેંચાયેલ જમીનમાંના પોષાતા હક્કો સહીત કે જેની વહેંચણી અલગથી કયારેય ન થઈ શકે તે જમીન સહીતની મિલકત કે જેના પ્લાન મુજબની સીડી, પેસેજ, લીફ્ટ, કોમન પાર્કિંગ, વોટર ટેન્ક, કોમન ફેસેલીટીઝ તથા કોમન બાંધકામના વરાડે પડતા હક્ક હિસ્સા સહીતની મિલકત.

<u>સદર મીલકતના ખુંટચારની વિગત જે :-</u>

પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

(૨૪) અમો લખી આપનારે સદર મીલકતના મેન્ટેનન્સ, ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલ વિગેરેની રકમ લખાવી લેનાર પાસેથી મેળવેલ હોય તે રકમ અલગ ખાતુ ખોલાવી તેમા મુકવાની રહેશે અને તે હેતુ માટે જ વાપરવાની રહેશે.

(૨૫) આ બાનાખતના કરારની કોઈપણ શરત અંગે ફેરફાર કરવાનો થાય તો બંનેતરફવાળાની લેખીત સહીથી જ ફેરફાર કરી શકાશે અને બંનેતરફવાળા વચ્ચે કોઈ વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થીટ થાય તો સૌ પ્રથમ પરસ્પર સમજુતીથી ઉકેલ કરવાનો રહેશે અન્યથા સદર એકટના નીતીનીયમ મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

(૨૬) સદરહુ મીલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, કોમ્પ્યુટર ચાર્જ, ઝેરોક્ષ, પરચુરણ ખર્ચ તથા વકીલ ફી ઈત્યાદી તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો છે.

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર સર્વે પક્ષકારોએ અમારી રાજીખુશીથી અક્કલ હોંશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, તનમનના સાવધાનપણામાં મુક્ત અને સંપુર્ણ રાંમતીથી લખી આપી કરી આપેલ છે. જે સર્વે પક્ષકારોને તથા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર છે અને રહેશે.
અમદાવાદ, તારીખ :-

<u>લખી આપનાર :-</u>
ડી. બી. બીલ્ડકોન
એ નામની ભાગીદારી પેઢી,
ના વતીથી અને તરફથી વહીવટકર્તા ભાગીદાર,

મનીષકુમાર નવીનચંદ્ર પટેલ

<u>લખાવી લેનાર :-</u>

<u>સાક્ષી :-</u>

(૧) ---------------------------

(૨) ---------------------------