કબજા સિવાયનો બાનાખતનો લેખ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) તાલુકા ઘાટલોડીયાનાં મોજે ભાડજ ગામની સીમનાં ખાતા નં.૫૪૩ નાં બ્લોક/સર્વે નં.૧૮૫/અ ની, હે.આરે.ચો.મી.૦-૩૪-૬૭ આકાર રૂા.૨-૭૭ પૈસાવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૦૬ માં થયેલ છે અને જેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૪ ની ૨૦૮૦ ચો.મી. જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૪ ની (૧૫૦૦ ચો.મી. રહેણાંક માટે તથા ૫૮૦ ચો.મી. વાણિજય માટે) બીનખેતી જમીન ઉપર **'' ક્રિષ્ના હાઈટસ ''** નાં નામની ફ્લેટો તથા દુકાનોની યોજનામાં **.......ફલોર** ઉપરઆવેલ **ફલેટ/દુકાન નં**.....વાળી **આશરે ....** **ચો.મી.** બિલ્ટઅપ એરીયા યાને કે **આશરે .... ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મિલ્કતનો તથા કુલ .... ચોરસમીટર પૈકીની વગર વહેંચાયેલી વરાડે પડતી ....ચોરસમીટર જમીન સહીતની મીલકતનો કબજા સિવાયનો બાનાખતનો લેખ...

બાનાખત લખી :- ***આપનાર***	***કે એચ ડેવલોપર એ નામની ભાગીદારી પેઢી***
	PAN NO.AAQFK 7185 E
	રજી. ઓફીસ : ....
	...
	...
	વતી અને તરફથી તેનાં વહીવટકર્તા ભાગીદાર
	....
	ઉ.વ.આ....., ધંધો-ખેતી તથા વેપાર,

જેમને હવે પછી આ બાનાખત લેખમાં ''અમો'' અગર '' લખી આપનાર '' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેનાં અર્થમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એજન્ટો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો તથા લાગતા વળગતા તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બાનાખત લખાવી :- ***લેનાર***	***..................................***
	ઉ.વ.આ......, ધંધો-.........,
	PAN NO.
	રહે. ....
	....

જેમને હવે પછી આ બાનાખત લેખમાં ''તમો'' અગર ''લખાવી લેનાર'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે. જેનાં અર્થમાં લખાવી લેનાર તથા તેમનાં વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) તાલુકા ઘાટલોડીયાનાં મોજે ભાડજ ગામની સીમનાં ખાતા નં.૫૪૩ નાં બ્લોક/સર્વે નં.૧૮૫/અ ની, હે.આરે.ચો.મી.૦-૩૪-૬૭ આકાર રૂા.૨-૭૭ પૈસાવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૦૬ માં થયેલ છે અને જેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૪ ની ૨૦૮૦ ચો.મી. જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૪ ની (૧૫૦૦ ચો.મી. રહેણાંક માટે તથા ૫૮૦ ચો.મી. વાણિજય માટે) બીનખેતી જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તેનાં માલીક (૧) ડાહયાભાઈ વિઠ્ઠલભાઈ પટેલ તથા (૨) કોકીલાબેન ડાહયાભાઈ પટેલ પાસેથી તા.૦૭.૦૭.૨૦૧૭ નાં રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૦૫૭૧/૨૦૧૭ થી વેચાણ રાખેલ છે. અને જે વેચાણ બદલની હકકપત્રકે નોંધ નં.૫૯૯૭ પડેલ છે, અને જે નોંધ તા.૬.૯.૨૦૧૭ નાં રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

(૨) સદરહુ જમીનને બિનખેતીનાં ઉપયોગની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટર કચેરી, અમદાવાદ નાં ક્રમાંક નં.સીબી/સીટીએસ-૨/એન.એ./ભાડજ/સર્વે નં.૧૮૫-અ/એસ.આર.-૨૨૬૧/૨૦૧૫ તા.૨૦.૪.૨૦૧૭ નાં રોજ આપવામાં આવેલ. તેમજ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક/વાણિજયનાં હેતુ માટેનાં બ્લોક-એ નાં બાંધકામ માટેની પરવાનગી રજાચઠ્ઠી નં.૯૭૬૯/૦૩૧૦૧૭/એ૯૧૯૦/આરઓ/એમ૧ થી તથા બ્લોક-બી નાં બાંધકામ માટેની પરવાનગી રજાચિઠ્ઠી નં.૯૭૬૯/૦૩૧૦૧૭/એ૯૧૯૧/આરઓ/એમ૧ થી તા.૩૦.૧૧.૨૦૧૭ નાં રોજ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા આપવામાં આવેલ છે, અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ સદરહુ બિનખેતીની જમીનમાં **''ક્રિષ્ના હાઈટસ''** નાં નામથી ફલેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં

આવેલ છે તે પૈકી **.......ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નં.....**વાળી **આશરે ....ચો.મી.** બિલ્ટઅપ એરીયા યાને કે **આશરે ....ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયા ની બાંધકામવાળી મિલ્કતનો તથા કુલ .... ચોરસમીટર પૈકીની વગર વહેંચાયેલી વરાડે પડતી .... ચો.મી. જમીનવાળી મીલકત જેનું સંપુર્ણપણે વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે. જેને આ બાનાખતનાં લેખમાં **''મજકુર મીલકત''** અથવા **''સદરહુ મીલકત''** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(3) આ બાનાખત લખી આપનાર **''કે એચ ડેવલોપર''** એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ ભાગીદારી પેઢીનાં નાણાં ભંડોળથી સદરહુ જમીન વેચાણ રાખેલ. જે બિનખેતી જમીનમાં આ બાનાખત લખી આપનાર સદર ભાગીદારી પેઢી એ ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ છે. તે જમીન સદર ભાગીદારી પેઢીની માલીકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. જેથી આ બાનાખત લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનાં નાણાંથી ખરીદવામાં આવેલ સદરહુ સમગ્ર જમીનમાં તેમજ તેનાં ઉપર તૈયાર કરવામાં આવેલ **'' ક્રિષ્ના હાઈટસ ''** નાં નામની યોજનામાં **''કે એચ ડેવલોપર''** ભાગીદારી પેઢીનો હિસ્સો પોષાતો આવેલ છે.

(૪) સદરહુ બ્લોક/સર્વે નં.૧૮૫/અ ની, હે.આરે.ચો.મી.૦-૩૪-૬૭ આકાર રૂા.૨-૭૭ પૈસાવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૦૬ માં થયેલ છે અને જેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૪ ની ૨૦૮૦ ચો.મી. જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૪ ની (૧૫૦૦ ચો.મી. રહેણાંક માટે તથા ૫૮૦ ચો.મી. વાણિજય માટે) બીનખેતી જમીન ઉપર રહેણાંકનાં ફ્લેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવા માટે તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. જેનું નામ **'' ક્રિષ્ના હાઈટસ ''** રાખવામાં આવેલ છે.

(૫) સદરહુ યોજનાનું ડેવલપીંગ કામ, બાંધકામનું કામ, સભ્ય નોંધણીનું કામ તથા સભ્ય પાસેથી નાણાં મેળવવાનું કામ આ બાનાખત લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ કરેલ છે. સદર યોજનામાં તમો લખાવી લેનાર તમારી પસંદગીનો ફ્લેટ મેળવવા ઈચ્છતા હોવાથી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનાં વહીવટકર્તાને મળેલા. અમો લખી આપનારે સદર યોજનાના બાંધકામનાં પ્લાન, બીનખેતીની મંજુરી બાંધકામનાં સ્પેશીફિકેશન, બિલ્ટ અપ એરીયા જમીનને લગતા દસ્તાવેજો તથા જમીન બાબતનું તમામ સાહિત્ય જરુરી દસ્તાવેજી પુરાવા તમો લખાવી લેનારને બતાવવામાં આવેલ છે અને તેની સમજ તમો લખાવી લેનારે મેળવેલ છે. તેથી તમો લખાવી લેનારને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થતાં અમો લખી આપનારને સદર યોજનામાં **........ ફ્લોર** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ/દુકાન નં.......** (આશરે .... ચો.મીટર બિલ્ટઅપ એરીયા યાને ....ચો.મી. કાર્પેટ એરીયા નોંધાવેલ છે. જે મજકુર મીલકતનો અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને આ કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર કરી આપીએ છીએ.

-: શરતો :-

(૬) સદરહુ મીલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂા...................... અંકે રૂપિયા .... પુરાં નકકી કરેલ છે તે તમામ રકમ **'' કે એચ ડેવલોપર ''** પેઢીમાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૭) આ લેખ કરી આપીને અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારની પાસેથી નીચે મુજબની વિગતે બાનાપેટે રકમ મેળવેલ છે.

રૂા.................	અંકે રૂપિયા .... પુરાંનો ચેક નંબર .... તા............... નાં રોજનો ....નો તમો લખાવી લેનાર પાસેથી અમો લખી આપનારે લીધેલ છે.
રૂા...............	**અંકે રૂપિયા .... પુરાં**

(૮) ઉપર જણાવ્યા મુજબની રકમ બાદ જતાં બાકી રહેતી રકમ તમો લખાવી લેનારે આજ બાનાખત તારીખથી .... માસની મુદતમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને પુરા કરી આપવાનાં રહેશે. જે આ કરારની મુખ્ય શરત છે, અને તેવી રકમ આપવામાં તમો કસુરવાર થશો તો તમો લખાવી લેનારે વાર્ષિક ૯.૫% લેખે વ્યાજ ચુકવી આપવાનું રહેશે. તેમજ સદરહુ મીલકતનો કબજો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને .... માસ/વર્ષમાં સોંપી દેવાનો છે, અને કબજો સોંપવામાં મોડુ થાય તો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને વાર્ષિક ૬.૫% લેખે વ્યાજ ચુકવી આપવાનું રહેશે, અને જો તમો લખાવી લેનાર સદરહુ મીલકત ખરીદવા ઈચ્છા ધરાવતાં ના હોય અને બાનાખત કેન્સલ કરાવવા માગતાં હોવ તો તમોએ આપેલ બાનાની રકમમાંથી નુકશાનીની રકમ કાપી લઈ બાકીની રકમ તમો લખાવી લેનારે પરત લેવાની રહેશે, અને બાનાખતનો આપોઆપ અંત આવેલ ગણાશે અને તમો બાનાખત લખાવી લેનારને કે તમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી કોઈનો પણ હકક, અધિકાર રહેશે નહીં.

(૯) સદરહુ મીલકત ઉપર તમો લખાવી લેનાર કોઈપણ સંસ્થા, બેંક, ફાઈનાન્સ કંપની પાસેથી લોન મેળવવા માટે કાર્યવાહી કરો તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે, અને તે અંગે અમો જરુરી દસ્તાવેજી પુરાવા આપીશું. પરંતુ, કોઈ સંજોગોવસાત્ લોન મળે નહીં તો, તે અંગેની કોઈપણ જાતની જવાબદારી અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની કે તેનાં ભાગીદારોની રહેશે નહીં.

(૧૦) સદરહુ મીલકતનો ચુકતે અવેજ લઈને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીને તથા હિસાબ સમજીને ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સુપ્રત કરવાનો છે.

(૧૧) સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા સારૂ પ્રવર્તમાન જે તે કાયદાઓ હેઠળની મંજુરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો લખાવી લેનારે મેળવવાની રહેશે. જરૂર પડે ત્યાં અમો લખી આપનારે સહી કરી આપવાની રહેશે.

(૧૨) સદર યોજનાનાં સભ્યો માટે સફાઈ, સિકયુરીટી, ગટર, લાઈટ કનેકશન, પાર્કીંગ કે કોમન સુવિદ્યાઓ જે કરવામાં આવે તેનાં મેન્ટેનન્સ, રી-કન્સ્ટ્રકશન, રીપ્લેસમેન્ટ કે સોસાયટીનાં વહીવટ માટે એસોસીયેશન કે સોસાયટી રચના કરવામાં આવે તો તેમાં તમો વેચાણ લેનારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે, અને તેનાં નીતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૩) સદર યોજનાની જમીનમાં અમો લખી આપનારે **''ક્રિષ્ના હાઈટસ''** ના નામથી જે યોજના તૈયાર કરેલ છે. તેના માટે પાણીની સુવિદ્યા માટે સંયુકત ટાંકી બનાવેલ છે. તેનો નિભાવ સદર યોજનાના તમામ સભ્યોએ સંયુકત રીતે કરવાનો રહેશે.

(૧૪) સદર **'' ક્રિષ્ના હાઈટસ ''** યોજનાના બાહય એલીવેશનમાં કે કોમન બાંધકામમાં તમો લખાવી લેનારે કોઈપણ જાતનો સુધારો કે વધારો કે ફેરફાર કરવાનાં નથી.

(૧૫) સદર યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ ના થાય તેમજ તેનાં તમામ ફલેટોનું સંપુર્ણ વેચાણ થાય અને જે તે સભ્યોનાં દસ્તાવેજ થાય તેમજ કબજા સુપ્રત થાય ત્યાં સુધી તેનો માસીક મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ દરેક સભ્યએ સમયસર આપવાનું છે, અને તેનો તમામ વહીવટ અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ જ કરવાનો રહેશે અને વહીવટ બાબતે તમો લખાવી લેનારે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(૧૭) તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ મીલકતનાં નંબર, માપ તથા ખુંટની વિગત નીચે પ્રમાણે છે.

પરીશીષ્ટ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, સબડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) તાલુકા ઘાટલોડીયાનાં મોજે ભાડજ ગામની સીમનાં ખાતા નં.૫૪૩ નાં બ્લોક/સર્વે નં.૧૮૫/અ ની, હે.આરે.ચો.મી.૦-૩૪-૬૭ આકાર રૂા.૨-૭૭ પૈસાવાળી જમીન કે જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૦૬ માં થયેલ છે અને જેને ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૪ ની ૨૦૮૦ ચો.મી. જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે તે ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૪ ની (૧૫૦૦ ચો.મી. રહેણાંક માટે તથા ૫૮૦ ચો.મી. વાણિજય માટે) બીનખેતી જમીન ઉપર **'' ક્રિષ્ના હાઈટસ ''** નાં નામની ફલેટો તથા દુકાનોની યોજનામાં **.......ફલોર** ઉપરઆવેલ **ફલેટ/દુકાન નં.....**વાળી **આશરે .... ચો.મી.** બિલ્ટઅપ એરીયા યાને કે **આશરે .... ચો.મી.** કાર્પેટ એરીયાનાં બાંધકામવાળી મિલ્કતનો તથા કુલ .... ચોરસમીટર પૈકીની વગર વહેંચાયેલી વરાડે પડતી ....ચોરસમીટર જમીન સહીતની મીલકત..

ફલેટ/દુકાન નં. .... નાં ખુંટચારની વિગત

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

પૂર્વે :-

પશ્ચિમે :-

(૧૮) સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવવા અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે, સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ વિગેરે તથા જમીન મહેસુલ, કોર્પોરેશન ચાર્જ, સ્ટ્રીટ લાઈટ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તથા ગુજરાત સરકારનાં તથા કેન્દ્ર સરકારનાં જે કર સદર વેલ્યુએશન કાયદા મુજબ જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી અથવા સદર રકમો ભરવાની થાય તેનો તમામ ખર્ચ તથા મીલકતને લાગુ પડતા હોય તેવા તમામ અન્ય કરો તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનાં રહેશે.

એ રીતેનો આ કબજા સિવાયનો બાનાખતનો કરાર અમો બાનાખત કરી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ રાજીખુશીથી તથા અકકલ-હોંશિયારીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતનાં દાબ-દબાણ વગર બિનકેફ હાલતમાં તંદુરસ્ત સ્થિતીમાં કરી આપેલ છે. જે અમો બાનાખત કરી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને તથા ભાગીદારી પેઢીનાં ભાગીદારોને, એજન્ટો, એસાઈનીઓ તથા ભાગીદારીના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આ બાનાખતનો લેખ વાંચી, સમજી જે બરાબર હોઈ નીચે અમારી સહી/અંગુઠા કરી શાખ નંખાવેલ છે.

આ બાનાખતનો લેખ આજ તા. ....નાં રોજ કરેલ છે.

અત્રે...............મત્તુ
લખી આપનારની સહી

અત્રે ....શાખ
સાક્ષીની સહી :-

____

____

____

''કે એચ ડેવલોપર'' એ નામની ભાગીદારી પેઢી તરફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
....

રજીસ્ટ્રેશન એકટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨- એ મુજબનું પરીશીષ્ટ

લખી આપનારની સહી **ફોટો** **અંગુઠાની છાપ**

કે એચ ડેવલોપર એ નામની
ભાગીદારી પેઢી તરફે અને વતી
વહીવટકર્તા ભાગીદાર,
....

લખાવી લેનારની સહી **ફોટો** **અંગુઠાની છાપ**