::: વેચાણ સાટાખત :::

આજ રોજ __________ તા.___ માહે __________ સને ૨૦૧૮ નાં દિને..

<u>આ સાટાખત લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે પહેલા પક્ષના :-</u>

શ્રી ______________________________

ઉ.આ. :- ______ વર્ષ, જાતના :- હિન્દુ, ધંધો :- ______,

રહેવાસી :- ____ સુરતના...

(જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ કરારમાં એક તરફવાળા અને/અગર તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તમો એક તરફવાળા જાતે પોતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝિક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એક તરફવાળા વેચાણ રાખનારા..)

<u>આ સાટાખત લખી આપનાર યાને વેચનાર તે બીજા પક્ષના :-</u>

નવકાર એન્ટરપ્રાઇઝ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેનાં વહીવટકર્તા ભાગીદાર.

રજી. ઓફીસ : બ્લોક નં.૮૪-બ, નવકાર એવન્યુ, વિક્ટોરીયા ટાઉનશીપની બાજુમાં, મોજે નવાગામ, તા.કામરેજ, જી.સુરત.

PAN NO.:- AAOFN 6579 M.

શ્રી રમેશભાઇ મીઠાભાઇ તેજાણી

ઉ.વ.આ. :- ૩૨ વર્ષ, જાતના :- હિન્દુ, ધંધો :- વેપાર/બાંધકામ,

રહેવાસી :- ૮, શ્રીજીકૃપા સોસાયટી, કાપોદ્રા, સુરતના..

મો.નં.૯૮૨૪૩ ૩૩૩૪૭.

(જેમને અહીંયા અને હવે પછી આ કરારમાં બીજી તરફવાળા અને/અગરઅમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં અમો બીજી તરફવાળા નવકાર એન્ટરપ્રાઇઝ ભાગીદારી પેઢીનાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો, એક્ઝિક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજી તરફવાળા વેચાણ આપનારા..) પ્રમોટર-વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારાને સંયુક્ત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યક્તિગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) જત સદરહુ જમીનમાં બીનખેતીનું કૃત્ય કરવા માટેની મંજુરી મેળવવા અંગે મે.કલેકટર સાહેબશ્રી જીલ્લા કલેકટર કચેરી, એન.એ.શાખા, નાનપુરા, સુરતનાંને અરજી કરેલ,જે અરજીનાં અનુસંધાનમાં મે.કલે.શ્રી સાહેબશ્રી, સુરતનાં હુકમ નં.એ/જમન/તત્કાલ/ એસ.આર.નં.૨૩૮/૧૭/આઇ.ડી.નં.૧૧૬૯૯D/વશી /૭૭૧૮ થી ૭૭૩૩/૨૦૧૭ તા.૧૦.૧૦.૨૦૧૭ નાં રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે હુકમ સંબંધી નોંધ ગામનાં નમુના નં [illegible]

<u>વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૫૯૩૩ ની વિગત :-</u>

ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ તાલુ કામરેજનાં મોજે ગામ નવાગામનાં બ્લોક નં.૮૪/બ વાળી જમીનના માલિકો ૧.કાંતાબેન તે કાંતિભાઇ ગુલાબભાઇની વિધવા, ૨.સંજયભાઇ કાંતિભાઇ, ૩.અનિતાબેન કાંતિભાઇ, ૪.સુધીરભાઇ કાંતિભાઇ તથા ૫.જમનાબેન નગીનભાઇ પાસેથી સદરહું ખેતીની જમીન ૧.ધનજીભાઇ ભવાનભાઇ વાઘાણી, ૨.વિરલકુમાર ધનજીભાઇ વાઘાણી, ૩.વિપુલકુમાર જસમતભાઇ, ૪.રમેશભાઇ મીઠાભાઇ તેજાણી, ૫.દુર્લભજીભાઇ ધનજીભાઇ ધામેલીયા, ૬.રાજેશકુમાર જસમતભાઇ, ૭.દિપકભાઇ લખમણભાઇ લુખીએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવજ મે.સબ-રજીસ્ટ્રાર સુરત-૪(કામરેજ) સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૫૯૩૩ થી તા.૧૫.૧૨.૨૦૧૪ નાં રોજ નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામનાં નમુનાં નં.૬ (હકકપત્રક) માં એન્ટ્રી નં.૬૯૨૩ થી તા.૧૫.૧૨.૨૦૧૪ નાં રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તા.૨૩.૦૧.૨૦૧૫ નાં રોજ પ્રમાણીત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહું બ્લોક નં.૮૪/બ વાળી જમીન ૧.ધનજીભાઇ ભવાનભાઇ વાઘાણી, ૨.વિરલકુમાર ધનજીભાઇ વાઘાણી, ૩.વિપુલકુમાર જસમતભાઇ, ૪.રમેશભાઇ મીઠાભાઇ તેજાણી, ૫.દુર્લભજીભાઇ ધનજીભાઇ ધામેલીયા, ૬.રાજેશકુમાર જસમતભાઇ, ૭.દિપકભાઇ લખમણભાઇ લુખી નામે ચાલી આવેલ. તેઓએ ૧.ધનજીભાઇ ભવાનભાઇ વાઘાણી, ૨.વિરલકુમાર ધનજીભાઇ વાઘાણી, ૩.વિપુલકુમાર જસમતભાઇ, ૪.રમેશભાઇ મીઠાભાઇ તેજાણી, ૫.દુર્લભજીભાઇ ધનજીભાઇ ધામેલીયા, ૬.રાજેશકુમાર જસમતભાઇ, ૭.દિપકભાઇ લખમણભાઇ લુખી, ૮.પોપટલાલ શાંતિલાલ શાહએ સાથે મળીને **"નવકાર એન્ટરપ્રાઇઝ"** ભાગીદારી પેઢી બનાવેલ. જે અંગેનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ મે.સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ કામરેજની કચેરીમાં એક નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં.૬૭૭૫, તા.૧૩.૦૩.૨૦૧૮ થી નોંધાયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામનાં નમુનાં નં.૬(હકકપત્રક) માં નોંધ નં. ______ થી તા. ______નાં રોજ કરવામાં આવેલ. આમ સદરહું જમીન નવકાર એન્ટરપ્રાઇઝ એક ભાગીદારી પેઢી યાને અમો વેચાણ આપનારનાં નામે ચાલી આવેલ.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબધિત પ્રમોટરનાં હક્ક, ઇંધાખા તથા હક્ક. હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પચારી કરવામાં આવી છે. તેમાં અપર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી સાતમા માળ સુધીમાં એમ કુલ ૩૨ ફ્લેટનું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"નવકાર એવન્યુ"** નાં નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટર પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેનાં આખરી લે-આઉટ/વિકાસ/બાંધકામ પરવાનગી સંદર્ભે સદરહું મોજે ગામ નવાગામનાં બ્લોક નં.૮૪-બ વાળી જમીન અંગે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, નાનપુરા, સુરતનાંને બાંધકામની પરવાનગી મેળવવા અરજી કરેલ જેનાં અનુસંધાને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, સુરતનાંએ તેમનાં હુકમ નં.સુડા/વિપબ/ઝુ.૪/નવાગામ/૦૩૩૭/૧૭-૧૮/૫૭૨૮ થી તા.૧૨.૦૭.૨૦૧૮ નાં રોજથી રહેણાંકનાં હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટેની રજાચીઠ્ઠી આપવામાં આવેલ. સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા

"રેરા" કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઇ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટર રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં. ________, તા. __________ થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ-(૧) માં રજૂ કરેલ છે.

(ચ) ખરીદનારાએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના. નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરનાં આર્કિટેક **શ્રી જગદીશભાઇ મેઘાણી** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિતમનો ખરીદનારાને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા ખરીદનારાને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેનાં માલિકી બાબતે હક્ક ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે ખરીદનારા દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે. તથા ખરીદનારાને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/ મંજુર લે-આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું ખરીદનારા દ્વારા નિરિક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા ખરીદનારાને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા ખરીદનારા દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ ફ્લેટ વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(ટ) ખરીદનારાને તેનાં તા.___ ____ નાં પત્રથી **"નવકાર એન્ટરપ્રાઇઝ"** બિલ્ડીંગમાં ફ્લેટ નં.______ જેનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ ________વાળો ________માળે આવેલ ફ્લેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) ખરીદનારાને **"નવકાર એવન્યુ"** બિલ્ડીંગમાં ફ્લેટ નં.______ જેનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી. આ_______ વાળો ________માળે આવેલ ફ્લેટ તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ ચો.મી.આ _______ સહિતનો. લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહિયારી સુવિધા વપરાશ પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-૨ માં ફ્લેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ-૨ માં બીલ્ડીંગ/ફ્લેટની

(ડ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ ફ્લેટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલનાં ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ શાફ્ટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ઢ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોક્ત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટરે ફ્લેટ (તે સાથે પાર્કીંગનાં હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા ખરીદનારા ઉપરોક્ત ફકરા-ઠ માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>શરતો :-</u>

<u>૧.૧</u> આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા-ઠ માં દર્શાવેલ ફ્લેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટરને કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે ખરીદનારા કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ-૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા પરિશિષ્ટ-૨ માં ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ-૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફ્લેટની કિંમતની ગણતરી જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામ ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટનો સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તામાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા તમામ સગવડતાઓના (બેઝીક ફેસેલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ ખરીદનારા પોતાના ફ્લેટમાં વીજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર ને રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો ખરીદનારા તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થયા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

<u>૧.૨</u> કારપેટ એરીયા આધારીત ફ્લેટના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.........જેના ચો.ફુટ........ની કીમત રૂ.......... અંકે રૂપીયા ....પુરા થાય છે.

ખરીદનારા પ્રમોટર પાસેથી સુવાંગ ઉપયોગ માટે ફ્લેટનાં હિસ્સા તરીકે :-

૧. બાલ્કની ચો.મી.આ...,.........

૪. ખુલ્લુ પાર્કીંગ ચો.મી.આ.............

૫. કર્વડ પાર્કીંગ ચો.મી.આ.............

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.......... ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની ૧ ચો.મી. રૂ............ નાં દરે કુલ વધારાની ચો.મી....... માટેની વધારાની રકમ રૂ.......... અંકે રૂપીયા ....પુરા ચુકવશે. તેની કુલ અવેજની રકમ રૂ.......... અંકે રૂપીયા ....પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી ખરીદનારા ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે ખરીદનારા પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો ખરીદનારાને માંપણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)-(ક) ખરીદનારાએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂ.________ અંકે રૂપીયા________________પુરા (૧૦ % કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂ.________ અંકે રૂપીયા________________ પુરા નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

ચુકવણીની પધ્ધતી :-

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં ખરીદનારા તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **<u>"નવકાર એન્ટરપ્રાઈઝ"</u>** નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં સુરત મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતુ જો ખરીદનારા ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ % નાં દરે પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૪)-(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે ખરીદનારા રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાનાં હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે ખરીદનારાએ જુદા ચુકવવાનાં રહેશે. તમામ પ્રકારનાં બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની

(૧.૬) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ ખરીદનારને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી જી.આઇ.ડી.સી. દ્વારા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેર ગણી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજનાં દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. ખરીદનારાને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજનાં હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાંણાકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા ખરીદનારા દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) ખરીદનારાને ફ્લેટની સંપુર્ણ માલિકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં ગેરેજ/બંધ પાર્કીંગ તે સહીત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય પ્રમાણસર હકક ખરીદનારાને હકકે જે અવિભાજ્ય છે. જે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/ કંપનીનાં કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામે આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે ખરીદનારાને મોકલવામાં આવે તયારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાનાં રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે., ખરીદનારાના સમાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે. અન્ય સમક્ષ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવેતો ખરીદનારા તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહી..

(૧.૯) પ્રમોટરે ખરીદનારા પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીનખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ 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 ખર્ચાઓ જે તેણે ખરીદનારા પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ ખરીદનારાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટરે કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટરે ખરીદનારા પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઇ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા

(૨) પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ ખરીદનારા પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઇ પણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા સરભર કરવા માટે ખરીદનારા આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઇ પણ સદર હેઠળ સરભર વસુલ કરી શકશે.તે બાબત ખરીદનારા કોઇ વાંધો માંગણી અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

<u>(૩) સમયએ અગત્યનું સત્વ છે :-</u>

પ્રમોટર તેમજ ખરીદનારા માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પાકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપૂર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ) ખરીદનારાને ફ્લેટનો તેમજ ખરીદનારાના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે ખરીદનારા પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં(૧.૪) (ક) ની જોગવાઇ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો પુરૂ થઇ ગયું તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્રકને વળગી રહીને અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર ખરીદનારાને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે ખરીદનારા કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

<u>(૪) પ્રોજેકટ એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :-</u>

પ્રોમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ પ્રોજેટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેસીફીકેશન) એફ.એ.આર (એફ.એસ.આઇ) ખરીદનારાએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો ખરીદનારાએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટરે તથા ખરીદનારા કબુલ કરે છે કે સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઇ.ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

<u>(૫). ફ્લેટનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :-</u>

(૫.૧) પ્રમોટરે ફ્લેટનો કબજો તા.________ નાં રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટરે ઠરાવેલ સમય મર્યાદા પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા ખરીદનારાને ફ્લેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા ખરીદનારાને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટરે કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % નાં દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ ખરીદનારા પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ %નાં દર મુજબ વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.પરંતુ લડાઇ. અછત, અગ્ની, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતનાં કારણે સ્થાવર મિલકતનાં પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ, કોઇ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઇ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પ્લાન COMPLETION માં મોડુ થાય તેમ હોય તો ખરીદનારા કબુલ કરે છે કે તેનો પ્રમોટર કબજાની સોંપણી સમય માટે મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે..

દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. પરંતુ સંપુર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોઇ તથા માત્ર કમ્પલીશન/મકાન વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો ખરીદનારને દાખલો આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, અથવા સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજનાં હકકને કોઇ હાની પહોંચાડયા સિવાય ખરીદનારા દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં હપ્તા ચુકવવામાં ઉત્તરોત્તર ડીફોલ્ટ થશે પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ ખરીદનારા દ્વારા કસુર થવાનાં કિસ્સામાં પ્રમોટર ખરીદનારની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટમાં આપેલ મિલકતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગની રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ ખરીદનારાને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે. પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર ખરીદનારને તેને આપેલ સરનામે રજી.ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ સરનામે-૧૫ દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગનાં કારણે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો ખરીદનારા પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસનાં સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્યહિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે ખરીદનારા દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી તે રકમ બાદ કરી કરાર રદ થયાનાં ૩૦-દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. ખરીદનારા કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે રદ થવાની તારીખથી ૪૫-દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ ખરીદનારાને પરત કરશે. ખરીદનારાએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ. ખરીદનારા કબુલ થાય છે કે તેનાં પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઇ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુક્ત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે ખરીદનારને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ ખરીદનારા કબુલ થાય છે તથા મંજુર થાય છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઇ ભુલ ચુક કે ભુલ ન હોવાનાં કારણે ખરીદનારા કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ રકમ તમામ રકમ પ્રમોટરે આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫-દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) ખરીદનારની મિલકતનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :-

(૬.૧) મિલકત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી ખરીદનારા જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તવેજો સહી કરીને ખરીદનારાને ૧૫-દિવસમા મિલકતનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર ખરીદનારને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં ખરીદનારા કબજો લેવામાં નિષ્ફળ તો જોગવાઇ પ્રમાણે ખરીદનારા-૧૫ દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે.

નોટીસ આપ્યાની ૧૫-દિવસમાં રકમ ખરીદનારા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોશીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે પ્રમોટરની પાસે તથા એસોશીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂ.__________ અંકે રૂપિયા ______________ પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) ખરીદનારા દ્વારા કબજો લેવા બાબત. ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા ખરીદનારાઓને ફલેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો. પ્લાન. સામાન્ય વિસ્તાર સહિત ખરીદનારાનાં એસોશીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

<u>(૭) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-</u>

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

એ-પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો ભુવાગ તથા ખરેખર શારિરીક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

બી- પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે મંજુરીઓ મેળવશે.

સી- જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

ડી- જમીન કે પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ ફેકલેટ સબંધીત કાંઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઇ- પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ ફલેટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રકીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટરે હંમેશા પ્રોજેકટ, જમીન મકાન. એપાર્ટમેન્ટ/દુકાન તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

એફ-પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કાંઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી ખરીદનારાના ઉતપન્ન થયેલ હક્ક. ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉતપન્ન થાય.

જી-પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબધી કોઈપણ વ્યકિતકે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ. કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં ખરીદનારાનાં એપાર્ટમેન્ટ સબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

આઇ–બેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી અને શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો ખરીદનારાને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો ખરીદનારાનાં એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

જે–ખરીદનારાના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

કે– પ્રમોટરે,સરકારી માંગણું દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી,ભાડુ,પ્રીમીયમ,ડેમેજ અને અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે..જે કોઇ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

એલ–આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઇપણ નોટિસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટીસ મળેલ નથી.

<u>૯. ખરીદનારા પોતે અથવા જે કોઇ વ્યકિત ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે.</u>

(એ) ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ ખરીદનારાને કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય વેપાર કરવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે.

બી) ખરીદનારા પોતાના ફ્લેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પ્રદાર્થ રાખશે નહી. ખરીદનારાની બેદરકારી અથવા અવગણના કારણે ફ્લેટના કોઇ પણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તનાં પરીણામ માટે ખરીદનારા જવાબદાર રહેશે.

સી) ફ્લેટનું આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેઓનો ભંગ ન થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદાર રહેશે. તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

ડી) ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ ખરીદનારાએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય વેપાર લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. ફ્લેટનો કબજો સ્વીકાર્યો બાદ તેનાં ફ્લેટની જાળવણી સાચવણી માટે ખરીદનારા જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખસે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફ્લેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટ કે તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (Partitions), ગટર, મોરી, પાઇપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtenanees) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે(Tensntable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

ઇ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે..

ફ્લેટનાં બાહ્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે. ખરીદનારા તદુપરાંત બ્લોકના હિસ્સામાં કોઇપણ સ્થળે બ્લોકની દિવાલોમાં તથા બાહ્ય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બ્લોકનાં એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

એફ) ખરીદનારા એપાર્ટમેન્ટમા ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારનાં કચરા તથા એઠવાડ તથા નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

જી) ફ્લેટનું સંબંધિત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધિત ખરીદનારાના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ. પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં ખરીદનારા ચુકવી આપશે.

એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઇ જાહેર સત્તા ફ્લેટનાં વપરાશ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા. વોટર ચાર્જ. વીમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઇ વધારો થાય તો પોતાનાં હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે અલોટી ચુકવી આપશે.

<u>૯. ફ્લેટનાં દસ્તાવેજ બાબત :-</u>

આ કરાર હેઠળ ખરીદનારા પાસેથી પ્રમોટરને ફ્લેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ફ્લેટનાં પ્રમાણસરનાં અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતનાં હકક ઇલાખા. ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ ખરીદનારા માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે..ની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો ખરીદનારા, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જ્યાં સુધી ખરીદનારા દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી. રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખનાર પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે; ખરીદનારા તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસિએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઇના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઇ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઇપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર ખરીદનારા સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

<u>10. ક્ષતીની જવાબદારી :-</u>

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણનાં કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઇ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત ખરીદનારાને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે, તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો

પ્રમોટર કોઇપણ સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

<u>૧૧. સંપુર્ણ મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની ચુકવણીને આધીન ખરીદનારાના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :-</u>

ખરીદનારા આથી કબુલ કરે છે કે તે ફ્લેટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસિએશન ઓફ ખરીદનારા અથવા તેમનાં દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાનાં વપરાશનો હક્ક રહેશે. તેમજ મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસિએશન ઓફ ખરીદનારા દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા ખરીદનારની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

<u>૧૨.સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :-</u>

પ્રમોટર/મેઇન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ ખરીદનારાને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઇન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા ખરીદનારા કબુલ થાય છે એસોસિએશન ઓફ ખરીદનારા તથા અથવા તો મેઇન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇપણ ખામીનું નિરિક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/મિલકતમાં પ્રવેશ આપશે.

<u>૧૩. બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :-</u>

ગોલ્ડન પોઇન્ટ એપાર્ટમેન્ટમા આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટ રૂમ, ભુર્ગભ પાણીનાં ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઇન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિશામક પંપ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઇપણ સંજોગોમાં ખરીદનારાને સર્વિસ એરીયા કોઇપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસિએશન ઓફ ખરીદનારા દ્વારા મેઇન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

<u>૧૪. એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત</u> સામાન્ય પુર્તતા બાબત :-

એ. એપાર્ટમેન્ટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાનાં ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીનાં નિયમ, નિયમન વિગેરે.. નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીનાં નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

ખરીદનારાએ ફ્લેટમાં કોઇપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર

ઉપરોક્ત જણાવેલ કોઇપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે મા। ખરીદનાર સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

<u>૧૫.ખરીદનાર દ્વારા કાનુન, જરૂરત વિગેરે..નાં પાલન બાબત :-</u>

ખરીદનાર પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો. નિયમો. નિયમન જરૂરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે ખરીદનાર આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. ખરીદનાર આથી બાંહેધરી લઇને છીએ કે. આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધિત સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો. અધિગ્રહણ તથા માંગણી. સમારકામ વિગેરે..ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાનાં ખર્ચે કરશે.

<u>૧૬.પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :-</u>

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેથી આવુ ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે ખરીદનારનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

<u>૧૭.સંબંધીત રાજ્યનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :-</u>

પ્રમોટ ખરીદનારાને ખાત્રી આપે છે કે. આ પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ પ્રોપર્ટી એક્ટને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ પ્રોપર્ટી એક્ટ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

<u>૧૮.બંધનકારક અસર :-</u>

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર ખરીદનારાને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર ખરીદનાર તે કરાર મળ્યાની તારીખથી 30 દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી. જો ખરીદનાર 30 દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જ્યાં અને જ્યારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે પ્રમોટર ખરીદનારાને તેની કસુર સુધારવા સુચના/નોટીસ આપશે, અને જો તે ખરીદનારાને મળ્યાની ૧૫ દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો ખરીદનારની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા ખરીદનારાએ જમાં કરેલ તમામ રકમ તે સમય બુકિંગની રકમ સહિત ખરીદનારાને કોઇપણ જાતનાં વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

<u>૧૯.સંપુર્ણ કરાર :-</u>

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર. વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ ખરીદનારા તથા ઉત્તરોત્તર ખરીદનારાને લાગુ પડવા બાબત :-

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કે અહીં સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેક્ટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર એપાર્ટમેન્ટનાં ખરીદનારાને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદ્દેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

૨૨. અલગતા બાબત :-

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

૨૩. કરારમાં જ્યાં જ્યાં પ્રમાણસર કિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્ર થયા હોય ત્યાં ગણતરીની પદ્ધતી :-

જ્યાં જ્યાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે ખરીદનારાએ પ્રોજેક્ટ અન્ય ખરીદનારાઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યાર તે તમામ એપાર્ટમેન્ટનાં કુલ કાર્પેટ એરીયાનાં પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર ખરીદનારાએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૪. વધારાની ખાત્રી :-

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અહીં નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂર જણાય તેવા અથવા અહીં વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય કાર્યવાહી કરશે.

૨૫. સહી કરવાનું સ્થળ :-

પ્રમોટર તથા ખરીદનારા દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા બાદ અથવા ખરીદનારા દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર સુરત મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

૨૬. નોંધણી :-

ખરીદનારા અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેંન્સ/વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ

૨૭.સુચનાઓ :-

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ ખરીદનારા તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઇ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

૧. ખરીદનારાનુ સરનામું :-

૨.પ્રમોટરનું સરનામું :- બ્લોક નં.૮૪-બ, નવકાર એવન્યુ. વિક્ટોરીયા ટાઉનશીપની બાજુમાં, મોજે નવાગામ, તા.કામરેજ, જી.સુરત.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઇના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો ખરીદનારા તથા પ્રમોટરે એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્રવ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તો ખરીદનારાને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામા આવશે.

<u>૨૮.સંયુક્ત ખરીદનારા :-</u>

સંયુક્ત ખરીદનારા હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા ખરીદનારાને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઇરાદા માટે તે તમામ ખરીદનારાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

<u>૨૯.સ્ટેમ્પડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-</u>

આ કરાર તથા કન્વેન્સ/વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ ખરીદનારા કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

<u>30. વિવાદનો ઉકેલ :-</u>

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે.. બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨016 તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલા નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

<u>31.શાસન વ્યવસ્થા :-</u>

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલા ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે. જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ સુરત મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

સહી કરી કરાર કરનાર. (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

સાક્ષીની સહી :–
(૧) નામ............................
સરનામું..........................
(૨) નામ............................
સરનામું..........................

–:: પ્રમોટર ::–
(કરાર કરી સહી કરનાર)

(સહી કરનાર અધિકૃતવ્યકિત)

સાક્ષીની સહી :–
(૧) નામ............................
સરનામું..........................
(૨) નામ............................
સરનામું..........................

પરિશિષ્ટ–૧ (ઇમારત)

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીકટ કામરેજનાં **મોજે ગામ નવાગામની** પંચાયત હદમાં નોંધાયેલી રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી થયેલી જમીન જેની રે.સ.નં.૭૭ **બ્લોક નં.૮૪/બ** જેનું ૭ x ૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે.**૧–૨૮–૪૩** ચો.**મી.** જમીન છે કે જેને લાગુ **ટી.પી.સ્કીમ નં.૪૫(નવાગામ–વાવ), ફાઇનલ પ્લોટ નં.૬૪, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૭૭૦૬ ચો.મી.** છે તે બીનખેતીની જમીનમાં **"નવકાર એવન્યુ"** નામનાં પ્રોજેકટનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તેમાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી **"બિલ્ડીંગ : ____"** આવેલ છે.

અપર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી સાતમા માળ સુધીમાં એમ કુલ ૩૨ ફ્લેટનું બાંધકામ કરેલ છે.

-: ચતુર્દિશા :-

પૂર્વે : લાગુ બ્લોક નં.૮૧ વાળી જમીન,

પશ્ચિમે . લાગુ બ્લોક નં.૮૪/અ વાળી જમીન,

ઉત્તરે : લાગુ જાહેર રસ્તો,

દક્ષિણે : લાગુ બ્લોક નં.૮૩ વાળી જમીન,

પરિશિષ્ટ-૨ (ફ્લેટ)

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં વર્ણવેલ ઇમારત કે **"નવકાર એવન્યુ"** નું આયોજન કરેલ. સદર બીલ્ડીંગો પૈકી "બીલ્ડીંગ-___" માં સ્થળ મુજબ _____માળે (પાસીંગ પ્લાન મુજબ_____માળ) આવેલ ફ્લેટો પૈકી સ્થળ મુજબ **ફ્લેટ નં.______** (પાસીંગ પ્લાન મુજબ ફ્લેટ નં._____) વાળી મિલકત જેનું **કારપેટ એરીયા** _________**ચો.મી.** યાને બિલ્ટઅપ એરીયા _______ **ચો.મી.** વાળી મિલકત. (સુરત શહેરી વિકાસ સતામંડળમાં પાસ થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ) તેમજ આખા બિલ્ડીંગની તળની કુલ જમીનમાં ફાળે પડતી _______ **ચો.મી.** વણ.વહેંચાયેલા હીસ્સાની જમીન. તેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ચતુર્દિશા

પૂર્વ : લાગુ

પશ્ચિમ : લાગુ

ઉત્તર : લાગુ

દક્ષિણ : લાગુ

પરિશિષ્ટ-૩ (સહીયારી સુવિધા)

ઉપરોક્ત જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઇમારત હેઠળની સઘળી જમીન, સંયુક્ત બેઝમેન્ટ તથા ભોંયતળીયે આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઇમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફ્ટ સમગ્ર ઇમારતનાં પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સર્પોટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઇનો, વીજળી જોડાણ, સામાન્ય અગાસી, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, અગાસી વિગેરે., આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધી ફ્લેટ ટારકી વચ્ચે સહયિારી તથા મજીયારી હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજ્ય રહેશે. તેમજ ઉપરોક્ત દર્શાવેલ મજીયારી સુવિધાનો કોઇપણ મિલકત હોલ્ડર કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહી પહોંચાડી શકે કે માલિકીનો હક્ક કે દાવો નહી કરી શકે.

-:: એનેક્ષર-" ૧ "::-

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

-:: એનેક્ષર-" ૨ "::-

(૧) આર.સી.સી.ફ્રેમસ્ટ્રક્ચર
(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એક્સ્ટેરીયલ કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટી ફીનીશ.
(૩)દરવાજા :– પ્લેન ફલશ ડોર
(૪)બારી :– એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી.
(૫)ફ્લોરીંગ :–વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
(૬)રસોડુ :– ગ્રેનાઈટ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતા વાળા સેનેટરીવેર્સ.
(૭) બાથરૂમ :– ગ્લેઝ ટાઈલ્સપ લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતા વાળા સેનેટરીવેર્સ.
(૮) પ્લમ્બીંગ :– સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.
(૯) ઈલેક્ટ્રીક :– સારી ગુણવતાવાળા ઈલેક્ટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.
(૧૦)લીફ્ટ :–સારી ગુણવતાવાળી લીફ્ટ.

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.