

વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)

રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ — ભાવનગર

રજિસ્ટ્રેશન સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ — ભાવનગર

ભાવનગર —૩ (રૂવા)

જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના મોજે ગામ રૂવાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૦૪ પૈકીની નગર રચના યોજના નં.૩ (રૂવા) ના મૂળ ખંડ નં.૪૨, અંતિમ ખંડ નં.૬૬ પૈકીની રહેણાંકના હેતુમાં બીનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ પ્લોટ નં.(૧, ૨, ૨૭ થી ૩૦)૭ ક્ષેત્રફળ ૮૮૭.૬૬ ચો.મી. જમીન ઉપર બંધાય રહેલ આંગી હાઈટસ નામની ઈમારતમાંહે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર / ફર્સ્ટ ફ્લોર / સેકન્ડ ફ્લોર / થર્ડ ફ્લોર / ફોર્થ ફ્લોર/ ફીફ્થ ફ્લોર/ સીક્સ્થ ફ્લોર/ સેવનથ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાન / ઓફિસ / ફ્લેટ નં..... ની કારપેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. અને બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. બાંધકામની વાણિજ્ય / રહેણાંકની મિલકતનો પ્લોટ નં.(૧, ૨, ૨૭ થી ૩૦)૭ ની ક્ષેત્રફળ ૮૮૭.૬૬ ચો.મી. જમીનમાંહેના અવિભાજ્ય અને અનંકિત જમીન કોમન દાદર, લોબી, લીફ્ટ, ટેરેસ, પાર્કિંગ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક વગેરેની સહિયારી સુવિધાઓના વરાડે આવતા અવિભાજ્ય અને અનંકિત જગ્યાના તેવી જ અન્ય મિલકત ધારકોના તેવા હિસ્સા સાથે સહિયારો ઉપયોગ કરવાના હકક સાથેની મિલકતનો કબજા વિનાનો વેચાણ કરાર

વેચાણ કિંમત રૂા.....

સ્ટેમ્પ ડ્યુટી રૂા.૩૦૦-૦૦

પ્રથમ પક્ષકાર લખી આપનાર ::

સૌરભભાઈ વિનયચંદ શાહ, ઉ.વ.આ.પપ, ધંધો-વેપાર, ઠે.૨૦૧, આંગી આર્કેડ, રીલાયન્સ ફ્રેશની બાજુમાં, આતાભાઈ રોડ, ભાવનગર

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં પ્રમોટર વિકાસકર્તા તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને તે શબ્દમાં પુર્વોપરના સંબંધ સાથે અસંગત ન હોય તેવા તમામ સ્થળે પ્રમોટર વિકાસકર્તા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, સક્સેસર, એડમીનીસ્ટ્રેટર વગેરેનો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષકાર લખાવી લેનાર ::

....., ઉ.વ.આ....., ધંધો-.....,
ઠે.....
.....

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને તે શબ્દમાં પુર્વોપરના સંબંધ સાથે અસંગત ન હોય તેવા તમામ સ્થળે એલોટી તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, સક્સેસર, એડમીનીસ્ટ્રેટર વગેરેનો સમાવેશ થશે.)

ત્રીજા પક્ષકાર ડેવલપર ::

મહાવીર રીયાલીટી નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર હર્ષ સૌરભભાઈ શાહ, ઉ.વ.આ.૨૯, ધંધો-વેપાર, ઠે.૨૦૧, આંગી આર્કેડ, રીલાયન્સ ફ્રેશની બાજુમાં, આતાભાઈ રોડ, ભાવનગર

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં ડેવલપર તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને તે શબ્દમાં પુર્વોપરના સંબંધ સાથે અસંગત ન હોય તેવા તમામ સ્થળે ડેવલપર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, સક્સેસર, એડમીનીસ્ટ્રેટર વગેરેનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર — વિકાસકર્તા, એલોટી તથા ડેવલપરને સંયુક્ત રીતે પક્ષકારો તથા વ્યક્તિગત રીતે પક્ષકાર તરીકે આ વેચાણ કરારમાં ઓળખવામાં આવશે.

પ્રમોટર – વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે પક્ષકારો તથા વ્યક્તિગત રીતે પક્ષકાર તરીકે આ વેચાણ કરારમાં ઓળખવામાં આવશે.

જત જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના મોજે ગામ રૂવાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૦૪ પૈકીની નગર રચના યોજના નં.૩ (રૂવા) ના મૂળ ખંડ નં.૪૨, અંતિમ ખંડ નં.૬૬ પૈકીની રહેણાંકના હેતુમાં બીનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ પ્લોટ નં.(૧, ૨, ૨૭ થી ૩૦)૭ ક્ષેત્રફળ ૮૮૭.૬૬ ચો.મી. જમીન અમો વેચનારને સહયોગ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર દરજ્જે ભાગીદારી વિસેજનના દસ્તાવેજ નોંધણી નં.૬૫૮ તા.૨૭-૩-૨૦૧૯, નોંધણી તા.૧૫-૫-૨૦૧૯ ના રોજથી પ્રાપ્ત થયેલ છે અને રૂવા ગ્રામ પંચાયતના રેવન્યુ દફતરે અમો વેચનારના નામ ઉપર નોંધાયેલ છે અને અમો વેચનારે ડેવલપર સાથે અમારી માલિકીની સદરહુ પ્લોટ નં.(૧, ૨, ૨૭ થી ૩૦)૭ ક્ષેત્રફળ ૮૮૭.૬૬ ચો.મી. જમીન સંબંધી રજિસ્ટર્ડ નં.૧૮૬૪ તા.૧૮-૯-૨૦૧૯ ના રોજથી વિકાસ કરાર કરેલ છે અને ડેવલપમેન્ટવાળી જમીનની કિંમત રૂ.૪૭,૮૮,૯૮૧-૦૦ અંકે રૂપિયા સુડતાલીસ લાખ અઠ્યાસી હજાર નવસો એક્યાસી પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે અને સદરહુ પ્લોટ નં.(૧, ૨, ૨૭ થી ૩૦)૭ ક્ષેત્રફળ ૮૮૭.૬૬ ચો.મી. જમીનમાંહેના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં કોમર્શિયલ તથા સેકન્ડ ફ્લોરથી સેવનથ ફ્લોરમાં રહેણાંકના બાંધકામનો નકશો ભાવનગર મહાનગરપાલિકા પાસે તા.૧૯-૪-૨૦૨૦ ના રોજની વિકાસ પરવાનગી નં.૮ થી મંજૂર કરાવેલ છે અને સદરહુ મંજૂર થયેલ બાંધકામના નકશા મુજબનું બાંધકામ હાલ ડેવલપર તરફથી શરૂ કરવામાં આવેલ છે જે હાલ આંગી હાઈટસ ના નામથી ઓળખાય છે અને તે રીતેની પ્લોટ નં.૬/એ-બી-સી ક્ષેત્રફળ ૩૩૪.૪૫૨ ચો.મી. જમીન તથા તે ઉપર બંધાય રહેલ આંગી હાઈટસ નામની ઈમારત અમો વેચનાર અમારા સ્વતંત્ર તાબા કબજા ભોગવટામાં કોઈપણ જાતના બોજા વગર ચોખ્ખા માલિકીહકકથી ધરાવીએ છીએ અને સદરહુ આંગી હાઈટસ નામની ઈમારતના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર / ફર્સ્ટ ફ્લોર / સેકન્ડ ફ્લોર / થર્ડ ફ્લોર / ફોર્થ ફ્લોર/ ફીફ્થ ફ્લોર / સીક્સથ ફ્લોર/ સેવનથ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાન / ઓફિસ / આવેલ ફ્લેટ નં..... ની કારપેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. અને બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. બાંધકામની વાણિજ્ય / રહેણાંકની મિલકત તમો ખરીદનાર ધારાસર વેચાણ કિંમત રૂ..... અંકે રૂપિયા પુરામાં ખરીદ કરવાની માંગણી કરતા અમો વેચનાર તરફથી તમો ખરીદનારની સદરહુ માંગણી મંજૂર રાખતા આપણે પક્ષકારોની વચ્ચે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર / ફર્સ્ટ ફ્લોર / સેકન્ડ ફ્લોર / થર્ડ ફ્લોર / ફોર્થ ફ્લોર/ ફીફ્થ ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... ની કારપેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. અને બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. બાંધકામની રહેણાંકની મિલકતનો આ વેચાણ કરાર કરવામાં આવે છે અને સદરહુ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર / ફર્સ્ટ ફ્લોર / સેકન્ડ ફ્લોર / થર્ડ ફ્લોર / ફોર્થ ફ્લોર / ફીફ્થ ફ્લોર/ સીક્સથ ફ્લોર/ સેવનથ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાન / ઓફિસ / આવેલ દુકાન / ઓફિસ / ફ્લેટ નં..... ની કારપેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. અને બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. બાંધકામની વાણિજ્ય / રહેણાંકની મિલકતને આ વેચાણ કરારમાં વેચાણવાળી મિલકત તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને તેનું પુરૂ માપ, વર્ણન અને ચતુર્દિશા આ વેચાણ કરારના અંત ભાગે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે.

પેમેન્ટ પ્લાન ચાર્ટ ::

એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂ..... અંકે રૂપિયા પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે. એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂ..... અંકે રૂપિયા પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

રૂ.....	<u>અંકે રૂપિયા પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ વેચાણ કિંમતનાં ૩૦% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.</u>
---------	---

- રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ
ઈમારતનાં પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયા બાદ વેચાણ કિંમતનાં ૪૫%રકમ
ચુકવી આપવાની રહેશે.
- રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ
ઈમારતનાં સ્લેબનાં બાંધકામ – સ્ટ્રકચર, પોડીયમ તથા સ્ટીલાઈટના
બાંધકામ થયેથી વેચાણ કિંમતનાં ૭૦% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.
- રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ
ઈમારતની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરોંગ, દરવાજા તથા
બારીઓનું કામ પુર્ણ થયેથી વેચાણ કિંમતનાં ૭૫% રકમ ચુકવી આપવાની
રહેશે.
- રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ
ઈમારતનાં સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ તથા તે માટેનાં ભાગ તથા
ફ્લોર વાઈઝ લોબીઝનું કામ પુર્ણ થયે વેચાણ કિંમતનાં ૮૦% રકમ
ચુકવી આપવાની રહેશે.
- રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ
ઈમારતનાં બહારનાં ભાગનાં પ્લમ્બીંગ, પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર
પ્રુફીંગ સાથે ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયે ૮૫% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.
- રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ
ઈમારતનાં વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, લીફ્ટ, એન્ટરન્સ લોબી, પ્લીન્થ
પ્રોટેક્શન તથા બિલ્ડીંગ લગત આવેલ જગ્યાનું કામ પુર્ણ થયે ૯૫%
રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.
- રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ
ઈમારતનું બાંધકામ પુર્ણ થયે અથવા તો કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવ્યેથી
/ આપવામાં આવ્યેથી / મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યેથી બાકીની રકમ ચુકવી
આપવાની રહેશે.

શરતો ::

- (૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપર દર્શાવેલ મિલ્કત બીજાપક્ષના
વેચનાર વેચાણ કરવા કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે પ્રથમપક્ષના ખરીદનાર કબુલ થાય છે.
પરંતુ ખરીદનાર પોતાની મિલ્કતમાં વિજ જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે
ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જે વેચનાર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો ખરીદનાર તે તમામ
રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા વેચનાર તથા વેચનારને ચુકવી આપશે.
- (૨) કારપેટ એરીયા આધારીત વેચાણવાળી મિલ્કતના કારપેટ એરીયા ચો.મી. જેના
ચો.ફુટ ની વેચાણ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપિયા
પુરા થાય છે.

ખરીદનારે વેચનાર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે મિલ્કતના હિસ્સા તરીકે :

(૧) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ.....

(૨) વરંડો ચો.મી.આ.....

(૩) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.....

(૪) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.....

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી. આ..... ખરીદ વા કબુલ થાય છે. તથા તેની ૧ ચો.મી. રૂા..... નાં દરે કુલ વધારાના ચો.મી..... માટે વધારાની રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા ચુકવશે. તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા થાય છે.

(૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વિકાસ યાજના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય યાજ સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામા આવેલ તેવા કારણોસરનો વધારો આથી ખરીદનાર ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. વેચનાર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે ખરીદનાર પાસેથી ડેવલપમેન્ટ યાજનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા લાદવામા આવેલ ખર્ચે કે યાજની માંગણી કરવામા આવે ત્યારે વેચનારે જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો ખરીદનારને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૪) ખરીદનારે આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં ખરીદનાર તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફ્ટ ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) વેચનારની તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો ખરીદનાર ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૫) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે ખરીદનાર રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે વેચનારને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે વેચનાર કહે તે પ્રમાણે ખરીદનારે જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફ્લેટની કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૬) વેચનારે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ વેચનાર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા ખરીદનારને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફ્લોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ કે અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી વેચનાર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૭) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ ખરીદનારને સોંપવામા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની વેચનાર પુષ્ટી કરશે તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની વેચનાર ધ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામા આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની વેચનાર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો વેચનાર તથા સંમતિ આપનાર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. ખરીદનારને

એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો વેચનાર તથા સંમતિ આપનાર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં કબુલ કર્યો મુજબ કરવામાં આવશે.

(૮) વેચનાર ધ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા ખરીદનાર ધ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે :

એ) ખરીદનારને તે મિલ્કતની સંપૂર્ણ માલિકી રહેશે.

બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ / બંધ પાર્કિંગ તે સહિતને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્ચેસીબલ પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક ખરીદનારનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૯) વેચનાર ધ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસિએશનની / મંડળીની વેચનાર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સમ્પૂર્ણ માટે તથા નોંધણી માટે ખરીદનારને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને વેચનારને પરત કરવાના રહેશે. જેથી વેચનાર તે અરજી વિગેરે ખરીદનારના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો ખરીદનાર તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧૦) વેચનાર ખરીદનાર પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેક્ટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચો જે તેણે ખરીદનાર પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચો ખરીદનારને મિલ્કતનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે વેચનાર કબુલ થાય છે. જો વેચનાર ખરીદનાર પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, વેચનાર કબુલ કરે છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યો પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યક્તિ જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૧૧) **ADJUSTMENT : APPROPRIATION OF PAYMENT :** વેચનારને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ ખરીદનાર પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે ખરીદનાર આથી વેચનારને અધિકૃત કરે છે. વેચનાર પોતાની વિવેક બુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત ખરીદનારે કોઈ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૧૨) **TIME IS ESSENCE :** સમય એ અગત્યનું સત્વ છે ::

વેચનાર તેમજ ખરીદનાર માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. વેચનાર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરીપૂર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) ખરીદનારને મિલ્કતનો તેમજ ખરીદનારના એસોસિએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની

સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે ખરીદનાર પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરુ થયાની સાથે જ તમામ રકમ "રેરા" ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો બિલ્ડીંગ પુરુ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફિકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો વેચનાર ખરીદનારને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે ખરીદનાર કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાજ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. વેચનાર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૧૩) CONSTRUCTION OF THE PROJECT-APPARTMENT : પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ ::

વેચનાર ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફિકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) ખરીદનારે જોયેલ છે, તથા વેચનાર ધ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો ખરીદનારે સ્વીકાર કરેલ છે. વેચનાર તથા ખરીદનાર કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે, આજની તારીખ પરિયોજનાની જમીન માટેની ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૨૩૯૬.૬૮ ચો.મી.જ છે અને પ્રમોટર પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણમાં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓનાં અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કનાં આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે ૨૩૯૩.૭૫ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટર પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૨૩૯૩.૭૫ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાનાં છે અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાનાં છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ, સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહે એવી સમજનાં આધારે ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. ભવિષ્યમાં મળતી વધુ એફ.એસ.આઈ. નો માલીકી હક્ક તે વખતનાં ફ્લેટ ધારકો તથા પ્રમોટરની સંયુક્ત રહેશે.

(૧૪) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION : મિલ્કતનો કબજો સોંપવાની કાર્યપદ્ધતિ ::

૧) વેચનાર મિલ્કતનો કબજો તા.૭-૩-૨૦૨૪ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો વેચનાર ઠરાવેલ સમય (શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા ખરીદનારને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ ૨૬ ન કરવો હોય તો વેચનાર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર ૯ % ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ ખરીદનાર પણ જો ચુકવણીમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાઈકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેક્ટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના, હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન **(COMPLETION)** માં મોડુ થાય તેમ હોય તો ખરીદનાર કબુલ કરે છે કે તો વેચનાર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ વેચનાર આ કરારની શરતો મુજબ વેચનાર અગર સંમતિ આપનાર ૩-મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫-(પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને વેચનાર ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતુ ઈમારતનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો ખરીદનાર દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ વેચનારને લેખીત જાણ કરે ત્યારે ખરીદનારે મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાજની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા વોટર તથા વિજળીના ચાજ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ વેચનારને અગર તો સંમતિ આપનારને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મિલ્કતનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

૩) વેચનારના ઉપર પ્રમાણેના વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડ્યા સિવાય ખરીદનાર ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ (ત્રણ) વાર સતત ડીફોલ્ટ થશે તો વેચનાર પોતાની વિવેકબુદ્ધી પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દશોવ્યા મુજબ ખરીદનાર ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, વેચનાર ખરીદનારની તરફેણમાં ફ્લેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ ખરીદનારને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા વેચનાર ખરીદનારને તેને આપેલ સરનામે રજિસ્ટર્ડ ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ સરનામે પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો ખરીદનાર વેચનાર ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો વેચનાર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે ખરીદનાર ધ્વારા વેચનારને દેવાપાત્ર હોય તેને આધિન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

ખરીદનાર કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે વેચનાર ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેક્ટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા વેચનાર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫-(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ ખરીદનારને પરત કરશે. ખરીદનારે ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, ખરીદનાર કબુલ થાય છે કે તેનો વેચનાર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં અને વેચનાર તથા સંમતિ આપનાર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

૪) **CANCELTION BY ALLOTEE :** કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે ખરીદનારને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે ::

ખરીદનાર કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મીંગ કરે છે કે, જ્યારે વેચનારની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે ખરીદનાર કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો વેચનાર તથા સંમતિ આપનાર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ વેચનાર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૧૫) **FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT)**

:: મિલ્કતનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા ::

૧) ઈમારત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખીત જાણ થયાથી ખરીદનાર જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને ખરીદનાર ૧૫—(પંદર) દિવસમાં મિલ્કતનો કબજો લેશે અને વેચનાર ખરીદનારને મિલ્કતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં ખરીદનાર કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે ખરીદનાર ૧૫—(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જ્યારે ઈમારત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે વેચનાર ખરીદનારને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ઈમારતના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવા પાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે ખરીદનારને નોટીસ આપ્યાના ૧૫—(પંદર) દિવસમાં રકમ ખરીદનાર વેચનારને ચુકવી આપશે. એસોસિએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. વેચનારને ચુકવેલ રકમ વેચનાર પાસે રહેશે તથા એસોસિએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી વેચનાર તેને તબદીલ કરી દેશે. વેચનાર આ રકમ દર મહિને રૂા..... અંકે રૂપિયા
..... પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE ::

ખરીદનાર ધ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા ખરીદનારને ઈમારતનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ વેચનારની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહીત ખરીદનારના એસોસિએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૧૬) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER ::

પ્રમોટર ધ્વારા રજૂઆત તથા ખાતરી ::

વેચનાર આથી રજૂઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

એ) વેચનાર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ વેચનાર પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

બી) વેચનારે પ્રોજેક્ટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ અધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજૂરીઓ મેળવશે.

સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધીત કોઈ કાનુની કાયદાવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજૂરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં વેચનાર હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા રહેશે.

એફ) વેચનારને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી, જેનાથી આ કરારથી ખરીદનારના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

જી) વેચનારે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યક્તિ કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના ખરીદનારના ઉક્ત મિલ્કત / એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ખરીદનારને વેચાણ કરવા અંગે વેચનારને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી વેચનાર ખાત્રી આપે છે.

આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે વેચનાર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો ખરીદનારને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો ખરીદનારના એસોસિએશનને સોંપી આપશે.

જે) ખરીદનારના એસોસિએશન ધ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે.

કે) વેચનારે, સરકારી માંગણું, દેણગુ (ચાજ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચોઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) વેચનારને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૧૭) ખરીદનાર/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ ખરીદનારે કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

બી) ખરીદનાર પોતાની મિલ્કતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થો રાખશે નહીં. ખરીદનારની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાના કારણે મિલ્કતના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરીણામ માટે ખરીદનાર જવાબદાર રહેશે.

સી) મિલ્કતના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

ડી) મિલ્કતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ ખરીદનારે કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. મિલ્કતનો કબજો સ્વીકાર્યો બાદ તેની મિલ્કતની જાળવણી સાચવણી માટે ખરીદનાર જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મિલ્કતમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. મિલ્કતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં, ઈમારત તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો, ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

ઈ) ઈમારતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મિલ્કતનો ટેકો, છત વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. ખરીદનાર વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મિલ્કતમાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય પ્રવેશ

ધ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના બાહરી હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, ખરીદનાર તદ્દપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બહારીય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

એફ) ખરીદનારે ઈમારતમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમા રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

જી) મિલ્કત સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, ધ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત ખરીદનારના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, વેચનાર અગર તો સંમતિ આપનાર ધ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં ખરીદનાર ચુકવી આપશે.

એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર ધ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા મિલ્કતના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે ખરીદનાર ચુકવી આપશે.

(૧૮) **CONVIYANCE OF THE SAID APARTMENT ::**

મિલ્કતના દસ્તાવેજ બાબત ::-

આ કરાર હેઠળ ખરીદનાર પાસેથી વેચનારે મિલ્કતની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા મિલ્કતના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહીતના હકક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટિફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ ખરીદનાર માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે ની રકમ લેખીત માંગણી કર્યો મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો ખરીદનાર, આથી વેચનારને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી વેચનાર ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજિસ્ટ્રેશન ચાર્જોસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા વેચનારને અધિકૃત કરે છે. ખરીદનાર તદ્દપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર ખરીદનાર સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૯) **DEEFECT LIABILITY ::**

ક્ષતિની જવાબદારી ::-

એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે વેચનારની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત ખરીદનારને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર વેચનારનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે, તો જયારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ વેચનાર ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો વેચનાર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો ખરીદનાર વેચનાર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે વેચનાર કોઈપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે

જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે વેચનારને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૨૦) RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES ::

સંપૂર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન ખરીદનારના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક ::

ખરીદનાર આથી કબુલ કરે છે કે તે ઈમારતની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજૂતીથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા ખરીદનારની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૨૧) RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS ::

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર ::

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા ખરીદનાર કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૨૨) USE OF BASEMENT & SERVICE AREA ::

બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ ::—

"આંગી હાઈટસ" ઈમારતમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો, પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં ખરીદનારને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

(૨૩) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE BUILDING ::

ઈમારત સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત ::—

એ) ઈમારતના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ઈમારતમાં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

ખરીદનાર ઈમારતમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે. વેચનાર ધ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા એસોસીએશન ધ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી ધ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર ખરીદનાર સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૨૪) .ROMOTER SHALL NOT MARTGAGE OR CREAT A CHARGE ::

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં ::

વેચનાર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ઈમારત ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામા આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવી મિલકત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે ખરીદનારનો હકક અને હિતને અસરકતો રહેશે નહીં.

(૨૫) APARTMENT OWNERSHIP ACT OF THE RELEVANT STATE ::

સંબંધીત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન ::-

વેચનાર ખરીદનારને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ ને અનુરૂપ છે. વેચનાર ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૨૬) BINDING EFFECT ::

બંધનકારક અસર ::-

વેચનાર ધ્વારા આ કરાર ખરીદનારને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર ખરીદનાર તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને વેચનારને પરત કરે નહીં તથા વેચનાર ધ્વારા જાણ ક્યોથી સંબંધીત સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં વેચનાર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો ખરીદનાર આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને વેચનારને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જ્યાં અને જ્યારે વેચનાર ધ્વારા જાણ ક્યોથી સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે વેચનાર ખરીદનારને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે ખરીદનારને મળ્યાની ૧૫-(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામા ન આવે તો ખરીદનારની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા ખરીદનારે જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત ખરીદનારને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામા આવશે.

(૨૭) ENTIRE AGREEMENT ::

સંપૂર્ણ કરાર ::

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામા આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજૂતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ મિલ્કતના બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાય્વાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૮) RIGHT TO MEND ::

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકે.

(૨૯) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES ::

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત ::—

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામા આવે છે તથા કબુલ કરવામા આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉપરોક્ત મિલ્કતના ખરીદનારને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે મિલ્કત સાથે જશે.

(૩૦) SEVERABILITY ::

અલગતા બાબત ::—

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલી અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૩૧) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT ::

કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પધ્ધતી ::—

જ્યાં—જ્યાં ઠરાવવામા આવ્યું હોય કે ખરીદનારે પ્રોજેક્ટ અન્ય ખરીદનારો સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણી કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ મિલ્કતના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર ખરીદનારે ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૨) FURTHER ASSURANCE ::

વધારાની ખાત્રી ::—

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચીત ક્યો મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાય્વાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામા આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામા આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાય્વાહી કરશે.

(૩૩) **PLACE OF EXECUTION ::**

સહી કરવાનું સ્થળ ::

ખરીદનાર તથા વેચનાર ધ્વારા અરસ-પરસ સમજૂતી થયા મુજબ આ કરાર વેચનારની કચેરીની અથવા અન્ય સ્થળ વેચનાર અથવા તેના અધિકૃત સહી કરનાર ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા ખરીદનાર ધ્વારા તથા વેચનાર ધ્વારા એક સાથે સહી કર્યો બાદ તે સબ-રજિસ્ટ્રાર નોંધણી થયા બાદ બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર ભાવનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામા આવશે.

(૩૪) નોંધણી ::-

ખરીદનાર અથવા / અને વેચનાર આ કરાર અથવા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામા અને વેચનાર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યોની કબુલાત આપશે.

(૩૫) **NOTICES / સુચનાઓ ::**

આ કરાર ધ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ ખરીદનાર તથા વેચનારને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજિસ્ટર્ડ ટપાલથી મોકલવામા આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) ખરીદનારનું સરનામું :

(૨) વેચનારનું સરનામું : ૨૦૧, આંગી આર્કેડ, રીલાયન્સ ફ્રેશની બાજુમાં, આતાભાઈ રોડ, ભાવનગર

આ કરાર સહી કર્યો બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો ખરીદનાર તથા વેચનારે એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમા તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામા આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો વેચનાર તથા તથા ખરીદનારને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૩૬) **JOINT ALLOTEES / સંયુક્ત એલોટી ::**

જોઈન્ટ ખરીદનાર હોય તેવા કિસ્સામાં વેચનાર ધ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા ખરીદનારને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તમામ ખરીદનારને યોગ્ય રીતે મોકલવામા આવી છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૩૭) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ખર્ચ ::

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ ખરીદનાર કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૮) **DISPUTE RESOLUTION :: વિવાદનો ઉકેલ ::**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૯) **GOVERNING LAW / શાસન વ્યવસ્થા ::**

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

—:: પરિશિષ્ટ - ૧ ::—

—:: આંગી હાઈટસ નામની ઈમારતનું વર્ણન ::—

જત જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના મોજે ગામ રૂવાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૦૪ પૈકીની નગર રચના યોજના નં.૩ (રૂવા) ના મૂળ ખંડ નં.૪૨, અંતિમ ખંડ નં.૬૬ પૈકીની રહેણાંકના હેતુમાં બીનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ પ્લોટ નં.(૧, ૨, ૨૭ થી ૩૦)૭ ક્ષેત્રફળ ૮૮૭.૬૬ ચો.મી. જમીન ઉપર બંધાય રહેલ આંગી હાઈટસ નામની ઈમારતની મિલકત જેની :

ઉત્તર તરફ :	હયાત ગાડા માર્ગે આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ :	૮.૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.
પુર્વ તરફ :	૪૫.૦૦ મીટર પહોળો ડી.પી. રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ :	૬.૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.

—:: પરિશિષ્ટ - ૨ ::—

—:: વેચાણવાળી ઈમારતનું વર્ણન ::—

જત જિલ્લા અને તાલુકા ભાવનગરના મોજે ગામ રૂવાના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૦૪ પૈકીની નગર રચના યોજના નં.૩ (રૂવા) ના મૂળ ખંડ નં.૪૨, અંતિમ ખંડ નં.૬૬ પૈકીની રહેણાંકના હેતુમાં બીનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ પ્લોટ નં.(૧, ૨, ૨૭ થી ૩૦)૭ ક્ષેત્રફળ ૮૮૭.૬૬ ચો.મી. જમીન ઉપર બંધાય રહેલ આંગી હાઈટસ નામની ઈમારતમાંહે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર / ફર્સ્ટ ફ્લોર / સેકન્ડ ફ્લોર / થર્ડ ફ્લોર / ફોર્થ ફ્લોર/ ફીફ્થ ફ્લોર / સીક્સ્થ ફ્લોર/ સેવન્થ ફ્લોરમાં આવેલ દુકાન / ઓફિસ / આવેલ દુકાન / ઓફિસ / ફ્લેટ નં..... ની કારપેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. અને બિલ્ડઅપ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. બાંધકામની વાણિજ્ય / રહેણાંકની મિલકતનો પ્લોટ નં.(૧, ૨, ૨૭ થી ૩૦)૭ ની ક્ષેત્રફળ ૮૮૭.૬૬ ચો.મી. જમીનમાંહેના વરાડે આવપી ચો.મી. કોમન વપરાશની જગ્યાના અવિભાજ્ય અને અનંકિત જમીન કોમન દાદર, લોબી, લીફ્ટ, ટેરેસ, પાર્કિંગ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક વગેરેની સહિયારી સુવિધાઓના વરાડે આવતા અવિભાજ્ય અને અનંકિત જગ્યાના તેવી જ અન્ય મિલકત ધારકોના તેવા હિસ્સા સાથે સહિયારો ઉપયોગ કરવાના હકક સાથેની મિલકત જેની :

પુર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

ઉત્તર તરફ :

દક્ષિણ :

—: એનેક્ષર :—

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

—: એનેક્ષર-૨ :—

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરે ની યાદી

(મિલ્કતના વિગત વર્ણન અને સુવીધાઓ)

(Specification & Amenities)

મિલ્કતમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે જેમાં :

- (૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર
- (૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એક્સ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટી કીનીશ.
- (૩) દરવાજા :— પ્લેન ફલશ ડોર.
- (૪) ફ્લોરીંગ :— વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
- (૫) પ્લમ્બીંગ :— સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.
- (૬) ઇલેક્ટ્રીક :— સારી ગુણવત્તાવાળા ઇલેક્ટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.
- (૭) લીફ્ટ :— સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ.

તદઉપરાંત ઈમારતમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

ઉપર મુજબનો વેચાણ કરાર આપણે પક્ષકારોએ સ્વેચ્છાએ, વાંચી, સમજી, ચિત, તબિયત ઠેકાણે રાખી, બીનકેફે, સાવધ અવસ્થામાં, ત્રાહેતો રૂબરૂ કરેલ છે જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર સહી અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજરોજ તારીખ
ખરીદનારની સહી ::

માહે

સને ૨૦૨૦ ના દિને શહેર ભાવનગર મધ્યે
સાક્ષીઓની સહીઓ ::

વેચનારની સહી ::

સૌરભભાઈ વિનયચંદ શાહ

ડેવલપરની સહી ::

મહાવીર રીયાલીટી નામની ભાગીદારી

પેઢી વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

હર્ષ સૌરભ શાહ