–:: વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત) ::–

રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ–ભાવનગર | **સબ રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ–ભાવનગર–ર**

ભાવનગર જિલ્લા તથા તાલુકાના મોજે ગામ ફુલસરનાં રે.સર્વે નં.૧૧, ની ૨૬૭૦૯.૦૦ ચો.મીટરની બીનખેતી થયેલ અને ટી.પી.સ્કીમ નં.ર/એ, ઓ.પી.નં.૬, એફ.પી.ન.૧૯, ૨૦ તથા ૨૨ માં સમાવિષ્ટ જમીનમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં.૧૦** ની કુલ જમીન ૩૮૨.૨૫ ચો.મીટરમાં બનાવવામાં આવેલ **'મહાદેવ રેસીડેન્સી'** નામની ઈમારતના .... માળે આવેલ દુકાન/ ફલેટ નં.......... ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા .... ચો.મીટર બિલ્ટઅપ એરીયાના રહેણાંક/કોમર્શીયલ બાંધકામની મિલ્કતનો કબજા વિનાનો વેચાણનો કરાર યાને સાટાખત.

વેચાણ કિંમત રૂ.   –૦૦ | **સ્ટેમ્પ ડયુટી રૂ.૧૦૦–૦૦**

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા............. નારોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમપક્ષે–લખાવી લેનાર–ખરીદનાર ::–</u>

..............................,   ઉ.વ.આ......,   ધંધો–.........,
રૂ...
(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં પ્રથમપક્ષના ખરીદનાર તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને તે શબ્દમાં પુર્વાપરના સંબંધ સાથે અસંગત ન હોય તેવા તમામ સ્થળે પ્રથમપક્ષના ખરીદનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, સકસેસર, એડમીનીસ્ટ્રેટર વગેરેનો સમાવેશ થશે.)

<u>જોગ બીજાપક્ષે–લખી આપનાર–વેચનાર ::–</u>

આશાપુરા કન્સ્ટ્રકશનના નામથી ચાલતા ધંધાના પ્રોપરાઈટ નિશાબેન હરેશભાઈ જોષી, ઉ.વ.આ.૩૯, ધંધો : વેપાર, ધર્મે : હિન્દુ, રહે.પ્લોટ નં.૨૯, મારૂતિનંદન ટાઉનશીપ, આખલોલ જકાતનાકા, ભાવનગરના
(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં બીજાપક્ષના વેચનાર તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને તે શબ્દમાં પુર્વાપરના સંબંધ સાથે અસંગત ન હોય તેવા તમામ સ્થળે બીજાપક્ષના વેચનાર તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, સકસેસર, એડમીનીસ્ટ્રેટર વગેરેનો સમાવેશ થશે.)

(૧)   જત ભાવનગર જિલ્લા તથા તાલુકાના મોજે ગામ ફુલસરનાં રે.સર્વે નં.૧૧, ની ૨૬૭૦૯.૦૦ ચો.મીટરની બીનખેતી થયેલ અને ટી.પી.સ્કીમ નં.ર/એ, ઓ.પી.નં.૬, એફ.પી.નં.૧૯, ૨૦ તથા ૨૨ માં સમાવિષ્ટ જમીનમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં.૧૦** ની કુલ જમીન ૩૮૨.૨૫ ચો.મીટર જમીન અમો બીજાપક્ષના વેચનારાએ ધારાસર અવેજની રકમ ચુકવી રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં.૬૩૬, તા.૪/૩/૨૦૧૭ ના રોજ ખરીદ કરી માલીક, મુખત્યાર ધણી બનેલ છીએ અને ભાવનગર મહાનગરપાલીકા તરફથી મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના નકશા મુજબ વિકાસ પરવાનગી નં.૩૦, તા.૧૩/૬/૨૦૧૭ થી મંજુર કરવામાં આવેલ. જે હાલ **મહાદેવ રેસીડેન્સી** નામની ઈમારત તરીકે ઓળખાય છે. સદરહુ મંજુર થયેલ બાંધકામ પૂર્ણ થતા ભાવનગર મહાનગરપાલિકાનાં ટાઉન પ્લાનીગ વિભાગ દ્વારા આવાસ માટેનું પ્રમાણપત્ર કમ્પ્લીશન નં............, તા................ થી આપવામાં આવેલ છે.

વેચાણવાળી મુળ જમીન ભાવનગર જિલ્લા તથા સીટી તાલુકાના મોજે ગામ ફુલસરના મુળ રે.સર્વે નં.૧૧ ની એકર ૬–૨૪ ગુંઠાના માપની ખેડવાણ જમીન પ્રમોલગેશન નોંધ નં.૩૩, તા.૧/૨/૫૭ અનુસાર શ્રી ગંગનાથ મહાદેવ–ધર્માદા સંસ્થાના વ.ક.ટપુ ભારથી, મોહન ભારથી તથા નાનુ ભારથીના નામે નોંધાયેલ હતી જે નોંધને તા.૨૭/૬/૫૮ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ તથા નાયબ કલેકટરશ્રી દ્વારા તા.૧૨/૧૨/૫૮ ના રોજ વેરીફાઈ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ભાવનગર જિલ્લા તથા સીટી તાલુકાના મોજે ગામ ફુલસરના રે.સ.નં.૧૧ ની એકર ૬–૨૪ ગુંઠા ખેડવાણ જમીનને વેચાણ કરવા અંગેની પરવાની મે.ચેરીટી કમિશ્નર સાહેબ, અમદાવાદ દ્વારા તેમના હુકમ ક્રમાક નં.૩૬–૯૮–૭૦/ ૯૬૯૪/૭૦, તા. ૩૦/૫/૭૦ અનુસાર આપવામાં આવતા સદરહુ ખેડવાણ જમીન શ્રી ગંગનાથ મહાદેવ–ફુલસરના ટ્રસ્ટીશ્રી મોહનભારથી ટપુભારથી પાસેથી નાગજીભાઈ ઉકાભાઈ દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં.૧૪૭૮ (નવો નં.૧૩૯૧), તા.૧૩/૭/૭૦ નોંધણી તા.૧૬/૭/૧૯૭૦ અનુસાર ધારાસર વેચાણ રાખેલ. જે

Scanned by CamScanner

અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૨૦૮, તા.૨૫/૭/૧૯૭૦ થી દાખલ થયેલ. જે નોંધ મામલતદારશ્રી તરફથી તા.૧૬/૨/૧૯૭૧ નાં રોજથી પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ભાવનગર જિલ્લા તથા સીટી તાલુકાના મોજે ગામ-ફુલસરના રે.સ.નં.૧૧ ની એકર ૬-૨૪ ગુંઠાના માપની ખેડવાણ જમીન માંહે રહેણાંકના હેતુસરના પ્લોટો પાડવા અંગેનો લે-આઉટ પ્લાન ડે.આસી.કન્સલ્ટીંગ સર્વેયર ટુ ગવર્નમેન્ટ, રાજકોટ ધ્વારા તેમના પત્ર ક્રમાંક નં.ડેવ/ફુલસર/ભાવનગર/સી/૨૨૩૪, તા.૨૦/૮/૭૧ અનુસાર મંજુર કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ભાવનગર જિલ્લા તથા સીટી તાલુકાના મોજે ગામ-ફુલસરના રે.સ.નં.૧૧ ની એકર ૬-૨૪ ગુંઠાના માપની ખેડવાણ જમીનને કલેકટરશ્રી, ભાવનગર ધ્વારા તેમના હુકમ ક્રમાંક નં.જમીન-એલ.એન.પી.-૨૩/૭૦-૭૧, તા.૧૮/૯/૭૧ અનુસાર રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીમાં ફેરવી આપવામાં આવતા જે અંગેની હકકપત્રક પર નોંધ નં.૨૨૯, તા.૨૯/૧૧/૭૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ જે નોંધને તા.૨૦/૮/૭૨ ના રોજ મંજુર કરવામા આવેલ.

ત્યારબાદ ભાવનગર જિલ્લા તથા સીટી તાલુકાના મોજે ગામ ફુલસરના રે.સ.નં.૧૧ ની એકર ૬-૨૪ ગુંઠાના માપની રહેણાંકના હેતુસર બીનખેડવાણ થયેલ જમીન તેના વેચનાર માલીક શ્રી નાગજીભાઈ ઉકાભાઈના કુલ મુખત્યારશ્રી પ્રદ્યુમનસિંહજી નરહરીસિંહજી ગોહિલ પાસેથી પ્રકાશ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢીના વર્કીંગ પાર્ટનર શ્રી પ્રદ્યુમનસિંહજી નરહરીસિંહજી ગોહિલ ધ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં.૨૦૫૨, તા.૮/૧૦/૧૯૭૧ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૩૦૫, તા.૨/૬/૧૯૭૮ ના રોજથી સદરહુ ભાગીદારી પેઢીના નામ ઉપર દાખલ થયેલ અને શ્રી પ્રકાશ કોર્પોરેશન નામની તરફથી સદરહુ જમીન માંહે આવેલ પ્લોટ નં.૧૦, ક્ષેત્રફળ ૩૮૨.૨૫ ચો.મીટર ખુલ્લી જમીનની મિલ્કત ગણેશભાઈ રણછોડભાઈને વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૪૨, તા.૮/૧/૧૯૭૬ નાં રોજથી વેચાણ આપવામાં આવતા તેઓ માલિક બનેલ અને રેવન્યુ દફતરે સદરહુ પ્લોટ નં.૧૦ ની મિલ્કત તેમના નામ ઉપર દાખલ થયેલ અને સદરહુ પ્લોટ નં.૧૦ ક્ષેત્રફળ ૩૮૨.૨૫ ચો.મીટર ખુલ્લી જમીનની મિલ્કત કુંવરજીભાઈ ભોથાભાઈ લીબાણીએ રજી.વેચાણ કરાર અનું.નં.૯૮૬, તા.૨૭/૪/૨૦૦૭ થી ગણેશભાઈ રણછોડભાઈ સાથે વેચાણ કરાર કરેલ. ત્યારબાદ ગણેશભાઈ રણછોડભાઈએ તા.૨૭/૪/૨૦૦૭ નાં રોજ વસનબેન કુવરજીભાઈ લીબાણીને એક કુલ મુખત્યારનામું કરી આપેલ. ત્યારબાદ પ્લોટ નં.૧૦ પ્રતાપભાઈ નારસંગભાઈ પરમારે રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં.૧૩૫૯, તા.૮/૪/૨૦૧૦ થી ગણેશભાઈ રણછોડભાઈનાં કુલ મુખત્યાર વસનબેન કુવરજીભાઈ લીબાણી તથા સંમતિ આપનાર કુવરજીભાઈ ભોથાભાઈ લીબાણી પાસેથી ખરીદ કરેલ. ત્યારબાદ પ્લોટ નં.૧૦ અમો વેચનાર મહાદેવ કન્સ્ટ્રકશન ના નામથી ચાલતા ધંધાના પ્રોપરાઈટર નિશાબેન હરેશભાઈ જોષીએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ અનું.નં.૬૩૬, તા.૪/૩/૨૦૧૭ થી પ્રતાપભાઈ નારસંગભાઈ પરમાર પાસેથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૮/અ નાં ખાતા નં.૨૫૭ તથા ગામ નમુના નં.૨ નાં અનુક્રમ નં.૫/૧૦ થી થવા પામેલ. પ્લોટ નં.૧૦, જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૮૨.૨૫ ચો.મીટર જમીન માંહે કોમર્શિયલ કમ રેસીડેન્સીયલ પ્રકારનું બાંધકામ કરવા માંગતા હોય તે અંગેનો નકશો ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાં રજુ કરતા ભાવનગર મહાનગરપાલિકાની વિકાસ પરવાનગી નં.૩૦, તા.૧૩/૬/૨૦૧૭ થી મંજુર કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ અમો વેચનાર ધ્વારા મંજુર કરાવેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં દુકાનોનું, ફર્સ્ટ, સેકન્ડ, થર્ડ અને ફોર્થ ફલોર પર રહેણાંકી ફલેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, જે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકાન અમો વેચનારાએ પૂર્ણ કરતા ભાવનગર મહાનગરપાલિકાનાં ટાઉન પ્લાનીંગ વિભાગ ધ્વારા આવાસ માટેનું પ્રમાણપત્ર કમ્પ્લીશન નં.........., તા..................... થી આપવામાં આવેલ. તેમજ સદરહુ પ્લોટને રહેણાંકમાંથી રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ માટે હેતુફેર ભાવનગરનાં મહે.કલેકટરશ્રીનાં હુકમ નં.જમીન/૩/૬૫(ક)/૬૯૯૧/રજી.નં.૧૨/ ૨૦૧૭-૧૮, તા.૫/૯/૨૦૧૮ થી કરી આપવામાં આવેલ.

અમો બીજાપક્ષના વેચનારાઓની માલીકીની ઉપર જણાવેલ **મહાદેવ રેસીડેન્સી** નામની ઈમારતના .... માળે આવેલ દુકાન/ફલેટ નં......... કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મીટર તથા બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મીટરની મિલ્કત તમો પ્રથમપક્ષના ખરીદનાર ધારાસર વેચાણ કિંમત રૂા............./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)માં ખરીદ કરવાની માંગણી કરતા અમો બીજાપક્ષના વેચનાર તરફથી તમો પ્રથમપક્ષના ખરીદનારની સદરહુ માંગણી મંજુર રાખતા આપણે પક્ષકારોની વચ્ચે અમો બીજાપક્ષના વેચનારની માલિકીના

Scanned by CamScanner

સદરહું દુકાન/ફલેટ નં.......... ની મિલકતનો આ વેચાણ કરાર કરવામાં આવે છે અને અમો બીજાપક્ષના વેચનારની માલિકીની સદરહું દુકાન/ફલેટ નં.......... ની મિલકતને આ વેચાણ કરારમાં **વેચાણવાળી મિલકત** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને તેનું પુરૂ માપ, વર્ણન અને ચતુઃદિશા આ વેચાણ કરારના અંત ભાગે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે.

<u>પેમેન્ટ પ્લાન ચાર્ટ ::-</u>

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે વેચાણવાળી મિલકતની વેચાણ કિંમત રૂા..................-૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને સદરહું વેચાણ કિંમત રૂા..................-૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો પ્રથમપક્ષના ખરીદનારે અમો બીજાપક્ષના વેચનારને નીચે મુજબ ચુકવવાના રહેશે.

રૂા..................-૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા વેચાણ કરાર સમયે જે પ્રથમપક્ષના ખરીદનાર તરફથી બીજાપક્ષના વેચનાર ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપવામાં આવેલ છે.

રૂા..................-૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા વેચાણ કરાર થયા બાદ.

રૂા..................-૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા ઈમારતના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયા બાદ.

રૂા..................-૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા ઈમારતના સ્લેબના બાંધકામ, સ્ટ્રકચરલ કામ પુર્ણ થયે

રૂા..................-૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા ઈમારતની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા તથા બારીઓનું કામ પુર્ણ થયે

રૂા..................-૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા ઈમારતમાંહે સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લીફ્ટ માટેનો ભાગ તથા ફ્લોર વાઈઝ લોબીઝનું કામ પુર્ણ થયે

રૂા..................-૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા ઈમારતના બહારના ભાગના પ્લમ્બીંગ તથા પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથે ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયે

રૂા..................-૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા લીફ્ટ, પાણી પમ્પ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્ઝ, મીકેનીકલ અને બધા વરણના સાધનો, પાયાના રક્ષણ માટેનું કામ, પ્રવેશ દ્વાર તથા તેને લગત ચાલમાં પેવીંગ કામ વગેરે પુર્ણ થયે

રૂા..................-૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા ઈમારતના બાંધકામનું આવાસ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવતા સમયે અગર તો ખરીદનારને મિલકતનો કબજો સોંપતા સમયે.

<u>શરતો ::-</u>

(૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપર દર્શાવેલ મિલકત બીજાપક્ષના વેચનાર વેચાણ કરવા કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે પ્રથમપક્ષના ખરીદનાર કબુલ થાય છે. પરંતુ ખરીદનાર પોતાની મિલકતમાં 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 ભાગીદારી પેઢીને ચુકવી આપશે.

(૨) કારપેટ એરીયા આધારીત વેચાણવાળી મિલકતના કારપેટ એરીયા .... ચો.મીટર જેના .... ચો.ફુટ ની કિંમત રૂા.................. અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

<u>ખરીદનારે વેચનાર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે મિલકતના હિસ્સા તરીકે :-</u>

(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....... ખરીદવા 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 મુક્ત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાજ ના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાજ સક્ષમ સતાધિકારી 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 ચાજ નો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા લાદવામા આવેલ ખચ કે ચાજ ની માંગણી કરવામા આવે ત્યારે વેચનાર 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 મયા દામાં ખરીદનાર તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફ્ટ ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) ત્રણેય વેચનારાઓની તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

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

(૫) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે ખરીદનાર રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવત માન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે વેચનાર ભાગીદારી પેઢીને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે વેચનાર કહે તે પ્રમાણે ખરીદનાર જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો દુકાન/ ફલેટ ની કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

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

(૭) બાંધકામ પુર્ણ થા બાદ ખરીદનારને સોંપવામા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની વેચનાર પુષ્ટી કરશે, તથા ૩% ની મયા દામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામા 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 મયા દા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો વેચનાર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મયા દામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. ખરીદનારને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો વેચનાર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં કબુલ કયા મુજબ કરવામાં આવશે.

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

એ) ખરીદનારને તે મિલકતની સંપુર્ણ માલીકી રહેશે.

બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહિત ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે

Scanned by CamScanner

અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક ખરીદનારનો હકક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૯) વેચનાર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/એસોસીએશનની મંડળીની વેચનાર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્ય વાહી કરવામા આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ 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 દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો ખરીદનાર તેમાં વાંધો તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧૦) વેચનારે ખરીદનાર પાસેથી જે ખર્ચ ની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસીપલ 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 પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચા ઓ જે તેણે ખરીદનાર પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ ખરીદનારને મિલકતનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે વેચનાર કબુલ થાય છે. જો વેચનાર ખરીદનાર પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચ ની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, વેચનાર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા 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 કાર્ય વાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૧૧) **ADJUSTMENT : APPROPRIATION OF PAYMENT :** વેચનારને કરવામા 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 બુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત ખરીદનારે કોઈ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

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

વેચનાર તેમજ ખરીદનાર માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. વેચનાર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટી ફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) ખરીદનારને મિલકતનો તેમજ ખરીદનારના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે ખરીદનાર પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થવાની સાથે જ તમામ રકમ "રેરા" ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. પરંતુ જો બિલ્ડીંગ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટી ફીકેટમાં 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 ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. વેચનાર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૧૩) **CONSTRUCTION OF THE PROJECT-APPARTMENT :**

પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ ::—

વેચનાર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) ખરીદનારે જોયેલ છે. તથા વેચનાર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે નો ખરીદનાર સ્વીકાર કરેલ છે. વેચનાર તથા ખરીદનાર કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ.ની માલીકી માત્ર વેચનારની રહેશે.

(૧૪) **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :** મિલકતનો કબજો સોંપવાની

Scanned by CamScanner

કાર્ય પધ્ધતી ::

૧) વેચનાર મિલ્કતનો કબજો તા.................... ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો વેચનાર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા ખરીદનારને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો વેચનાર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર ૯% ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ ખરીદનાર પણ જો ચુકવણામાં 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 અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શક્ય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના, હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન ટલ્કો/ભિતયકદ૯ મા મોડુ થાય તેમ હોય તો ખરીદનાર કબુલ કરે છે કે તો વેચનાર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ વેચનાર આ કરારની શરતો મુજબ વેચનાર 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 સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો ખરીદનાર દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ વેચનારને લેખીત જાણ કરે ત્યારે ખરીદનારે મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ , જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ વેચનારને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મિલ્કતનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

૩) વેચનારના ઉપર પ્રમાણેના વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ (ત્રણ) વાર સતત ડીફોલ્ટ થશે તો વેચનાર પોતાની વિવેકબુધ્ધી પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ ખરીદનાર દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, વેચનાર ખરીદનારની તરફેણમાં ઓફીસ/દુકાનની 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 રજી. 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 દ્વારા 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 દ્વારા 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 દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા વેચનાર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ 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 આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

Scanned by CamScanner

૪) CANCELATION BY ALLOTEE : કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે ખરીદનારને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે ::

ખરીદનાર કબુલ થાય છે તથા કબુલ કરે છે કે, જ્યારે વેચનારની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે ખરીદનાર કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો વેચનાર 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) :**
મિલકતનો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા ::

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

જ્યારે ઈમારત વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે વેચનાર ખરીદનારને પ્રોજેકટની 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. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. વેચનારને ચુકવેલ રકમ વેચનારની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન 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 કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા ખરીદનારઓને ઈમારતનો કબ્જો સોંપી આપ્યા બાદ વેચનારની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહીત ખરીદનારના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૧૬) **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER ::**
<u>પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી ::–</u>
વેચનાર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

એ) વેચનાર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ વેચનાર પ્રોજેકટની જમીનનો સુયાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

બી) વેચનારે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ અધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદ્દમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં વેચનાર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન

કરી રહયા છે તથા હંમેશા રહેશે.

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

જી) વેચનારે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના ખરીદનારના ઉકત મિલ્કત/એપાર્ટમેન્ટ સબંધી 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 એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

જે) ખરીદનારના એસોસીએશન ધ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે.

કે) વેચનારે, સરકારી માંગણું, દેણુ (વાજ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખચા ઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સતાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કે સરકારી ઓડી નન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) વેચનારને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

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

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

સી) મિલ્કતના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

ડી) મિલ્કતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ ખરીદનારે કબજાની તારીખથી પોતાના ખચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. મિલ્કતનો કબજો સ્વીકાય બાદ તેની મિલ્કતની જાળવણી સાચવણી માટે ખરીદનાર જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મિલ્કતમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. મિલ્કતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી, ઈમારત તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો, ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમાર કામ થઈ શકે તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

ઈ) ઈમારતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મિલ્કતનો ટેકો, છત વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ

Scanned by CamScanner

રાખશે. ખરીદનાર વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મિલકતમાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય પ્રવેશ દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના બાહરી હિસ્સામા બદલાવ નહી કરે, ખરીદનાર તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બહારીય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

જી) મિલકત સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત ખરીદનારના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, વેચનાર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં ખરીદનાર ચુકવી આપશે.

એચ) સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતા મિલકતના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાજ , 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 :**

<u>મિલ્કતના દસ્તાવેજ બાબત ::–</u>

આ કરાર હેઠળ ખરીદનાર પાસેથી વેચનારે મિલકતની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા મિલકતના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહીતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટી ફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ ખરીદનાર માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાજ તથા કાનુની ખચ વિગેરે ની રકમ લેખીત માંગણી કયા મુજબ તેમાં દશા વેલ સમય મયા દામાં ડીપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો ખરીદનાર, આથી વેચનારને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાય વાહી જયા સુધી વેચનાર દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજિસ્ટ્રેશન ચાજીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાય વાહી મુલત્વી રાખવા વેચનારને અધિકૃત કરે છે. ખરીદનાર તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાય વાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર ખરીદનાર સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૯) **DEEFECT LIABILITY ::**

<u>ક્ષતિની જવાબદારી ::–</u>

એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે વેચનારની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત ખરીદનારને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વષ ની અંદર વેચનારનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે, તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ વેચનાર દ્વારા 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 સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વક મેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને 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 ::**

<u>સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખચ ની ચુકવણીને આધીન ખરીદનારના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક ::–</u>

સિલ્વર સ્ટારબીલ્ડકોન

ખરીદનાર આથી કબુલ કરે છે કે તે ઈમારતની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ની સંપુર્ણ 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 મયાદીત 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 સર્વીસનો વપરાશ ::–

"મહાદેવ" ઈમારતમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મયાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં ખરીદનારને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામા આવશે.

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

ઈમારત સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત ::–

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

ખરીદનાર ઈમારતમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી 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.

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

(૨૪) PROMOTER SHALL NOT MARTGAGE OR CREAT A CHARGE ::

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી ::–

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

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

સબંધીત રાજ્યના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન ::–

વેચનાર ખરીદનારને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ ને અનુરૂપ છે. વેચનાર ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દશા વેલ છે.

Scanned by CamScanner

(૨૬) **BINDING EFFECT ::**

<u>બંધનકારક અસર ::</u>

વેચનાર ધ્વારા આ કરાર ખરીદનારને મોકલી આપવાથી જયા સુધી આ કરાર ખરીદનાર તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમા પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને વેચનારને પરત કરે નહી તથા વેચનાર ધ્વારા જાણ કર્યા થી સબંધીત સબ-રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં વેચનાર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

જો ખરીદનાર આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને વેચનારને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયા અને જયારે વેચનાર ધ્વારા જાણ કયે થી 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) દિવસમા 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 ::**

<u>સંપુર્ણ કરાર ::-</u>

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામા આવે છે આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ મિલ્કતના બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાય વાહી 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 APPLOCABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES ::**

<u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત ::-</u>

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

(૩૦) **SEVERABILITY ::**

<u>અલગતા બાબત ::-</u>

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 ::**

<u>કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી ::-</u>

જયાં-જયાં ઠરાવવામા આવ્યુ હોય કે ખરીદનારે પ્રોજેકટ અન્ય ખરીદનારો સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ મિલ્કતના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર ખરીદનારે ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૨) **FURTHER ASSURANCE ::**

<u>વધારાની ખાત્રી ::-</u>

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિ ચીત કયા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે

Scanned by CamScanner

વિચારણા કરવામા આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામા આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાય વાહી કરશે.

(૩૩) **PLACE OF EXECUTION ::**

સહી કરવાનું સ્થળ ::-

ખરીદનાર તથા વેચનાર દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર વેચનારની કચેરીની અથવા અન્ય સ્થળ વેચનાર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા ખરીદનાર દ્વારા તથા વેચનાર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજિસ્ટ્રાર નોંધણી થયા બાદ બાદ જે તે સંપુર્ણ 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 નકકી કરેલ સમય મયા દામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામા અને વેચનાર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કયા ની કબુલાત આપશે.

(૩૫) **NOTICES / સુચનાઓ ::-**

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

(૧) ખરીદનારનું સરનામું :-

(૨) વેચનારનું સરનામું :- પ્લોટ નં.૨૯, મારૂતિનંદન ટાઉન શીપ, આખલોલ જકાતનાકા, ફુલસર, ભાવનગર

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

(૩૬) **JOINT ALLOTEES / સંયુકત એલોટી ::-**

જોઈન્ટ ખરીદનાર હોય તેવા કિસ્સામાં વેચનાર દ્વારા 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 ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ ::-**

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

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

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા 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 ::-

-:: મહાદેવ કોમર્શીયલ કમ રેસીડેન્શીયલવાળી મિલ્કતનું વર્ણન ::-

જત ભાવનગર જિલ્લા તથા તાલુકાના મોજે ગામ ફુલસરનાં રે.સર્વે નં.૧૧, ની

Scanned by CamScanner

૨૬૭૦૯.૦૦ ચો.મીટરની બીનખેતી થયેલ અને ટી.પી.સ્કીમ નં.૨/એ, ઓ.પી.નં.૬, એફ.પી.નં.૧૯, ૨૦ તથા ૨૨ માં સમાવિષ્ટ જમીનમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં.૧૦** ની કુલ જમીન ૩૮૨.૨૫ ચો.મીટર જમીન ઉપર બંધાવેલ **'મહાદેવ રેસીડેન્સી'** નામની બાંધકામની ઈમારતવાળી મિલ્કત જેની :

ઉતર તરફ : પ્લોટ નં.૯ આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ : ૧૨.૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.
પુર્વ તરફ : રે.સર્વે નં.૧૦ આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ : ૯.૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.

–:: પરિશિષ્ટ–૨ ::–

–:: વેચાણવાળી મિલ્કતનું વર્ણન ::–

જત ભાવનગર જિલ્લા તથા તાલુકાના મોજે ગામ ફુલસરનાં રે.સર્વે નં.૧૧, ની ૨૬૭૦૯.૦૦ ચો.મીટરની બીનખેતી થયેલ અને ટી.પી.સ્કીમ નં.૨/એ, ઓ.પી.નં.૬, એફ.પી.નં.૧૯, ૨૦ તથા ૨૨ માં સમાવિષ્ટ જમીનમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નં.૧૦** ની કુલ જમીન ૩૮૨.૨૫ ચો.મીટરમાં બનાવવામાં આવેલ **'મહાદેવ રેસીડેન્સી'** નામની ઈમારતના .... માળે આવેલ દુકાન/ ફ્લેટ નં......... ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. કારપેટ એરીયા તથા .... ચો.મીટર બિલ્ટઅપ એરીયાના રહેણાંક/કોમર્શીયલ બાંધકામની મિલ્કત જેની :

પુવ તરફ :
પચ્ચિમ તરફ :
ઉતર તરફ :
દક્ષિણ તરફ :

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 મંજુર સહી અને બંધનકર્તા રહેશે.

સ્થળ : ભાવનગર
તારીખ: / /૨૦૧૮

ખરીદનારની સહી :: **સાક્ષીઓની સહીઓ ::**

× ______________________ ૧ ______________________

વેચનારની સહી :: ૨ ______________________

× ______________________

આશાપુરા કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી
ચાલતા ધંધાના પ્રોપરાઈટર
નિશાબેન હરેશભાઈ જોષી

નિશા. એચ.જોષી

Scanned by CamScanner

-: એનેક્ષર :-

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

-: એનેક્ષર - ૨ :-

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરે ની યાદી
(મિલકતના વિગત વર્ણન અને સુવીધાઓ)

(Specification & Amenities)

મિલકતમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમા

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર
(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રંગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.
(૩) દરવાજા :- પ્લેન ફલશ ડોર.
(૪) ફ્લોરીંગ :- વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
(૫) પ્લમ્બીંગ :- સારી ગુણવત્તાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.
(૬) ઈલેકટ્રીક :- સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલેકટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.
(૭) લીફ્ટ :- સારી ગુણવત્તાવાળી લીફ્ટ.

તદઉપરાંત ઈમારતમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

નિરવા એન્ટજોષી

Scanned by CamScanner