દસ્તાવેજનો પ્રકાર : વેચાણ કરાર. (કબ્જા રહિત) શહેર ભાવનગરના, વડવા વિભાગના, રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૩૩/૧ પૈકી, નિર્મળનગરમા આવેલ, પ્લોટ નંબર : ૪/બી, સીટી સર્વે : વોર્ડ નંબર : ૭, શીટ નંબર : ૧૪૫ સીટી સર્વે નંબર : ૪૯૩૨ ક્ષેત્રફળ : ૧૭૩–૨૮ ચોરસમીટરમા બાંધવામા આવેલ"કિશન–૫" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીગમા, ... મજલે યાને .... ફ્લોર ઉપર આવેલ, ફ્લેટ નંબર : .... કાર્પેટ એરીયા : .... ચોરસમીટર. અવેજની રકમ રૂા. .... સ્ટેમ્પ પેપર રૂા. ૧૦૦–૦૦

RERA Reg. No. PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/OTHERS/

: વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત) :

ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર.

સબ – ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર.

ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર, સબ – ડીસ્ટ્રકીટ : ભાવનગર, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર–૧ (સીટી) તાબાના, શહેર ભાવનગરના, વડવા વિભાગના, રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૩૩/૧ પૈકીમા, નિર્મળનગરના નામે ઓળખાતા વિસ્તારમા આવેલ, રહેણાકના હેતુ માટે બિનખેડવાણ થયેલ પ્લોટો પૈકીનો, પ્લોટ નંબર : ૪/બી વાળા પ્લોટની, ૧૭૩–૨૮ ચોરસમીટર જમીન, કે જે સીટી સર્વે કચેરી ભાવનગરના, વોર્ડ નંબર : ૭ ના, ૧૪૫ નંબરના શીટમા, સીટી સર્વે નંબર : ૪૯૩૨ થી નોંધાયેલ છે, તે જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ, "કિશન–૫" ના નામથી બંધાયેલ બિલ્ડીગ માહે, ... મજલે યાને .... ફ્લોર ઉપર આવલ, ફ્લેટ નંબર : .... કે જેનો કાર્પેટ એરીયા : .... ચોરસમીટર છે, તે ફ્લેટના વેચાણનો કરાર (કબ્જા રહિત)

અવેજ રૂા.

વાપરેલ સ્ટેમ્પ રૂા. ૧૦૦–૦૦

પ્રમોટર યાને વેચનાર : ખુશી ડેવલોપર્સના પ્રોપરાઈટર, શ્રીમતી નીતાબેન જયેશભાઈ ગોરજીયા, (P.A. No : BZOPG 1534 R) (AADHAR No : ....) ઉમર વર્ષ : ૩૯ આશરે, ધંધો : વેપાર, ધર્મે : હિન્દુ, ઠેકાણું : નિર્મળનગર, કેસરબાગ, શેરી નંબર : ૬, પ્લોટ નંબર : ૧૦૬/બી, ભાવનગરના. (જેમને હવે પછી આ વેચાણ કરારમા "પ્રમોટર" યાને "વેચનાર" તરીકે સંબોધવામા આવશે અને જે શબ્દોમા તેમના વંશ,વાલી, વારસ, એકઝીકયુટર, એડમીનીસ્ટ્રેટર, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણવાનો છે.) તથા,

એલોટી યાને ખરીદનાર : શ્રી ...., (P.A. No : ....) (AADHAR No : ....) ઉમર વર્ષ : .... આશરે, ધંધો : ...., ધર્મે : ...., ઠેકાણુ : .... ભાવનગરના. (જેમને હવે પછી આ વેચાણ કરારમા "એલોટી" યાને "ખરીદનાર" તરીકે સંબોધવામા આવશે અને જે શબ્દોમા તેમના વંશ,વાલી, વારસ, એકઝીકયુટર, એડમીનીસ્ટ્રેટર, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણવાનો છે.) ની વચ્ચે, આ વેચાણ કરાર (કબ્જા રહિત) આ નીચે દર્શાવ્યા મુજબ કરવામા આવેલ છે.

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામા આવશે.

(ક) ગુજરાત રાજયના, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટઃ ભાવનગર, સબ ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર–૧ ના, શહેર ભાવનગરના, વડવા વિભાગના, રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૩૩/૧ પૈકીમા, નિર્મળનગરના નામે ઓળખાતા વિસ્તારમા આવેલ, પ્લોટ નંબર : ૪/બી વાળો પ્લોટ, જે સીટી સર્વે વોર્ડ નંબર : ૭ ના, ૧૪૫ નંબરના શીટમા, સીટી સર્વે નંબર : ૪૯૩૨, ક્ષેત્રફળ : ૧૭૩–૨૮ ચોરસમીટરથી

Scanned by CamScanner

નોંધાયેલ છે તે ખુલ્લો પ્લોટ, (મ્યુની. કોર્પોરેશન લીમીટમા સમાવિષ્ટ) વેચનારે વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૨૧૬૧ / ૨૦૧૭, તારીખ : ૦૩–૦૭–૨૦૧૭ થી વેચાણ રાખેલ છે. અને તે જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ, મલ્ટીસ્ટોરી બિલ્ડીંગ કે જે "કીશન–૫" ના નામે ઓળખાય છે, તે માંહે ...... મજલે યાને ...... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર : .... વાળો ફલેટ, કે જેનો કાર્પેટ એરીયા : .... ચોરસમીટર છે.

(ખ) વેચનારે ઉપર દર્શાવેલ પ્લોટમા રહેણાંકીય ફલેટસનુ બાંધકામ કરવા માટે બિલ્ડીંગ પ્લાન તૈયાર કરી, મંજુરી અર્થે, ભાવનગર મહાનગરપાલિકામા રજુ રાખતા, ભાવનગર મહાનગરપાલિકા તરફથી, બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર રાખી, રજાચિઠ્ઠી નંબર : ૧૪૯, તારીખ : ૧૪–૦૭–૨૦૧૭ થી, બાંધકામ કરવા રજાચિઠ્ઠી આપવામા આવેલ. અને મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ પુર્ણ થતા, તારીખ : .... ના રોજ, કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ યાને આવાસ માટેનુ પ્રમાણપત્ર આપવા માટે અરજ કરતા, ભાવનગર મહાનગરપાલિકા તરફથી, નંબર : ...., તારીખ : .... વાળુ, આવાસ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર યાને કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ આપવામા આવેલ છે.

(ગ) વેચનારે મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબનુ, ભોયતળિયુ તથા તેના પર ૩ (ત્રણ) માળનુ બાંધકામ પુર્ણ કરેલ છે. અને તૈયાર થયેલ બિલ્ડીંગનુ નામ "કીશન–૫" આપવામા આવેલ છે. અને તે બિલ્ડીંગ પરની, બેલેન્સ એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમા કોઈ સંજોગોમા વિશેષ એફ.એસ.આઈ. મળે તો, તેવી એફ.એસ.આઈ. ના માલિકી હકકો, વેચનારાના રાખી, તે માહે .... માળે યાને .... ફલોર આવેલ, ફલેટ નંબર : .... વાળો ફલેટ, કે જેનુ વિગતવાર વર્ણન, આ કરારના છેવાડે પરિશીષ્ટથી આપવામા આવેલ છે.

(ઘ) વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ– ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ, સત્તાધિકારી પાસે, રજીસ્ટર્ડ નંબર : PR/GJ/ BHAVNAGAR / BHAVNAGAR / .... થી નોંધણી કરાવેલ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી, પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દીષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કિટેકશ્રી, (કન્સ. આર્કીટેક) તથા સ્ટ્રકચર એન્જીન્યરશ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો તથા નિયમનો, એલોટીને તપાસવા દેવામા આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ કરેલ છે, તેના માલિકી બાબતે હકક, ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા, તથા એડવોકેટશ્રી દ્વારા આપવામા આવેલ ટાઈટલ રિપોર્ટ, પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે, એલોટી દ્વારા તપાસવામા આવેલ છે, અને તે બાબતે એલોટીને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામા આવેલ લેઆઉટ પ્લાન/ પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે, તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામા આવી છે તે, ભાવનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન, તથા બાંધકામ પ્લાનની

Scanned by CamScanner

અધિકૃત નકલોનુ, એલોટી દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન, તથા બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ, એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામા આવેલ છે, તે બાબતે ખરીદનારને સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દીષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો ખરીદનારાને મળેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે, મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે નિયમસરનુ બાંધકામ પુર્ણ થયેલ છે. અને આવાસ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મહાગનરપાલિકા તરફથી તારીખ : .... થી આપવામા આવેલ છે.

(ટ) ખરીદનારાએ "કીશન–૫" બિલ્ડીગમા ..... મજલે યાને .... ફલોર ઉપર આવેલ, ફલેટ નંબર : .... જેનો કાર્પેટ એરીયા : .... ચોરસમીટર વાળો ફલેટ, ખરીદવા નકકી કરેલ છે.

(ઠ) ખરીદનારને "કીશન–૫" બિલ્ડીગમા, જેનો કારપેટ એરીયા આશરે ..... ચોરસમીટર વાળો, ... મજલે યાને .... ફલોર ઉપર આવેલ ફલેટ, તે સાથે કવર્ડ પાર્કીંગ / કોમન પાર્કીંગ સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ, "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના, ખંડ–એ મુજબ, સહીયારી સુવિધામા વરાડે પડતા હકક સહિત, ફાળવવામા આવેલ છે, તે મિલ્કતનુ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશીષ્ટ –૧ મા આપેલ છે. પરિશીષ્ટ–૨ મા વેચાણવાળા ફલેટનુ સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે.

(ડ) ઉપરોકત જણાવેલ કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ, એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમા તેમા બહારની દિવાલો, સર્વિસ લાઈટ, વિગેરેનો સમાવેશ કરેલ નથી. તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ કરવામા આવેલ નથી.

(ઢ) પક્ષકારો અરસ પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીથી, પૃષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને, તથા આ કરારમા જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ, અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને, નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામા આવે છે.

આ કરારમા ઠરાવેલ, તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ, તથા બન્ને પક્ષકાર વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે, પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કીંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા, તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા 'ઠ' મા દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ – ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને, તેની નોંધણી ધારા : ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવામા આવી રહેલ 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 ધ્યાનમા લઈને, બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

: શ ર તો :

Scanned by CamScanner

૧.૧ આ કરારમા વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન, ઉપરોકત ફકરા 'ઠ' મા દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલથાય છે. જેનુ જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનુ પરિશીષ્ટ–૧ મા સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશીષ્ટ–૨ મા, એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામા આવેલ છે. પરિશીષ્ટ–૩ મા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણતરીમા જમીનની કિંમત (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળી કરણ વિગેરે, તથા પ્રોજેકટમા સામાન્ય વિસ્તારમા પુરી પાડવામા આવતી અન્ય સુવિધાઓ, તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમોનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

૧.૨ કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયા .... ચોરસમીટરની ઉચક કિંમત રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે. અને સદરહુ કાર્પેટ એરીયામા ૩ % થી વધારે વેરીએશન રહેશે નહિ.

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 કરવામા આવે યા લાદવામા આવે, તેવા કારણોસરનો વધારો, આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે, અને કબુલ કરે છે કે, એલોટી પાસેથી ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામા આવે ત્યારે, પ્રમોટરે જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો, એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે, તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ કરશે.

૧.૪ (ક) એલોટીએ આ કરારમા સહી કરતી વખતે, રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા, એડવાન્સ તરીકે, ..., ... શાખા, ભાવનગરના, તારીખ : .... ના, ચેક નંબર : .... વાળા ચેકથી રકમ ચુકવી છે. બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂા. .... અંકે રૂપિયા .... પુરા, આ કરારની તારીખથી દિવસ : .... (.......) મા બીજા પક્ષના પક્ષકાર પ્રથમ પક્ષકારને ચુકવી આપવા કબુલાત કરે છે.

Mode of Payment : ચુકવણીની પધ્ધતી :

કરારની શરતોને આધીન રહીને, તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી, તથા પેમેન્ટ પ્લાનમા કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામા એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. અને તે મુજબ બાંધકામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેથી એલોટી બાકી રહેતી અવેજની રકમની તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફ્ટ દ્વારા .... (..........) દિવસમા ખુશી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી પેઢીની તરફેણમા ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

Scanned by CamScanner

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢીલ કરશે તો, તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર, વાર્ષિક ૧૨ % ના દર પ્રમાણે, પ્રમોટરને વ્યાજ ચુકવવા માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

૧.૪ (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે, પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી, સર્વિસ ટેક્ષ, તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે, જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધીત ચુકવવાના હોય તે, પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે, એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો, એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમા સમાવેશ કરવામા આવેલ નથી.

૧.૫ પ્રમોટર દ્વારા બાંધકામ પુર્ણ કરેલ છે. અને તે બાંધકામ ખરીદનારાએ જોઈ, ચકાસી લીધેલ છે.

૧.૬ મહાનગરપાલિકા તરફથી આવાસ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામા આવેલ છે. અને એરીયામા કોઈ ફેરફાર થવા પામેલ નથી. તેથી પારા નંબર : ૧.૬ ની જોગવાઈનો અમલ થઈ ગયેલ હોય, તે સબંધે કિંમતમા કોઈ ફેરફાર થવા પામેલ નથી.

૧.૭ પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે, તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામા આવે છે કે,

(એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલિકી રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામા તથા સામાન્ય વિસ્તારમા, પાર્કીંગ સહિત ફલેટ (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામા આવશે. એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે, આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતની એક સ્વતંત્ર, સ્વયં, પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે. અને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક, એલોટીનો હકક, જે અવિભાજય છે તે, વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહિ.

૧.૮ પ્રમોટર દ્વારા કે તમામ ફલેટ હોલ્ડર્સ એસોસીએશન દ્વારા, સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળીની, પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ, સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામા આવે ત્યારે, તથા તેની રચના માટે, અરજી / ડેકલેરેશન / દરખાસ્ત, અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે, તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામા આવે ત્યારે, તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામા, તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો, ૭ (સાત) દિવસમા સહી કરી પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે, એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમા રજુ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદ્દારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમા ફેરફાર કરવામા આવે તો, એલોટી તેમા વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહિ.

૧.૯ પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે, જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગિરો, લોન અને ગિરો ઉપર વ્યાજ, તથા અન્ય બીજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેન્ક અથવા નાંણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાંત્ર જવાબદારીઓ, (જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ, જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય, તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને, એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી

Scanned by CamScanner

એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગિરો, લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ, તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે. અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત, કોઈ કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) Adjustment Appropriation of Payment : પ્રમોટરને કરવામા આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ, એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ, કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે, એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધી અનુસાર, તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહિ.

(૩) Time is Essence : સમય એ અગત્યનુ સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને, પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરી, કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ તારીખ : .... થી મેળવી લીધેલ છે. એલોટીએ આ કરારની તારીખથી, દિવસ : .... (........) મા, બાકી રહેતી રકમ પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની છે. તેમા વિલંબ થયે ૧૨ % મુજબ વ્યાજ ચુકવવા એલોટી કબુલ થયેલ છે તે મુજબ, એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને, સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે.

(૪) Construction of the Project Apartment : પ્રોજકેટ / એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ, પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / પ્રોજકેટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેસીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ) એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ, તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામા આવેલ છે. તથા જાહેર કરેલ તથા બેલેન્સ એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૫) Procedure for Taking Possession : એપાર્ટમેન્ટના કબ્જાની કાર્યપધ્ધતી, એલોટી દ્વારા બાકી રહેતી અવેજની રકમ ચુકવી આપ્યાથી, વેચાણવાળા ફલેટનો કબ્જો સોંપી આપવામા આવશે.

૫.૧ Schedule for Possession of the said Apartment :

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો આ કરારની તારીખથી .... (.........) દિવસમા, અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. તેમજ એલોટી પણ જો સદર સમય મર્યાદામા અવેજની રકમ ચુકવવામા ઢીલ કરે તો, જે મુદ્દતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ચુકવવામા આવે તેટલી રકમ ઉપર, ૧૨ % ના દરે એલોટીએ વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે.

૫.૨ સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવી લેવામા આવેલ છે. અને પ્રમોટર દ્વારા આ કરારની શરતો મુજબ, બાકી અવેજની રકમ ......

Scanned by CamScanner

(.......) દિવસની અંદર ચુકવી, એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળી લેવા, એલોટીને જાણ કરવામા આવેલ છે.

મકાનનુ સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય, તથા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળી ગયેલ હોય ત્યારે, એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની, તમામ અનામતની, તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ, જેવી કે, જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી,વકીલા ફી, તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી, ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને, એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

૫.૩ પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાનિ પહોંચાડયા સિવાય, એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ .... (.........) દિવસમા ચુકવવામા ન આવે તો, પ્રમોટરની ફ્લેટની ફાળવણી રદ કરી શકશે, અને બુકીંગની રકમ જપ્ત કરી શકશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે, રજીસ્ટર્ડ ટપાલથી અથવા આપવામા આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે .... (.........) દિવસની નોટીસ આપશે. તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે, તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહિ આપે તો, આવી નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ, તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. એલોટી કબુલ થયા છે કે, તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો, વિગેરે રહેશે નહિ. અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

૫.૪ Canceliation by Alotee : કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે, એલોટીને પ્રોજેકટમા થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે, તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે, એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા દરખાસ્ત મુકે તો, પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે.

(૬) Failure of Allotee to take Possession of (Apartment) :

એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતાના કારણે, આપેલ ડીપોઝીટની રકમ પ્રમોટર જપ્ત કરવા હકકદાર રહેશે.

૬.૧ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિત જાણ થયાથી, એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તિ, બાંહેધરી, અને આ કરારમા ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો, સહી કરીને, એલોટી – ૧૫ (પંદર) દિવસમા એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેશે. અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામા એલોટી કબ્જો લેવામા નિષ્ફળ નિવડે તો, જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીની – ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ, લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે, પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ, તથા તમામ પ્રકારના કરવેરા, એપાર્ટમેન્ટના હિસસામા આવતા

Scanned by CamScanner

પ્રમાણસરના, ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે, એલોટીને નોટીસ આપ્યાના ૧૫ (પંદર) દિવસમા, રકમ એલોટી પ્રમોટરને 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, પ્રમોટરને તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહિને જ ખર્ચ થાય તેની વરાડે આવતી રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬.૨ Possession by the Allotee :

એલોટી દ્વારા કબ્જો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ, તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી 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 સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) Representatin and Warranties of the Promoter :

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી આપવામા આવે છે કે, મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ તથા નિયત થયેલ સ્પેસીફીકેશન મુજબનુ બાંધકામ કરવામા આવેલ 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 ખરેખર શારીરીક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી, કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરેલ છે.

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

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધિત, સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે, તથા અમલી છે, તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમા પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ જમીન, મકાન, એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહયા છે, તથા હંમેશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટ માહેનો સદર વેચાણવાળા ફલેટ સબંધે, અન્ય 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 સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાનિ થાય.

Scanned by CamScanner

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

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે, પ્રત્યક્ષ કબ્જો, એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો, એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજકેટની જાળવણી, સાચવણી લઈ લેવામા ન આવે ત્યા સુધી, પ્રોજેકટમા જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે, તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણુ, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા, તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે, જે કોઈ પ્રોજેકટ સબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય, તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધી સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધિકારી, અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને, સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

(એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ, એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી, પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમા રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમા જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહિ. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાના કારણે, મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકસાન થાય તો, તેની ક્ષતી માટે અને તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટમા આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમા સાચવણી એલોટી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે. તથા સબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે. તથા નુકસાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ, એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી, પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારાકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમા રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ, તેના એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી, સાચવણી માટે, એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સારી સ્થિતીમા રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે, એપાર્ટમેન્ટના બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહિ. એપાર્ટમેન્ટને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહિ. એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોરી પાઈપ અને તેને

Scanned by CamScanner

લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtences) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતીમા રાખશે. તેમજ તે સારી રીતે તથા યોગ્ય સ્થિતીમા રાખશે.

(ઈ) એપાર્ટમેન્ટને નુકસાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહિ. તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકસાન પામે નહિ, અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમા બાંહેધરી ખાત્રી અથવા જવાબદારી લે છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (Façade) ઉપર, અથવા મુખ્ય દ્વારે, અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહય હિસ્સામા બદલાવ નહિ કરે. એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામા, કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમા, તથા બાહય વિભાગના દિવાલમા, તથા બારીઓમા રંગકામ યોજવામા બદલાવ નહિ કરે, અથવા બહારના એલીવેશનમા કે યોજના કે રૂપ રેખામા, કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહિ કરે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા ગંદકી થાય, કે તેની ખુલ્લી જગ્યામા તેવા પ્રકારના ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ, તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમા રાખશે નહિ, અથવા ફેકશે નહિ.

(જી) એપાર્ટમેન્ટને સબંધિત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ, તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધિત એલોટીને ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ (પંદર) દિવસમા એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા, અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા, એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર, ચાર્જ, વિમાના પ્રિમીયમની રકમ, તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામા આવેલ રકમમા કાંઈ વધારો થાય તો, પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે અલોટી ચુકવી આપશે.

(૯) Conveyance of the said Apartment : એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને, એપાર્ટમેન્ટના અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ, તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. તથા એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષીગક ચાર્જ, તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ, તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામા, ડીપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો, એલોટી આથી પ્રમોટરને, પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તાવેજ (conveyance Deed) કરવાની કાર્યવાહી, જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યા સુધી, તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની, અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામા આવતા ફાળાની તમામ રકમ, દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

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

(૧૦) DEEFECT LIABILITY (ક્ષતિની જવાબદારી)

Scanned by CamScanner

એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમા, કોઈ બાંધકામ ક્ષતિ, પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમા, કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામા, તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર, પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે તો, જયારે શકય હોય ત્યારે, આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામા નિષ્ફળ નિવડે તો, એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર, કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈ પણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહિ, અથવા, એવી ખામીઓ, કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમા ખામી કે, જે પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTIEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITES SUBJECT TO PAYMENT FOR TOTAL MAINTENANCE CHARGES :

સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન, એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક, એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે, એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામા આવે, તથા ત્યારબાદ નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન, કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન, તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :

(સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમા દાખલ થવાનો અધિકાર) :

પ્રમોટર / મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી / એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને, સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામા, જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના માર્યદીત હકક રહેશે. તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી, તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ, તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમા (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટમા પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USE OF BASEMENT & SERVICE AREA

(બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ) : "કીશન–૫" એપાર્ટમેન્ટમા આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ સ્ટેશન, તથા અન્ય સેવા સહિત ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, વિગેરે, તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમા ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને, સર્વિસ એરીયા, કોઈપણ રીતે, અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહિ મળે. સિવાય કે, જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ, માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામા આવશે. તથા ગેરેજ/પાર્કિંગ નો ઉપયોગ તમામ એપાર્ટમેન્ટ ના ધારકોને કરવા દેવામાં આવશે. અને

Scanned by CamScanner

"કિશન-૫" એપાર્ટમેન્ટમા આવેલ સહીયારી સગવડતાઓ યાને કોમન સર્વિસીસમા ખરીદનારને તેમણે વેચાણ રાખેલ ફલેટના વરાડે આવતો હિસ્સો રહેશે. અને "કિશન-૫" એપાર્ટમેન્ટમા આવેલ સહીયારી સગવડતાઓ યાને કોમન સર્વિસીઝ "કિશન-૫" એપાર્ટમેન્ટમા આવેલ તમામ ફલેટ ધારકોને વાપરવાનો હકક રહેશે.

(૧૪) GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT : (એપાર્ટમેન્ટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત) :

(એ) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમા સાચવણી એલોટી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે. તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહિ થાય તેની કાળજી લેશે. તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમા) વધારા કરી શકશે નહિ. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે, તથા નુકસાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીગ સહિત) ખસેડશે નહિ /દુર નહિ કરે. પ્રમોટર દ્વારા, અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા, અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા, સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ, વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકસાની કે હાનિ માટે, માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) <u>COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONSETC BY ALOTTEE</u>

<u>એલોટી દ્વારા કાનુન જાહેરાત વિગેરનુ પાલન બાબત :</u>

– એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની, તથા આ ખાસ પ્રોજેકેટ માટે ખાસ બાબતની, તમામ જવાબદારી સાથે, એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરિયાતો, અધિગ્રહણ તથા માગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરિયાત ઉત્પન્ન થાય, તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE (પ્રમોટર ગિરો મુકશે નહિ અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ)

આ પ્રમોટરઆ કરારમા સહી કરે ત્યારબાદ, તે એપાર્ટમેન્ટ ગિરો મુકશે નહિ, અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહિ. અને જો તેવુ કોઈ ગિરો કે બોજો કરવામા આવે તો, અમલમા રહેલ કોઈપણ અધિનીયમમા, ગમે તે મજકુર હોય તે છતા, આવુ ગિરો, બોજો, જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે, એલોટીના હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહિ.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT OF THE RELEVANT STATE : સબંધિત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન.

Scanned by CamScanner

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

(૧૮) BINDING EFFECT : બંધનકારક અસર.

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી, જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી, ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમા, પેમેન્ટ પ્લાનમા ઠરાવેલ રકમ સહિત, તમામ પરિશીષ્ટ સાથે સહી કરીને, પ્રમોટરને પરત કરે નહિ, તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી, સબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી, આ કરારમા પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજિયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમા સહી કરીને, પ્રમોટરને સોપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે, અથવા જયા અને જયારે, પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે. અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમા ભુલ સુધારવામા ન આવે તો, એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામા આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ, તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત, એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામા આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT : સંપુર્ણ કરાર.

આ કરારને તેના પરિશીષ્ટ સહિત, આ બાબત સબંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી, કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બિલ્ડીંગ બાબતમા પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે, જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO A MIND :

સુધારા કરવાના હકક, બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમા સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE : આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત.

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામા આવે તથા કબુલ કરવામા આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ, આ પ્રોજેકટ સબંધિત આ નીચે લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામા ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ, તથા તમામ ઉદ્દેશ, તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે. તેમજ આ વેચાણના કરાર બાબતે અથવા તો વેચાણવાળા ફલેટના કબ્જો સોપવા સબંધે અથવા તો અન્ય કોઈ બાબત અંગે વાંધા, તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો, તે બાબતનો નિકાલ રેરાના કાયદા મુજબ કરવાન રહેશે.

(૨૨) SEVER ABILITY : 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 સમજવામા આવશે. તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને

Scanned by CamScanner

સુસંગત હોય તેટલે સુધી, આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે, લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONAL SHARE WHEREVER : કરારમા જયા જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યા, ગણતરીની પધ્ધતી :

જયાં જયાં ઠરાવવામા આવ્યુ હોય કે, એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે ત્યારે, તે તમામ એપાર્ટમેન્ટ કુલ કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર, એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE : વધારાની ખાત્રી.

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચીત કર્યા મુજબ, દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈને અમલમા મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા, અથવા અત્રે વિચારણા કરવામા 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 કરવામા આવશે, અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION : સહી કરવાનુ સ્થળ.

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ – પરસ સમજુતી થયા મુજબ, આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને, અથવા અન્ય સ્થળ, પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી થયા પછી, અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ, તે સબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા રજુ થયા બાદ જ તે સંપુર્ણ થશે. આ કરાર ભાવનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામા આવશે.

(૨૬) નોંધણી : એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર, આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામા, સબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી માટે રજુ કરવામા, અને પ્રમોટર તે ઓફિસમા હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) NOTICE : સુચનાઓ

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ, એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નિર્દીષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામા આવશે. તો, તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામા આવશે.

(૧) એલોટીનુ સરનામુ :

(૨) પ્રમોટરનુ સરનામુ :

આ કરાર સહી કર્યા બાદ, કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામા ફેરફાર થાય તો, એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમા તે નિષ્ફળ નિવેડ તો, ઉપરોકત સરનામે મોકલવામા આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો, પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે, તેમ સમજવામા આવશે.

Scanned by CamScanner

(૨૮) JOINT ALLOTEES : સંયુકત એલોટી.

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામા, પ્રમોટર દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને, તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામા આવશે. તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે, તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામા આવી છે, તેમ સમજવામા આવશે.

(૨૯) 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.

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION : વિવાદનો ઉકેલ.

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી, તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ, જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા, તથા સબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત, અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામા આવશે. તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલર અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ– ૨૦૧૬, તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિમવામા આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

(૩૧) GOVERNING LAW / શાસન વ્યવસ્થા :

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ, જે તે સમયે અલમા રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામા, તથા અમલ કરવામા આવશે. જેના સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ, પોતાની મુકામે આ કરારમા પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમા આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

એલોટી.

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી / ખરીદનાર ફોટો

....

( )

સાક્ષીની સહી :

(૧) નામ : ....

સરનામુ : ....

(૨) નામ : ....

સરનામુ : ....

વેચનાર / પ્રમોટર : (કરાર કરી સહી કરનાર) ફોટો

ખુશી ડેવલોપર્સના પ્રોપરાઈટર,

....

(ગીતાબેન જયેશભાઈ ગોરજીયા)

સાક્ષીઓ :

(૧) ....

Scanned by CamScanner

નામ :

સરનામુ :

(૨) ....

નામ :

સરનામુ :

: પરિશીષ્ટ : ૧, જમીનનુ વર્ણન :

ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર, સબ – ડીસ્ટ્રકીટ : ભાવનગર, રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર–૧ (સીટી) તાબાના, શહેર ભાવનગરના, વડવા વિભાગના, રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૩૩/૧ પૈકીમા, નિર્મળનગરના નામે ઓળખાતા વિસ્તારમા આવેલ, રહેણાકના હેતુ માટે બિનખેડવાણ થયેલ પ્લોટો પૈકીના, પ્લોટ નંબર : ૪/બી વાળો પ્લોટ, કે જે સીટી સર્વે કચેરી ભાવનગરના રેકર્ડમા, વોર્ડ નંબર : ૭ ના, શીટ નંબર : ૧૪૫ મા, સીટી સર્વે નંબર : ૪૯૩૨, ક્ષેત્રફળ : ૧૭૩–૨૮ ચોરસમીટરથી નોંધાયેલ છે, તે ખુલ્લી જમીનની ઉપર બાંધવામા આવેલ "કીશન–૫" ના નામથી બંધાયેલ બિલ્ડીંગની વિગતો, તથા ચર્તુ : દિશા આ નીચે મુજબ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:	કવર્ડ પાર્કીંગ, કોમન દાદર, લીફટ, કોમન પેસેજ તથા એક ફલેટનુ બાંધકામ કરેલ છે.
ફર્સ્ટ ફલોરથી ટોપ	:	રહેણાંકીય ફલેટોનુ બાંધકામ આવેલ છે.

ભોયતળિયે યાને ગ્રાઉન્ડ ફલોરમા એક ફલેટ તથા ફર્સ્ટ ફલોરથી ટોપ ફલોર સુધીમા દરેક મજલે, ત્રણ–ત્રણ ફલેટ મળીને, કુલ : ૧૦ (દસ) ફલેટનુ બાંધકામ કરેલ છે.

: ચર્તુ – દિશા :

પુર્વ બાજુએ	:	લાગુ જાહેર રસ્તો આવેલ છે. તે બાજુનુ ઉતર – દક્ષિણ માપ, ૧૦–૧૫ મીટર છે.
પશ્ચિમ બાજુએ	:	લાગુ સીટી સર્વે નંબર : ૪૯૨૬ તથા ૪૯૨૭ વાળી સ્થાવર મિલ્કત આવેલ છે. અને તે બાજુનુ ઉતર – દક્ષિણ માપ, ૧૦–૫૫ મીટર છે.
ઉતર બાજુએ	:	લાગુ સીટી સર્વે નંબર : ૪૯૩૧ વાળી સ્થાવર મિલ્કત આવેલ છે. અને તે બાજુનુ પુર્વ – પશ્ચિમ માપ, ૧૬–૪૦ મીટર છે.
દક્ષિણ બાજુએ	:	લાગુ સીટી સર્વે નંબર : ૪૯૩૩ વાળી સ્થાવર મિલ્કત આવેલ છે. અને તે તરફનુ પુર્વ – પશ્ચિમ માપ ૧૬–૪૦ મીટર છે.

"પરિશીષ્ટ – ૨"

(એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન)

ઉપરોકત પરિશીષ્ટ–૧ મા વર્ણવેલ ઈમારત, કે જે શહેર ભાવનગરના, વડવા વિભાગના, રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩૩/૧ પૈકીમા, નિર્મળનગરના નામે ઓળખાતા વિસ્તારમા આવેલ, રહેણાકના હેતુ માટે બિનખેડવાણ થયેલ પ્લોટો પૈકીનો, પ્લોટ નંબર : ૪/બી વાળો પ્લોટ, કે જે સીટી સર્વે કચેરી ભાવનગરના, વોર્ડ નંબર : ૭ ના, શીટ નંબર : ૧૪૫ ના, સીટી સર્વે નંબર : ૪૯૩૨, ક્ષેત્રફળ : ૧૭૩–૨૮ ચોરસમીટરમા, "કીશન–૫" ના નામથી બંધાયેલ બિલ્ડીંગ માહે .... મજલે યાને .... ફલોર ઉપર આવેલ, ફલેટ નંબર : .... કે જેનો કાર્પેટ એરીયા : .... ચોરસમીટર છે તે ફલેટ, તેની ચર્તુ : દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતર :
દક્ષિણે :
પુર્વે :
પશ્ચિમે :

Scanned by CamScanner

એનેક્ષર "૧"

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર "૨"

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરે.. ની યાદી

(એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification and Amenities)

ફલેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમા :

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર.

(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ, પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદર દિવાલોમા નીરૂ પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.

(૩) દરવાજા : પ્લેઈન ફલશ ડોર.

(૪) બારી : એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી.

(૫) ફલોરીંગ : વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.

(૬) રસોડુ : ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશસ્ટીલ શીંક સાથે.

(૭) બાથરૂમ : ગ્લેઝ ટાઈલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતાવાળા સેનેટરી વેર્સ.

(૮) પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.

(૯) ઈલેકટ્રીક : સારી ગુણવતાવાળા ઈલેકટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.

(૧૦) લીફટ : સારી ગુણવતાવાળી લીફટ.

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમા સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામા આવશે.

Scanned by CamScanner