

બાનાખત/વેચાણ કરાર

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૬ (નરોડા) અસારવા તાલુકા મોજે સરદારનગરની સીમમાં આવેલ સીટી સરવે નંબર-૧૯૮૫/અ/૧ પૈકી માપ ૧૬૮.૦૦ સમ ચોરસ મીટર, સીટી સરવે નંબર-૧૯૮૫/અ/૧ પૈકી માપ ૧૫૦૦.૦૦ સમ ચોરસ મીટર તથા સીટી સરવે નંબર-૧૯૮૫/અ/૨ પૈકી માપ ૪૧૮.૦૬.૦૦ સમ ચોરસ મીટર કુલ માપ ૨૦૮૬.૦૬ સમ ચોરસ મીટરની રહેણાકના હેતુ વાળી બીનાખેતીની જમીન ઉપર “નીલકંઠ સ્ટેટસ” ના નામથી બાંધવામાં આવનાર રહેણાકીય ફ્લેટની યોજનાના બ્લોક નંબર- ના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર- માપ ... સમ ચોરસ મીટર (કારપેટ એરીયા) ની મિલકત તથા સદર ફ્લેટના વરાડે પડતા વગરવહેંચાયેલ મળવા પાત્ર જમીનમાંના હક્કો કે જેની કકડાવાર વહેંચણી ક્યારેય અલગથી થઈ ન શકે તેવી જમીનના હક્કો સહિતની મીલકતનો બાનાખત/વેચાણ કરાર રૂા..... /- અંકે રૂપીયા પુરાનો.

લખી આપનાર : મેસર્સ મારુતી કોર્પોરેશન
વેચાણ આપનાર : M/S. MARUTI CORPORATION
પ્રમોટર : નામની પ્રોપરાઈટરી ફર્મના વતિ અને તરફથી તેના પ્રોપરાઈટર
જયકિશન ભીખચંદ કારડા
JAIKISHAN BHIKHCHAND KARDA
ઉમર વર્ષ આશરે- ૪૮ની, ધર્મ તથા જાતે -હિન્દુ,
ઠેકાણું : સીટી સરવે નંબર- ૧૯૮૫/અ/૧, નીલકંઠ સ્ટેટસ, નીલકંઠ
એવન્યુ પાછળ, આઈ. ટી. આઈ. પાસે, કુબેરનગર,
અમદાવાદના.
PAN :
AADHAR CARD NO. :

(જેમને હવે પછી આ બાનાખત/વેચાણ કરારમાં પ્રમોટર, લખી

(૨)

આપનાર અથવા તો અમો એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે, જે શબ્દના અર્થમાં સદર પ્રોપરાઈટરી ફર્માના પ્રોપરાઈટર અમો લખી આપનાર યોતે જાતે તથા અમો લખી આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઝ, સક્સેસર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે).

લખાવી લેનાર :: ,
 વેચાણ લેનાર :: ઉમર વર્ષ આશરેની, વ્યવસાય-....., ધર્મે તથા જાતે -
 એલોટી/ઝ :: હિન્દુ/મુસ્લીમ/શીખ/જૈન, રહેવાસી-.....,
 અમદાવાદના.

(જેમને હવે પછી આ બાનાખત/વેચાણ કરારમાં એલોટી/ઝ, લખાવી લેનાર અથવા તો તમો એ રીતે સંબોધવામાં તથા ઉલ્લેખવામાં આવેલા છે. જેના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર તથા તમો લખાવી લેનારાના હાલના અને વખતોવખતના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદિ સર્વેનો સમાવેશ થાય છે).

(૧) જત ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ - ૬ (નરોડા) અસારવા તાલુકા મોજે સરદારનગરની સીમમાં આવેલ સીટી સરવે નંબર-૧૮૮૫/અ/૧ પૈકી માપ ૧૬૮.૦૦ સમ ચોરસ મીટર, સીટી સરવે નંબર-૧૮૮૫/અ/૧ પૈકી માપ ૧૫૦૦.૦૦ સમ ચોરસ મીટર તથા સીટી સરવે નંબર-૧૮૮૫/અ/૨ પૈકી માપ ૪૧૮.૦૬.૦૦ સમ ચોરસ મીટર કુલ આપ ૨૦૮૬.૦૬ સમ ચોરસ મીટરની રહેણાકના હેતુ વાળી બીનખેતીની જમીન (જેને આ બાનાખત/વેચાણ કરાર માં સદર / પ્રોજેક્ટની જમીન તરીકે વર્ણવેલ છે) ઉપર “નીલકંઠ સ્ટેટસ” (જેને આ બાનાખત/વેચાણ કરાર માં સદર યોજના/પ્રોજેક્ટ તરીકે વર્ણવેલ છે) ના નામથી રહેણાકીય ફ્લેટની યોજના અમો લખી આપનાર પ્રમોટ કરી રહેલ છીએ.

(૨) સદર જમીન પૈકી માપ આશરે ૧૫૦૦.૦૦ સમ ચોરસ મીટરની જમીન અગાઉ ૧. મણીભાઈ રેવાભાઈ પ્રજાપતિ, ૨. કાંતિભાઈ રેવાભાઈ પ્રજાપતિ તથા ૩. મોતીભાઈ નારણભાઈ પ્રજાપતિનાઓના કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી હતી. ત્યારબાદ તા. ૧૪-૦૬-૨૦૧૦ ના રોજ તેઓની યાને મણીભાઈ રેવાભાઈ પ્રજાપતિ

(૩)

વિગેરેનાઓ પાસેથી સદર જમીન અમો લખીઆપનારે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૦૨-૦૭-૨૦૧૦ ના રોજ અમદાવાદના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીના બુક નંબર-૧ માં અનુક્રમ નંબર-૫૯૯૭ થી નોંધવામાં આવેલ. સદર વેચાણની નોંધ સરદારનગરના સીટી સરવેની કચેરીમાં સદર જમીનના પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં તા.૧૭-૦૭-૨૦૧૦ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર-૧૯૯૫ થી ફેરફાર નોંધ પાડવામાં આવેલ અને સદર ફેરફાર નોંધ તા.૩૦-૧૦-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

સદર જમીન પૈકી માપ આશરે ૧૬૮.૦૦ સમ ચોરસ મીટરની જમીન અગાઉ નાગજીભાઈ છગનભાઈ ભરવાડના કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી હતી. ત્યારબાદ તા.૧૬-૧૧-૨૦૦૮ના રોજ તેઓની યાને નાગજીભાઈ છગનભાઈ ભરવાડ પાસેથી સદર જમીન અમો લખીઆપનારે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૨૬-૦૫-૨૦૧૦ ના રોજ અમદાવાદના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીના બુક નંબર-૧ માં અનુક્રમ નંબર-૫૩૨૫ થી નોંધવામાં આવેલ. સદર વેચાણની નોંધ સરદારનગરના સીટી સરવેની કચેરીમાં સદર જમીનના પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં તા.૦૧-૦૬-૨૦૧૦ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર-૧૯૧૭ થી ફેરફાર નોંધ પાડવામાં આવેલ અને સદર ફેરફાર નોંધ તા.૦૭-૦૭-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

સદર જમીન પૈકી માપ આશરે ૪૧૮.૦૬ સમ ચોરસ મીટરની જમીન અગાઉ જ્યોતિબેન પરસોતમદાસ દોલતાણીના કુલ સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી હતી. ત્યારબાદ તા.૨૬-૦૨-૨૦૧૦ ના રોજ તેઓની યાને જ્યોતિબેન પરસોતમદાસ દોલતાણી તથા કનકર્મીંગ પાર્ટી ૧. જીતેન્દ્ર કિશનચંદ શેવાણી તથા ૨. મનોહર રામચંદ સિંઘવાણી એચ. યુ. એફ. નાઓ પાસેથી સદર જમીન અમો લખીઆપનારે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તા.૨૬-૦૫-૨૦૧૦ ના રોજ અમદાવાદના મહેરબાન સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીના બુક નંબર-૧ માં અનુક્રમ નંબર-૧૮૬૨ થી નોંધવામાં આવેલ. સદર વેચાણની નોંધ સરદારનગરના સીટી સરવેની કચેરીમાં સદર જમીનના પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં તા..... ના રોજ ફેરફાર નોંધ નંબર-.... થી ફેરફાર નોંધ પાડવામાં આવેલ અને સદર ફેરફાર નોંધ તા..... ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

એ રીતે સદર કુલ માપ ૨૦૮૬.૦૬ સમ ચોરસ મીટરની રહેણાકના હેતુ વાળી બીનખેતીની જમીન અમો લખીઆપનારના સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી.

ત્યારબાદ સદર બિનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાકના ફલેટ્સની યોજના અંગે પ્લાન

(૪)

તૈયાર કરાવેલ અને તે પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં મંજૂર કરાવવા માટે અરજીઓ કરવામાં આવેલ અને તે અરજીના અનુસંધાને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી તા.૦૧-૦૬-૨૦૧૧ના રોજ બ્લોક નંબર-એચ અંગે રજા ચીટી નંબર-21532/220410/A7927/R1/M1, બ્લોક નંબર-આઈ અંગે રજા ચીટી નંબર-21533/220410/A7928/R1/M1 તથા બ્લોક નંબર-જે અંગે રજા ચીટી નંબર-21534/220410/A7929/R1/M1 થી બાંધકામ કરવા માટે પરવાનગી આપેલ.

પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર પ્રમોટર સદર યોજનાની બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટે અધિકાર ધરાવે છે તેમજ એકત્રીત કરેલ છે.

પ્રોજેક્ટની જમીન અમો લખીઆપનાર પ્રમોટરના સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટામાં આવેલી છે.

સદર જમીન ઉપર અમો લખીઆપનાર પ્રમોટરે આ સાથે બિડવેલ રજાચીટી મુજબ સદર પ્રોજેક્ટ જેમાં હોલો પ્લીન્થ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, ફર્સ્ટ ફ્લોર, સેકન્ડ ફ્લોર, થર્ડ ફ્લોર, ફોર્થ ફ્લોર, સ્ટેર (સીડી) કેબીન તથા લીફ્ટ રૂમનું બાંધકામ કરવાનું સુચિત કરેલ છે.

પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના બ્લોક નંબર-.... ના ... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર-..... તમો લખાવીલેનાર એલોટી/ઝને એલોટ કરવામાં આવેલ છે.

અમો લખીઆપનાર પ્રમોટરે સદર યોજના ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (જેને આ બાનાખત/વેચાણ કરારમાંસદર અધિનિયમ/કાયદો તરીકે વર્ણવેલ છે) ના કાયદા હેઠળ અમદાવાદની રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર- થી નોંધાવેલ છે જેના પ્રમાણપત્રની સર્ટિફાઇડ નકલ આ સાથેએનેક્સર “ બી ” થી સામેલ છે.

લખીઆપનાર પ્રમોટર સદર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવી રહેલ “ નીલકંઠ સ્ટેટસ ” ના નામની યોજનાના ફ્લેટ્સ વેચાણ કરવાની તથા એલોટી/ઝ સાથે એગ્રીમેન્ટ કરવા તથા એલોટી/ઝ પાસેથી વેચાણ અવેજની રકમ મેળવવાની એકમાત્ર અને પ્રત્યક્ષ અધિકાર/સત્તા ધરાવે છે.

એલોટી/ઝની માંગણી ઉપર, પ્રમોટરે એલોટી/ઝને પ્રોજેક્ટ જમીન સંબંધિત તથા યોજનાના ટાઈટલને લગતા તથા પ્રમોટરના આર્કટિક્ટ શ્રી દ્વારા તૈયાર થયેલ પ્લાન્સ, ડિઝાઈન્સ તથા સ્પેસીફિકેશન્સ તથા સદર કાયદા તથા સદર કાયદા હેઠળ ધડાયેલ નિયમ/રૂલ્સ તથા રેગ્યુલેશન્સમાં જણાવેલ ડોક્યુમેન્ટ્સ ની ચકાસણી કરવા દીધેલ છે અને એલોટી/ઝને તેનાથી

(૫)

સંપૂર્ણ ખાત્રી અને સંતોષ થયેલ છે.

એલોટી/ઝએ સદર જમીન ઉપર બાંધવામાં આવી રહેલ સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાના તમામ પેપર્સ જેવા કે પ્રમોટરના વકીલ દ્વારા આપવામાં આવેલ સદર જમીન અંગેનું ટાઇટલ સર્ટિફિકેટ, સદર જમીનના પ્રોપર્ટી કાર્ડ/ગામના દ ના હક્કપત્રકો તથા ૭X૧૨ ની નકલ તથા પ્રમોટરના પ્રોજેક્ટની જમીન, કે જેના ઉપર પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ થઈ રહેલ છે, ના ટાઇટલને લગતા તમામ પેપર્સ વિગેરેની ચકાસણી કરેલ છે અને એલોટી/ઝને તેનાથી સંપૂર્ણ ખાત્રી અને સંતોષ થયેલ છે.

એલોટી/ઝએ સદર જમીન ઉપર ડેવલોપ કરવામાં આવી રહેલ સદર યોજનાના લોકલ ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર થયેલ સર્ટિફાઇડ લેઆઉટ પ્લાન્સની નકલોની ચકાસણી કરી લીધેલ છે.

એલોટી/ઝએ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર બાંધવામાં આવી રહેલ સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાના લોકલ ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર થયેલ સર્ટિફાઇડ લેઆઉટ પ્લાન્સ મુજબ બિલ્ડીંગ્સના બાંધકામ તથા ખુલ્લી જગ્યાની ચકાસણી કરી લીધેલ છે.

એલોટી/ઝ દ્વારા વેચાણ રાખવા માટે સંમત થયેલ ફ્લેટના સ્પેસિફિકેશન તથા પ્લાન્સની સર્ટિફાઇડ નકલો આ સાથે એનેક્સર “ એ ” થી સામેલ છે.

પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની બિલ્ડીંગના પ્લાન્સ, સ્પેસિફિકેશન્સ, એલીવેશન્સ, સેક્શન્સ વિગેરે અંગે લોકલ ઓથોરીટી પાસેથી અમુક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે અને પ્રમોટર વખતોવખત બાકીની મંજૂરીઓ તમામ સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓમાંથી બિલ્ડીંગ કમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ/ઓક્યુપેન્સી સર્ટિફિકેટ મેળવવા સારૂ મેળવવાની રહેશે.

લોકલ ઓથોરીટીએ અને/અથવા સરકારે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાના પ્લાન્સ મંજૂર કરતી વખતે સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની બિલ્ડીંગ્સના બિલ્ડીંગ કમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ/ઓક્યુપેન્સી સર્ટિફિકેટ મેળવવા સારૂ સદર જમીન ઉપર સદર યોજનાની બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરતી વખતે પ્રમોટર દ્વારા અમુક શરતો, સમજુતીઓ, ધારાધોરણો, મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો મુકેલ છે અને તેનું યોગ્ય પાલન અને આધીનતાના આધારેજ સદર પ્રોજેક્ટની ઇમારતોના સંદર્ભમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળે તેઓને બિલ્ડીંગ કમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ/ઓક્યુપેન્સી સર્ટિફિકેટ આપવાનું રહેશે.

પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર લોકલ ઓથોરીટી/સરકાર દ્વારા મંજૂર થયેલ પ્લાન્સનું અનુસરણ કરીને સદર પ્રોજેક્ટ/યોજનાની બિલ્ડીંગનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.