ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૯–બોપલ વિભાગના દશક્રોઈ તાલુકાના મોજે ઘુમાની સીમના બ્લોક નંબર–૭૧૫ ની ૪૯૫૭ સમચોરસમીટર ની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમમાં થવાથી ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર–૩ (ઘુમા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૭૧/૨ ની ૨૯૭૪ ચોરસમીટર વાણીજય તથા રહેણાંકના હેતુવાળી બીનખેતીની પરવાનગી વાળી જમીનમાં આવેલ "પ્રહર્ષ પ્લેટીનીયમ" એ નામની યોજનામાં બ્લોક નંબર–............... માં .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ નંબર–.......... વાળી મિલકતનો બાનાખતનો કરાર (કબજા વગર).

<u>લખાવી લેનાર</u> ....

એલોટી પુખ્તવયના, ધરમે હીન્દુ,

રહેવાસી–.......... અમદાવાદના

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો અગર લખાવી લેનાર અથવા એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીકયુટરો વીગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>લખી આપનાર</u> ડી. આર. ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર

પ્રમોટર (PAN-AAMFD 8517 H)

એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસનું સરનામું પ્રહર્ષ બ્લ્યુબેલ, બ્લોક નંબર–૭૨૮/૭૩૦, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૮૩/૧૮૫, શાંતીવન ફાર્મ રોડ, ઘુમા, અમદાવાદ મુકામે આવેલી છે તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર...

શ્રી મુકેશભાઈ રામાભાઈ પટેલ

ઉં.આ.વ.પુખ્ત, ધંધો વેપાર, ધરમે હીન્દુ,

રહેવાસી–અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો અગર લખી આપનાર અથવા પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં ડી. આર. ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારોનો તથા તેના સભ્યોનો તથા તેઓના વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીકયુટરો વીગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

૧... ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૯–બોપલ વિભાગના દશક્રોઈ તાલુકાના મોજે ઘુમાની સીમના બ્લોક નંબર–૭૧૫ ની ૪૯૫૭ સમચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમમાં થવાથી ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર–૩ (ઘુમા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૭૧/૨ ની ૨૯૭૪ ચોરસમીટર વાણીજય તથા રહેણાંકના હેતુવાળી બીનખેતીની પરવાનગી વાળી જમીનમાં આવેલ "પ્રહર્ષ પ્લેટીનીયમ" એ નામની યોજનામાં બ્લોક નંબર–.................. માં .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફ્લેટ નંબર–.......... ની સમચોરસમીટર–......... (રે.રા. મુજબ કારપેટ એરીયા) (કારપેટ એરીયામાં નેટ યુઝેબલ એરીયાનો સમાવેશ થાય છે પરંતુ તેમાં બહારની દીવાલ, વોશ એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ તેમાં આવેલ આંતરીક દીવાલના એરીયાનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે) (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ટઅપ એરીયા ચોરસમીટર–..........) તથા વોશ એરીયા જેના ચોરસમીટર–.......... (કારપેટ) ના બાંધકામવાલી મિલકત તથા યોજનાની જમીનમાં વરાડે પડતાં

વણ વહેંચાયેલ સમચોરસમીટર–......... ના હકકો સહીતની મિલકત અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ''સદરહુ મિલકત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨... મોજે ઘુમાની સીમના બ્લોક નંબર–૭૧૫ ની ૪૯૫૭ સમચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમમાં થવાથી ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર–૩ (ઘુમા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૭૧/૨ ની ૨૯૭૪ જમીન તેના માલીક દિનેશભાઈ રામાભાઈ પટેલ પાસેથી અમો લખી આપનારે તારીખ–૦૯/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ વેચાણ રાખેલ અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તે જ તારીખે અમદાવાદ–૯–બોપલના મે. સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર–૭૫૬૬ થી નોંધવામાં આવેલ અને તે બાબતની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર–૬ ના હકક પત્રકમાં એન્ટ્રી નંબર–૧૦૭૯૬ થી તારીખ–૨૫/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ અને સદર એન્ટ્રી સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા તારીખ–૦૨/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

૩... સદરહુ બ્લોક નંબર–૭૧૫ ની ૪૯૫૭ સમચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમમાં થવાથી ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર–૩ (ઘુમા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૭૧/૨ ની ૨૯૭૪ અંગે વાણીજય, તથા રહેણાંકના હેતુલક્ષી બીનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા કલેકટરશ્રી અમદાવાદ ધ્વારા ક્રમાંક નંબર–સીબી/લેન્ડ–૧/એન.એ./એસ.આર.–૪૮૯/૨૦૧૮, તારીખ–૨૬/૦૯/૨૦૧૮ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

૪… સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળસમક્ષ રજુ કરતાં અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા તેની કચેરીના હુકમ નંબર–પી.આર.એમ./૧૩૨/૧૦/૨૦૨૦/૪૨૩ થી તારીખ–૧૯/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે જે મુજબ બ્લોક નંબર–એ તથા બી ના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે એ રીતે સદરહુ યોજનામાં કુલ ૦૯ દુકાન તથા ૯૫ ફ્લેટો એમ મળી કુલ ૧૦૪ યુનીટના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

૫… સદરહુ યોજના રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી પાસે રે.રા. રજીસ્ટ્રેશન નંબર–PR/GJ/AHMEDABAD/AHMEDABAD CITY/ AUDA/ થી તારીખ– ના રોજ નોંધાયેલ છે.

૬… સદરહુ મોજે ઘુમાની સીમના બ્લોક નંબર–૭૧૫ ની ૪૯૫૭ સમચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમમાં થવાથી ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર–૩ (ઘુમા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૭૧/૨ ની ૨૯૭૪ ચોરસમીટર જમીન વાણીજય તથા રહેણાંકના હેતુવાળી બીનખેતીની પરવાનગીવાળી જમીન અમો લખી આપનારના કુલ સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટામાં આવેલ છે.

૭… સદરહુ જમીનમાં અમો લખી આપનાર ભાગીદાર પેઢીએ વાણીજય દુકાનો/ફ્લેટોની યોજના સાકાર કરવાનું નકકી કરી તે યોજના સાકાર કરવા

આર્કીટેકટ, એન્જીનીયર તથા કોન્ટ્રાકટર વીગેરેની નીમણુક કરી કોમન સુવીધાઓની જોગવાઈ કરી યોજનાના પ્લાન બનાવી તે પ્લાન અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ છે તથા પ્રોજેકટ શરૂ કરવા અન્ય તમામ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવી ”પ્રહર્ષ પ્લેટીનીયમ” એ નામથી દુકાનો/ફલેટોની યોજના અમો લખી આપનારે સાકાર કરેલ છે.

૮... સદરહુ મિલકત સરકારી તથા અર્ધસરકારી રેકર્ડમાં તથા અન્ય રેકર્ડમાં અમો લખી આપનારના નામે કુલ સ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર તરીકે ચાલે છે તે મિલકત આજરોજ આ બાનાખતના કરારથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરીએ છીએ તેના નંબર માપ તથા ખુંટચારની વીગત,...

<u>પરીશીષ્ટ</u>

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ–૯–બોપલ વિભાગના દશક્રોઈ તાલુકાના મોજે ઘુમાની સીમના બ્લોક નંબર–૭૧૫ ની ૪૯૫૭ સમચોરસમીટરની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમમાં થવાથી ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નંબર–૩ (ઘુમા) ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર–૧૭૧/૨ ની ૨૯૭૪ ચોરસમીટર વાણીજય તથા રહેણાંકના હેતુવાળી બીનખેતીની પરવાનગી વાળી જમીનમાં આવેલ ”પ્રહર્ષ પ્લેટીનીયમ” એ નામની યોજનામાં બ્લોક નંબર–................ માં .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર–.......... ની સમચોરસમીટર–.......... (રે.રા. મુજબ કારપેટ એરીયા) (કારપેટ એરીયામાં નેટ યુઝેબલ એરીયાનો સમાવેશ થાય છે પરંતુ તેમાં બહારની દીવાલ, વોશ

એરીયાનો સમાવેશ થતો નથી પરંતુ તેમાં આવેલ આંતરીક દીવાલના એરીયાનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે) (મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બિલ્ટઅપ એરીયા ચોરસમીટર–..........) તથા વોશ એરીયા જેના ચોરસમીટર–.......... (કારપેટ) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા યોજનાની જમીનમાં વરાડે પડતાં વણ વહેંચાયેલ સમચોરસમીટર–.......... ના હકકો સહીતની મિલકત.

જેના ખુંટચારની વીગત,...

પુરવે :–

પશ્ચીમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષીણે :–

એ રીતેના નંબર માપવાળી મિલકત તથા તેમાં આવેલ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ ચાલુ વપરાશ સાથેની તથા ઈલેકટ્રીક સર્વીસના હકકો સહીતની તથા સદરહુ યોજનામાં આવેલ કોમન સુવીધાઓ ફકત વાપરવાના વરાડે પડતાં હકકો સહીતની મિલકત તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં વરાડે હકકો સહીતની મિલકત તથા સદરહુ મિલકતના રસ્તાના તથા ચાલનીકાલના વાપરવાના હકકો સહીતની મિલકત તથા સદરહુ મિલકત પરત્વે અમો લખી આપનારના જે જે અને જેટલા જેટલા હકકો આવેલા છે તથા પોષાય છે તે તે તમામ હકકો સહીતની મિલકત કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ રૂા.......... .... અંકે રૂપીયા .... પુરામાં અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવાનું નકકી કરી તેના બાનામાં

નીચે જણાવેલ રકમ લઈ સદરહુ મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સોંપવાનું નકકી કરેલ છે.

૯... સદરહુ બાનાખતની મુદત આજથી તારીખ– સુધીની નકકી કરવામાં આવેલ છે પરંતુ કુદરતી હોનારત જેવી કે ભુકંપ, પુર, વરસાદ, વાવાઝોડુ કે અન્ય કોઈપણ કુદરતી કારણોસર, તેમજ સરકારશ્રીના વખતો વખતના નીયમોનુસારના નોટીસ, કાયદા, કે અન્ય કોઈપણ નોટીફીકેશનના કારણોસર સદરહુ મિલકતના બાંધકામ અંગે નવી કોઈપણ મંજુરી મેળવવાની થાય અને તેને કારણે સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં વીલંબ કે મોડુ થાય તો આ બાનાખતની મુદત આપોઆપ વધેલી ગણવામાં આવશે.

૧૦... સદરહુ યોજના તારીખ–૩૧/૧૨/૨૦૨૩ સુધીમાં અમો લખી આપનારે પુર્ણ કરી આપવાની રહેશે.

૧૧... સદરહુ યોજનાની ચોરસમીટર–૨૯૭૪ જમીનની બાંધકામની બેઝીક FSI ચોરસમીટર–૫૩૫૩–૨૦ છે તે ઉપરાંત એકતરફવાલાએ વધારાની પેમેન્ટ FSI ચોરસમીટર–૨૫૭૮–૪૪ અમદાવાદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી(AUDA) પાસેથી પ્રીમીયમ ચુકવી મેળવેલ છે તે રીતે સદરહુ યોજનાની કુલ FSI ચોરસમીટર–૭૯૩૧–૩૪ છે તેના આધારીત બાંધકામના પ્લાન હુકમ નંબર–પી.આર.એમ./૧૩૨/૧૦/૨૦૨૦/૪૨૩ થી તારીખ–૧૯/૧૨/૨૦૨૦ ના રોજ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

૧૨... સદરહુ "પ્રહર્ષ પ્લેટીનીયમ" યોજનાની બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ. આઈ., કોમન એરીયા તથા ધાબાના હકક હીસ્સા પ્રમોટર એટલે કે અમો લખી આપનારના રહેશે નહીં તેના તમામ હકકો સોસાયટી કે એસોસીએશનના રહેશે એટલે કે તમો લખાવી લેનારના રહેશે.

૧૩... વધુમાં અમો લખી આપનાર નીયત કરેલ તારીખ–૩૧/૧૨/૨૦૨૩ સમય મર્યાદામાં સદરહુ યોજનાનુ બાંધકામ પુર્ણ કરી પઝેશન આપવામાં નીષ્ફળ જઈએ તો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ભારતીય રીઝર્વ બેન્ક વિદ્યમાન આદેશ પ્રમાણે એટલે કે MCLR. S.B.I. પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% (બે ટકા) પ્રમાણે ગણતરી કરીને ચુકવવાના રહેશે તેમજ નીયત કરેલ સમય મર્યાદામાં તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને ભારતીય રીઝર્વ બેન્ક વિદ્યમાન આદેશ પ્રમાણે એટલે કે MCLR. S.B.I. પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% (બે ટકા) પ્રમાણે ગણતરી કરીને ચુકવવાના રહેશે અને જો તેમ કરવામાં તમો લખાવી લેનાર નીષ્ફળ જાવ તો અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને ૧૫ દિવસની નોટીસ આપીને આ બાનાખત રદબાતલ કરી શકીશું અને તે બાબતમાં તમો લખાવી લેનાર કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર કરવા હકકદાર રહેશો નહીં અને આ બાનાખત આપોઆપ રદબાતલ થયેલ ગણવામાં આવશે અને સદર મિલકત અમો લખી આપનાર અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરી શકીશું.

૧૪... સદરહુ બાનાખતની મુદતમાં તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને બાકીના અવેજની રકમ આપણ પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ શીડયુલ (સરકારશ્રીના રે.રા. ના વખતો વખતના નીયમો મુજબ) જે નીચે જણાવેલ છે તે મુજબ ચુકવી આપો ત્યારે સદરહુ મિલકતનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામનો અગર તમો લખાવી લેનાર કહો તેના નામનો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને કરી આપવાનો છે પરંતુ સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજની ચુકતે રકમ તમો લખાવી લેનાર ના ચુકવી આપો ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકત અમો લખી આપનારની સંમતી વગર અન્ય કોઈપણ બેંક, વ્યકિત કે સંસ્થાને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપીને બોજામાં કે જોખમમાં નાંખી શકશો નહીં.

૧૫... વધુમાં સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જ કરવામાં આવશે પરંતુ સદરહુ મિલકતના બાંધકામના કારપેટ એરીયામાં ૩ % (ત્રણ ટકા) સુધીનો ફેરફાર હોય તો તે બાબતમાં તમો લખાવી લેનારે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર કરવાના નથી અને સદરહુ મિલકતના બાંધકામમાં કે એલીવેશનમાં તમો લખાવી લેનારે કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવા/કરાવવાનો નથી.

૧૬... વધુમાં સદરહુ મિલકતનો કબજો સોંપ્યા બાદની તમામ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની એકલાની રહેશે અને સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારે અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના બાયલોઝ તેમજ સોસાયટી/એસોસીએશનના નીયમોનુસાર કરવાનો રહેશે.

૧૭... સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ અંગેના તમામ ડોકયુમેન્ટસ, કાગળો, તેમજ તમામ એપ્રુવ્ડ, પ્લાન, ડીઝાઈન, અને સ્પેશીફીકેશન તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી તથા તમારા જાણકાર એડવોકેટ/સોલીસીટર્સ મારફતે ચકાસણી કરી/કરાવી લીધેલ છે જેથી સદરહુ મિલકતના રાઈટ ટાઈટલ્સ અંગે ભવીષ્યમાં તમારે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત કરવાના નથી અને જો કરો/કરાવો તો તે રદબાતલ ગણાશે વધુમાં સદરહુ મિલકતના તમામ એપ્રુવ્ડ પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્ટ્રકચર અને સ્પેશીફીકેશન તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસી તથા તમારા જાણકાર પ્રોફેશલ મારફતે ચકાસણી કરી/કરાવી લીધેલ છે જેથી સદરહુ મિલકતના એપ્રુવ્ડ પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્ટ્રકચર અને સ્પેશીફીકેશન અંગે ભવીષ્યમાં તમારે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત કરવાના નથી અને જો કરો/કરાવો તો તે રદબાતલ ગણાશે વધુમાં અમો લખી આપનારે મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ બ્લોક નંબર–એ, તથા બી નું બાંધકામ તેમાં દર્શાવેલ ડીઝાઈન તથા સ્પેશીફીકેશન મુજબ તથા પરવાનગીમાં દર્શાવેલ શરતોને આધીન શરૂ કરેલ છે તેમાં જો અમો લખી આપનાર કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરીએ તો તે તમો લખાવી લેનારે જે મિલકત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે તેને અસરકર્તા ના હોય પરંતુ જો સરકારશ્રી ધ્વારા જો કોઈપણ ફેરફારનો અમલ કરાવવામાં આવે તો તેમાં તમો લખાવી લેનારે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર કરવાના નથી અને તેમાં જો કાયદાકીય જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તમો લખાવી લેનારે જરૂરી સહીઓ, જવાબો, સાક્ષીઓ આપવાના રહેશે.

૧૮… સદરહુ યોજનામાં મુકવામાં આવેલ પાર્કીગ, કોમન જગ્યાઓ, તેમજ કોમન સુવીધાઓ વીગેરેની જાણકારી તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ છે અને તેની સમજણ પુરી પાડવામાં આવેલ છે અને જે અંગે સુપુર્ણ સંતોષ થયા બાદ તમો લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત વેચાણ લેવાનું નકકી કરેલ છે.

૧૯… સદરહુ યોજનાનો યોગ્ય અને સરળ વહીવટ થઈ શકે તે હેતુસર સદરહુ મિલકતના વખતો વખતના માલીક/કબજેદારો ભેગા મળીને કોઈપણ પ્રકારની મેઈનટેનન્સ સર્વીસ સોસાયટીનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવે તો તે સર્વીસ સોસાયટીના દરેક યુનીટ વેચાણ રાખનાર માલીક/કબજેદારોએ ફરજીયાતપણે સભ્ય થવાનું રહેશે તેમજ તે સર્વીસ સોસાયટીના નીતીનીયમો તથા ધારાધોરણો તથા વખતો વખત કરવામાં આવેલ ઠરાવો તથા તેવા ઠરાવોને આધારે કરવામાં આવેલ કાર્યવાહી તથા તેનો અમલ તે તમામ દરેક સભ્યને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે કોઈપણ સભ્યએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો તકરાર લેવા લેવડાવાનો નથી અને જો કોઈ સભ્ય વાંધો તકરાર લે લેવડાવે તો તે તમામ રદબાતલ ઠરશે.

૨૦… સદરહુ મિલકતના સરકારી તથા અર્ધસરકારી ટેક્ષો તથા ઔડાના ટેક્ષના નાંણા તથા ઈલેકટ્રીક સીટી કંપનીના બરનીંગ બીલના નાણાં વેચાણ દસ્તાવેજ થાય ત્યા સુધીના ભરવાની તમામ જવાબદારી અમો લખી આપનારની છે અને રહેશે તેમજ ત્યાર પછીના તેવા તમામ નાણાં ભરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારના શીરે રહેશે.

૨૧... સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તે દસ્તાવેજ અંગેનું તમામ ખર્ચ જેવું કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ઈત્યાદી તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે એકલાએ ભોગવવાનો છે તથા જીએસટી તથા મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે તે સીવાય તમો લખાવી લેનારે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના અન્ય ચાર્જીસ ચુકવવાના રહેશે નહીં.

૨૨... સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચે શીડયુલમાં જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે.

<u>પેમેન્ટ શીડયુલ</u>

તમો લખાવી લેનારે આ બાનાખત કરતા પહેલા અમો લખી આપનારને કુલ વેચાણ કીંમત પૈકી રૂા. અંકે રૂપીયા પુરાનો ચેક/પે ઓર્ડર/ડી.ડી. નંબર– નો તારીખ– ના રોજનો શાખાનો (જે કુલ કીંમતના ૩૦ % થી વધતી નથી) બાના પેટે તથા એપ્લીકેશન ફી પેટે ચુકવેલ છે જયારે બાકીની અવેજની રકમ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચે મુજબ ચુકવવાની છે.

એ... તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને રૂા. અંકે રૂપીયા પુરાની (જે કુલ કીંમતના ૪૫ % થી વધતી નથી) રકમ તમો લખાવી લેનારે બીલ્ડીંગ અથવા બ્લોક જેમાં સદરહુ મિલકત આવેલ છે તેના પ્લીન્થના બાંધકામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાની છે.

બી... તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને રૂા.
અંકે રૂપીયા પુરાની (જે કુલ કીંમતના ૭૦ % થી વધતી નથી) રકમ તમો લખાવી લેનારે બીલ્ડીંગ અથવા બ્લોક જેમાં સદરહુ મિલકત આવેલ છે તેના સ્લેબ જેમાં ઓડીયમ તથા સ્ટીલસનો સમાવેશ થાય છે તેના બાંધકામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાની છે.

સી... તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને રૂા.
અંકે રૂપીયા પુરાની (જે કુલ કીંમતના ૭૫ % થી વધતી નથી) રકમ તમો લખાવી લેનારે બીલ્ડીંગ અથવા બ્લોક જેમાં સદરહુ મિલકત આવેલ છે તેની દિવાલો અંદરના પ્લાસ્ટર ફલોરીંગ બારણા તથા બારીઓના બાંધકામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાની છે.

ડી... તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને રૂા.
અંકે રૂપીયા પુરાની (જે કુલ કીંમતના ૮૦ % થી વધતી નથી) રકમ તમો લખાવી લેનારે બીલ્ડીંગ અથવા બ્લોક જેમાં સદરહુ મિલકત આવેલ છે તે મિલકતના માળના સેનેટરી ફીટીંગ્સ સ્ટેર કેસ લીફટવેલ લોબીઝના બાંધકામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાની છે.

ઈ... તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને રૂા.
અંકે રૂપીયા પુરાની (જે કુલ કીંમતના ૮૫ % થી વધતી નથી) રકમ તમો લખાવી લેનારે બીલ્ડીંગ અથવા બ્લોક જેમાં સદરહુ મિલકત આવેલ છે તે બીલ્ડીંગના બહારના

પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, બીલ્ડીંગના ધાબાનું વોટર પ્રુફીંગ થયેથી ચુકવવાની છે.

એફ... તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને રૂા. અંકે રૂપીયા પુરાની (જે કુલ કીંમતના ૯૫ % થી વધતી નથી) રકમ તમો લખાવી લેનારે બીલ્ડીંગ અથવા બ્લોક જેમાં સદરહુ મિલકત આવેલ છે તેના લીફટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીક તથા ઈલેકટ્રીકલ તથા એન્વારમેન્ટલ જરૂરીયાતો ઈન્ટર્નલ લોબી, પ્લીથી સુરક્ષા, બહારના એરીયાનું પેવીંગ થયેથી ચુકવવાની છે.

જી... તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને રૂા. અંકે રૂપીયા પુરાની રકમ સદરહુ મિલકતનો કબજો અમો લખી આપનાર પાસેથી મેળવતી વખતે અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે ચુકવવાની છે તથા તે વખતે ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અમો લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.

૨૩... સદરહુ મિલકતના કુલ વેચાણ અવેજની ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબની કુલ ત્રણ (૩) સળંગ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં તમો લખાવી લેનાર કોઈપણ પ્રકારે નીષ્ફળ જાવ તો આ બાનાખતનો આપોઆપ અંત આવેલો ગણાશે પરંતુ તે અંગે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ઉપરોકત રકમ ચુકવવા માટે ૧૫ (પંદર) દિવસની નોટીસ તમો લખાવી લેનારના સરનામે અથવા તો ઈ–મેઈલ અથવા રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી આપવાની રહેશે ત્યારબાદ તમો લખાવી લેનારે ચુકવેલ રકમ પૈકી ૧૦ % બુકીંગ રકમ, તથા

જી.એસ.ટી. ની રકમ બાદ કરીને બાકીની ચુકવેલ રકમ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પરત કરવાની રહેશે ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ, ગીરો, કે બક્ષીસથી લખી આપી શકીશું.

૨૪... જયાં સુધી આ બાનાખતનો અમલ ચાલુ રહેશે ત્યાં સુધી સદર મિલકત કે તેનો કોઈ ભાગ અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારની સંમતી સીવાય અન્ય કોઈને લખી આપીશુ નહીં કે કોઈના બોજામાં કે જોખમમાં મુકીશુ નહીં તથા સદરહુ તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ આ બાનાખતના હકકોને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય અમો લખી આપનારે કરવાનું નથી.

૨૫... સદરહુ મિલકતને લગતાં તમામ અસલ કાગળો અમો લખી આપનારે પાકા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે તમો લખાવી લેનારને સોંપવાના રહેશે અથવા જો તમો લખાવી લેનારે બેંકમાંથી લોન મેળવેલ હોય તો તે દસ્તાવેજ જે તે લોન આપનાર બેંકને સોંપવાના રહેશે.

૨૬... આ બાનાખતની મુદત દરમ્યાન RERA અથવા રાજય સરકારે નકકી કરેલ નિયમમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર, સુધારો, વધારો, કે નોટીફીકેશન કરવામાં આવે કે રૂલ નિયત કરવામાં આવે તો તે અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનારને બંધનકર્તા રહેશે અને સદર મિલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે જે તે સમયે પ્રર્વતમાન કાયદા અન્વયે વેચાણ

દસ્તાવેજ કરવામાં આવશે જેમાં કોઈપણ પક્ષકારે વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત કરવા/કરાવવાના રહેશે નહીં.

૨૭... વધુમાં સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ વાપરવા અંગેની બીલ્ડીંગ યુઝ પરવાનગી અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને મેળવી આપવાની રહેશે.

૨૮... આ બાનાખતની કોઈપણ શરતના અમલ અંગે આપણ પક્ષકારો વચ્ચે તકરાર કે મતભેદ થાય તો પહેલા તે અંદરો અંદર સમજુતીથી સુમેળે કરવાનો રહેશે પરંતુ જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ના લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ના રૂલ્સ તથા રેગ્યુલેશનને આધિન અમદાવાદ સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે અને તે ઓથોરીટીનો નીર્ણય આપણ બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૯... ભારતદેશમાં અમલમાં હોય તેવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળ અથવા તેમાંથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે અમદાવાદ શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

૩૦... આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈયુકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ

ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તો તે હેઠળ ઘરવામાં 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 તે જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૩૧... સદરહુ મિલકતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ પછી જયારે પણ લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તે તારીખથી પાંચ વર્ષની સમય મર્યાદામાં સદરહુ યોજનાના બીલ્ડીંગને લગતી બાંધકામ અંગેની કોઈપણ ખામી હોય તો તે લખી આપનારના ધ્યાને લાવવાની રહેશે અથવા કોઈ ખામી ગુણવત્તા કામગીરી બાબતે અથવા સેવાકીય બાબતે લખી આપનાર શકય હશે તે રીતે તેવી ખામીને દુર કરી આપશે અથવા લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી તેવા પ્રકારની ખામી અંગે કાયદાકીય વળતર મેળવી શકશે, પરંતુ જો બાંધકામ કે ગુણવત્તા કે કામગીરી અંગેની ખામી કે જે લખી આપનારના કારણે ના હોય અથવા તો લખી આપનારના નિયંત્રણ કે અંકુશ બહારના કારણે હશે તો તે અંગે લખી આપનાર જવાબદાર રહેશે નહીં.

૩૨... સદરહુ "પ્રહર્ષ પ્લેટીનીયમ" એ નામની યોજના ઉપર અમોએ કોઈપણ બેંક, વ્યકિત કે સંસ્થા પાસેથી કોઈપણ પ્રકારની લોન મેળવેલ નથી કે

કોઈપણ બેંક, વ્યકિત, શરાફી પેઢી કે નાણાકીય સંસ્થાનો કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો આવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત બાબતે કોઈપણ શખ્સ અંગે સોલવંશી સર્ટીફીકેટ કઢાવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત બાબતે કોઈપણ શખ્સ સાથે કોઈપણ કોર્ટમાં કોઈપણ જાતના લીટીગેશન કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલુ નથી કે પેન્ડીંગ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈપણ કોર્ટની જપ્તી કે અવ્વલ જપ્તીમાં નથી તેમજ સદરહુ મિલકત પરત્વે કોઈપણ શખ્સનો કબજા હકક ખોરાકી પોશાકીનો હકક કે ભરણ પોષણનો હકક નથી તેવો તમામ બાબતનો પાકો વીશ્વાસ અને ભરોસો આપીને તે બાબતનો આ બાનાખતના કરારનો દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારે અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી વાંચી સમજી વિચારી કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ સીવાય સભાન અવસ્થામાં તમો લખાવી લેનારને લખી આપેલ છે જે અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીને તથા પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો ઈત્યાદી તમામને તથા તમો લખાવી લેનારને તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ વાલી વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તારીખ–

અતરે...મતુ અતરે...શાખ.

<u>લખી આપનાર</u> **<u>સાક્ષી</u>**

ડી. આર. ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ
નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર... ૧–...

.... ૨–...

શ્રી મુકેશભાઈ રામાભાઈ પટેલ

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ–૩૨(અ) મુજબનુ પરીશીષ્ટ.</u>

<u>લખી આપનાર</u>

ડી. આર. ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ
નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર...

....
શ્રી મુકેશભાઈ રામાભાઈ પટેલ

<u>લખાવી લેનાર</u>

....
શ્રી