–:: <u>વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)</u> ::–

રેરા નોંધણી ક્રમાંક ....

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા. .... નાં રોજ નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતો તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/વેચાણ આપનાર :–</u>

મે. "શ્રી નિતાઈ રિઅલ્ટી" નામની ભાગીદારી પેઢી, (PAN No. AEAFAS1431D) સને ૧૯૩૨ ના ભારતીય ભાગીદારી ધારા અન્વયે રચાયેલી રજીસ્ટર્ડ પેઢી છે જેની ઓફિસ : શોપ નં. ૨૩, ગ્રાઉન્ડ ફલોર, રૂદ્ર આર્કેડ, નવી મામલતદાર કચેરીની બાજુમાં, દમણીઝાંપા, કિલ્લા–પારડી જિ. વલસાડ, પીન. ૩૯૬૧૨૫ ખાતે આવેલી છે. તે તરફેના અધિકૃત ભાગીદારો :–

(૧) શ્રી મહેશ પ્રતાપભાઈ જોષી, (PAN-AJDPJ 2475 Q)
જાતે–હિન્દુ, ઉ.આ.વ. ૩૦, ધંધો–વેપાર અને ખેતી,
(આધાર કાર્ડ નં. ૭૭૯૧ ૬૧૬૯ ૬૦૦૭)
રહે. રૂમ નં. સી/૦૦૩, ન્યુ ગાર્ડન વ્યુ કો. ઓ. હાઉસીંગ સોસાયટી, તુલીંજ રોડ, બી.એસ.એન.એલ. એક્ષચેન્જ પાસે, મહેશ પાર્ક, નાલાસોપારા (ઈસ્ટ), તા. વસઈ, જીલ્લો– પાલઘર, મહારાષ્ટ્ર, પીન કોડ–૪૦૧ ૨૦૯ ના જોગ.

(૨) શ્રી મેહુલ પ્રતાપભાઈ જોષી, (PAN-AFZPJ 0318 J)
જાતે–હિન્દુ, ઉ.આ.વ. ૩૩, ધંધો–વેપાર અને ખેતી,
(આધાર કાર્ડ નં. ૩૦૮૮ ૩૩૭૩ ૬૩૭૩)
રહે. રૂમ નં. સી/૦૦૩, ન્યુ ગાર્ડન વ્યુ કો. ઓ. હાઉસીંગ સોસાયટી, તુલીંજ રોડ, બી.એસ.એન.એલ. એક્ષચેન્જ પાસે, મહેશ પાર્ક, નાલાસોપારા (ઈસ્ટ), તા. વસઈ, જીલ્લો– પાલઘર, મહારાષ્ટ્ર, પીન કોડ–૪૦૧ ૨૦૯ ના જોગ.

(૩) શ્રી નિલેશ બટુકરાય જોશી, (PAN-AFTPJ 8624 B)

જાતે–હિન્દુ, ઉ.આ.વ. ૩૩, ધંધો–વેપાર અને ખેતી,

(આધાર કાર્ડ નં. ૯૪૭૫ ૫૬૨૨ ૭૦૨૫)

રહે. રૂમ નં. સી/૨, ન્યુ ગાર્ડન વ્યુ કો. ઓ. હાઉસીંગ સોસાયટી, તુલીંજ રોડ, બી.એસ.એન.એલ. એક્ષચેન્જ પાસે, મહેશ પાર્ક, નાલાસોપારા (ઈસ્ટ), તા. વસઈ, જીલ્લો– પાલઘર, મહારાષ્ટ્ર, પીન કોડ–૪૦૧ ૨૦૯ ના જોગ.

(૪) શ્રીમતી નીતિ હેમંતકુમાર પટેલ, (PAN- BTVPP 1777 J)

જાતે–હિન્દુ, ઉ.આ.વ. ૩૦, ધંધો–ખેતી તથા વેપાર,

(આધાર કાર્ડ નં. ૯૮૦૯ ૬૮૦૨ ૧૦૦૭)

રહે. ફ્લેટ નં. ૬૦૨, એચ–૩ બિલ્ડીંગ, જાસ લકઝુરીયા, નરોલી રોડ, સેલવાસ, દાદરા નગર હવેલી,પીન કોડ–૩૯૬૨૩૦.

(૫) શ્રી હેમંતકુમાર ગજાનંદ પટેલ, (PAN-ADSPP 2304 F)

જાતે–હિન્દુ, ઉ.આ.વ. ૫૬, ધંધો–ખેતી તથા વેપાર,

(આધાર કાર્ડ નં. ૬૦૦૫૬૬૯૭૨૮૯૦)

રહે. ઘર નં. ૪૩૬/૧, ૬૬ કેવીએ રોડ, જમુના પાર્ક, હનુમાન મંદિરની સામે, આમલી, સેલવાસ–૩૯૬૨૩૦, તાબે દાદરા નગર હવેલી, તથા...

(૬) શ્રી કમલેશ ગજાનન પટેલ, (PAN- ADSPP 2305 E)

જાતે–હિન્દુ, ઉ.આ.વ. ૫૨, ધંધો–ખેતી તથા વેપાર,

(આધાર કાર્ડ નં. ૪૬૪૮૯૫૮૧૫૬૮૯)

રહે. રો–હાઉસ યુનિટ નં. ૧, ગજાનન કોમ્પલેક્ષ, દમણીઝાંપા, મું. પો. કિલ્લા–પારડી, તા. પારડી, જી. વલસાડ, પીન કોડ–૩૯૬ ૧૨૫, ગુજરાત રાજયના

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

<u>અને બીજા પક્ષકાર/ લખાવી લેનાર</u>

શ્રી .... (PAN NO ………………….)

(આધાર કાર્ડ નં. ....)

ધર્મે–................., ઉ.આ.વ. – ...., વ્ય.– ...., રહે. ....

ઠે :– ....

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર ''એલોટી'' તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધિત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે ''પક્ષકાર'' તથા વ્યકિતગત રીતે ''પક્ષકાર'' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ગુજરાત રાજયના વલસાડ ડીસ્ટ્રીકટની રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ પારડી તાલુકાના મોજે ''કસ્બે પારડી'' પારડી નગરપાલિકા સીટી સર્વે હદ વિસ્તારમાં આવેલ બિનખેતીના રે. સ. નં.૧૨૯૯/૧, **સીટી સર્વે નં. ૭૨૮/અ/૨ ની ૧૮૫૯.૦૦ ચો.મી. તથા સીટી સર્વે નં. ૭૨૯/અ/૨ ની ૨૧૪૧.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૪૦૦૦ ચો.મી.** ના ક્ષેત્રફળવાળી જમીન સરકારી રેકર્ડ દફતરે હમો વેચાણ આપનારના નામે ચાલી આવેલ છે. તે રીતે અને ત્યારથી સદરહું જમીન અમોની ભાગીદારી પેઢીનાં કબ્જા ભોગવટાની આવેલ. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનનાં સંપૂર્ણ અને કાયદેસરના કબ્જેદાર તથા માલિક છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન કે જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે તે નીચે પરિશિષ્ટ –૧ માં દર્શાવેલ છે.

(ખ) પ્રમોટરે આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. સદરહું જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાકા તથા હકક, હિત સબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરિયાત સંપૂર્ણ રીતે કરવામાં આવી છે. તેમાં (૭) સાત માળનાં બે બહુમાળી મકાનોનું (ભોયતળિયે પાર્કિંગ+સાતમાળ) બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ સમગ્ર પરિયોજનાને ''વૃંદાવન ગાર્ડન'' ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે આ પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની ઓનલાઈન પરવાનગી [પાર્કિંગ ભોંયતળિયે + સાતમાળ] ની પારડી નગરપાલિકા પાસેથી

બાંધકામની પરવાનગી ક્રમાંક નં. PRAADA/ 06-02-2020/1356330/01/000347 તા. ૦૬–૦૨–૨૦૨૦ થી મેળવેલ છે. તેમજ પારડી નગરપાલિકા એ સદરહું પરિયોજના ચાલુ કરવા માટે કાયદેસરની વિધીવત મંજુરી આપી છે. પ્રમોટર આ સાથે બાહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે, મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ –૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કંઈપણ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરશે નહિં.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસેથી રેરા રજી. નં. ...., તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ –(૧) માં બીડાણ કરેલ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો (Specifications) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ તથા સ્ટ્રકચરલ એન્જી. દીપાલી એમ. દેસાઈ ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા આપેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે, તેનાં માલિકી બાબતે હકક ઈલાકા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામના નમુના વિગેરે) ના ઉતારા તથા રેવન્યુ સર્વે દફતરની સબંધિત અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ/ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી ધ્વારા સંપુર્ણપણે તપાસવામાં આવેલ છે અને એલોટીએ તે અંગે ખાતરી કરેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર ધ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકમની અધિકૃત નકલો તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/ પારડી નગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે, ખરીદ થનારા તથા એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન્સ) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર –૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી મકાન વપરાશનો દાખલો (Completion Certificate) અથવા કબજા અંગેનું પ્રમાણપત્ર સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી પ્રમોટર દ્વારા મેળવી લેવામાં આવશે.

(ટ) એલોટીએ તેનાં તા. .... નાં પત્રથી "વૃંદાવન ગાર્ડન" બિલ્ડીંગ નં. ...., વીંગ................ માં, ફલેટ નં. .... જેનો રેરા કારપેટ એરિયા ક્ષેત્રફળ........ ચો.મી. વાળો .... માળે આવેલ ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને "વૃંદાવન ગાર્ડન" બિલ્ડીંગ નં. ...., વીંગ .... માં, ફલેટ નં. .... જેનો રેરા કારપેટ એરિયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. જેનાં ચો.ફુ. આ. .... વાળો .... માળે આવેલ ફલેટ તે સાથે સ્ટીલ્ટ પાર્કિંગ/કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન ઓપન પાર્કિંગ ચો.મી. માં .... સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન(જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) જે નીચે પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–'૨' માં ફલેટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ રેરા કારપેટ એરિયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટના અંદરના ચોખ્ખા વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો પણ સમાવેશ થશે પરંતુ તે રેરા કારપેટ એરિયામા બહારની દિવાલો, સર્વીસસાઈટ વિગેરે..નો સમાવેશ થશે નહીં તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે નહી.

(ઢ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન,રજુઆત તથા એક–બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરી રહયા છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસપરસની સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર ફલેટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતો ખરીદ

કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની ધારા –૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે. તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યાં પ્રમાણેની અરસપરસની રજુઆતો, શરતો, ખાત્રી, વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળની બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતોઃ–

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–"૧"માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ–"૨" માં એપાર્ટમેન્ટનો અધિકૃત ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–"૩" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. ફલેટની વેચાણ કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત (ફલેટ સહિત), બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરેનો તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતુ અલોટી પોતાનો ફલેટમાં વિજમીટર જોડાણ તથા રાંધણગેસ જોડાણ પોતે પોતાના સ્વખર્ચે પોતાના નામે સરકારમાં ડિપોઝીટ ભરીને અલગથી મેળવશે અને જો પ્રમોટરે તે રકમ પોતાની ચુકવીને અગાઉથી જોડાણ લઈ લીધા હોય તો એલોટી તે પુરેપુરી રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.૨) રેરા કારપેટ એરિયા આધારિત ફલેટના કારપેટ એરિયા આ .... ચો.મી. જેના આ ....ચો.ફુટ ની કિંમત રૂપિયા................ અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

કોમન ટેરેસ પર ભવિષ્યમાં નવા નિયમ મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરવાનો કે ઉપયોગ કરવાનો કોઈ હકક દાવો અમો પ્રમોટરનો રહેશે નહી. કોમન એરિયાને એસોસીએસનમાં તબદીલ કરવામાં આવશે તથા તેમાં અમો પ્રમોટરનો કોઈ હકક દાવો રહેશે નહી (સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ બાજુની સંલગ્ન જમીનમાં બનનાર વૃંદાવન ગાર્ડનના ભવિષ્યનાં રહેણાંકના સભ્યોને એટલે કે બાજુમાં બનતા તમામ ફેઈઝનાં રહેણાંકનાં સભ્યોને સદરહુ કોમન એરિયા શરતસહ વાપરવાનો હકક આપવાનો છે.)

(૧.૩) સદરહુ ફ્લેટની સંપૂર્ણ કિંમત કોઈપણ પ્રકારના વધારાના ખર્ચાથી મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને/અથવા વખતોવખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી પોતે ચુકવવાનું આ કરારથી કબુલ રાખે છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે, એલોટી પાસેથી ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) (ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા(૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ તરીકે બુકીંગની રકમ પ્રમોટરને .... બેંકના તા. .... ના રોજના ચેક નં.................... થી ચુકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા એનેક્ષર "૩" માં દર્શાવેલ પધ્ધતિથી એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવવાની છે.

એનેક્ષર"૩"

૧	રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૩૦% થી વધારે નહિં) કે જે આ કરાર થયા બાદ ૧૫ દિવસની અંદર ચુકવવાના રહેશે. (૩૦%)
૨	રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૪૫%) કે જે ઈમારતમાં તમે ફલેટ નોંધાવ્યો છે તેની પ્લીન્થનું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે. (૧૫%)
૩	રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૬૦%) કે જે ઈમારતમાં તમે ફલેટ નોંધાવ્યો છે તેના ચાર સ્લેબ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે. (૧૫%)
૪	રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૦%) કે જે ઈમારતમાં તમે ફલેટ નોંધાવ્યો છે તેના આઠ સ્લેબ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે. (૧૦%)
૫	રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૭૫%) કે જે ઈમારતમાં તમે ફલેટ નોંધાવ્યો છે તેનું ઈંટનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે. (૫%)

૬	રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૮૫%) કે જે ઈમારતમાં ફલેટ નોંધાવ્યો હોય તેનુ અંદર અને બહારનું પ્લાસ્ટર નું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે. (૧૦%)
૭	રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૯૦%) કે જે ઈમારતમાં ફલેટ નોંધાવ્યો હોય તેમાં ફલોરીંગ ટાઈટલ્સ, પ્લમ્બીંગ નું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે. (૫%)
૮	રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૯૫%) કે જે ઈમારતમાં ફલેટ નોંધાવ્યો હોય તેમાં ઈલેકટ્રીક, અંદર બહારનો કલર, દરવાજા, બારી નું કામ પૂર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે. (૫%)
૯	રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજની રકમના ૧૦૦%) કે જે ઈમારતમાં તમે ફલેટ નોંધાવ્યો છે તે ફલેટનો કબજો સોંપતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે. (૫%)

Mode of Payment

<u>ચુકવણીની પધ્ધતિ :–</u>

કરાર શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાઓને આધીન રહીને પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી પ્રમોટરને તમામ રકમની ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક /ડ્રાફટ / **<u>NEFT / RTGS</u>** ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) "શ્રી નિતાઈ રિઅલ્ટી" નાં નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનાં તરફેણમાં પારડી મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

<u>Bank Details</u>

Beneficiary Name : Shree Nitai Realty.

Bank Name : HDFC Bank Ltd.,

Master Collection A/c. No. 50200048969152

IFSC Code : HDFC0002051

Branch : Pardi.

Bank Address : Ground Floor, Pitru Smruti Bldg. Opp. Bank of Baroda,

Killa Pardi, Dist. Valsad, Gujarat- 396125.

પરંતુ, જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% નાં દર પ્રમાણે પ્રમોટરને વ્યાજ ચુકવવા માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે જે આ કરારની મહત્વની શરતો પૈકીની એક છે.

(૧.૪)–(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી. એસ. ટી. તથા અન્ય **Government and Nagarpalika Tax** કરવેરા વિગેરે...જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ સદરહુ મિલ્કતની આ કરારમાં નકકી કરેલ કિંમત ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાઓનો ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ થશે નહિં.

(૧.૫) પ્રમોટરે જડિત વસ્તુ(ફીક્ષચર), ફીટીંગ્સ, એમેનીટીઝ વિગેરે ...... આપેલ છે. પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈઓને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ પ્રમોટર ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. એમેનીટી, કલર, ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા **ISI** ના ધારાધોરણ પ્રમાણે આપશે. જોડાણ એનેક્ષર–"૨" .

(૧.૬) (માત્ર ફલેટને લાગુ) બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરિયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે, તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વસ્તુ પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (પારડી નગરપાલિકા) ધ્વારા મેળવેલ ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર/Completion Certificate એલોટીને સોપવામાં આવશે. કારપેટ એરિયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપૂર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. કારપેટ એરિયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરિયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરિયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યાં પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ એલોટીને વ્યાજસહિત પરત કરશે. અગર જો એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરિયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે એલોટી પાસે વધારાનાં એરિયાની કિંમત માંગણી કરી શકશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં. (૧.૪) (ક) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર ધ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી ધ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટમાં ફાળવેલ ફ્લેટ એલોટીની સંપૂર્ણ માલિકીનો રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, સ્ટીલ્ટ પાર્કિંગ/ઓપન પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, આ પ્રોજેકટ જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી અને સામાન્ય સુવિધાનો વ્યવહાર સર્વિસ સોસાયટી બનાવી તેને નિયમીતપણે મેન્ટેન્સ સહિયારી રીતે કરવા એલોટીઓને આપવામાં આવશે.

(૧.૮) પ્રમોટર ધ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ એસોસીએશનની મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે એલોટીએ તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અગર સક્ષમ સત્તાધિકારી તરફથી મંડળી સંબધિત મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને, બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય વિગેરે.... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. –

જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના ઉપરના વ્યાજ તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તવાં પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે તે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવી આપશે અને તેવી સક્ષમ

સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તો તેને માટે પ્રમોટર સ્વયં જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) **ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT**

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાપાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે, તે બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) **TIME IS ESSENCE**

<u>સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.</u>

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર પ્રોજેકટ અંગેનું સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને તે અંગે સ્થાનિક નગરપાલિકા તરફથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા, અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળની જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

પરંતુ, જો મકાન પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્રક અથવા કમ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલઢાલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે સંપૂર્ણપણે પ્રમોટરને ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ વહેલી તકે કમ્પલીશન પ્રમાણપત્ર મેળવી આપશે.

(૦૪) **CONSTRUCTION OF THE PROJECT / APARTMENT**

<u>પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–</u>

પ્રમોટર ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન્સ) **FSI** (એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ પ્રત્યક્ષ નિહાળેલ છે તથા પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત થયેલ

તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે.....નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ જ વેચાણ વ્યવહાર કરવામાં આવશે તથા હાલમાં કાયદેસર રીતે **CP** દ્વારા મેળવેલ સંપૂર્ણ એફ.એસ.આઈ. **(FSI)** ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૦૫) PROCEDURURE FOR TAKING POSSESSION :-

એપાર્ટમેન્ટનાં કબજાની કાર્યપધ્ધત્તિ :–

(૫.૧)SCHEDULE FOR TAKING POSSESSION :-

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા. ૩૦/૦૬/૨૦૨૨ ના રોજ બિલ્ડીંગ નં. ૧ (A1 અને A2) માં ફલેટ વેચાણ લેનારાઓને તથા તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ ના રોજ બિલ્ડીંગ નં. ૨ (B1 અને B2) માં ફલેટ વેચાણ લેનારાઓને જો વેચાણ કિંમતની પુર્ણ રકમ તથા અન્ય ખર્ચ કિંમત એમ સંપૂર્ણ કિંમત ચુકવી આપેલ હોય તો કબજો સોપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમયે (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ફલેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ કરાવવાની ઈચ્છા ન હોય તો પ્રમોટર કબજો એલોટીને સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર એલોટીને ૯% ના વાર્ષિક ધોરણે વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો વિલંબીત દિવસો ઉપર પ્રમોટરને શીડયુલ મુજબ નિયમીત ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક ૯% ના દરે પ્રમોટરને વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ રાષ્ટ્રીય કે આંતરરાષ્ટ્રીય યુધ્ધ, અછત, મહામારી, રોગચાળો, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ, પુર અથવા અન્ય કોઈ પણ કુદરતી આફતોનાં (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલ્કતનાં પ્રોજેકટનો નિયમીત સળંગ વિકાસ શકય ન હોય તેમજ અતિવૃષ્ટિ અનાવૃષ્ટિને કારણે અથવા સરકાર કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે નિયમીત વિકાસ બાંધકામ (COMPLETION) કરવામાં વિલંબ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે, ઉપરોકત દર્શાવેલ અનિવાર્ય સંજોગોને કારણે પ્રમોટર કબજાની સોપણીના સમય માટેની સમયમર્યાદામાં વિના કોઈ વધારાનાં દંડ કે વ્યાજની ચુકવણી ભોગવ્યા વિના સદરહુ પ્રોજેકટ લંબાવવા માટે હકકદાર રહેશે તેનો એલોટી કોઈ વાંધોવિરોધ નોંધાવી શકશે નહિં.

(૫.૨) સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર / **Completion Certificate** (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ ૩–

મહિનાની અંદર એલોટીને ફલેટનો કબજો લેવા લેખિત સુચના (નોટિસ) આપીને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને તે મુજબ પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનુ સંપૂણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ બદલનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી પ્રમાણપત્ર અથવા Completion Certificate આવે તે પહેલા દાખલ થઈને કબજો સંભાળી લેવાની ઈચ્છા ધરાવતા હોય તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેન્ટેનન્સચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર, તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, **GST** ફેસીલીટી ચાર્જ, વકીલાત ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને ફલેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણેના વ્યાજના હકકને કોઈ હાનિ પહોચાડયા વિના એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ વરાડે પડતી કરવેરાની રકમ વિગેરનાં હપ્તા ચુકવવામાં નોટિસ મળ્યા બાદ ત્રણ વખત એલોટી અગર સતત ડીફોલ્ટર થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે સદરહું વેચાણ કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટની ફાળવણી રદ કરી શકશે અને એલોટીએ ચુકવેલ બુકીંગની કુલ રકમમાંથી ૧૦% રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરી શકશે અને આ કરાર તેમજ તેના ઉપર વ્યાજની જવાબદારી સંપૂર્ણપણે રદ થશે. પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેણે આપેલ પત્રવ્યવહારના સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા તેના દ્વારા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે તથા વોટસએપ તથા **SMS** પર પંદર(૧૫) દિવસની નોટિસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો પોતાનો ઈરાદો એલોટીને જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનો ભંગ બાબતે યોગ્ય સંતોષકારક જવાબ નહી આપે તો આવી નોટિસની સમય મર્યાદા બાદ આ કરાર સંપૂર્ણપણે રદ કરવા માટે પ્રમોટર હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકસાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાની ત્રીસ–(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ વિના વ્યાજથી પરત કરશે. બુકિંગની રકમ બાદ કરી બાકી રકમ વિના કોઈ વ્યાજ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે, પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈજ ના શકે તેમ હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે. તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પોતે મેળવેલ સંપૂર્ણ રકમ એલોટીને વિના વ્યાજે પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે..... રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થયેલા ગણાશે.

(૫.૪) CANCELLATION BY ALLOTMENT રેરા કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ એલોટી આ અંગે કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની પોતાની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવા છતાં એલોટી અગર કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા ઈચ્છે અને તે મુજબ દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટી દ્વારા એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ ૧૦% બુકીંગ એમાઉન્ટની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની ૧૦% રકમ બાદ કરી બાકીની પ્રમોટરે એલોટી પાસે મેળવેલ તમામ રકમ પ્રમોટર એલોટી પાસે એક રદ્દીકરણ કરાર કરાવીને દરખાસ્તની તારીખથી ૪૫ –પિસ્તાલીસ દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT) :- એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતાઃ–

(૬.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર થાય ત્યારે પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને લેખિત જાણ થયેથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના રજી. દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી –૧૫(પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટમાં પોતાના ફલેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટમાં તેના ફલેટનો સ્થળ કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો તેવા કિસ્સામાં રજીસ્ટર્ડ કરાર કર્યા બાદ જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને લેખિત જાણ થયાના ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ પોતાના હિસ્સે આવતા લાગુ પડતા બિલ્ડીંગનાં મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થઈ જશે. પ્રમોટર અને એલોટી વચ્ચે રજી. દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી જ એલોટીને મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ શરૂ થઈ જશે.

જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટ એલોટીના ફલેટનાં હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરનાં ચુકવવાપાત્ર હપ્તા જે બાકી હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને લેખિત

નોટિસ આપ્યાના ૧૫ (પંદર) દિવસમાં બાકી રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી એલોટી વરાડે પડતો સામાન્ય મેન્ટેનન્સ ખર્ચે ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી બાકી બચેલી રકમ પ્રમોટર તેને એસોસીએશનના નામે તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ આશરે દર મહિને રૂા. ૨૦/– અંકે રૂપિયા વીસ પુરા દર ચો.મી. મુજબ વસુલ કરશે. ભવિષ્યમાં મોંઘવારી વધેથી સદરહુ ઠરાવેલ મેન્ટેનન્સ રકમ સોસાયટી ઠરાવે તે મુજબ વધારવામાં આવશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તો તે પણ એલોટી પાસે વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) <u>POSSESSION BY THE ALLOTTE :-</u>

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :– પ્રમોટર દ્વારા ઓકયુપન્સી/કમ્પલીશન પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટમાં તેઓના ફલેટનો કબજો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરિયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જો લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોપી આપશે.

(૦૭) <u>REPRESENTATION AND WARRANTIES OF THE PROMOTER: પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી</u> :–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે કે,

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

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરની પરવાનગી તેમજ જરૂરી હુકમો અને મજુંરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટની પુર્ણ કરવા સમયે બાકી રહેતી સબંધિત જરૂરી મજુંરીઓ મેળવી લેશે.

(સી) પ્રમોટર ઉપર સદરહું પ્રોજેકટ અંગે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી કે પ્રોજેકટની જમીન તારણમાં મુકેલ નથી.

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ સબંધિત સક્ષમ અધિકારીઓએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા તે તમામ કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન, મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું ચુસ્તપણે પાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે કાયદેસર અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી કે જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાકા તથા હિતને બાધ આવે કે/પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી એલોટી સિવાય અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/ વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી કે જેથી કરીને આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સબંધી કોઈપણ હકકોને વિપરીત અસર થાય કે હાનિ થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈપણ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ એપાર્ટમેન્ટનાં ફલેટનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનન સોંપી આપશે. આજુબાજુની લાગુ જમીનના તમામ રહેવાસીઓને આવવાજવા માટે ચાલુ પ્રોજેટકના તમામ આંતરિક રસ્તાઓ વાપરવાનો હકક રહેશે તથા તેઓની જમીનમાંથી પણ સદરહુ ચાલુ પ્રોજેકટના તમામ રહીશોને જવાઆવવાનાં સંપૂર્ણ હકક રહેશે. આ અંગે એલોટીને કોઈપણ વાંધાવિરોધ રહેશે નહિં અને એલોટી તરફથી કોઈ અટકાવ કાર્ય થશે નહિં.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં મેન્ટેનન્સ સંબંધી જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે સરકારી માંગણું, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા પ્રોજેકટ સંબધિત તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમીયમ, ડેમરેજ, અને /અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના પ્રોજેકટ/ફલેટ સંબધિત આનુષંગિક ખર્ચાઓ વિગેરે... જે કંઈપણ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર હોઈ તે તમામ સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલા છે તેમજ તેવા ખર્ચાઓ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી પ્રમોટર પોતે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક સત્તામંડળ મારફતે મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીયકાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ, હુકમ,

જાહેરાત મારફતે સદર મિલ્કત અંગે સંપાદન અથવા અધિગ્રહણ અંગેની કોઈપણ નોટિસ પ્રમોટરને સરકાર તરફથી આજદિન સુધી મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત ફલેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે એ કરાર કરે છે કે,

(એ) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટી ફલેટના કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં ફલેટને રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈપણ પદાર્થ રાખશે નહિ. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાને કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેનાં પરિણામને એલોટી પોતે સંપુર્ણપણે ભોગવવા જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટનાં આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી એલોટી તેના પોતાના સ્વખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જવાબદારી એલોટીની પોતાની રહેશે તથા પોતાનાથી કોઈ બાહયભાગમાં નુકશાની થાય તો તેવી નુકશાની પણ એલોટી પોતાના ખર્ચે ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટી ફલેટને કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવાલાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં ફલેટને રાખશે. ફલેટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ફલેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણપણે જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કે તોડફોડ કરી શકશે નહી.

એપાર્ટમેન્ટને આંતરિક કે બાહય કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહિં. ફલેટ તથા તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partition), ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓના(Appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી યોગ્ય અને અનુકુળ સ્થિતીમાં એલોટી રાખશે. **RCC** ને નુકશાન કરવું એ કાનુની અપરાધ છે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે એલોટી તેમાં સુધારા કે ફેરકાર કરી શકાશે નહી તથા મકાનનો કોલમ (સ્તંભ), બીમ, તથા સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર સ્લેબ વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમી ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી આપે છે તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મકાનનાં મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બહારી હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે અંદરના પેસેજ તથા બહારની દિવાલોમાં તથા

બાહય વિભાગની તથા બાલ્કની સહિતની દિવાલોમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે કે કરાવે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એંઠવાડ તથા કોઈ નકામી તથા જુની વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહીં.

(જી) મકાનને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વીજમીટર અને ગેસ સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સરકારી સત્તા એપાર્ટમેન્ટનાં વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક સરકારી વાર્ષિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, ધરતીકંપ અને આગજની જેવી સમગ્ર કુદરતી હોનારત અંગે ઉતરાવેલ સમગ્ર બિલ્ડીંગનાં વિમાના વાર્ષિક પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા વખતોવખત પ્રિમીયમ કે ઘરવેરામાં કે અન્ય સબંધિત કોઈ વેરામાં કાંઈ વધારો કરવામાં આવે તો એલોટીના પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચૂકવી આપશે.

(આઈ) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, આજની તારીખે, પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્રી ફલોર સ્પેસ ઈંડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર **FSI= 1.8,** એટલે કે **7200** ચો.મી. જ છે અને ઉપલબ્ધ બનતા ટી. ડી. આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેંટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. **(FSI- 0.9) = 3600 Sq.Mtr** મળે છે. આમ કુલ્લે **FSI- 2.7 = 10,800** ચો.મી. પ્રમોટરના હકકની છે. તેમાં ફકત ૧૦૪૮૭.૪૧ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. આ પ્રોજેકટમાં વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. તથા બેલેન્સ **FSI 312.59** ચો.મી. બચે છે.

The Promoter shall not have any claim over F.S.I., additional F.S.I. and terrace rights after building use permission has been obtained, such rights if any will be enclosed by society of buyers.

(૦૯) **CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT:-**

એપાર્ટમેન્ટનાં દસ્તાવેજ બાબતઃ–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ફલેટની કુલ કિંમતની સંપુર્ણ રકમ શીડયુલ મુજબ વખતોવખત મળ્યા બાદ તે મિલ્કત અંગે (Conveyance) પ્રમોટર એલોટીને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતનાં હકક ઈલાકા પણ ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ/ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં એલોટીને તબદીલ કરી આપશે પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ પ્રમોટર દ્વારા લેખિતમાં માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદાની અંદર ડિપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance –deed) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણીની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને આથી અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના **(Formation)** સંબંધી તેના અંગત હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તે તથા તે હેઠળની કોઈપણ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટીની કમી માટે દંડ કે કોઈપણ સ્ટેમ્પડયુટી સબંધિત કાર્યવાહી માટે અને તેના ભરપાઈ અંગે માત્ર એલોટીજ સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) **DEFECTABILITY:-**

ક્ષતિની જવાબદારી :–

પ્રમોટર દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરીની ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિનાં કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાના પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લેખિતમાં લાવવામાં આવશે તો જેમ બને તેમ જેટલુ જલ્દી શકય હોય તેવી રીતે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નીવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યાં મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રમોટર કોઈપણ સ્ટ્રકચરલ સામાન્ય ખામીઓ અથવા સૂક્ષ્મ ખામીઓ જેવી કે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈની સમય મર્યાદાની ખામી કે જે પ્રયોજકના કંટ્રોલના બહાર હોય તે અંગે પ્રમોટર પોતે જવાબદાર રહેશે નહિં.

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

સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ(જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે ફલેટની ખરીદી તેઓ પોતે એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરી રહયા છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) અથવા સોસાયટી દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરિયાના વપરશનો હકક એલોટીને રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા સોસાયટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર ઉપયોગ કરવાનો હકક આધારિત રહેશે.

(૧૨) **RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :-**

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

પ્રમોટર મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરિયા), ગેરેજ, સ્ટીલ્ટ પાર્કીંગ તથા ઓપન પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે એજન્સીઓના પ્રવેશનો મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યાબાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં જ (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે મર્યાદિત સમય માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) **USASE OF STILT PARKING & SERVICE AREA :-**

સ્ટીલ્ટ પાર્કિંગ તથા સર્વિસએરિયાનો વપરાશ :–

એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો, પાર્કિંગ સ્પેસ તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, હાર્વેસ્ટ સીસ્ટમ, અગ્નિશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટી સર્વિસ એરિયા કોઈપણ રીતે અન્ય સ્વતંત્ર વપરાશ માટે સોસાયટી અથવા એસોસીએશનની **NOC** બાદ જ વાપરી

શકશે. પરંતુ પાર્કિંગની અમુક જગ્યા નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે પણ અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) **GENERAL DOMINANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT :-**

એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–

ફલેટનાં આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી એલોટી પોતાના વરાડે પડતા હિસ્સા મુજબ તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તે રીતે તેની કાળજી લેશે તથા સબંધિત કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર ફલેટમાં વધારાના કરી શકશે નહી. તેવાભંગ માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે તથા તેવી નુકસાનીની ભરપાઈ પણ પોતે કરી આપશે. એલોટી ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે તથા તોડીને નાની નહીં કરશે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમુણંક કરેલ મેન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિધુતપ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રવાહની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકસાની કે હાનિ માટે માત્ર એલોટી પોતેજ સંપૂર્ણપણે જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) **COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATION ETC.BY ALLOTTEE :-**

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબતઃ–

પ્રોજેકટ અંગે સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતોની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે તથા એલોટી આથી બાંહેધરી આપે છે કે આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધિત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે...ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) **PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE CHARGE :-**

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–

આ કરારમાં પ્રમોટર સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ત્થા તેની જમીન ગીરો મુકી શકશે નહિં અથવા તેનાં ઉપર કરાર પછી કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરી શકશે નહિં અને જો

સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ત્થા તેની જમીન ઉપર અગાઉ હાલના કરાર પહેલા જો પ્રમોટર દ્વારા કોઈ ગીરો કે બોજો ઉત્પન્ન કરવામાં આવેલો હોય તો તે પણ પ્રવર્તમાન હાલમાં અમલમાં રહેલા કોઈપણ અધિનિયમ હેઠળ ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા એલોટીએ કબુલ કરેલ હોઈ તે એલોટીનાં હકક અને હિતને અસરકારક રહેશે નહી કે નુકશાનકર્તા રહેશે નહિં.

(૧૭) **APARTMENT OWNERSHIP ACT OF THE RELEVANT STATE :-**

સંબધિત રાજયનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :–

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ– ૧૯૭૩ હેઠળ લાગું પડતા વિધી કાયદાના નિયમનનુ પાલન કરીને તેણે આ પ્રોજેકટ બનાવેલ છે.

(૧૮)**BINDING EFFECT :-**

બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત નહી કરે તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યા બાદ સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે એલોટી અગર હાજર નહી થાય ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થશે નહી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે પોતે રજુ થવામાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની આ કસુર સુધારવા લેખિત સુચના (નોટિસ) આપશે, અને જો તેવી નોટિસ તે એલોટીને મળ્યાની તારીખથી ૧૫–(પંદર) દિવસમાં એલોટી તરફથી તે અંગે ભુલ સુધારવામાં નહીં આવે તો એલોટીની ફલેટની નોંધણી અંગેની અરજી રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પ્રમોટર દ્વારા પરત કરવામાં આવશે.

(૧૯) **ENTIRE AGREEMENT :-**

સંપુર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની પ્રમોટર દ્વારા થયેલ તમામ સમજુતી, કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બિલ્ડીંગ બાબતમાં હાલના એલોટી સિવાય અન્ય કોઈ પક્ષકાર/પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કંઈ હોય તે તમામ આ કરારથી રદ **(Supersede)** થાય છે.

(૨૦) **RIGHT TO AMEND :-**

સદરહું કરારમાં ભુલથી બાકી રહી ગયેલા કે ભુલથી ખોટા લખાયેલા સુધારાવધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી રજીસ્ટર્ડ ચુક દસ્તાવેજ કરી અમલમાં લાવી શકાશે.

(૨૧) **PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE SUBSEQUENT ALLOTEES :-**

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોત્તર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજુતી કરવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી ત્થા જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર એપાર્ટમેન્ટના ભવિષ્યનાં તમામ એલોટીઓને આપોઆપ લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત સ્વીકારેલ તમામ બાહેંધરીઓ અને ખાત્રીઓ તેના ઉદ્દેશ્ય અને મુળભુત હેતુ જળવાઈ રહે તે અર્થે આપોઆપ સદરહુ મિલ્કત સંબંધિત ભવિષ્યમાં આવનાર તમામ એલોટીઓનાં કરારમાં એલોટીએ યથારૂપ વહન કરવાની રહેશે.

(૨૨) SEVERABILITY :-

અલગતા બાબત :–

આ કરારમાં વર્ણવવામાં આવેલ કોઈ જોગવાઈ અગર આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર બનતી હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો આ કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે વિસંગત હોય તેટલીહદ સુધી આપોઆપ આંશિકરીતે સુધારેલ અથવા

પુરેપુરી રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલી હદ સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે કરારમાં અમલી બની જશે.

(૨૩)METHOD OF CANCELATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO THE AGREEMENT :-

કરારમાં જયા પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :–

કરારમાં જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય ત્યાં ત્યાં એલોટીએ પ્રોજેકટ અંગે અન્ય એલોટીઓ સાથે મળીને સહિયારી રીતે ચુકવણુ કરવાનું રહેશે, ત્યારે તેવા કિસ્સામાં તે તમામ ફલેટના કુલ કારપેટ એરિયાના પ્રમાણસર પોતાના સ્વતંત્ર ભોગવટા અનુસાર તમામ એલોટીઓએ અલગઅલગ પોતાના ભાગનો ખર્ચ પોતે ઉઠાવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :-

વધારાની ખાત્રી :–

બન્ને પક્ષકારો અત્રે કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને વ્યવહારમાં અને કાયદાકીય રીતે સર્વત્ર અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહારને અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી ઉત્પન્ન થતા હોય તેવા કામને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણ સમર્થન માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની એકબીજાને સોપણી કરશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION :-

સહી કરવાનુ સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસપરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની ઓફિસે અથવા અન્ય નિર્ધારીત સ્થળે પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા અને પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સ્થાનિક સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોધણી થયા બાદ જ તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર પારડી મુકામે જિલ્લા વલસાડ, ગુજરાતમાં સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) **નોંધણી :–** એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને તે ઓફિસમાં પ્રમોટર હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) NOTICES :-

સુચનાઓ :–

આ કરાર ધ્વારા વિચારેલ તથા નકકી કરેલ સુચનાઓ તથા પેમેન્ટ, ડિંમાડ, પત્રો, વગરે એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજી લેવામાં આવશે.

૧) પ્રાઈમરી એલોટીનું નામ : ....

સરનામું : ....

મોબાઈલ નં. ....

Emai ID ....

(૨) **પ્રમોટરનું સરનામું :–** શોપ નં. ૨૩, ગ્રાઉન્ડ ફલોર, રૂદ્ર આર્કેડ, નવી મામલતદાર કચેરીની બાજુમાં, દમણી ઝાંપા, કિલ્લા–પારડી, જિ. વલસાડ, પીન. ૩૯૬૧૨૫, ગુજરાત રાજય.

Emai ID nitairealty@gmail.com

આ કરાર સહી કર્યા બાદ ઉપરોકત કોઈપણ સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને તેની જાણ લેખિતમાં કરવાની રહેશે તેમાં તે નિષ્ફળ નીવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળીજ ગયેલ છે તેમ સમજી લેવામાં આવશે.

(૨૮) JOINT ALLOTIES :-

સંયુકત એલોટી :–

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં બધી સુચનાઓ **(Notices)** પત્રો, ડિમાન્ડ લેટર પ્રમોટર દ્વારા પ્રાઈમરી એલોટીનાં સરનામે જ મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા

માટે તે તમામ અન્ય એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા છે અને મળી ગયેલ છે તેમ સમજી લેવામાં આવશે.

(૨૯) <u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–</u>

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની **GST**, સ્ટેમ્પ ડયુટી, દસ્તાવેજ નોંધણીનો ખર્ચ તથા વકીલફી એલોટી પોતેજ ઉઠાવશે તથા તે રકમ એલોટીએ સ્વતંત્ર રીતે પોતે જ ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) <u>DISPUTE RESOLUTION :-</u>

<u>વિવાદ ઉકેલ :–</u>

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધિત તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધિત પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસપરસ સંમતિથી સમાધાનની રૂએ સૌ પ્રથમ ઉકેલવામાં આવશે તથા તેવા સમાધાનની રૂએ કરવાના પ્રયત્નો નિષ્ફળ નીવડે તો તેવા સંજોગોમાં રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળના નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા ઉકેલ લાવવામાં આવશે.

(૩૧) <u>GOVERNING LAW :-</u>

<u>શાસન વ્યવસ્થા :–</u>

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે જેની સાક્ષીરૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરે છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીઓએ પોતાની સહીઓ કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહીઓ કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

–: એલોટી :–

સહી કરી કરાર કરનાર/વેચાણ લેનાર એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહિત)

૧...................................

૨...................................

સાક્ષીની સહી :–

(૧) નામ ....

સરનામું ....

....

(૨) નામ ....

સરનામું ....

....

–: પ્રમોટર :–

(કરાર કરી સહી કરનાર/વેચાણ આપનાર)

(૧) શ્રી મહેશ પ્રતાપભાઈ જોષી,

(૨) શ્રી મેહુલ પ્રતાપભાઈ જોષી,

(૩) શ્રી નિલેશ બટુકરાય જોશી,

(૪) શ્રીમતી નીતિ હેમંતકુમાર પટેલ,

(૫) શ્રી હેમંતકુમાર ગજાનંદ પટેલ,

---

(૬)   શ્રી કમલેશ ગજાનન પટેલ,

સાક્ષીની સહી :–

(૧) નામ ....

સરનામું ....

....

(૨) નામ ....

સરનામું ....

....

–: પરિશિષ્ટ–"૧"(એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતનું વર્ણન)

(પાર્કીગ વિગેરે સહિત) :–

ગુજરાત રાજયના વલસાડ ડિસ્ટ્રીકટની રજીસ્ટ્રેશન સબ ડિસ્ટ્રકટ પારડી તાલુકાના મોજે કસ્બા "પારડી " નગરપાલિકાનાં સીટીસર્વે હદ વિસ્તારમાં આવેલ બિનખેતીના રે. સર્વે નં. ૧૨૯૯/૧ તથા સી.સ.નં. ૭૨૮/અ/૨ + ૭૨૯/અ/૨ વાળી કુલ્લે ૪૦૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન આકાર રૂા. ૦૦.૦૦ પૈસા વાળી મિલ્કતમાં બાંધવામાં આવેલ આર.સી.સી. ટાઈપનું એપાર્ટમેન્ટ કે જે "વૃંદાવન ગાર્ડન" [બિલ્ડીગ નં. ૧ (**A1** અને **A2**) તથા બિલ્ડીગ નં. ૨ (**B1** અને **B2**)] તરીકે ઓળખાય છે.

ચતુઃસીમા

(૧) પૂર્વે   :– સી.સ. નં. ૭૨૮ બ+૭૨૯ બ વાળી જમીનમાં બનાવેલ મકાનો આવેલ છે.

(૨) પશ્ચિમે :– વિપુલ ગજાનન પટેલની રે.સ.નં. ૧૨૯૧ વાળી ખેતીની જમીન આવેલ છે.

(૩) ઉત્તરે :– વિપુલ ગજાનન પટેલની રે.સ.નં. ૧૨૯૧ વાળી ખેતીની જમીન આવેલ છે.

(૪) દક્ષિણે :– રે.સર્વે. નં.૧૨૯૯/૨ વાળી ખેતીની જમીન આવેલ છે.

–: પરિશિષ્ટ–"૨" (એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન) :–

ઉપરોકત **પરિશિષ્ટ–"૧"** માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ **"વૃંદાવન ગાર્ડન" બિલ્ડીંગ નં. .... વિંગ ....** ના .... માળ ઉપર આવેલ ફલેટ નં. .... જેનો રેરા કારપેટ એરિયા ચો.મી. આ .... છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

(૧) પૂર્વે :–

(૨) પશ્ચિમે :–

(૩) ઉત્તરે :–

(૪) દક્ષિણે :–

–: એનેક્ષર– "૧" :–

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

–: એનેક્ષર– "૨" :–

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરે.. ની યાદી

(એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specifications & Amenities)

ફલેટમાં તમામ પ્રકારનો માલસામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા **ISI (Standard)** પ્રમાણેનો ઉપયોગ કરવામાં આવશે જેમાં

(૧) ભુકંપ રેસીસ્ટન્સ આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર **(As per Norms of IS 456 – 2000)**

(૨) બહારની દિવાલો ૮" સેન્ડ ફેઈસ ડબલકોટ પ્લાસ્ટર સહિત, એક્ષટીરીયર એન્ટીફંગલ ડબલકોટ કલર સાથે તથા અંદરની દિવાલોમાં માલા પ્લાસ્ટર ડબલકોટ પુટ્ટી ફીનીશ સાથે.

(૩) દરવાજા :– **32** મીમી ડબલસાઈડ લેમીનેટેડ ફલશડોર **(SS)** ફીટીંગ્સ સાથે.

(૪) બારી :– પાઉડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી ટીન્ટેડ ગ્લાસ સાથે તથા એન્ટીકોરોઝીવ મોસ્કયુટોનેટ સહિત.

(૫) ફલોરીંગ :– વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ. ૨ ફુટ × ૨ ફુટ (ડબલ ચાર્જડ)+ **3"** સ્કરટીંગ્સ.

(૬) રસોડુ :– બ્લેક ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ સીંક સાથે ૨૪"×૧૮" સાઈઝનું.

(૭) બાથરૂમ :– ગ્લેઝ ટાઈલ્સ ૧૨"×૧૮" લીન્ટલ લેવલ સુધી તથા સારી ગુણવત્તા વાળા **White** સેનેટરીવેર્સ જરૂરિયાત મુજબ

(૮) પ્લમ્બીંગ :– સારી ગુણવત્તાવાળા ઓપન અને કન્સીલ્ડ પાઈપ ફીટીંગ સાથે **(ISI)** તથા પાંચ વર્ષની વોરંટીવાળા **CP Fittings.**

(૯) ઈલેકટ્રીક :– સારી ગુણવત્તાવાળા ઈલે. કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ, પ્લગપોઈંટ પર્યાપ્ત માત્રામાં **(ISI).**

(૧૦) લીફટ :– સારી ગુણવત્તાવાળી લીફટ. **(SS body)**

તદુપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં અન્ય સામાન્ય સગવડતા માટે પણ **ISI** પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.