-:: સુચીત ::-

-:: વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત) ::-

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

પ્રથમ પક્ષકાર / લખી આપનાર :-

અશરફબાનુ ગુલામઅબ્બાસ ગભરાણી (PAN No. ....)
ઉ.આ. ૬૩ વર્ષ, વ્યવસાય : ઘરકામ તથા વેપાર, ઠેઃ પ્લોટ નંબર ૮૩/એ-૨, અલકરમ સ્કવેર પાછળ, શિશુવિહાર વિસ્તાર, ભાવનગર

(જેમને હવે પછી આ "વેચાણ કરાર" માં "પ્રથમ પક્ષકાર" અથવા "પ્રમોટર" તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે જે શબ્દ પ્રયોગ માં જયાં અસંગત કે વિરૂધ્ધનો અર્થ થતો ન હોય ત્યાં સદરહુ "પ્રથમ પક્ષકાર" શબ્દના અર્થમા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઝ, ટ્રાન્સફરીઝ તથા કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

અને બીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર :-

શ્રી .... (PAN No. ....)
ઉ.આ. .... વર્ષ, વ્યવસાય : ...., ઠેઃ ....
....

(જેમને હવે પછી આ "વેચાણ કરાર" માં "બીજા પક્ષકાર" અથવા "એલોટી" તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે જે શબ્દ પ્રયોગ માં જયાં અસંગત કે વિરૂધ્ધનો અર્થ થતો ન હોય ત્યાં સદરહુ "બીજા પક્ષકાર" શબ્દના અર્થમા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઝ, ટ્રાન્સફરીઝ તથા કાયદેસરના પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

આ કામે પ્રમોટર તથા એલોટીને સયુંકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે અનુક્રમે "પ્રથમ પક્ષકાર" અને "બીજા પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(એ) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ ભાવનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ ભાવનગરના ભાવનગર જીલ્લાના શહેર ભાવનગરના પ્રભુદાસ તળાવ પાસે, ઉતર કૃષ્ણનગર વિસ્તારમા ૭૮૦.૬૭ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળથી આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના લીઝ હોલ્ડ પ્લોટ નંબર ૨૬૪૦ જે સિટી સર્વે કચેરીના વોર્ડ નંબર ૫, શીટ નંબર ૬૬ના સર્વે નંબર ૧૭૭૯, ૧૭૮૦ તથા ૧૭૮૧ના મળી કુલ ૭૮૧.૧૧ ચોરસ મીટર

અ.ગુ.ગભરાણી

ક્ષેત્રફળથી આવેલ લીઝ હોલ્ડ પ્લોટ નંબર ૨૬૪૦ ની જમીન જે તારીખ ૨૬/૧૦/૨૦૧૮ના રોજ કરવામા આવેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર ૪૫૨૪ તથા ૪૫૨૫ની વિગતે પ્રમોટર દવારા વેચાણ રાખવામા આવેલ ત્યારબાદ મજકુર લીઝ હોલ્ડ પ્લોટ નંબર ૨૬૪૦ મા પાર્કીંગ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર, થર્ડ ફલોર, ફોર્થ ફલોર, ફીફથ ફલોર તથા ટેરેસ ફલોર અને લીફટ માટે બાંધકામ કરવા માટે ભાવનગર મહાનગરપાલીકા દવારા વિકાસ પરવાનગી / રજા ચિઠ્ઠી નં BMC/20-08-2018/995936/01/000064 થી તારીખ : ૩૦/૦૯/૨૦૧૮ના આધારે પરવાનગી આપવામાં આવેલ અને તે મંજુરીના આધારે પ્રમોટરએ તેમાં ધારાસર રીતે બાંધકામની મંજુરી મુજબનું બાંધકામ શરૂ કરેલ, અને તે રીતેના તેમાં બંધાઈ રહેલ કોમ્પ્લેકસને "બાગ–એ–ઝેહરા" નામ આપવામાં આવેલ, અને તે રીતે પ્રમોટરે સદરહું પ્રોજેકટ વાળી જમીનમાં બાંધકામ શરૂ કરેલ છે અને પ્રમોટરે પ્રોજેકટવાળી જમીનનાં સંપુર્ણ કબ્જેદાર અને કાયદેસરના કબ્જેદાર માલીક છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન તરીકે ઓળખવામા આવશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આવેલ છે.

(બી) પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં (૫) પાંચ માળનાં બહુમાળી મકાનનું બાંધકામ કરવામાં આવશે આ પરિયોજનાને "બાગ–એ–ઝેહરા" ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(સી) પ્રમોટરને પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટેનાં આખરી લે–આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી ભાવનગર મહાનગરપાલીકા દવારા વિકાસ પરવાનગી / રજા ચિઠ્ઠી નં. BMC/20-08-2018/995936/01/000064 થી તારીખ : ૩૦/૦૯/૨૦૧૮ના આધારે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે, તથા પ્રમોટ બાંહેધરી આપે છે. તથા કબુલ કરે છે કે મંજુરી થયેલ બાંધકામ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ અને જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

(ડી) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે આ પ્રોજેકટની નોંધણી કરાવેલ છે

જેનો રજી. નં. .... તા .... છે તે નોંધણીપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–(૧) માં રજુ છે.

(ઇ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દીષ્ટ હકીકતો જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ શ્રી હિતેષ જે. મેહતા તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર શ્રી સુનિલ એ. વાસા ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા અધિનિયમો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(એફ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે, / કરવામાં આવશે તેનાં માલીકી બાબત હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર પ્રોપર્ટી કાર્ડ ના ઉતારાની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે ની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબત સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જી) પ્રમોટર ધ્વારા સુચવવામાં આવેલ બાંધકામ પ્લાન / પ્રોજેકટ મુજબના બિલડીંગનુ બાંધકામ અને ખુલ્લી જગ્યા જે પ્રોજેકટમા રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સતા / ભાવનગર મહાનગર પાલીકા ધ્વારા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન ની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નીરીક્ષણ કરવામાં આવે છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી ધ્વારા ખરીદવામા આવનારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષરમાં સામેલ રાખેલ છે.

(એચ)પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ સુચીત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી મકાન વપરાશનો દાખલો/કંમ્પ્લીશન પ્રમાણપત્ર અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(આઇ)એલોટીએ તેના તા. .... ના પત્રથી "બાગ–એ–ઝેહરા" બીલ્ડીંગમાં, ફલેટ નં. .... જેનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ. .... વાળો ફલેટ જે ....માળે આવેલ છે તે ફલેટ માટે અરજી કરેલ છે.

(જે) એલોટીને"બાગ–એ–ઝેહરા" બીલ્ડીંગમાં, ફલેટ નં. .... જેનાં કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ ચો.મી.આ. .... વાળો ફલેટ જે

2ે.જ.ગાંમરાવ

...................માળે આવેલ છે તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. .... સહિતનો લાગુ પાડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાથી ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે "પરિશિષ્ટ—૧" માં આપેલ છે. "પરિશિષ્ટ—ર" માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ—"ર" માં એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

(ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરે નો સમાવેશ થશે નહી.

(કે) પક્ષકારો અરસ—પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક—બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓ અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ—પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમાણે પ્રમોટરે એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કીગના હકક સહીત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત પેરા —"જે" 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 વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

—::શરતો::—

(૧.૧)આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત પેરા "જે" માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ—"૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે થતા પરિશિષ્ટ—"ર" માં એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો ફલોર પ્લાન

સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ—"૩" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચ નો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટ / ફ્લેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરે તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલાં પ્રમોટર ચુકવી આપશે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારિત એપાર્ટમેન્ટ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... જેના ચો.ફુટ આ. ...... ન કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા ..../— પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સા તરીકે

(૧) બાલ્કની ચો.મી.આ. ....

(૨) ખુલ્લી અગાશી ચો.મી.આ. ....

(૩) વરંડો ચો.મી.આ. ....

(૪) ખુલ્લુ પાર્કીગ ચો.મી.આ. ....

(૫) કવર્ડ પાર્કીગ ચો.મી.આ. ....

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ. .... ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની ૧ ચો.મી. ના રૂા. .... ના દરેક કુલ વધારાની ચો.મી. ...... માટે વધારાની રકમ રૂા. ..../— અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકવશે. તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા. ..../— અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

(૧.૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદરૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટરે બાંહેધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જના વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા

રિ. પ્ર. ગામડાળ

લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટરે જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણી પત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪)<u>પેમેન્ટ :–</u>

(એ) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/ કરતી વખતે રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦ % કરતાં વધારે નહીં) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

<u>ચુકવણીની પધ્ધતિ : Mode of Payment</u>

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફ્ટ ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) અશરફબાનુ ગુલામઅબ્બબાસ ગભરાણી ની તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

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

(બી) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી, સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય ત પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારનાં બાંધકામ સંબંકિત કરવેરાઓ એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

(૧.૫)પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટરે કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય

અ. ગુ. ગભરાણી

પ્રમાણે ઉપયોગ પ્રમોટરે પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬)(માત્ર એપાર્ટમેન્ટ લાગુ) બાંધકામ સંપુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (બાડા અથવા ભાવનગર મ્યુની. કોર્પો.) ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થાય બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતાં ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટરે ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) 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 એપાર્ટમેન્ટ સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં ગેરેજ/બંધ પાર્કીંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જ અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહીં.

(૧.૮)પ્રમોટર ધ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂર સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટરે તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય

રે. પુ.ગમારાના

સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયામાં રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહીં.

(૧.૯)પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીએ બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવા પાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલાં ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે જો પ્રમોટર એલોટ પાસે એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો, લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત કે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) <u>Adjustment Appropriation of Payment</u> : —

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાં પાત્ર 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 બાબત એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

(૩) <u>Time is Essence સમય એ અગત્યનુ સત્વ છે :—</u>

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપેન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ

૨૦.૦૫.૨૦૨૪

જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નંબર (૧.૪) (એ) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો ફલેટ કમ્પ્લીટ થઈ ગયો હોય તથા ઓકયુપેન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટી કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યાર બાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) Construction of the Project Apartment : પ્રોજેકટ એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ :–

પ્રમોટર ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલી વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.) એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધિકારી એ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૫) Procedure for Taking Possession : એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ :–

(૫.૧) Schedule for Possession of the Said Apartment :–

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા. .... ના રોજ અથવા તે પહેલા સોપી આપશે જો પ્રમોટરે ઠરાવેલ સમય (શેડયુઅલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફલેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી રકમ ઉપર ૯ % ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (Force Majoure) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ

ડી. યુ. ગામરાઇમ

સરકાર કોઈ જાહેર સક્ષમ અધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પ્લાન (Completion) માં મોડું થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર કબજાની સોપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોર ૩ મહિનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ અંદર દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત ખર્ચ તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યાર બાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરેના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકે કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે ઉપરોકત દર્શાવ્યા મજબ એલોટી ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ ફરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે ૧૫ (પંદર) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોની

ડો. જે.ચાવડા

ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબત જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ) કરાર રદ થયાના ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે. એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાળીશ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહીં અને પ્રમોટર આ કરારની હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪)<u>Canceliation by Allottee : કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.:–</u>

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટ 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 તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) <u>Failure Allotee to take Possession of (Apartment) એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–</u>

(૬.૧)એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી

રે. ૫-૭/૧૨/૨૦૧૮/

કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે. જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવા પાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટર ને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા મુજબ વસુલ કરશે તેમજ અન્ય ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) <u>Possession by the Allotee એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત :–</u>

ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તરત તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોપી આપશે.

(૭) <u>Representation and Warrantries of the Promoter પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–</u>

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખરો કાયદાકીય કબજો સદર પ્રોજેકટના અમલ માટે ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

[signature]

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારી એ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા ધ્વારા મેળવેલ છે વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેકટ જમીન મકાન એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા કાયદાનું અનુ પાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિત ને બાધા આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય

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

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોપી આપશે

(જે) એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ 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 ભારણ પ્રિમીયમ ડેમેજ અને અથવા દંડ તથા તમામ

પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) <u>એલોટી / પોતે અથવા જે કોઈ વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે :–</u>

(એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તવી સ્થિતીમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરીણામો માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટમાં આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે અને તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટમાં કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતી રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેનટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા ફેરફાર કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટ, તેની દિવાલો તથા વિભાજક (Partitions) ગટર, મોટી પાઈપ

[signature]

અને તેને લગતા તમા વસ્તુઓને (Appurtences) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતીમાં રાખશે તેમજ તે સારી રીતે તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહીર્ય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે. એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિર્ય વિભાગના દિવાલમાં તથા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપ રેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

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

(જી) મકાનને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, ધ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૯) <u>Conveyance of the said Apartment એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :—</u>

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમત સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા ઓકયુપન્સ સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા

રુ. પુ.ગામરાવ્યા

મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જ વિગેરે ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલી કરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી કે તે માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) Defect liability (ક્ષતીની જવાબદારી) :–

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી તથા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશ. જો કે પ્રમોટર કોઈ પણ સ્ટ્રકચરલ ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) Right to allottee to use cornmanareasand facilities subject to payment for total maintenance charges :-

સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડોનો ઉપયોગ કરવાનો હકક એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યાર બાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી

ડો. યુ. ગામરાળી.

ધ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) <u>Right to enter the appartment for reapairs સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–</u>

પ્રમોટર / મેઈનટેનન્સ એજન્સી / એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ માં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) <u>Use of basement & service area બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :–</u>

નૂર એપાર્ટમેન્ટ–૨માં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટ રૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા પમ્પ રૂમ મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) <u>General compliance withrespect to the appartment એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–</u>

(એ) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટ) વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

રે. યુ. ગોમરાણી

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી / દુર નહીં કરે. પ્રમોટર ધ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા એસોસીએશન ધ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ 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 એલોટી સંપુર્ણ જવાબદારી રહેશે.

(૧૫) Promoters shell not mortgage or creae a charge પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં :—

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારે તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

(૧૬) Apartment ownership act of the relevant state સંબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન:—

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનું પાલક કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૭) Binding effect : બંધનકારક અસર :—

પ્રમોટર ધ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ—રજીસ્ટાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને

[signature]

જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીને જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૮) Entire agreement સંપુર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત કે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૧૯) Rigiti to amind

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૦) Provision of this agreement applicable on allottee આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજ કરવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત લખેલ બાંહેધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૧) Severability અલગતા બાબત :–

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

શ્રી. પુ. ગામરાણી

(૨૨) **Method of calculation of promotional share wherever કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ**

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યું કે એલોટીએ પ્રોજેકટમા અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટ કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૩) **Further assurance વધારાની ખાત્રી :–**

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂર જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ 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 કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૪) **Place of execution સહી કરવાનું સ્થળ :–**

પ્રમોટર તથા એલોટી ધ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી ધ્વારા તથા પ્રમોટર ધ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ રજીસ્ટાર કચેરીમાં થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે આ કરાર ભાવનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૫) **નોંધણી :–**

એલોટી અથવા પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરશે અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૬) **Notices સુચનાઓ :–**

આ કરાર ધ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું નામ ....

તથા સરનામુ :– ....

રવિ. પુ-ગોમડાભાઈ

(૨) પ્રમોટરનું નામ — અશરફબાનુ ગુલામઅબ્બાસ ગભરાણી
તથા સરનામુ :– ઠેઃ અલકરમ સ્કવેર પાછળ, શિશુવિહાર સર્કલ, ભાવનગર

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૭) Joint allottees સયુંકત એલોટીઓ :–

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર ધ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

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

(૨૯) Dispute resolution વિવાદનો ઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોની હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલર અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૦) Governing law / કાયદાનો અમલ :–

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

–:: બાનાની રકમની વિગત તથા પહોંચ ::–

રૂા. ..../–
અંકે રૂપીયા ....
પુરા તારીખ...............ના રોજના ....
.........................બેંકની.......................
શાખાના ચેક નંબર.........................થી
બાનાની રકમ તરીકે લખી આપનારને મળેલ છે તેના.

૨૨ - પુ.ગભરાણી

....

રૂા. ..../–   અંકે રૂપીયા ....

....   ઉપરોક્ત વિગતે કુલ અવેજ તરીકે ચુકતેના હિસાબે અમો લખી આપનારને મળેલ છે તેના.

—:: પરિશિષ્ટ—૧

—:: બાગ—એ—ઝેહરા વાળી મિલકતનુ વર્ણન ::—

શહેર ભાવનગરના પ્રભુદાસ તળાવ પાસે, ઉત્તર કૃષ્ણનગર વિસ્તારમા ૭૮૦.૬૭ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળથી આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના લીઝ હોલ્ડ પ્લોટ નંબર ૨૬૪૦ જે સિટી સર્વે કચેરીના વોર્ડ નંબર ૫, શીટ નંબર ૬૬ના સર્વે નંબર ૧૭૭૯, ૧૭૮૦ તથા ૧૭૮૧ના મળી કુલ ૭૮૧.૧૧ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળથી આવેલ લીઝ હોલ્ડ પ્લોટ નંબર ૨૬૪૦ વાળી મીલકત જેના પર ભાવનગર મહાનગરપાલીકા દવારા ઈસ્યુ કરવામા આવેલ વિકાસ પરવાનગી/બાંધકામ અંગેની મંજુરી રજા ચિઠ્ઠી નં BMC/20-08-2018/995936/01/000064 થી તારીખ : ૩૦/૦૯/૨૦૧૮ મુજબ બાંધકામ કરવામા આવેલ છે અને તેને "બાગ—એ—ઝેહરા" નામ આપવામા આવેલ છે તે મીલકત જેના

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	:	કવર્ડ પાર્કીગ, સીડીદાદર તથા લીફટનુ બાંધકામ કરેલ છે.
ફર્સ્ટ / સેકન્ડ / થર્ડ ફોર્થ/ફીફથ ફ્લોર	:	ડ્રોઈગ રૂમ, કિચન, એક / બે / ત્રણ બેડરૂમ, એક / બે બેડરૂમ વાળા ફ્લેટમા કોમન ટોયલેટ, દરેક બેડ રૂમમા એટેચ ટોયલેટ, એવા એક માળમાં કુલ છ યુનિટ તથા સીડી, લીફટ તથા પેસેજનું તમામ માળમાં એક સરખું કુલ ૩૦ યુનિટનું બાંધકામ કરેલ છે.
ટેરેસ ફ્લોર :		સીડી તથા સ્ટેર અને લીફટ કેબીનનું બાંધકામ કરેલ છે.

—:: ચતુર્સિમા ::—

પુર્વ તરફ	:	૧૫.૨૪ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ	:	૬.૦૯ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.
ઉતર તરફ	:	લાગુ પ્લોટ નંબર ૨૬૪૧આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ	:	લાગુ પ્લોટ નંબર ૨૬૩૯ આવેલ છે.

[illegible]

—:: પરિશિષ્ટ—૨

—:: ફ્લેટ નંબર................ વાળી મિલકતનુ વર્ણન ::—

શહેર ભાવનગરના પ્રભુદાસ તળાવ પાસે, ઉતર કૃષ્ણનગર વિસ્તારમા ૭૮૦.૬૭ ચોરસ મીટરના ક્ષેત્રફળથી આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાના લીઝ હોલ્ડ પ્લોટ નંબર ૨૬૪૦ જે સિટી સર્વે કચેરીના વોર્ડ નંબર ૫, શીટ નંબર ૬૬ના સર્વે નંબર ૧૭૭૯, ૧૭૮૦ તથા ૧૭૮૧ના મળી કુલ ૭૮૧.૧૧ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળથી આવેલ લીઝ હોલ્ડ પ્લોટ નંબર ૨૬૪૦ની જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ "બાગ—એ—ઝેહરા" નામની ઈમારત માહેના ....ચો.મી.આશરે કારપેટ એરીયા થી આવેલ .... ફ્લોર પર ના ફ્લેટ નંબર................ વાળી મીલકત જેની ચતુર્સિમા નીચે મુજબ છે.

—:: ચતુર્સિમા ::—

પુર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

ઉતર તરફ :

દક્ષિણ તરફ :

—:: એનેક્ષર —એ ::—

ભાવનગર મહાનગરપાલીકા દવારા મંજુર કરવામા આવેલ બાંધકામ અંગેના પ્લાનની નકલ.

—:: એનેક્ષર — બી ::—

પ્રોજેકટનુ રેરા હેઠળ નોંધણી થયાનુ પ્રમાણપત્ર.

—:: એનેક્ષર — સી ::—

સેનેટરી, ફીટીગ વિગેરે ની યાદી
(એપાર્ટમેન્ટના વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ)
(Specification and Amenities)

ફ્લેટમા પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર

(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર એક્સ્ટેરીયર કલર સાથે અંદર દિવાલોમાં રેગા પ્લાસ્ટર / પુટ્ટી ફીનીંશીંગ

(૩) દરવાજા : પ્લેન ફલશ ડોર

(૪) બારી : એલ્યુમિનિયમ સ્લાઈડીંગ બારી

(૫) ફલોરીંગ : વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ

(૬) રસોડું : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ શીંક સાથે

(૭) બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતા વાળા સેનેટરી વેર્સ

(૮) પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવતા વાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે

(૯) ઈલેકટ્રીક : સારી ગુણવતા વાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ

(૧૦) લીફટ : સારી ગુણવતા વાળી લીફટ

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

જેથી સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ ભાવનગર 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 એલોટી (સયુંકત રીતે ખરીદનારા સહીત)	સાક્ષીની સહી
....	....
નામ :	નામ:
સહી કરી કરાર કરનાર પ્રમોટર (સયુંકત રીતે વેચનાર સહીત)	સાક્ષીની સહી
....	....
નામ :	નામ:

સે.મુ.ભાવનગર.