<u>કબજા વગરનુ બાનાખત</u>

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૪(પાલડી)ના તાલુકા સાબરમતીના મોજે કોચરબની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નં.૩/૬, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૪૦/૧૦ ની ૪૮૦ સમ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જે સ્થળ ઉપર બંગલા નં.૧૦, "ગીરીરાજ પાર્ક" થી ઓળખાય છે તે મીલકત ઉપર આવેલ **"સેન્ટેરીયન વિસ્ટા"** નામની રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સની યોજનામાં .... માળે આવેલ કારપેટ એરીયા ...... સમ ચો.મી.,જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ...... સમ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી ફ્લેટ નં...... તરીકે ઓળખાતી મિલકત તથા તેને આનુસંગીક સદર ૪૮૦ સમ ચો.મી.જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ ....સમ ચો.મી. મીલકતના વેચાણ બાબતે બાનાખત.

રેરા નંબર-

<u>એકતરફવાળા :-</u> લખી આપનાર	મહાવીર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર ચિરાગ હસમુખભાઈ શાહ ઉ.વર્ષ-પુખ્ત, ધર્મે-હીન્દુ, રહે.૩, સુકૃત-૧, ૨૪, વસંતકુંજ સોસાયટી, પાલડી, અમદાવાદ Pan No.ABQFM 8493 E

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાળા અને/ અગર લખી આપનાર અને/ અગર અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં અમો એકતરફવાળા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, સકસેસર્સ, એસાઈનીઝ, સરવાઈવર્સ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

<u>બીજીતરફવાળા :-</u>
લખાવી લેનાર

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાળા અને/ અગર લખાવી લેનાર અને/અગર તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેના અર્થમાં તમો બીજીતરફવાળા લખાવી લેનારનો તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સેકસેસર્સ, સરવાઈવર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીક્યુટર્સ, એસાઈનીઝ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે."

જત

(ક) ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી) ના તાલુકા સાબરમતીના મોજે કોચરબની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નં.3/૬, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૪૦/૧૦ ની ૪૮૦ સમ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જે સ્થળ ઉપર બંગલા નં.૧૦, "ગીરીરાજ પાર્ક" થી ઓળખાય

છે તે મીલકત એકતરફવાળા લખી આપનારની સ્વતંત્ર/સંપૂર્ણ માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને રેવન્યુ/સરકારી રેકર્ડમાં તે લખી આપનારના નામે ચાલે છે તે જમીન ઉપર એકતરફવાળા લખી આપનારે **"સેન્ટેરીયન વિસ્ટા"** નામની રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સ માટેની બીલ્ડીંગની યોજના મુકેલ છે, જેના ચારખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:	સબ પ્લોટ નં.૯ છે.
પશ્ચિમ	:	સબ પ્લોટ નં.૧૧ છે.
ઉત્તર	:	સબ પ્લોટ નં.૧૩૦ છે.
દક્ષીણ	:	ફા.પ્લોટ નં.૬૪૦ પૈકી ત્રીસ ફુટનો રસ્તો છે.

(ખ) મોજે કોચરબના ટી.પી.સ્કીમ નં.૩, ફા.પ્લોટ નં.૬૪૦ ની જમીન ઉપર પાડવામાં આવેલા જુદા જુદા પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧૦ વાળી જમીન મહીપાલ મોતીલાલ દલાલનાએ અગાઉના માલીક પાસેથી તા.૧૧-૫-૧૯૬૧ ના રોજ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લીધેલ. અને દસ્તાવેજની રૂઈએ મહીપાલ મોતીલાલ દલાલનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૧૭૦૧ તા.૨૩-૮-૧૯૬૧ ના રોજ દાખલ થયેલ. અને તે રીતે પ્લોટ નં.૧૦ વાળી મીલકતના મહીપાલ મોતીલાલ દલાલ માલીક કબજે ભોગવટેદાર થયેલા.

ત્યારબાદ, મજકુર પ્લોટ નં.૧૦વાળી મીલકત મહીપાલ મોતીલાલ દલાલ પાસેથી સત્યનારાયણ કીશનલાલનાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લીધેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૫૩૭૩ તા.૧-૭-૧૯૬૪ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ. અને સદર દસ્તાવેજની રૂઈએ સત્યનારાયણ કીશનલાલનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૨૧૫૮ તા.૨૧-૧-૧૯૬૬ ના રોજ દાખલ થયેલ. અને તે રીતે મજકુર મીલકતના સત્યનારાયણ કીશનલાલ માલીક કબજે ભોગવટેદાર થયેલા.

ત્યારબાદ, મજકુર મીલકતના માલીક સત્યનારાણ કીશનલાલનાએ પ્લોટ નં.૧૦, ગીરીરાજ કોલોની, આંબાવાડી, અમદાવાદ મુકામે આવેલ મીલકતમાં તેમના ખર્ચે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનું ૧૭૧.૮૩ સમ ચો.મી. તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરનું ૪૫.૩૩ સમ ચો.મી. નું શીટીંગ રૂમ તથા ગેલેરીનું બાંધકામ કરેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર પ્લોટ નં.૧૦ પૈકી ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર એક શીટીંગ રૂમ તથા ગેલેરીના ૪૫.૩૩ સમ ચો.મી. ના બાંધકામ તથા ધાબાના તમામ હકો સહીતની આશરે ૧૭૧.૮૩ સમ ચો.મી. વાળી મીલકત સત્યનારાયણ કીશનલાલ પાસેથી મુનીયાદેવી સતનારાયણનાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લીધેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૩૬૯૫ તા.૫-૪-૧૯૭૪ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ. અને સદર દસ્તાવેજની રૂઈએ મુનીયાદેવી સતનારાયણનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૩૧૯૫ તા.૮-૨-૧૯૭૫ ના રોજ દાખલ થયેલ. અને તે રીતે મજકુર પ્લોટ નં.૧૦ પૈકી ફર્સ્ટ ફ્લોર તથા ધાબાના હકકો સહીતની મીલકતના મુનીયાદેવી સતનારાયણ કુલ સ્વતંત્ર માલીક કબજે ભોગવટેદાર થયેલા. અને ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરવાળી મીલક્ત સત્યનારાયણ કીશનલાલના નામે ચાલુ રહેલ.

સદર મીલ્કતનો ફસ્ટ ફલોરના બાંધકામ સીવાયના ભાગમાં તા. ૧૭/૦૪/૧૯૭૩ ના રોજ ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો મલ્યા પછી આસરે ૧૨૬.૫૦ ચો. મી. નું બાંધકામ મુનીયાદેવી એ પોતાન ખર્ચે કરેલ હતું

ત્યારબાદ, મજકુર પ્લોટ નં.૧૦ પૈકી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની મીલકતના માલીક સત્યનારાયણ કીશનલાલ તા.૨૨-૪-૯૮ ના રોજ ગુજરી ગયેલ. અને ગુજરનારના સીધી લીટીના તથા કાયદેસરના વારસદારો તરીકે (૧) મુનીયાદેવી સત્યનારાયણ અગ્રવાલ (૨) રવીન્દ્ર સત્યનારાયણ અગ્રવાલ (3) જયોતિકા સત્યનારાયણ અગ્રવાલ (૪) નિર્મલા સત્યનારાયણ અગ્રવાલ (૫) જયશ્રીદેવી સત્યનારાયણ અગ્રવાલના નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થયેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં વરસાઈ ફેરફાર નોંધ નં. ૫૨૪૫ તા.૨૭-૪-૧૯૯૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર પ્લોટ નં.૧૦ પૈકી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની મીલકતના માલીક સત્યનારાયણ કીશનલાલ તા.૨૨-૪-૯૮ ના રોજ ગુજરી ગયેલ. અને સત્યનારાયણ કીશનલાલનાએ ગુજરતા અગાઉ એક વીલ યાને વસીયતનામુ તા.૧-૧૧-૧૯૯૭ ના રોજ કરેલ. અને સદર વીલ યાને વસીયતનામા મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરવાળી મીલક્ત તેમના પત્ની મુનીયાદેવી સત્યનારાયણ અગ્રવાલને મળે તેમ ઠરાવેલ. અને સદર વીલની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૫૨૪૬ તા.૨૭-૪-૧૯૯૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર પ્લોટ નં.૧૦ વાળી મીલકતના માલીક મુનીયાદેવી સત્યનારાયણ અગ્રવાલ તા.૨૪-૯-૨૦૦૭ ના રોજ ગુજરી ગયેલ. અને ગુજરનારના સીધી લીટી તથા કાયદેસરના વારસદારો તરીકે (૧) રવીન્દ્ર સત્યનારાયણ અગ્રવાલ (૨) જયોતિકા સત્યનારાયણ અગ્રવાલ (3) નિર્મલા સત્યનારાયણ અગ્રવાલ (૪) જયશ્રીદેવી સત્યનારાયણ અગ્રવાલના નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થયેલ. જે અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં વારસાઈ ફેરફાર નોંધ નં. ૬૧૯૫ તા.3૦-૧૦-૨૦૦૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ રેવન્યુ ઓથોરીટી મારફતે મંજુર કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ, મજકુર પ્લોટ નં.૧૦ વાળી મીલકતના માલીક મુનીયાદેવી સત્યનારાયણ અગ્રવાલ તા.૨૪-૯-૨૦૦૭ ના રોજ ગુજરી ગયેલ. અને મુનીયાદેવી સત્યનારાયણ અગ્રવાલનાએ ગુજરતા અગાઉ એક રજી. વીલ યાને વસીયતનામુ તા.૭-૬-૨૦૦૩ ના રોજ કરેલ. અને સદર વીલ યાને વસીયતનામા મુજબ મજકુર મીલકત તેમના દીકરા રવિન્દ્ર સત્યનારાયણ અગ્રવાલ તથા પુત્રવધુ ઉષાદેવી રવિન્દ્ર અગ્રવાલને મળે તેમ ઠરાવેલ. અને સદર વીલની રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૬૧૯૬ તા.3૦-૧૦-૨૦૦૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

મોજે કોચરબ, તા.સાબરમતી, જી.અમદાવાદના ટી.પી.સ્કીમ નં. 3/૬, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૪૦/૧૦ ની ૪૮૦ સમ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન તથા તેના ઉપર આવેલ બેઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર, સીડી, કેબીન તથા ધાબાના હક્કો સહીતની મળી કુલ્લે ૫૦૯.3૮ સમ ચો.મી. ના બાંધકામ સહીતની મીલકત કે જે સ્થળ ઉપર બંગલા નં.૧૦, "ગીરીરાજ પાર્ક" થી ઓળખાય છે તે મીલકત (૧) રવિન્દ્ર સત્યનારાયણ અગ્રવાલ (૨) ઉષાદેવી રવીન્દ્ર અગ્રવાલ પાસેથી અમો લખી આપનાર-મહાવીર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીનાંએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લીધેલ છે. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૬૪૮૮ તા.૯-૧૨-૨૦૨૧ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે. અને સદર દસ્તાવેજની રૂઈએ અમો લખી આપનાર-પેઢીનાનું નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં વેચાણ ફેરફાર નોંધ નં.૭૫૯૨ તા. ૧૮-૧૨-૨૦૨૧ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. અને તે રીતે અમો લખી આપનાર-પેઢીના મજકુર મીલકતનાં માલીક કબજે ભોગવટેદાર થયેલા છીએ.

(ગ) મોજે કોચરબની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નં.૩/૬, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૪૦/૧૦ ની ૪૮૦ સમ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જે સ્થળ ઉપર બંગલા નં.૧૦, "ગીરીરાજ પાર્ક" થી ઓળખાય છે તે મીલકત ઉપર ફ્લેટોનું બાંધકામ માટેનાં પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન પાસેથી અમો લખી આપનારે તા.૨૬-૧૦-૨૦૧૬ નાં રોજ રજાચીઠ્ઠી નં.
થી મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

મજકુર "**સેન્ટેરીયન વિસ્ટા**" વાળી યાને ટી.પી.સ્કીમ નં.૩/૬, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૪૦/૧૦ ની ૪૮૦ સમ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જે સ્થળ ઉપર બંગલા નં.૧૦, "ગીરીરાજ પાર્ક" થી ઓળખાય છે તે મીલકત કે તેનો કોઈ ભાગ એક્વીઝીશનમાં કે રેકવીઝીશનમાં નથી તથા કોઈપણ કાયદા નીચે તેને એક્વાયર્ડ કરવામાં આવેલ નથી કોઈપણ જાહેર યોજના કે જાહેર રસ્તા માટે અનામતમાં કે કપાતમાં નથી તથા તેના અનુસંધાને કોઈપણ બાબતે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો કે સરકારી અમલદાર સમક્ષ કોઈપણ પ્રકારની કાનુની તકરાર કે દાવાદુવી થયેલા નથી કે જારી નથી.

એ રીતેની બીનખેતી થયેલી જમીન ઉપર "સેન્ટેરીયન વિસ્ટા" તરીકે ઓળખાતી યોજનાની લખાવી લેનારે સાઈટ વીઝીટ કરી સદર યોજના તથા યોજનાવાળી જમીન સંબંધિત દસ્તાવેજ, એન.એ. હુકમ, ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ વિગેરે ચકાસણી કરી/કરાવીને તથા સદર "સેન્ટેરીયન વિસ્ટા" યોજનાના તથા મજકુર યોજનામાં ફ્લેટોમાં આપવામાં આવનાર સુવિધાઓ તથા બાંધકામના સ્પેશીફીકેશન્સ વિગેરે તમામ બાબતોની માહિતી/જાણકારી મેળવેલ છે અને જેનાથી પોતે સંતુષ્ટ હોવાનું કબૂલ/મંજૂર રાખીને સદર "**સેન્ટેરીયન વિસ્ટા**" નામની રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સની યોજનામાં ...... માળે આવેલ કારપેટ એરીયા ...... સમ ચો.મી., જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા .... સમ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી ફ્લેટ નં....... તરીકે ઓળખાતી મિલકત તથા તેને આનુસંગીક સદર ..... સમ ચો.મી.જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ ...... સ.ચો.મી. જમીન/મિલકત, જેને હવે પછી આ લેખમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતે સંબોધેલ છે અને જેનું આ લેખમાં નીચે લખેલ પરીશિષ્ટમાં વિગતવાર વર્ણન કરેલુ છે તે મીલકત લખી આપનાર પાસેથી રાજીખુશીથી પ્રાપ્ત કરવાનું/વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

એકતરફવાળા લખી આપનાર અત્રે જાહેર કરે છે કે લખી આપનારે લખાવી લેનાર સિવાય સદર મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી કે તેને કોઈપણ ઠેકાણે બોજો, ગીરો કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી કે તેની ઉપર સોલવંશી લીધેલ નથી અને સદરહુ મિલકતના તબદીલી અંગે કે કબજા ટ્રાન્સફર અંગે કોઈપણ કોર્ટ, કચેરી, ટ્રીબ્યુનલનો કે સરકારી અમલદારનો કાયમી કે કામચલાઉ મનાઈ હુકમ નથી અને સદરહુ મિલકત પરત્વેના લખી આપનારના રાઈટ્સ ટાઈટલ્સ સંપૂર્ણ પણે ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે.

(ઘ) સદર યોજનાનું ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટીઝ એક્ટ-૨૦૧૬, અંતર્ગત તા. ના રોજ રજીસ્ટેશન નંબર-

થી સદર યોજનાનું રજીસ્ટ્રેશન થયેલ છે.

(ચ) બીજીતરફવાળાએ માંગણી કરતા એકતરફવાળાની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના નિર્દેષ્ટ હકીકતો જે એકતરફવાળાના આર્કીટેકટ શ્રી .... (કન્સ. એન્જી.) તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જી. શ્રી .... દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ મિયમો તથા નિયમનો અલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા બીજીતરફવાળાને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદ્‌ઉપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે/કરવામાં આવશે તેનાં માલિકી બાબતે હક્ક ઈલાખા (ટાઈટલ)ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉત્તારા અથવા રેવન્યુ દફતરની અધિકૃત નકલો તથા એકતરફવાળાના એડવોક્ટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે બીજીતરફવાળા દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે, તથા બીજીતરફવાળાને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) એકતરફવાળા દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન/પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા/બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું બીજીતરફવાળા દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા બીજીતરફવાળાને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે ખરીદ થનાર તથા

બીજીતરફવાળા દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન)ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

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

(ટ) બીજીતરફવાળાએ તેનાં તા...........ના પત્રથી **"સેન્ટેરીયન વિસ્ટા"** નામની રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સની યોજનામાંના ..... માળે આવેલ રેરા મુજબ કારપેટ એરીયા .... સ.ચો.મી., જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ..... સ.ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી ફ્લેટ નં....... માટે અરજી કરેલ છે.

(ઠ) બીજીતરફવાળાને "સેન્ટેરીયન વિસ્ટા" નામની રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સની યોજનામાંના .... માળે આવેલ રેરા મુજબ કારપેટ એરીયા .... સ.ચો.મી., જેનાં ચો.ફુટ.આ.........વાળા ફ્લેટ તે સાથે કવર્ડ કોમન પાર્કિંગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ-૨ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પછી આ લેખમાં પ્રોજેક્ટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરીશિષ્ટ - ૧ માં આપેલ છે. પરીશિષ્ટ -૨ માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે પરીશિષ્ટ -૨ માં એપાર્ટમેન્ટ /પ્લોટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની , ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

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

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે એકતરફવાળા એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે કોમન પાર્કિંગના હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલાટી ઉપરોક્ત ફકરા- "ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા-૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

અમો એકતરફવાળા લખી આપનારે સદર મિલકત યાને આ બાનાખતવાળી મિલક્ત અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને અત્રે નીચે લખેલ શરતો, સમજુતીઓ, અને ચોખવટોથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલું છે અને તમો લખાવી લેનારે મજકુર શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોથી તે મિલક્ત વેચાણ રાખવાનું કબૂલ રાખેલ છે.

<u>શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટો</u>

(૧.૧) આ બાનાખતમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો, સમજુતીઓ અને ચોખવટોને આધીન ઉપરોક્ત ફકરા- "ઠ"માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા એકતરફવાળા કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે બીજીતરફવાળા કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરીશિષ્ટ-૧માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરીશિષ્ટ-૨ માં એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે પરીશિષ્ટ-૩ માં સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, (એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેક્ટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝિક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

(૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટના રેરા મુજબ કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. આ........ જેના ચો.ફુટ.આ.......ની કિંમત રૂા........../- પુરા અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટનાં હિસ્સા તરીકે :-</u>

(૧) બાલ્કની ચો.મી. આ.........

(૨) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ.........

(3) વરંડો ચો.મી.આ.........

(૪) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી.આ.......

(૫) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ........

મળી કુલ વધારાના રેરા મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ........ખરીદવા કબુલ થાય છે તથા તેની ૧ ચો.મી. = રૂા.........નાં દરે કુલ વધારાના ચો.મી .... માટે વધારાની રકમ રૂા........... અંકે રૂપિયા .... પુરા ચુકવશે તેથી કુલ અવેજની રકમ રૂા........ અંકે રૂપિયા............... પુરા થાય છે.

(૧.3) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુક્ત છે.પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી બીજીતરફવાળા ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે એકતરફવાળા બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે બીજીતરફવાળા પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે એકતરફવાળા જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો બીજીતરફવાળાને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવીણીને લાગુ પડશે.

(૧.૪) (ક) બીજીતરફવાળાએ આ બાનાખત સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે રૂા.........../- અંકે રૂપિયા .... પુરા ચેક નં.......... તા.......... નાં રોજ .... (૧૦ % કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તથા બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂા............./- અંકે રૂપિયા .... પુરા આપણે બંનેતરફવાળા વચ્ચે અરસ પરસ નકકી થયા મુજબની મુદતે ચુકવવાના રહેશે. રેરાના ડ્રાફ્ટ મુજબ બાકીની રકમ નીચે પધ્ધતીથી ચુકવશે.

(૧) રૂા........./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૩૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ ચુકવવામાં આવશે.

(૨) રૂા........../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૪૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું પ્લીન્થ સુધીનું બાંધકામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(3) રૂા............./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે, તે મકાન અથવા પાંખનું, પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટ્સ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પૂરું થયેથી ચૂકવવામાં આવશે.

(૪) રૂા.........../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટની દીવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પૂરું થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૫) રૂા............./- (અંકે રૂપિયા ....પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૦ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટનાં સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનું કામ પૂરું થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૬) રૂા............./- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું બહારનું પ્લમીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, વોટરપ્રુફિંગ સાથેની ટેરેસીઝનું કામ પૂરું થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૭) રૂા.........../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ કિંમતના ૯૫ ટકાથી વધુ નહીં) પ્રમોટરને, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ જ્યાં આવેલું છે તે મકાન અથવા પાંખનું લીફ્ટ, પાણીનાં પંપ, વીજળીક જોડાણો, વીજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરિયાતો જે વેચાણ-ખતમાં જણાવવામાં આવેલી હોય -નું કામ પૂરું થયેથી ચુકવવામાં આવશે.

(૮) બાકીની રૂા........./-(અંકે રૂપિયા .... પુરા) ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી એપાર્ટમેન્ટના કબજો એલોટીને સોંપવામાં આવે ત્યારે ચૂકવવામાં આવશે.

કરારની શરતોને આધિન રહીને તથા એકતરફવાળાએ બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને બીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી થયેલી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે રેરાના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાળા તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) મહાવીર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં અમદાવાદ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

(૧.૪) (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે બીજીતરફવાળા રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા તેમજ એ.એમ.સી., ટોરેન્ટ પાવર/જી.ઈ.બી., લીગલ ચાર્જીસ વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે બીજીતરફવાળાએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૧.૫) એકતરફવાળા જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે પરંતુ એકતરફવાળા કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા બીજીતરફવાળાને જરૂર જણાય તે મુજબ શકય હોય તેવા સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી એકતરફવાળા પોતાની વિવેક બુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.નાં માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ-૨.

(૧.૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ આપ્યા બાદ બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની એકતરફવાળા પુષ્ટિ કરશે તથા 3 % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ કારપેટ એરીયાની એકતરફવાળા દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચૂકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવાં વધુ નાણાં જ્યારથી ચૂકવ્યા હોય તે તારીખથી - MCLR + 2 % ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧.૪ થયેલી સમજૂતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧.૭) <u>એકતરફવાળા દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા બીજીતરફવાળા દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,</u>

(એ) બીજીતરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટની સપુર્ણ માલિકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેક્ટ, જમીન સહિતનો એક સ્વંતત્ર પર્યાપ્ત પ્રોજેક્ટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક બીજીતરફવાળાનો હક્ક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) એકતરફવાળા દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ /એસોસીએશનની/મંડળીની એકતરફવાળા જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે નોંધણી માટે બીજીતરફવાળાને માકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી /સોગંદનામા તથા જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને એકતરફવાળાને પરત કરવાના રહેશે. જેથી એકતરફવાળા તે અરજી વિગેરે બીજીતરફવાળાના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સત્તા ધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો બીજીતરફવાળા તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૦૨) ***Adjustment Appropriation Of Payment***

બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાને ચુકવેલ તમામ રકમ બીજીતરફવાળા પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે બીજીતરફવાળા આથી એકતરફવાળાને અધિકૃત કરે છે. એકતરફવાળા પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત બીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦3) ***Time Is Essence*** (સમયને અગત્યનું સત્વ છે.)

એકતરફવાળા તેમજ બીજીતરફવાળા માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે એકતરફવાળા સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેક્ટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) બીજીતરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ બીજીતરફવાળાના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે તેવી જ રીતે બીજીતરફવાળા પણ હપ્તા તેમજ દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.૪)(ક)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો મકાન પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ ન મળે ત્યાં સુધી વપરાશ કરવા હક્કદાર નથી.

(૦૪) ***Construction Of The Project Apartment***
પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ

એકતરફવાળા દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેક્ટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર.(એફ.એસ.આઈ.), બીજીતરફવાળા જોયેલ છે તથા એકતરફવાળા દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરેનો બીજીતરફવાળાએ સ્વીકાર કરેલ છે. વધુમાં, પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત

..1905.48.. ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને 1086.10 ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા 819.38 નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

(૦૫) *Procedure for taking possession*
એપાર્ટમેન્ટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ

(૫.૧) *Schedule for Possession of the said Apartment*

એકતરફવાળા એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા. 31-12-2023 ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો એકતરફવાળા ઠરાવેલ સમય(શેડ્યુલ) પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા બીજીતરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટ સોપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા બીજીતરફવાળાને જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો એકતરફવાળા કબ્જો સોંપી આપે ત્યા સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ભારતીય રિઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ MCLR + 2 % મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ બીજીતરફવાળા પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી MCLR + 2 % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

(પ.૨) એકતરફવાળા આ કબજા સિવાયનાં વેચાણ બાનાખતનાં કરારની મુદતમાં સદરહુ યોજનાં પરીપૂર્ણ કરી ના શકે, અને સદરહુ મીલકતનો કબજો બીજીતરફવાળાને સોંપી ન શકે તો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપે ત્યાં સુધી વિલંબનાં પ્રત્યેક માસ માટે બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપેલ રકમ ઉપર માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત 2 % જેટલી રકમ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. પરંતુ ધરતીકંપ, હડતાલ, પુર, યુઘ્ધ, અન્ય કુદરતી હોનરત, માલ સામાનની અછત, લેબરની અછત તથા સરકારી નિતિનિયમોમાં થતા ફેરફારને કારણે બાંધકામ ઉપરોક્ત મુદતમાં પરીપૂર્ણ ન થઈ શકે તો એકતરફવાળા તેવું બાંધકામ પરીપૂર્ણ કરવા સારૂં યોગ્ય સમય વધારવાની રજુઆત કરવાને હક્કદાર છે અને રહેશે. અને તે સમયે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને જરૂરી સાથ સહકાર આપવાનો છે અને રહેશે.

આ વેચાણ બાનાખતનાં કરારથી વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં બીજીતરફવાળા સદરહુ મીલકત અંગેનાં બાકી રહેતા અવેજની રકમ ચુકવવામાં ઢીલ અગર વિલંબ કરે તો તેટલા વિલંબીત સમય માટે વિલંબનાં પ્રત્યેક માસ માટે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત 2 % જેટલી વ્યાજ સહિત બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. અને તેમ કરવાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર રદ કરવા બાબતની લેખીત નોટીસ દિન-૩૦ (ત્રીસ) માં આપી આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર રદ કરાવી શકશે. અને બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને જે રકમ ચુકવી આપેલ હોય તે રકમમાંથી બુક કરાવેલ યુનિટ માટે એડમીનીસ્ટ્રેશન ફી ની રકમ વેચાણ અવેજનાં ૧૦ ટકા લેખે બાદ કર્યા પછી જે રકમ બાકી રહે તેવી રકમ એકતરફવાળાએ વગર વ્યાજે બીજીતરફવાળાને પરત ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. તેમજ આ બાનાખતનો કરાર રદ કરાવવા સારૂં સરકારશ્રીમાં ભરવાની થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તેમજ ડ્રાફટીંગ ખર્ચ ઈત્યાદી તમામ પ્રકારનાં ખર્ચની રકમ બીજીતરફવાળાએ અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે. અને તે અંગે બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા સામે કોઈપણ પ્રકારનાં હક્ક દાવા ઉપસ્થિત

કરવાને હક્કદાર રહેશે નહી. અને સદરહુ મીલકત એકતરફવાળા અન્ય કોઈપણ ત્રાહિત વ્યક્તિ, શખ્સ, સંસ્થાને વેચાણ, તબદીલ, ટ્રાન્સફર, એસાઈન કરવા હક્કદાર રહેશે. અને તે અંગે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ કે જાણ કરવાની રહેશે નહી.

(૫.3) પ્રમોટર/એકતરફવાળા સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મેળવે પછી, પ્રમોટર/એકતરફવાળા કરાર અન્વયે એલોટીને લેખીત નોટીસ આપીને, નોટીસ તારીખથી 3(ત્રણ) માસની અંદર કરાર મુજબની તમામ રકમની ચુકવણી કરીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવી લેવા જણાવશે અને તદનુસાર તે એલોટીને કબજો સોંપશે, પ્રમોટર/એકતરફવાળા તેમના પક્ષે કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરુ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો એલોટીને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની આથી ખાતરી આપે છે અને તેમ કરવા સંમત થાય છે. એલોટી, યથાપ્રસંગ પ્રમોટર અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તે નિભાવખર્ચ ચુકવવા સંમત થાય છે. પ્રમોટર, પરિયોજનાનું ભોગવટા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દીવસની અંદર એલોટીને કબજો મેળવી લેવા જણાવશે.

પ્રમોટર તરફથી, એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દીવસની અંદર એલોટી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લઈ લેશે.

પરંતુ ફ્લેટનું સંપૂર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/ ફ્લેટ વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો બીજીતરફવાળા દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ એકતરફવાળાને લેખિત જાણ કરે ત્યારે બીજીતરફવાળાએ મેઈન્ટેન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું અથવા મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીનો ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તથા નોંધણી ફી વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ એકતરફવાળાને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળી શકશે પંરતુ બીજીતરફવાળા માત્ર ફર્નીચર કરવા માટે જ સદર ફ્લેટનો ઉપયોગ કરી શકશે કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ જ રહેણાંકનો ઉપયોગ કરી શકશે.

(૫.૪) Cancelation by Second party

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે બીજીતરફવાળાને પ્રોજેક્ટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ બીજીતરફવાળા કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છેકે, જ્યારે એકતરફવાળાની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે બીજીતરફવાળા કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા દરખાસ્ત મુકે તો એકતરફવાળા એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ એકતરફવાળા આ રદ્દીકરણની તારીખથી ૪૫-પિસ્તાલીસ દીવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) Failer of second party to take possesion Of Apartment

<u>બીજીતરફવાળા(એપાર્ટમેન્ટ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા</u>

(૬.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખિત જાણ થયાથી બીજીતરફવાળા જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબનો દસ્તાવેજો સહી કરીએ બીજીતરફવાળા-૧૫(પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કઈ કિસ્સામાં બીજીતરફવાળા કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે બીજીતરફવાળા-૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે.

જ્યારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને પ્રોજેક્ટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર તમામ ચાર્જીસ જે હોય તે ચુકવવા માટે બીજીતરફવાળાને નોટીસ આપ્યાની ૧૫-પંદર દિવસમાં રકમ બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ એકતરફવાળ પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી એકતરફવાળા તેને તબદીલ કરી દેશે. એકતરફવાળા આ રકમ મહીને રૂા.૨,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા બે

હજાર પુરા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) **Possession by the Second Party**

બીજીતરફવાળા દ્વારા કબજો લેવા, બાબત, ઓક્યુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા બીજીતરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપીં આપ્યા બાદ એકતરફવાળાની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહિત બીજીતરફવાળાના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) **Reprationstion And Warrantes of the First Party**

એકતરફવાળા દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી

એકતરફવાળા આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) એકતરફવાળા પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકારો ધરાવે છે તથા તેમજ એકતરફવાળા પ્રોજેક્ટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) એકતરફવાળાએ પ્રોજેક્ટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

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

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે.વધુમાં એકતરફવાળા

હંમેશા, પ્રોજેક્ટ, જમીન, મકાન એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) એકતરફવાળાને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્યા કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી બીજીતરફવાળાના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, લખાણ તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) એકતરફવાળાએ આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના બીજીતરફવાળાના ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ સબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ બીજીતરફવાળાને વેચાણ કરવા અંગે એકતરફવાળાને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી એકતરફવાળા આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે એકતરફવાળા, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો બીજીતરફવાળાને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો બીજીતરફવાળાના એસોસીએશનને સોંપી શકશે.

(જે) બીજીતરફવાળાના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે એકતરફવાળા જવાબદાર રહેશે. પરતું સદર એસોસીએસન/સોસાયટીનો તમામ મેઈન્ટેનન્સ તથા પ્રોજેક્ટની જાળવણી ખર્ચની તમામ રકમ બીજીતરફવાળાએ વરાડે ચુકવવાના રહેશે જેમાં એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(કે) એકતરફવાળા, સરકારી માંગણું, ચાર્જ કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભરાણ પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ

સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સંબધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત(સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) એકતરફવાળાને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) બીજીતરફવાળા/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) બીજીતરફવાળા પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. બીજીતરફવાળાની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેનાં એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે બીજીતરફવાળા જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં

રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી એપાર્ટમેન્ટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો, ગટર, મોટી પાઈપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) એપોર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. બીજીતરફવાળા વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે તે મકાનમાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેક્ટના અથવા મકાનના બાહીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, બીજીતરફવાળા તદુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાર્હિય વિભાગમાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજનામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) મકાનને સબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબધીત બીજીતરફવાળાના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, એકતરફવાળા દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં બીજીતરફવાળા ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટનાં વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્ડ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે બીજીતરફવાળા ચુકવી આપશે.

(આઈ) જ્યાં સુધી બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાને આપવાની થતી તમામ રકમ ભરપાઈ થઈ ના જાય ત્યાં સુધી એકતરફવાળા એપાર્ટમેન્ટ, સબ લેટ ટ્રાન્સફર નહિ કરી શકે.

(૦૯) Conveyance of the said Apartment

<u>એપાર્ટમેન્ટનાં દસ્તાવેજ બાબત</u>

આ કરાર હેઠળ બીજીતરફવાળા પાસેથી એક્તરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે જે પેટે સરકારશ્રીને ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તેમજ વકીલ ફી કે દસ્તાવેજ સંદર્ભે થનાર અન્ય ખર્ચ સંપુર્ણપણે બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે તથા એપાર્ટમેન્ટનાં પ્રમાણસરના અવિભાજ્ય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઈલાખા, ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. બીજીતરફવાળા તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે બીજીતરફવાળા ચુક્વી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એક્ટ-૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી તમારી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર બીજીતરફવાળા સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) Defectiliability

<u>ક્ષતીની જવાબદારી</u>

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે એકતરફાવાળાની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતી(માત્ર આર.સી.સી.બાંધકામ તથા પ્લાસ્ટર)નાં કિસ્સામાં, તે બાબત બીજીતરફવાળઆને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર એકતરફવાળાના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો એકતરફવાળા તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક એવી કોઈપણ સ્ટ્રકચરલ ખામીઓ, વર્કમેનશીપની ખામીઓ, ગુણવત્તા અથવા તો સેવાઓની જોગવાઈઓની ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી કે જે પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) Right of Second party to Use Common Area and Facilites Subject to Payment of Total Maintence Charges

સંપુર્ણ મેઈનટેન્સ(જાળવણી સાચવણી)ખર્ચની ચુકવણીને આધીન બીજીતરફવાળાના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક

બીજીતરફવાળા આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ બીજીતરફવાળા (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ તમામ મેઈનટેન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશના હક્ક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ બીજીતરફવાળા દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા બીજીતરફવાળાની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) Right to Enter The Apartment For Repairs

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર

એકતરફવાળા/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ બીજીતરફવાળાને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના માર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા બીજીતરફવાળા કબુલ થાય છે કે ઓસોસીએશન ઓફ બીજીતરફવાળા તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) ***Uses of Basement & Service Area***
<u>સર્વિસ એરીયાનો વપરાશ</u>

"સેન્ટરયન વિસ્તા" યોજનામાનાં એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વીજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ બીજીતરફવાળા દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) ***General combance with respect to Apartment***
<u>એપાર્ટમેન્ટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત</u>

(એ) એપાર્ટમેન્ટનાં આંતરીક સામારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી બીજીતરફવાળા તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

બીજીતરફવાળા એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ(બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી કરે. એકતરફવાળા દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ બીજીતરફવાળા દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૫) **Compliance of laws Notification to by second part**
બીજીતરફવાળા દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત

બીજીતરફવાળા પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેક્ટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે બીજીતરફવાળા આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે બીજીતરફવાળા આથી બાહેંધરી લીધી છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સામારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) **First part Shall not Mortgageor Create Charge**
એકતરફવાળા ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી.

આ એકતરફવાળા આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તો તે બીજીતરફવાળાનો હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) **Apartment Ownership Act, (of relevant State)**
સંબંધીત રાજ્યનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન

એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ને અનુરૂપ છે. એકતરફવાળા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ-૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) **Binding Effect**
બંધનકારક અસર

એકતરફવાળા દ્વારા કરાર બીજીતરફવાળાને મોકલી આપવાથી જ્યાં સુધી આ કરાર બીજીતરફવાળા તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને એકતરફવાળાને પરત કરે નહી તથા એકતરફવાળા દ્વારા જાણ

કર્યાથી સબંધીત સબ-રજીસ્ટાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં એકતરફવાળા માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

જો બીજીતરફવાળા આ કરાર ૩૦-(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને એકતરફવાળાને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે એકતરફવાળા દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને તેની કસૂર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે અને જો તે બીજીતરફવાળાને મળ્યાની ૧૫-(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો બીજીતરફવાળાની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા બીજીતરફવાળાએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત બીજીતરફવાળાને કોઈપણ જાતના વ્યાજ વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) Entire Agreeemnt

<u>સંપુર્ણ કરાર</u>

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

(૨૦) Right To Amend-

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

(૨૧) Provisions of this Agreement applicable on Allottee Subsequent Allotees :-

આથી બન્ને ક્ષપકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ

કોઈપણ ઉતરોત્તર એપાર્ટમેન્ટના બીજીતરફવાળાને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોક્ત કહેલ બાહેંધરીઓ તેમા ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

*(૨૨) **Severability :-***

<u>*અલગતા બાબત :-*</u>

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત 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 કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

*(૨૩) **Metod of Calculation of Proportiona at eshare wherever referrred to in the Agreement :-***

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

જયાં-જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે બીજીતરફવાળાએ પ્રોજેકટ અન્ય બીજીતરફવાળાઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર બીજીતરફવાળાએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

*(૨૪) **Further Assurance***

<u>*વધારાની ખાત્રી*</u>

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

(૨૫) ***Place of execution***

<u>સહી કરવાનું સ્થળ</u>

એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા દ્વારા અરસ-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર એકતરફવાળાની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ એકતરફવાળા અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા બીજીતરફવાળા દ્વારા તથા એકતરફવાળા દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર અમદાવાદ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) <u>નોંધણી</u>

બીજીતરફવાળા અથવા/અને એકતરફવાળા આ કરાર તથા કન્વેયન્સ(વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને એકતરફવાળા તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) ***Notices***

<u>સુચનાઓ</u>

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળાને તેમનાં નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) બીજીતરફવાળાનું સરનામું :-

(૨) એકતરફવાળાનું સરનામું :-
મહાવીર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
ચિરાગ હસમુખભાઈ શાહ
રહે.૩, સુકૃત-૧, ૨૪, વસંતકુંજ સોસાયટી,
પાલડી, અમદાવાદનાં

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોક્ત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો બીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો એકતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળાને યોગય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) Joint Second part

<u>સંયુક્ત બીજીતરફવાળા</u>

જોઈન્ટ બીજીતરફવાળા હોય તેવા કિસ્સામાં એકતરફવાળા દ્વારા નામ પ્રથમ હોય તેવા બીજીતરફવાળાને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ બીજીતરફવાળા યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) <u>સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી તથા નોંધણી ખર્ચ :-</u>

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ(વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી તથા નોંધણી ખર્ચ બીજીતરફવાળા કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) Dispute Resolution

<u>વિવાદનો ઉકેલ</u>

આ કરારની બોલીઓ શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) Governing Law

<u>શાસન વ્યવસ્થા</u>

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

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોક્ત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની 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.

એકતરફવાળા :-
લખી આપનાર
મહાવીર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

....
ચિરાગ હસમુખભાઈ શાહ

સાક્ષીની સહી :-
૧.
નામ ....
સરનામું......................

૨.
નામ ....
સરનામું......................

પરિશિષ્ટ -૧

ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૪(પાલડી)ના તાલુકા સાબરમતીના મોજે કોચરબની સીમના ટી.પી.સ્કીમ નં.૩/૬, ફાઈનલ પ્લોટ નં.૬૪૦/૧૦ ની ૪૮૦ સમ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન કે જે સ્થળ ઉપર બંગલા નં.૧૦, "ગીરીરાજ પાર્ક" થી ઓળખાય છે તે મીલકત એકતરફવાળા લખી આપનારની સ્વતંત્ર/સંપૂર્ણ માલીકી કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને રેવન્યુ/સરકારી રેકર્ડમાં તે લખી આપનાર પેઢીના નામે ચાલે છે તે જમીન ઉપર એકતરફવાળા લખી આપનારે **"સેન્ટેરીયન વિસ્ટા"** નામની રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સ માટેની બીલ્ડીંગની યોજના મુકેલ છે, જેના ચારખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:	સબ પ્લોટ નં.૯ છે.
પશ્ચિમ	:	સબ પ્લોટ નં.૧૧ છે.
ઉત્તર	:	સબ પ્લોટ નં.૧૩૦ છે.
દક્ષીણ	:	ફા.પ્લોટ નં.૬૪૦ પૈકી ત્રીસ ફુટનો રસ્તો છે.

બેઝમેન્ટ - કોમન પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા ફોયર

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં- કોમન પાર્કિંગ, સીડી. લીફ્ટ-.... તથા ફોયર તેમજ કોમન એમેન્નીટીઝનું બાંધકામ કરેલ છે.

ફર્સ્ટ ફ્લોરથી- લીવીંગ રૂમ, ડાયનીંગ, કિચન/સ્ટોર, વોશ, બેડરૂમ, ટોઈલેટ વિગેરે .... ફ્લોરમાં એવા ...... યુનીટ તથા સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ -૨</u>

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ પ્લોટની જમીનમાં આવેલ **"સેન્ટેરીયન વિસ્ટા"** નામની રેસીડેન્સીયલ ફ્લેટ્સની યોજનામાં .... માળે આવેલ કારપેટ એરીયા ...... સમ ચો.મી.,જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ...... સમ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળવાળી ફ્લેટ નં...... તરીકે ઓળખાતી મિલકત તથા તેને આનુસંગીક સદર ૪૮૦ સમ ચો.મી.જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલ ....સમ ચો.મી. મીલકત, જેના ચારખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

<u>એનેક્ષર-૧</u>

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-૨

(એપોર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

ફલેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

૧. આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર
૨. બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એક્સ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટ્ટી ફીનીશ.
૩. દરવાજા - પ્લેન ફલશ ડોર
૪. બારી - એલ્યુમીનીયમ સ્લાઈડીંગ બારી
૫. ફલોરીંગ - **600mm X 600mm** વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
૬. રસોડું - ગ્રેનાઈડ પ્લેટફોર્મ સ્ટેનલેશ સ્ટીલ શીંક સાથે
૭. બાથરૂમ - ગ્લેઝ ટાઈટલ્સ, લીન્ટલ લેવલ સુધી સારી ગુણવતાવાળા સેનેટરીવેર્સ
૮. પ્લમ્બીંગ - સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે
૯. ઈલેક્ટ્રીક - સારી ગુણવતાવાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ
૧૦. લીફ્ટ - સારી ગુણવતાવાળી લીફ્ટ

તદ ઉપરાંક્ત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણબુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

રજીસ્ટ્રેશન અધિનીયમની કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

લખી આપનારની સહી	ફોટો	અંગુઠો

____

લખાવી લેનારાની સહી

____