

CORUS
HEIGHTS

1

॥ SHREE GANESHAYA NAMAH ॥ ॥ SHREE GANESHAYA NAMAH ॥



✘ CORUS HEIGHTS BANAKHAT (RERA)22419-MONDAY ✘

✘ CORUS HEIGHTS BANAKHAT (RERA)27419-SUNDAY ✘

✘ CORUS HEIGHTS BANAKHAT (RERA)31519-FRIDAY ✘

✘ CORUS HEIGHTS BANAKHAT (RERA)13619-THURSDAY ✘✘

✘ CORUS HEIGHTS BANAKHAT (RERA)15619-Saturday ✘

કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે-ચેનપુરની સીમના સર્વે નંબર-૯૫/૧ ની ૪૬૫૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૫ (ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૫૪ ની ૨૭૯૨ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર “કોરસ હાઈટ્સ” ના નામથી ફ્લેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તેમાં આવેલ બ્લોક નંબર- ના ફ્લોર ના ફ્લેટ નંબર-..... ના ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મિલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૫૪ ની ૨૭૯૨ ચો.મી. પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ ચોરસમીટર જમીનના હક્ક સહિતની મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર.

**એકતરફવાળા :
લખી આપનાર**

“કોરસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર”

(CORUS INFRASTRUCTURE)

(PAN : AANFC 6879N)

એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની રજીસ્ટર્ડ

ઓફીસ :- કોરસ હાઈટસ, સર્જન ટાવરની પાછળ,
આર્યન સીટી પાસે, ન્યુ.એસ.જી.રોડ, ગોલા,
અમદાવાદનાં સરનામે આવેલી છે. તેના વતી
અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

પરેશકુમાર અમૃતલાલ પટેલ

(Aadhar Card No. 2139 7839 6647)

પુષ્પ ઉંમરના, ધંધો-વેપાર, ધર્મ-હિન્દુ,

રહેવાસી : ૬, શ્રીધર બંગલોઝ, સાયન્સ સીટી રોડ,
સોલા, અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો
એકતરફવાળા અગર લખી આપનાર એ રીતે
સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો
એકતરફવાળા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના
હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો,
વહીવટકર્તાઓ, હોદ્દેદારો, સભ્યો વિગેરે તમામનો
સમાવેશ થાય છે.

**બીજીતરફવાળા
લખાવી લેનાર**

:

પુષ્પ ઉંમરના, ધંધો-વેપાર, ધર્મ હિન્દુ,

રહેવાસી :-

.....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો
બીજીતરફવાળા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે
સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી
લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો સહસેસરો,
એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ
થાય છે.

● જત ●

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સહ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮
(સોલા)ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે-ચેનપુરની સીમના સર્વે
નંબર-૯૫/૧ ની ૪૬૫૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ

નં.૬૫ (ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૫૪ ની રજીસ્ટ્રેશન ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર “કોરસ હાઈટ્સ” ના નામથી ફ્લેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તેમાં આવેલ **બ્લોક નંબર-..... ના..... ફ્લોર ના ફ્લેટ નંબર-..... ના..... ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના** ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મિલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૫૪ ની રજીસ્ટ્રેશન ચો.મી. પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં **વણ વહેંચાયેલ..... ચોરસમીટર જમીનના** હક્ક સહિતની મિલકત કે જેની ચતુ:સીમા આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે સદર ફ્લેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે..... **ચોરસમીટર** છે. વોશ એરીયાનું માપ આશરે..... **ચોરસમીટર** છે. સદરહુ મિલકત ભાગીદારી પેટીની કુલ સ્વતંત્ર માલીકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતના અવરોધ કે અંતરાય સિવાય આવેલી છે.

(૨) નામદાર મુંબઈ સરકારના જમીનના ભાગલા પડતાં અટકાવતો અને તેનું એકત્રીકરણ કરવાના સને-૧૯૮૭ના કાયદા અન્વયે તાલુકાશ્રીના હુકમ નંબર-એલ.એન.ડી. તા.૧૦/૧૨/૧૯૫૧ ના રોજના હુકમથી મજકુર જમીનને દુકડા તરીકે જાહેર કરેલ. જે દુકડા અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર-૨૯૦ થી તા.૦૪/૦૯/૧૯૫૧ રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૦૨/૦૨/૧૯૫૨ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવેલ.

(૩) મજકુર જમીન સૌપ્રથમ રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર તરીકે રેવાભાઈ ભક્તિભાઈના નામે ચાલતી આવેલી. પરંતુ મજકુર જમીન ઘણા સમયથી વિસાભાઈ રેવાભાઈ તથા મણીભાઈ રેવાભાઈ ખેડતા આવેલા હોવાથી તાલુકાના હુકમથી રેવન્યુ રેકર્ડમાં વિસાભાઈ રેવાભાઈ તથા મણીલાલ રેવાભાઈનું નામ સંરક્ષિત ગણોતીયા તરીકે દાખલ કરેલ. જે ગણોતીયા અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર-૩૩૦, તા.૨૪/૧૨/૧૯૫૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

- (૪) મજકુર જમીનના સંરક્ષિત ગણોતિયા તરીકે વિસાભાઈ રેવાભાઈ તથા મણીલાલ રેવાભાઈનું નામ ચાલતું આવેલ. પરંતુ મજકુર જમીન સને-૧૯૫૪-૫૫ ની સાલથી સને-૧૯૫૫-૫૬ ની સાલ સુધી એટલે કે લાગલગાટ બે વર્ષ સુધી ખેડાણ કરેલ નહિ હોવાથી તાલુકાના તા.૦૭/૦૩/૧૯૫૫ ના રોજના હુકમ નંબર-ટી.એન.સી. થી રેવન્યુ રેકર્ડમાં સંરક્ષિત ગણોતિયા તરીકે વિસાભાઈ રેવાભાઈ તથા મણીલાલ રેવાભાઈનું ચાલતું નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર-૩૫૭ થી તા.૨૪/૦૬/૧૯૫૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ.
- (૫) મજકુર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નંબર-૪૨૦ પડેલ છે. જે નોંધ મજકુર સર્વે નંબર-૯૫/૧ ને લાગુ પડતી નથી.
- (૬) મજકુર જમીનના માલીક રેવાભાઈ ભક્તિદાસ તા.૩૦/૦૪/૧૯૬૧ ના રોજ બીનવસિયતે અવસાન પામવાથી વારસાઈ હક્કની રૂઈએ મજકુર જમીનના તેમના સીધી લીટીના વારસદાર વિસાભાઈ રેવાભાઈ, મણીલાલ રેવાભાઈ, માધાભાઈ રેવાભાઈ તથા નારણભાઈ રેવાભાઈનાઓ સંયુક્ત રીતે માલીક થયેલા. જેથી વારસાઈ હક્કની રૂઈએ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તમામ વારસદારોનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૪૨૪ થી તા.૨૧/૦૫/૧૯૬૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ.
- (૭) મજકુર જમીનના એ રીતે વિસાભાઈ રેવાભાઈ, મણીલાલ રેવાભાઈ, માધાભાઈ રેવાભાઈ તથા નારણભાઈ રેવાભાઈ સંયુક્ત રીતે માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર થયેલા અને તેઓ તમામની વચ્ચે મજકુર જમીન તથા અન્ય જમીનો અંગે ભાઈઓ ભાગની વહેંચણીની રૂઈએ મજકુર જમીન વિસાભાઈ રેવાભાઈના હિસ્સે આવેલી. જે વહેંચણી અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર-૫૯૪ થી તા.૨૦/૦૨/૧૯૭૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૧૦/૦૭/૧૯૭૦ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવેલ.
- (૮) મજકુર જમીનના એ રીતે વિસાભાઈ રેવાભાઈ પટેલ માલીક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર થયેલા અને તેઓ તા.૨૪/૦૭/૧૯૯૪ ના રોજ બીનવસિયતે અવસાન પામેલા અને તેઓ અવસાન પામ્યા ત્યારે તેમના સીધી લીટીના વારસદારોમાં ગણપતભાઈ વિસાભાઈ પટેલ, ચીનુભાઈ વિસાભાઈ પટેલ, કનુભાઈ વિસાભાઈ પટેલ, અનિલભાઈ વિસાભાઈ પટેલ, મધુબેન તે વિસાભાઈ રેવાભાઈ પટેલની દિકરી તથા આનંદીબેન તે વિસાભાઈ રેવાભાઈ પટેલની દિકરી હતા. તે સિવાય તેઓના બીજા કોઈ વારસદાર ન હતા. જેથી વારસાઈ હક્કની રૂઈએ

રેવન્યુ રેકર્ડમાં તમામ વારસદારોનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર-૮૪૦ થી તા.૨૫/૦૮/૧૯૯૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૨૦/૦૭/૧૯૯૫ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવેલ.

(૯) મજકુર જમીનના સહમાલિક ગણપતભાઈ વિસાભાઈ પટેલ તા.૦૩/૦૯/૧૯૯૫ ના રોજ બીનવસિયતે અવસાન પામેલા અને તેઓ અવસાન પામ્યા ત્યારે તેમના સીધી લીટીના વારસદારોમાં મહેશભાઈ ગણપતભાઈ પટેલ, સુનીતાબેન તે ગણપતભાઈ વિસાભાઈ પટેલની દિકરી, મીનાબેન તે ગણપતભાઈ વિસાભાઈ પટેલની દિકરી, તારાબેન તે ગણપતભાઈ વિસાભાઈ પટેલની વિધવા હતા. તે સિવાય તેઓના બીજા કોઈ વારસદાર ન હતા. જેથી વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૮૫૧, તા.૨૬/૦૭/૧૯૯૬ ના રોજ કરવામાં આવેલ.

(૧૦) મજકુર જમીનના સહમાલિક અનિલભાઈ વિસાભાઈ પટેલ તા.૨૧/૦૯/૧૯૯૭ ના રોજ અપરણિત અવસ્થામાં બીનવસિયતે અવસાન પામવાથી રેવન્યુ ઓથોરીટી સમક્ષ જવાબો રજુ કરીને રેવન્યુ રેકર્ડમાં અનિલભાઈ વિસાભાઈ પટેલનું ચાલતું નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે નામ કમી અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર-૯૫૧, તા.૧૭/૧૧/૨૦૦૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૨૬/૧૨/૨૦૦૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૧) મજકુર જમીનના સહમાલિક મધુબેન તે વિસાભાઈ રેવાભાઈ પટેલની દિકરી તે બળદેવભાઈ પટેલના પત્ની તા.૦૩/૦૩/૨૦૦૨ના રોજ બીનવસિયતે અવસાન પામેલા અને તેઓ અવસાન પામ્યા ત્યારે તેમના સીધી લીટીના વારસદારોમાં નિલેશભાઈ બળદેવભાઈ પટેલ, વિપુલભાઈ બળદેવભાઈ પટેલ, રંજનબેન બળદેવભાઈ પટેલ તથા સુજાબેન બળદેવભાઈ પટેલ હતા. તે સિવાય તેઓના બીજા કોઈ વારસદાર ન હતા. જેથી વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર - ૯૫૨, તા.૧૭/૧૧/૨૦૦૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૨૬/૧૨/૨૦૦૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

(૧૨) મજકુર જમીનના સહમાલિક સુનીતાબેન તે ગણપતભાઈ વિસાભાઈ પટેલની દિકરી તથા મીનાબેન તે ગણપતભાઈ વિસાભાઈ પટેલની દિકરીએ તેમના પોષાતા તમામ લાગભાગ ચાને હક્ક, હિસ્સા તેમના ભાઈઓ તથા તેમના માતૃશ્રીની તરફેણમાં વેવ ચાને જતા કરીને રેવન્યુ ઓથોરીટી સમક્ષ જવાબો રજુ કરીને રેવન્યુ રેકર્ડમાં સુનીતાબેન તે ગણપતભાઈ વિસાભાઈ પટેલની દિકરી તથા મીનાબેન તે

ગણપતભાઈ વિસાભાઈ પટેલની દિકરીનું ચાલતુ નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે હક્ક કમી અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર-૯૫૫ થી તા.૧૭/૧૧/૨૦૦૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઈઝ અધિકારી મારફતે તા.૨૬/૧૨/૨૦૦૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૩) મજકુર જમીનના સહમાલિક નિલેશભાઈ બળદેવભાઈ પટેલ, વિપુલભાઈ બળદેવભાઈ પટેલ, રંજનબેન બળદેવભાઈ પટેલ તથા સુજાબેન બળદેવભાઈ પટેલએ તેમનો પોષાતો તમામ લાગભાગ, ચાને હક્ક હિસ્સા અન્ય સહમાલિકોની તરફેણમાં વેવ ચાને જતાં કરીને રેવન્યુ ઓથોરીટી સમક્ષ જવાબો રજુ કરીને રેવન્યુ રેકર્ડમાં નિલેશભાઈ બળદેવભાઈ પટેલ, વિપુલભાઈ બળદેવભાઈ પટેલ, રંજનબેન બળદેવભાઈ પટેલ તથા સુજાબેન બળદેવભાઈ પટેલનું ચાલતું નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે હક્ક કમી અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર-૯૫૬ તા.૧૭/૧૧/૨૦૦૨ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૨૬/૧૨/૨૦૦૨ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૪) મજકુર જમીનના સહમાલિક આનંદીબેન તે વિસાભાઈ રેવાભાઈ પટેલની દિકરીએ તેમના પોષાતા, તમામ લાગભાગ ચાને હક્ક હિસ્સા તેમના ભાઈઓની તરફેણમાં વેવ ચાને જતાં કરીને રેવન્યુ ઓથોરીટી સમક્ષ જવાબો રજુ કરીને રેવન્યુ રેકર્ડમાં આનંદીબેન તે વિસાભાઈ રેવાભાઈ પટેલની દિકરીનું ચાલતું નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે હક્ક કમી અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર-૯૭૫ થી તા.૨૬/૧૨/૨૦૦૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૨૬/૧૨/૨૦૦૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૫) મજકુર જમીનના સહમાલિક ચીનુભાઈ વિસાભાઈ પટેલ તા.૧૭/૦૭/૨૦૦૪ ના રોજ બીનવસિયતે અવસાન પામેલા અને તેઓ અવસાન પામ્યા ત્યારે તેમના સીધી લીટીના વારસદારોમાં મંજુલાબેન તે ચીનુભાઈ વિસાભાઈ પટેલની વિધવા, વિપુલભાઈ ચીનુભાઈ પટેલ, નિલેશભાઈ ચીનુભાઈ પટેલ, દિપીકાબેન તે ચીનુભાઈ વિસાભાઈ પટેલની દિકરી તથા સીમાબેન તે ચીનુભાઈ વિસાભાઈ પટેલની દિકરી હતા. તે સિવાય તેઓના બીજા કોઈ વારસદાર ન હતા. જેમાં વારસાઈ હકકની રૂઈએ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર-૧૦૩૯ તા.૩૦/૦૭/૨૦૦૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઈઝ અધિકારી મારફતે તા.૧૩/૧૦/૨૦૦૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૬) મજકુર જમીનના સહમાલીક દિપીકાબેન તે ચીનુભાઈ વિસાભાઈ

પટેલની દિકરી તથા સીમાબેન તે ચીનુભાઈ વિસાભાઈ પટેલની દિકરીએ તેમના પોષાતા તમામ લાગભાગ ચાને હક્ક હિસ્સા તેમના ભાઈઓ તથા માતૃશ્રીની તરફેણમાં વેવ ચાને જતા કરીને રેવન્યુ ઓથોરીટી સમક્ષ જવાબો રજુ કરીને રેવન્યુ રેકર્ડમાં દિપીકાબેન તે ચીનુભાઈ વિસાભાઈ પટેલની દિકરી તથા સીમાબેન તે ચીનુભાઈ વિસાભાઈ પટેલની દિકરીનું ચાલતું નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે હક્ક કમી અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૦૪૨ થી તા.૩૦/૦૭/૨૦૦૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૧૩/૧૦/૨૦૦૪ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૭) મોજે-ચેનપુરની સીમના સર્વે નંબર તથા મહેસુલી રેકર્ડ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગ તરફથી તા.૧૭/૦૩/૨૦૧૨ના રોજના ઠરાવ નંબર : ક્રમાંક પફર/૧૦૨૦૧૧/૨૭૫/લ/૧ થી અમદાવાદ જીલ્લાના સીટી તાલુકા અને દસ્ક્રોઈ તાલુકાના પુનઃગઠન કરીને અમદાવાદ જીલ્લાના સીટી તાલુકાના નવા બે તાલુકા અમદાવાદ (પુર્વ) અને અમદાવાદ (પશ્ચિમ) ની રચના કરવામાં આવેલ. જેની રૂઈએ મોજે-ચેનપુર ગામની જમીનોનો સમાવેશ અમદાવાદ સીટી પશ્ચિમ તાલુકામાં કરવામાં આવેલ છે. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૬૦૩, તા.૦૩/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઈઝ અધિકારી મારફતે તા.૦૫/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૮) મજકુર જમીનના સહમાલિક તારાબેન તે ગણપતભાઈ વિસાભાઈ પટેલની વિધવા તા.૨૯/૦૩/૨૦૦૯ ના રોજ બીનવસિયતે અવસાન પામેલા અને તેઓ અવસાન પામ્યા ત્યારે તેમના સીધી લીટીના વારસદારોમાં મહેશભાઈ ગણપતભાઈ પટેલ, સુનીતાબેન તે ગણપતભાઈ વિસાભાઈ પટેલની દિકરી, મીનાબેન તે ગણપતભાઈ વિસાભાઈ પટેલની દિકરી હતા. તે સિવાય તેઓના બીજા કોઈ વારસદાર ન હતા. જેથી વારસાઈ હક્કની રૂઈએ રેવન્યુ રેકર્ડમાં તમામ વારસદારોનું નામ દાખલ કરેલ. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૧૭૨૭ થી તા.૦૨/૦૭/૨૦૧૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૦૪/૧૦/૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૧૯) મજકુર સર્વે નંબર : ૯૫/૧ ની ચો.મીટર : ૪૬૫૪ ની જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર - ૬૫ (ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ) માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૨૫૪ ની ૨૭૯૨ ચો.મી. જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે તેવી જમીનને બીનખેતીની મંજુરી

મેળવવા સારૂ અરજી કરતાં મે.જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના તા.૧૯/૦૯/૨૦૧૭ના રોજના હુકમ નંબર : સીબી/સીટીએસ-૨/ એન.એ./ચેનપુર/બ્લોક/સર્વે નં.૯૫/૧/એસ.આર.-૨૧૬૪/૨૦૧૬ થી ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૨૫૪ ની કુલ ૨૭૯૨ ચો.મી. (૨૬૯૫૦૦૦ હેતુ માટે ૧૭૯૨ ચો.મી. તથા વાણીજ્યના હેતુ માટે ૧૦૦૦ ચો.મી.) ના જમીનને બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે હુકમ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૨૧૪૬ થી તા.૦૭/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ ઓથોરાઈઝ્ડ અધિકારી મારફતે તા.૨૦/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

(૨૦) મજકુર સર્વે નંબર : ૯૫/૧ ની ૪૬૫૪ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર - ૬૫ (ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ) માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૫૪ ની ૨૭૯૨ ચો.મી. જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે તેવી જમીન પૈકી ૧/૩ હિસ્સાની ચાને ૯૩૦.૬૮ ચો.મી. જમીનના એ રીતે (૧) મહેશભાઈ ગણપતભાઈ પટેલ, (૨) મીનાબેન તે ગણપતભાઈ વિસાભાઈ પટેલની દિકરી તે હસમુખભાઈ પટેલના પત્નિ તથા (૩) સુનીતાબેન તે ગણપતભાઈ વિસાભાઈ પટેલની દિકરી તે મહેન્દ્રકુમાર પટેલના પત્નિ સંયુક્ત રીતે માલિક, કબજેદાર, ભોગવદેદાર થયેલા અને તેઓની પાસેથી ભાગીદારી પેટીએ વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૨૩/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૫૫૮૬ થી નોંધવામાં આવેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૨૧૭૭ થી તા.૨૬/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૧૦/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજના અનુસંધાનમાં ઉર્મિલાબેન તે મહેશભાઈ ગણપતભાઈ પટેલના પત્નિ, દિવ્યાંગ મહેશભાઈ પટેલ તથા ખુશબુબેન તે મહેશભાઈ ગણપતભાઈ પટેલની દિકરી તે નિકુંજકુમાર પટેલના પત્નિએ વેચાણ કબુલ, મંજૂર રાખતા એક કબુલાતનો લેખ વેચાણ આપનારની તરફેણમાં કરી આપેલ. જે કબુલાતનો લેખ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના. મે સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૨૩/૦૩/૨૦૧૮ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૫૫૯૦ થી નોંધવામાં આવેલ.

(૨૧) મજકુર સર્વે નંબર : ૯૫/૧ ની ૪૬૫૪ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર - ૬૫ (ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ) માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૫૪ ની ૨૭૯૨ ચો.મી. જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે તેવી જમીન પૈકી ૧/૩ હિસ્સાની ચાને ૯૩૦.૬૮ ચો.મી. જમીનના એ રીતે કનુભાઈ

- વિસાભાઈ પટેલ માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર થયેલા અને તેઓની પાસેથી ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં તા.૩૦/૦૧/૨૦૧૮ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૧૮૪૫ થી નોંધવામાં આવેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૨૧૭૮ થી તા.૨૬/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૧૦/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.
- (૨૨) મજકુર સર્વે નંબર : ૯૫/૧ ની ૪૬૫૪ ચો.મી. જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર - ૬૫ (ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ) માં સમાવેશ કરીને ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૨૫૪ ની ૨૭૯૨ ચો.મી. જમીન ફાળવી આપવામાં આવેલ છે તેવી જમીન પૈકી ૧/૩ હિસ્સાની થાને ૯૩૦.૬૮ ચો.મી. જમીનના એ રીતે (૧) મંજુલાબેન તે ચીનુભાઈ વિસાભાઈ પટેલની વિધવા, (૨) વિપુલભાઈ ચીનુભાઈ પટેલ, (૩) નિલેશભાઈ ચીનુભાઈ પટેલ સંયુક્ત માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર થયેલા અને તેઓની પાસેથી ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં તા.૧૭/૦૨/૨૦૧૮ના રોજ અનુક્રમ નંબર : ૨૧૩૫ થી નોંધવામાં આવેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર : ૨૧૭૯ થી તા.૨૬/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૧૦/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજના અનુસંધાનમાં (૧) મીનાક્ષીબેન તે વિપુલભાઈ ચીનુભાઈ પટેલના પત્નિ પોતે જાતે તથા સગીર હર્ષ વિપુલભાઈ પટેલ તથા સગીર વૈષ્ણવી વિપુલભાઈ પટેલના વાલી અને માતૃશ્રી તરીકે, (૨) લતાબેન તે નિલેશભાઈ ચીનુભાઈ પટેલના પત્નિ પોતે જાતે તથા સગીર રાજ નિલેશભાઈ પટેલ તથા સગીર કિશ નિલેશભાઈ પટેલના વાલી અને માતૃશ્રીએ વેચાણ કબુલ, મંજુર રાખતો એક કબુલાતનો લેખ અમો વેચાણ આપનારની તરફેણમાં કરી આપેલ. જે કબુલાતનો લેખ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના મે. સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૦૨/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ અનુક્રમ નંબર-૨૧૩૯ થી રજુ કરીને તા.૧૭/૦૨/૨૦૧૮ના રોજ નોંધવામાં આવેલ.
- (૨૩) સદરહુ “કોરસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર” નામની ભાગીદારી પેઢીએ મોજે-ચેનપુરની સીમના સર્વે નંબર-૯૫/૧ ની ૪૬૫૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૫ (ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨૫૪ ની ૨૭૯૨

ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન તેના માલીકો (૧) ઈમ્પલ્સ ઈન્ફ્રાબીલ્ડ એ નામની ભાગીદારી પેટી, (૨) પાર્થ દીલીપભાઈ પટેલ, (૩) કુક ક્રિએટર્સ એલએલપી એ નામની ભાગીદારી પેટી, (૪) તેજસ દેવજીભાઈ પટેલ, (૫) પંકજ દેવજીભાઈ પટેલ, (૬) નવિનકુમાર ઈશ્વરભાઈ પટેલ, (૭) જીતેન્દ્રકુમાર વિનોદરાય ભટ્ટ, (૮) માર્ગેશ શાંતિલાલ પટેલ, (૯) ચંદ્રેશ અરજણભાઈ પટેલ, (૧૦) ચૌવન અમૃતભાઈ પટેલ, (૧૧) નરસિંહભાઈ ભાણજીભાઈ પટેલ, (૧૨) દિનેશ ભાણજીભાઈ પટેલ, (૧૩) કશ્યપ જયેન્દ્ર ગાંધી પાસેથી અનુક્રમ નંબર-૨૦૨૬૨ થી તા.૩૦/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ અને ત્યારથી સદરહુ જમીન “કોરસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર” ની માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે.

(૨૪) સદરહુ જમીન પર રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટે ફ્લેટોના યુનીટોના બાંધકામ કરવા બાબતે અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના બ્લોક-એ તથા બી કેસ નંબર-BHNTI/NWZ/080119/CGDCRV/A1401/R0/M1 રજા ચિઠ્ઠી નંબર-01459/080119/A1401/R0/M1 થી તા.૨૯/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજથી મળેલ છે એ રીતેના ઉપર કેસ મુજબના કેસ નંબરથી સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ. એ રીતે સદરહુ સમગ્ર જમીન બીનખેતીની અને બાંધકામ યોગ્ય બનેલ તેમજ સદર સ્કીમમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન અને લાગુ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ નિયમાનુસાર/નાગરીક આધાર રૂપ જરૂરીયાત મુજબ પાણી, ગટર અને વિજળી સહિતની લખી આપનારને નક્કી કરેલ અને જણાવ્યા મુજબ જરૂરી સુવિધાયુક્ત બાંધકામ કરવા/કરાવવાની યોજના અમલમાં મુકેલ છે.

(૨૫) સદરહુ સ્કીમ રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ અન્વયે તથા ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રૂલ્સ-૨૦૧૭ અન્વયે નોંધણી નં.

થી તા. ના રોજ થી

અમદાવાદ ખાતેની કચેરીમાંથી કરવામાં આવેલ છે.

(૨૬) લખાવી લેનારે સદર સ્કીમની મુલાકાત લીધેલ હતી અને લખી આપનારનો સંપર્ક કરેલ હતો અને સાઈટ ઉપર કચા, કચા ફ્લોર ઉપર મિલકત વેચાવાના બાકી છે તેની માહિતી માંગેલ હતી. લખી

આપનારે તે મુજબની માહિતી લખાવી લેનારને આપેલ હતી લખાવી લેનારે તેમની પસંદગી મુજબ ફ્લેટ નં..... વાળી મિલકત ખરીદવા માંગે છે તેમ લખી આપનારને જણાવેલ હતું અને ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે મિલકતની કિંમત બાબતે વાટાઘાટો તથા મીટીંગો થયેલ હતી અને તેના ફળ સ્વરૂપે બંને પક્ષકારોએ સંમત થઈને સદરહુ મિલકતની ઉચ્ચક કિંમત રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ સદરહુ કિંમતમાં બાલ્કની તથા વોશ એરીયાની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે અને તે મુજબ લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસે બુકીંગ કરાવેલ હતું અને સદરહુ મિલકત વેચવાનો તેમજ તે અંગે જરૂરી કરારો વિગેરે કરવાના તથા વેચાણની રકમ મેળવવાનો એકમાત્ર અને વિશિષ્ટ અધિકાર અમો લખી આપનારે સદરહુ મિલકતનું બુકીંગ લીધેલ છે.

- (૨૭) સદરહુ મિલકતમાં ભાગીદારી પેઠી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હક્ક, હીત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ કંપનીએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી.
- (૨૮) સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જમિમાં કે અવલ જમિમાં લેવામાં આવેલ નથી. સદરહુ મિલકત અંગે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીમાં કોઈપણ જાતના દાવાદુવી થયેલા નથી કે હાલમાં જારી નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી.
- (૨૯) સદર સ્કીમના મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન, કી.પ્લાન, બિલ્ડીંગ પ્લાન, એલીવેશન પ્લાન, સેક્શન પ્લાન વિગેરે પ્લાનો, એન.એ. પરમીશન, દસ્તાવેજ, ૭-૧૨, તમામ ગામ નમુના નંબર-૬ હક્કપત્રક, જરૂરી હુકમ/પરવાનગી, લોન પેપર્સ, જમીન મહેસુલના કાયદા અંગે ભરેલ વેરાની પહોંચ, પાવતીઓ, ટાઈટલ ક્લીયરન્સ સર્ટીફિકેટ/સર્ચ રીપોર્ટ વિગેરેની નકલ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલી છે જે તમો લખાવી લેનારે જોઈ તપાસીને અમારી પાસેથી મેળવીને લખાવી લેનારે તેમના એડવોકેટ/સોલીસીટર્સ/કાયદાના નિષ્ણાંત પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી સંપૂર્ણ સંતોષ થવાથી લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું લખી આપનાર પાસેથી બુકીંગ કરાવવાનું નક્કી કરેલ હતું.

- (૩૦) સદર સ્કીમમાં વપરાયેલ તથા વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ, સાધન સામગ્રી વિગેરેની માહિતી લખી આપનારે લખાવી લેનારને આપેલ હતી. જે તમોએ તમારા આર્કિટેક્ટ, એન્જીનીયર પાસે ચેક કરાવી લીધેલ છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે જે લખાવી લેનારને આપેલ જે સમજી, વિચારીને લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકત લખી આપનાર પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.
- (૩૧) સદર સ્કીમના પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ શરતો તથા નિયંત્રણો મુકેલ છે તેનું પાલન તથા અમલ અમો લખી આપનારે કરવાનું છે અને તે મુજબ પાલન કરીને સદર સ્કીમનું બાંધકામ પરીપુર્ણ કરીને સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અમો લખી આપનારે મેળવી લેવાનું છે.
- (૩૨) સદરહુ મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ સ્ટાફ, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લા ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લા ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછી, એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશનની દિવાલોના વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલ છે.
- (૩૩) આ કરારમાં જણાવેલ તમામ શરતો તથા સરકારશ્રીના વખતોવખતના લાગુ પડતા કાયદાઓનું વફાદારીપુર્વક પાલન કરવા તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી શરતોનું પક્ષકારોએ ચુસ્તપણે અમલ તેમજ પાલન કરવાનું છે અને રહેશે અને આમ પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આ બાનાખતનો કરાર નીચે જણાવેલ શરતોએ કરવામાં આવેલ છે.

● શરતો ●

- (૧) સદરહુ મિલકતની કિંમત પક્ષકારો વચ્ચે ઉચ્ચક રૂા..... અંકે રૂપિયા..... પુરા મુજબ ગણતા થતી કુલ કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદર કિંમતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત ખરીદવા સંમત છે અને તે બાબતે લખાવી લેનારને કોઈ વાંધો, તકરાર નથી.
- (૨) સદર સ્કીમનું બાંધકામ લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મંજૂર કરાવીને તે મુજબ લખી આપનાર બાંધકામ પુર્ણ કરી સદરહુ મિલકતની બી.યુ.પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/મજુયારા વિસ્તારની સોંપણી સમયસર લખી આપનારે સોંપવાની છે.
- (૩) સદરહુ સ્કીમનું બાંધકામ લખી આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૩ સુધીમાં પુર્ણ કરવાનું છે.

- (૪) સદરહુ મિલકતમાં તેમજ સદર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા લીફ્ટ્સ વિગેરેની માહિતી આ સાથેના એનેક્સર માં જણાવ્યા મુજબની છે તે મુજબનું મટીરીયલ્સ વિગેરે અમો લખી આપનારે વાપરવાનું છે અને રહેશે. કોઈપણ સંજોગોવશાત સદરહુ મિલકતમાં અમો લખી આપનાર ઉપર જણાવ્યા મુજબનું આ સાથે રજુ કરવામાં આવેલ એનેક્સર મુજબનું મટીરીયલ્સ બજારમાં ઉપલબ્ધ ના હોય તેવા સંજોગોમાં અમો લખી આપનારે એનેક્સરમાં જણાવ્યા મુજબ નું મટીરીયલ્સ તેના સમાન અગર તેનાથી ચઢીયાતી ગુણવત્તાવાળું સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની વસ્તુ તથા મટીરીયલ્સનો ઉપયોગ કરવાનો છે અને રહેશે.
- (૫) સરકારશ્રીના વખતોવખતના નીતીનિયમો મુજબ સદર સ્કીમના બાંધકામમાં ફેરફાર કરવો પડે અને તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે બુકીંગ કરાવેલ યુનીટ/મિલકતને નુકશાન થાય તેવું હોય તેવા સંજોગોમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારની તે બાબતે અગાઉથી લેખિત સંમતિ, મંજૂરી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ સરકારશ્રીના નીતિ-નિયમો મુજબ ફેરફાર કરી શકશે.
- (૬) સદરહુ મિલકતના બુકીંગ પેટે તથા થયેલ બાંધકામ પેટે લખાવી લેનારે લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબના રૂપિયા ચુકવી આપેલ છે જે અમો લખી આપનારને મળેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનારને પાકી પહોંચ આપીએ છીએ અને સદર રકમ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ અવેજની રકમમાં લખી આપનારે લખાવી લેનારને મજરે આપવાની છે અને સદરહુ મિલકતની બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ લખાવી લેનાર લખી આપનારને નીચે જણાવ્યા મુજબની વિગતે સંમત થાય છે.

-: બાનાપેટે ચુકવેલ રકમની વિગત :-

૩૧.	અંકે રૂપિયા	પુરા	
		ના ચેક નંબર-	થી
	તા.	ના રોજથી ચુકવી આપ્યા તે	

૩૧.	અંકે રૂપિયા	પુરા
-----	-------------	------

(૧)... એલોટીએ, આ કરાર કરવામાં આવ્યો તે વખતે પહેલાં ૩૧.
..... અંકે રૂપિયા
પુરા ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦ ટકાથી વધુ નહીં) આગોતરી
ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી છે અને તેઓ પ્રમોટરને
બાકી રહેલી (૩૧. અંકે રૂપિયા

..... પુરા) ની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

- (૨) રા. અંકે રૂપિયા
પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.
- (૩) રા. અંકે રૂપિયા
પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું પ્લિન્થ સુધીનું બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
- (૪) રા. અંકે રૂપિયા
પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
- (૫) રા. અંકે રૂપિયા
પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
- (૬) રા. અંકે રૂપિયા
પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ નાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
- (૭) રા. અંકે રૂપિયા
પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટરપ્રુફીંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
- (૮) રા. અંકે રૂપિયા
પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું લીફ્ટ, પાણીનાં પંપ, વીજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરિયાતો જે વેચાણ ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય - નું કામ પુરુ થયેથી ચુકવવામાં આવશે.
- (૯) બાકીની રા. અંકે રૂપિયા
..... પુરા ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી એપાર્ટમેન્ટના કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચુકવવામાં આવશે.

(૧૦) લખી આપનાર આથી લખાવી લેનારને નીચે મુજબની ખાતરી આપે છે :-

(અ) લખી આપનાર, આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ સદર સ્કીમની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો ધરાવે છે અને સદર સ્કીમની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો પણ ધરાવે છે તેમજ આ સ્કીમના અમલ માટે તેઓની સ્કીમની જમીનનો ખરેખર, અને પ્રત્યક્ષ કબજો ધરાવે છે.

(બી) લખી આપનાર આ સ્કીમનો વિકાસ કરવા સક્ષમ સત્તામંડળો પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હક્કો અને મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ સ્કીમ પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજૂરીઓ મેળવશે.

(સી) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર કોઈ દબાણો નથી.

(ડી) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય સ્કીમની જમીન ઉપર અન્ય કોઈ દાવા પડતર નથી.

(ઈ) સ્કીમની જમીન અને સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે સક્ષમ સત્તા મંડળે આપેલી તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે. સ્કીમની જમીન ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અંગે હવે પછી સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને લખી આપનારે સ્કીમની જમીન અને તેના ઉપર બંધાનાર બિલ્ડીંગ અને મજુયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યું છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(એફ) લખી આપનાર આ કરાર કરવાનો અધિકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી લખાવી લેનારના હકો અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ પહોંચે.

(જી) લખી આપનારે આ સ્કીમના જમીન અને તેમાં બંધાનાર બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર, કોઈપણ પ્રકારના કરાર/ગોઠવણ કરેલ નથી, જેનાથી આ કરાર હેઠળના લખાવી લેનારના સદરહુ મિલકતના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

(એચ) લખી આપનાર ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે સદરહુ મિલકત ઉપર વેચવા માટે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

(આઈ) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય, સ્કીમની જમીન અને યોજના અંગે લખી આપનારને સરકાર તરફથી અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સંસ્થા અથવા સત્તા મંડળ અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ આદેશ, જાહેરનામાં હેઠળ કોઈ નોટીસ મળી નથી કે બજાવવામાં આવી નથી.

(જે) લખી આપનાર આ કરાર કરે તે પછી આ એપાર્ટમેન્ટ ફ્લેટ ગીરો મુકી શકશે નહીં અને જો કોઈ આવો સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેના કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં આવો સાનગીરો કે બોજો એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૧૧) લખાવી લેનારની તરફેણમાં ચુકતે વેચાણ અવેજ લઈ લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે અને મિલકતનો કબજો સોંપે ત્યારબાદ લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ખતરનાક પ્રકારનો હોય અથવા એટલો ભારે હોય કે જેનાથી બિલ્ડીંગ/આજુબાજુની મિલકતને કે મિલકતના બાંધકામને અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે અથવા એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને જેને લાવવા, લઈ જવામાં દાદર-મજુચારા પેસેજીસ અથવા યુનિટ જેમાં આવેલું છે એ મકાનના દરવાજા સહિતને નુકશાની થવાની સંભાવના હોય તેને લખાવી લેનાર આવા ભંગના પરિણામ ભોગવવાને પાત્ર બનશે.

(૧૨) લખાવી લેનાર, લખી આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર સદરહુ મિલકતમાં આવેલી વીજળી-પાણીના તેમજ અન્ય સેવાના જોડાણો માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝીટ (જમીનગીરી થાપણ) અંગેની તેમના હિસ્સે આવતી રકમ ચુકવી આપશે અને જો તેમાં કોઈ વધારો થાય તો તેવી વધારાની લખાવી લેનારે ચુકવાની રહેશે.

(૧૩) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમ લખી આપનારને પુરેપુરી ચુકવી ન આપે ત્યાં સુધી સદરહુ મિલકત તે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે નહીં પોતાના અંગત લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈને સોંપણી કરશે નહીં.

(૧૪) સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે લખી આપનારે મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્સ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરે તેમાં લખાવી લેનાર તેમની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ

આપોઆપ સભાસદ તરીકે દાખલ થઈ ગયેલા ગણાશે અને તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે અને મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા માટે અને મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે અંગેના દસ્તાવેજો તૈયાર કરવા અથવા લખવા અંગેના લખી આપનારના કાયદાશાસ્ત્રી/ વકીલની વ્યવસાયિક ફી, નોટરી ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચના ચાર્જસની રકમ લખાવી લેનારે ચુકવવાના રહેશે.

(૧૫) લખી આપનાર સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી બી.યુ.પરમીશન/કમ્લીશન સર્ટીફિકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવીને તેની જાણ લખાવી લેનારને દિન-૭ માં કરીને સદરહુ મિલકતની બાકીની રકમ ચુકવીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તે અનુસાર લખાવી લેનારને લખી આપનાર કબજો સોંપશે. લખી આપનાર કોઈપણ જોગવાઈ, મિલકતનો કબજો ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારને તેમને ચુકવેલી રકમ ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરોક્ત બે ટકા મુજબ વ્યાજ ચુકવી આપવાનું રહેશે તેવી જ રીતે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતની નક્કી કરેલી કુલ કિંમત પૈકી બાકીના હપ્તાની રકમ રેરા કાયદાની શરતો અનુસાર ચુકવી ના આપે અગર ન ચુકવે તો લખાવી લેનાર તેવી ન ચુકવાયેલ રકમ ઉપર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરોક્ત બે ટકા મુજબ ગણતા થતા વ્યાજની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની બાંહેધરી આપે છે. લખાવી લેનાર, લખી આપનાર અથવા સદર સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરનાર ઓથોરીટી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે નિભાવ ખર્ચ ચુકવવા સંમત છે.

(૧૬) આ કરાર હેઠળ લખાવી લેનાર પાસેથી બાકી નીકળતી કે અન્ય ચુકવવાપાત્ર થતી લેણી નીકળતી રકમ કે જે લખાવી લેનારે લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર બને છે તેવી કોઈપણ રકમ, તે ચુકવવાની નિયત તારીખે લખાવી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં ન આવે તો ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ વ્યાજ વસુલ કરવાના લખી આપનારના હકને બાધક બન્યા વિના, અને લખાવી લેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કર્સુર કરે તો, લખી આપનાર આ કરાર એકતરફથી સમાપ્ત કરવા ચાને કે રદ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, તકરાર કે લીટીગેશન કે દાવા-દુવી કે કોર્ટ કાર્યવાહી કે ફરીયાદ લખી આપનાર સામે કરી શકશે નહીં અને તેમ છતાં જો કરે કરાવે તો તે તમામ રેરા દ્વારા અંત લાવવાનો રહેશે. (લખાવી લેનાર નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમોમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરામાં લખાવી લેનારના પ્રમાણસર હિસ્સાનો સમાવેશ થાય છે)

- (૧૭) લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતો હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી પંદર દિવસની નોટીસ તેમણે લખાવી લેનારને પુરા પાડેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી અને લખાવી લેનારે પુરા પાડેલા ઈ-મેઈલ એડ્રેસ પર ઈ-મેઈલથી લખાવી લેનારને આપવાની રહેશે. લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળાની અંદર, શરતનો ભંગ સુધારી ન લે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ લખી આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવા ચાને એકતરફી રદ કરવા હક્કદાર રહેશે.
- (૧૮) વધુમાં ઉપર જણાવ્યા મુજબ આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનારે, કરાર સમાપ્તિના ૩૦ દિવસની અંદર લખાવી લેનારને (સમજુતી સધાયા મુજબના કોઈપણ “લીકવીડેટડ ડેમેજીસ” અથવા લખી આપનારને ચુકવવાપાત્ર થતી અન્ય કોઈપણ રકમના સમયોજન અને વસુલાતને આધિન રહીને) લખાવી લેનારે ત્યાં સુધી લખી આપનારને ચુકવેલા એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાંથી બેઝીક કિંમતના ૧૦% રકમ કાપીને બાકી વધેલી રકમ સદરહુ મિલકતનું અન્યને વેચાણ થાય અને નવા ખરીદનાર પાસેથી સદરહુ મિલકતનું ચુકવે પેમેન્ટ આવી ગયા બાદ લખાવી લેનારને તેઓ ચુકવેલ રકમ રીફંડ કરવાની રહેશે.
- (૧૯) લખી આપનારે લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૩ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપશે. લખી આપનાર તેમના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર ઉક્ત તારીખ સુધીમાં લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો ન સોંપી શકે અથવા તેમ કરવામાં નિષ્કાળજી દાખવે તો, લખાવી લેનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી લખી આપનાર, લખાવી લેનારને, તેઓએ સદરહુ મિલકત માટે જેટલી રકમ ચુકવી હોય તેટલી રકમ કે જે રકમમાંથી લખી આપનારને મળેલી હોય તે તારીખથી લઈ તે ઉપરોક્ત નક્કી થયેલ વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉપર પેરામાં જણાવેલી શરતો મુજબ ઉપરોક્ત નક્કી થયેલ વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.
- (૨૦) સદર સ્કીમ તેમજ સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ પુરુ કરવામાં યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, દૈવી આપત્તિ, સરકાર, સક્ષામ સત્તા મંડળ/ અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામાના કારણોસર વિલંબ થાય તો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો પર્ગેશનનો યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.
- (૨૧) લખી આપનાર તરફથી સદરહુ મિલકતના વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકતનો કબજો નક્કી કરેલી કિંમત ચુકવીને

લખાવી લેનાર લઈ શકશે અને જો સદર સમય મર્યાદામાં લખાવી લેનાર કબજો ન મેળવે તો તેવા સમયે લખાવી લેનારે લાગુ પડતા નિભાવ ખર્ચ ચુકવવાનો રહેશે.

(૨૨) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારને કબજો સોંપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગમાં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી લખાવી લેનારના ધ્યાન પર લાવે તો લખાવી લેનારે શક્ય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરવાની રહેશે અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવાનું શક્ય ન હોય તો લખાવી લેનાર લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ જેના માટે લખી આપનારને જવાબદાર ન ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે લખી આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અગર લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતમાં પી.ઓ.પી. ફીટીંગ્સ વિગેરે કરાવવા માટે ફ્રીલ મશીનથી હોલ કે કાણાં કરાવેલ હોય અને તેના કારણે કોઈ નુકશાન થયેલ હોય કે કે થાય તો તેવા સંજોગોમાં લખી આપનાર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશે નહીં.

(૨૩) સદરહુ મિલકતની બી.યુ. પરમીશન/કંપલીશન સર્ટીફિકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો લખાવી લેનારે તેની માપણી કરી તેવા વધારાના કાર્પેટ એરીયાની રકમ લખી આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩%થી વધુ હશે તો તેવા ૩% થી વધારાના કાર્પેટ એરીયાની કિંમત લખાવી લેનાર ચુકવવા જવાબદાર રહેશે નહીં, અને કાર્પેટ એરીયામાં કોઈપણ સંજોગવશાત ઘટાડો થયો તો તેવી ઘટાડાની જે રકમ થાય તે રકમ લખાવી લેનારે લખી આપનારને દિન-૪૫ માં ઉપરોક્ત જણાવેલ વ્યાજ સાથે પરત કરવાની રહેશે.

(૨૪) સદરહુ સ્કીમના તમામ કોમન એરીયા, તથા કોમન એમેનીટીઝ સર્વિસ સોસાયટીના હસ્તક રહેશે તથા તે તમામ સર્વિસ સોસાયટીને તબદીલ કરી આપીશું પરંતુ કોમન એરીયા તથા કોમન એમેનીટીઝનો દસ્તાવેજ કરવાનો થાય તો તે અંગેનાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા રજી.ફી. વિગેરેનો ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.

- (૨૫) સદરહુ મિલકતની આગળ-પાછળ કે આજુબાજુમાં ગંદકી થાય તેવી કોઈ ચીજવસ્તુઓ તમોએ નાંખવાની કે ફેંકવાની નથી. સદરહુ “કોરસ હાઈટ્સ” નામની સ્કીમના કોમન પાર્કિંગની જગ્યામાં તમામ સભ્યોએ હળી-મળીને વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પાર્કિંગ કરવાનું છે તથા પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યામાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈપણ પ્રકારનો શેડ કે દિવાલ કે બાંધકામ કરવાનું નથી કે પાર્કિંગની જગ્યા ક્વર કરવાની નથી.
- (૨૬) સદરહુ મિલકતમાં અમો એકતરફવાળા લખી આપનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો, દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. સદરહુ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ અમોએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ કે બક્ષિસ આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ કોઈપણ અદાલત કે કચેરીના હુકમથી જમિમાં કે અવલ જમિમાં લેવામાં આવેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી-વેચાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈ હુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી અમારા કે સદરહુ મિલકત કે અમારા ઉપર નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. સદરહુ મિલકતના તમામ રાઈટ, ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ, ભરોસો, ખાત્રી અને બાંહેધરી બીજીતરફવાળાને એકતરફવાળાએ આપેલ છે.
- (૨૭) સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બી.યુ. પરમીશન/કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ/ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આવી ગયા બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને ચુકતે પેમેન્ટ મેળવી ઉપર પેરામાં જણાવેલ શરતોને આધીન સોંપવાનો છે.
- (૨૮) આ બાનાખત કરારની મુદત તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૩ ની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.
- (૨૯) સદરહુ મિલકતનો ચુકતે વેચાણ અવેજ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનારને ચુકવી આપો તેમ છતાં અમો લખી આપનાર સદરહુ મિલકતનો તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ ના કરી આપીએ તો તમો લખાવી લેનાર સ્પેસીફિક પર્ફોમન્સનો દાવો કરી સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હક્કદાર રહેશો.
- (૩૦) સદરહુ સ્કીમને મેઈન્ટેઈન કરવા માટે સર્વિસ સોસાયટી અગર જે કોઈ વહીવટી બોડી/કંપની વિગેરેની રચના/નોંધણી કરવામાં આવે તેમાં લખાવી લેનારે ફરજિયાત સભાસદ થવાનું છે અને તેના નિતિ-નિયમોનું પાલન કરવાનું છે. સભ્યો પાસેથી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ ઉઘરાવવામાં આવે ત્યારે લખાવી લેનાર

કોઈપણ જાતની આનાકાની વગર તેમના હિસ્સાની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ આપવાની છે.

- (૩૧) આ બાનાખતના કરારના આધારે લખાવી લેનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે નહીં.
- (૩૨) સદરહુ મિલકત અંગેના સ્થાનિક સરકાર વિગેરેના તમામ કરવેરા, ટેક્ષ, લાગા વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના લખી આપનારે ભરવાના છે અને સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ પછીના તમામ વેરાઓ લખાવી લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.
- (૩૩) સદરહુ મિલકતનો લખાવી લેનારની તરફેણમાં લખી આપનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ તમામ સહીચારા/મજુચારી/કોમન એમેનીટીઝ વિગેરેનો વાપર ઉપયોગ બીજા સભ્યને અડચણ ના થાય તે રીતે સહીચારી રીતે કરવાનો છે અને રહેશે. સદરહુ મિલકતની વેચાણ કિંમતમાં જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ સરકારી, અર્ધ સરકારી ટેક્ષ, લાગા વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી.
- (૩૪) સદર સ્કીમના બહારના એલીવેશનમાં, રંગરોગાનમાં કે સદરહુ મિલકતની અંદર તેમજ બહારના સ્ટ્રક્ચરમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર એકતરફવાળા બીજુતરફવાળાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપે ત્યારબાદ બીજુતરફવાળા કરી શકશે નહીં તે શરતે જ સદરહુ મિલકત એકતરફવાળાએ બીજુતરફવાળાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.
- (૩૫) સદરહુ મિલકત અંગેનો આ બાનાખત કરાર રદ કરવાનો થાય તો તેવા સંજોગોમાં તે અંગેની વેચાણ કિંમતની ૧% પ્રમાણેની રજીસ્ટ્રેશન ફી તમો લખાવી લેનારે ભરપાઈ કરવાની રહેશે.
- (૩૬) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ 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.
- (૩૭) આ બાનાખતના કરારમાં જણાવેલી કોઈપણ શરતનું જયારે પણ અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે માત્ર એટલું જ અર્થઘટન કરવાનું

રહેશે કે આ ડ્રાફ્ટ ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ વિરુદ્ધ થતું હોય તો તેવા સંજોગોમાં તેમ ગણવાનું નથી અને તેવી શરત કે તેવું લખાણ શરૂઆતથી જ કેન્સલ થાને કે રદ ગણવાનું, સમજવાનું અને માનવાનું છે.

(૩૮) આ બાનાખત કરારમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ બાનાખત કરાર વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

(૩૯) આ બાનાખતના કરારના અર્થઘટન બાબતે કે કોઈપણ શરતો બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે કોઈ વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ બંને પક્ષકારોએ અંદરો-અંદર વાદ-વિવાદ કે લીટીગેશનમાં ઉતર્યા સિવાય સમજીને તેનો નિકાલ કરી દેવાનો છે અને રહેશે.

(૪૦) વિવાદનું નિરાકરણ પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેનેસત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૪૧) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે, પરિયોજના જમીન માટે એફ.એસ.આઈ. માત્ર ૫૦૨૫.૬૦ ચો.મી. છે અને પ્રમોટરે પ્રીમીયમ ચુકવણી કરીચેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનમાં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. ૭૫૩૮.૪૦ ચો.મી. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોના ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે - આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનામાં લાગુ પડે છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રોમોટર, પરિયોજનાની જમીન પર તેમને ૭૫૧૯.૭૫ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને

એલોટી સૂચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવાના છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રોમોટેરે માલીકીનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

(૪૨) પ્રોમોટેરે આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના પર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહિ અને જો આવો કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પુરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં આવો બોજો એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટી હક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

(૪૩) આ બાનાખતના કરારનું જયુરીડીક્શન અમદાવાદ શહેર રહેશે.

(૪૪) સદરહુ મિલકત અંગેનો આ બાનાખત કરાર રદ કરવાનો થાય તો તેવા સંજોગોમાં તે અંગેની વેચાણ કિંમતની ૧% પ્રમાણેની રજીસ્ટ્રેશન ફી તમો વેચાણ લેનારે ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

(૪૫) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ, લખાવી લેનાર અને લખી આપનારને બજાવવાની તમામ નોટીસો, લખાવી લેનાર અથવા લખી આપનારને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી તથા ઈ-મેઈલ આઈડી/અન્ડર સર્ટીફિકેટ ઓફ પોસ્ટીંગથી તેઓના નીચે જણાવેલ સંબંધીત સરનામે મોકલવામાં આવ્યેથી તેની યોગ્ય બજાવણી થયેલી ગણાશે.

● લખાવી લેનારનું નામ :.....

લખાવી લેનારનું સરનામું :.....

● લખાવી લેનારનું ઈ-મેઈલ આઈડી :.....

● લખી આપનારનું નામ : “કોરસ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર”

● લખી આપનારનું સરનામું : કોરસ હાઈટસ, સર્જન ટાવરની પાછળ, આર્યન સીટી પાર્ક, ન્યુ.એસ.જી.રોડ, ગોતા, અમદાવાદ

● લખી આપનારનું ઈ-મેઈલ આઈડી :

corusinfrastructure@gmail.com

આ કરાર કર્યા પછી, ઉપર જણાવેલ સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો, તેની જાણ પક્ષકારોએ એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કરવાની લખાવી લેનાર અને લખી આપનારની ફરજ બનશે અને જો તેઓ તેમ નહીં કરે તો ઉપર જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલા તમામ પત્રો અને સંદેશા યથા પ્રસંગે લખી આપનાર તથા લખાવી

લેનારને મળ્યા હોવાનું ગણાશે.

- (૪૬) સંયુક્ત લખાવી લેનારના કેસમાં લખી આપનારે તમામ સંદેશા, લખાવી લેનાર પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તે લખાવી લેનારને, લખાવી લેનારના સરનામે મોકલવાના રહેશે અને તેમ કચેરી તમામ લખાવી લેનારને તે યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.
- (૪૭) આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સાથે તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો/ ભોગવવાની છે.

● પરીશિષ્ટ-એ ●

મિલકતનું વર્ણન

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા)ના તાલુકા ઘાટલોડીયાના મોજે-ચેનપુરની સીમના સર્વે નંબર-૯૫/૧ ની ૪૬૫૪ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૫ (ત્રાગડ-જગતપુર-ચાંદખેડા-ચેનપુર-રાણીપ) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૫૪ ની ૨૭૯૨ ચો.મી. રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુની બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન ઉપર “કોરસ હાઈડ્રસ” ના નામથી ફ્લેટો તથા દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે તેમાં આવેલ બ્લોક નંબર- ના ફ્લોર ના ફ્લેટ નંબર-..... ના ચો.મી. કાર્પેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળવાળી (રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬ ના નિયમોનુસાર) મિલકત તથા સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૨૫૪ ની ૨૭૯૨ ચો.મી. પૈકી બાંધકામના પ્રમાણમાં વણ વહેંચાયેલ ચોરસમીટર જમીનના હક્ક સહિતની મિલકત કે જેની ચતુ:સીમા આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબની છે કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે સદર ફ્લેટમાં આવેલ બાલ્કનીનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ આશરે ચોરસમીટર છે. વોશ એરીયાનું માપ આશરે ચોરસમીટર છે.

ફ્લેટ નંબર- ખુંટચારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :-

પશ્ચીમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષીણે :-

એ રીતે ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વિચારી, અક્કલ હોંશિયારીથી તનમનના સાવધાનપણામાં વિચારીને કયો છે તે અમો એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, વહીવટકર્તાઓ ઘટ્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તે સહી છે.

આજ તારીખ , માહે, સને ૨૦૧૯ ના દિને.

એકતરફવાળા લખી આપનાર :

“કોરસ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર” (CORUS INFRASTRUCTURE)
તેના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

એમણે તેમની સહીઓ નીચે સહી
કરનાર બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરી છે.

૧). -----

૨). -----

પરીશિષ્ટ-બી

યુનિટ ફ્લોર પ્લાન

એનેક્સર-એ

૧. મંજૂર થયેલ પ્લાન

CORUS
HEIGHTS

26

30519

૨. બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી

એનેક્ષર-બી

પ્રોજેક્ટનું રેરા (RERA) હેઠળ મંજુર થયેલ સર્ટીફિકેટ

એનેક્ષર-સી

યુનિટ અંગે આપવાનું નક્કી થયેલ સ્પેસીફિકેશનનું લિસ્ટ તથા

એમેનીટીઝનું લિસ્ટ.