–:: વેચાણ કરાર ::–

(કબજા રહિત)

PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/Others/   /

રજિસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ – ભાવનગર

રજિસ્ટ્રેશન સબ ડિસ્ટ્રીકટ – ભાવનગર
ભાવનગર–ર ચિત્રા (રૂવા)

શહેર ભાવનગરના પ્રભુદાસ તળાવ વિસ્તારમાં આવેલ અને સીટી સર્વે વોર્ડ **નં.૫, શીટ નં.૬૬, એકત્રીત સીટી સર્વે નં.૧૭૬૫/અ** ક્ષેત્રફળ **૮૩૭.૪૯ ચો.મી.** થી નોંધાયેલ ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના લીઝહોલ્ડરાઈટવાળા **પ્લોટ નં.૩૯૩** ક્ષેત્રફળ **૮૪૩.૧૨ ચોરસ મીટર** જમીન ઉપર બંધાય રહેલ **"બાગ–એ–હસન"** નામની રહેણાંકીય ઈમારતમાંહે .... **ફલોરમાં** આવેલ **ફલેટ નં.........** ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. રેરા કાર્પેટ એરીયા** તથા ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા** બાંધકામવાળી રહેણાંકની મિલકત જે પ્લોટ નં.૩૯૩ ક્ષેત્રફળ ૮૪૩.૧૨ ચો.મી. જમીનમાંહેના ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વરાડે આવતી કોમન વપરાશની જગ્યાના અવિભાજય અને અનંકિત જમીન કોમન દાદર, લોબી, લીફટ, ટેરેસ, પાર્કિંગ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક વગેરેની સહિયારી સુવિધાઓના વરાડે આવતા અવિભાજય અને અનંકિત જગ્યાના તેવી જ અન્ય મિલકત ધારકોના તેવા હિસ્સા સાથે સહિયારો ઉપયોગ કરવાના હકક સાથેની મિલકતનો કબજા વિનાનો વેચાણ કરાર.

વેચાણ કિંમત રૂ.............................–૦૦

સ્ટેમ્પ ડયુટી રૂ.૩૦૦–૦૦

<u>પ્રથમ પક્ષકાર લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર ::</u>

.... [**PAN NO.______-_____-_**], ઉ.વ.આ.ઉ........, ધંધો–..........., ઠે..., જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં પ્રથમપક્ષના તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને તે શબ્દમાં પુર્વાપરના સંબંધ સાથે અસંગત હોય તેવા તમામ સ્થળે પ્રથમપક્ષના તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, સકસેસર, એડમીનીસ્ટ્રેટર વગેરે તમામનો સમાવેશ થશે.

<u>બીજા પક્ષકાર લખી આપનાર યાને વેચનાર</u> ::

અશરફબાનુ ગુલામઅબ્બાસ ગભરાણી [**PAN NO. AERPG-6276-R**], ઉમર વર્ષ : ૬૬, ધંધો : ઘરકામ, ઠેકાણુ : પ્લોટ નંબર : ૮૩/એ–ર, અલકરમ સ્કવેરની પાછળ, શિશુવિહાર વિસ્તાર, ભાવનગરના જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં બીજાપક્ષના વેચનાર તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને તે શબ્દમાં પુર્વાપરના સંબંધ સાથે અસંગત હોય તેવા તમામ સ્થળે પ્રથમપક્ષના તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈની, સકસેસર, એડમીનીસ્ટ્રેટર વગેરે તમામનો સમાવેશ થશે.

પ્રમોટર – વિકાસકર્તા, એલોટીને સંયુકત રીતે **પક્ષકારો** તથા વ્યકિગત રીતે **પક્ષકાર** તરીકે આ વેચાણ કરારમાં ઓળખવામાં આવશે.

<u>જત અમો બીજાપક્ષના વેચનાર શહેર ભાવનગરના પ્રભુદાસ તળાવ વિસ્તારમાં આવેલ અને સીટી સર્વે વોર્ડ નં.પ, શીટ નં.૬૬, એકત્રીત સીટી સર્વે નં.૧૭૬૫/અ ક્ષેત્રફળ ૮૩૭.૪૯ ચો.મી. થી નોંધાયેલ ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના લીઝહોલ્ડરાઈટવાળા પ્લોટ નં.૩૯૩ ક્ષેત્રફળ ૮૪૩.૧૨ ચોરસ મીટર જમીનની મિલકત અમો બીજાપક્ષના વેચનારે મે. મરીના કોર્પોરેશન ના પ્રોપરાઈટર સલીમભાઈ ઈબ્રાહિમભાઈ ગનીયાણી પાસેથી ધારાસર અવેજની રકમ ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ રજિસ્ટર્ડ નં.૬પ૬૯ તા.૨૯–૧૨–૨૦૨૧ ના રોજથી ખરીદ કરી માલિક બનેલા છીએ અને સદરહું પ્લોટ નં.૩૯૩ ની મિલકત સીટી સર્વે કચેરી તથા ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના દફતરે અમો બીજાપક્ષના વેચનારના સ્વતંત્ર નામ પર દાખલ થયેલ છે અને અમો બીજાપક્ષના વેચનારે અમારી માલિકીહકકના આધારો આઈ.સી.આઈ.આઈ. બેંક, ભાવનગર પાસે તારણમાં મુકી રૂા.૬૭,૦૦,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂપિયા સડસઠ લાખ પુરા નાણાકીય ધિરાણ મેળવેલ અને ત્યારબાદ અમો બીજાપક્ષના વેચનારે વ્યજ સહિતની તા.૧૦–૩–૨૦૨૩ ના રોજથી લોન ભરપાઈ કરી આપેલ અને બેંક તરફથી અમો બીજાપક્ષના વેચનાર જોગ તા.................. ના રોજથી નો–ડયુ સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવેલ છે અને સદરહુ પ્લોટ નં.૩૯૩ ની જમીનમાંહેના રહેણાંકના બાંધકામનો નકશો ભાવનગર મહાનગરપાલિકા પાસે તા.૧૧–ર–૨૦૨૨ ના રોજની વિકાસ પરવાનગી નં.૧૭ થી મંજુર કરાવેલ છે અને સદરહુ મંજુર થયેલ બાંધકામના નકશા મુજબનું બાંધકામ અમો બીજાપક્ષના વેચનાર તરફથી શરૂ કરવામાં આવેલ છે જે હાલ બાગ–એ–હસન ના નામથી ઓળખાય છે અને તે રીતેની પ્લોટ નં.૩૯૩ ની જમીન તથા તે ઉપર બંધાય રહેલ</u>

બાગ–એ–હસન નામની ઈમારત અમો વેચનાર અમારા સ્વતંત્ર તાબા કબજા ભોગવટામાં કોઈપણ જાતના બોજા વગર ચોખ્ખા માલિકીહકકથી ધરાવીએ છીએ અને સદરહુ "બાગ–એ–હસન" નામની રહેણાંકીય ઈમારતમાંહે .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં......... ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. રેરા કાર્પેટ એરીયા તથા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા બાંધકામવાળી રહેણાંકની મિલકત તમો ખરીદનાર ધારાસર વેચાણ કિંમત રૂા............................–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરામાં ખરીદ કરવાની માંગણી કરતા અમો વેચનાર તરફથી તમો ખરીદનારની સદરહુ માંગણી મંજુર રાખતા આપણે પક્ષકારોની વચ્ચે "બાગ–એ–હસન" નામની રહેણાંકીય ઈમારતમાંહે .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં......... ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. રેરા કાર્પેટ એરીયા તથા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા બાંધકામવાળી રહેણાંકની મિલકતનો આ વેચાણ કરાર કરવામાં આવે છે અને સદરહું "બાગ–એ–હસન" નામની રહેણાંકીય ઈમારતમાંહે .... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નં......... ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. રેરા કાર્પેટ એરીયા તથા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા બાંધકામવાળી રહેણાંકની મિલકતને આ વેચાણ કરારમાં વેચાણવાળી મિલકત તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને તેનું પુરૂ માપ, વર્ણન અને ચતુઃદિશા આ વેચાણ કરારના અંત ભાગે પરિશિષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે.

પેમેન્ટ પ્લાન ચાર્ટ ::

વેચાણવાળી મિલકતની કિમંત રૂા................................–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા પેટે તમો એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે તમો ખરીદના તરફથી નીચેની વિગતે બાનાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ છે.

રૂા...................–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા ______________, ...
........., ... નો અમો બીજાપક્ષના વેચનારના નામનો
તા......–......–.............. ના રોજના ચેક નં................ થી ચુવેલ છે.

વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ રૂા.......................–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા ખરીદનારે / એલોટીએ અમો બીજાપક્ષના વેચનારને નીચેની વિગતે ચુકવશે.

(૧) વેચાણ કરાર થયા બાદ વેચાણ કિંમતના ૩૦% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.
(૨) વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનાં પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયા બાદ વેચાણ કિંમતનાં ૪૫% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.
(૩) વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનાં સ્લેબનાં બાંધકામ – સ્ટ્રકચર, પોડીયમ તથા સ્ટીલાઈટના બાંધકામ થયેથી વેચાણ કિંમતનાં ૭૦% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.
(૪) વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા તથા બારીઓ નું કામ પુર્ણ થયેથી વેચાણ કિંમતનાં ૭૫% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૫) વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનાં સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ તથા ફ્લોર વાઈઝ લોબીઝનું કામ પુર્ણ થયે વેચાણ કિંમતનાં ૮૦% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૬) વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનાં બહારનાં ભાગનાં પ્લમ્બીંગ, પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સાથે ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયે ૮૫% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૭) વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનાં વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, લીફ્ટ, એન્ટરન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન તથા બિલ્ડીગ લગત આવેલ જગ્યાનું કામ પુર્ણ થયે ૯૫% રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૮) વેચાણ કરાર થયા બાદ ઈમારતનું બાંધકામ પુર્ણ થયે અથવા તો કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યેથી મિલ્કતનો કબજો સોંપ્યેથી બાકીની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

શરતો ::

(૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપર દર્શાવેલ મિલ્કત બીજાપક્ષના વેચનાર વેચાણ કરવા કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે પ્રથમપક્ષના ખરીદનાર કબુલ થાય છે. પરંતુ ખરીદનાર પોતાની મિલ્કતમાં વિજ જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જે વેચનાર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો ખરીદનાર તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા વેચનાર તથા વેચનારને ચુકવી આપશે.

(૨) કારપેટ એરીયા આધારીત વેચાણવાળી મિલ્કતના **"બાગ–એ–હસન"** નામની રહેણાંકીય ઈમારતમાંહે .... **ફલોર**માં આવેલ **ફલેટ નં.**......... ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. રેરા કાર્પેટ એરીયા** તથા ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા** બાંધકામવાળી રહેણાંકની મિલકતની વેચાણ કિંમત રૂા....................–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા થાય છે.

ખરીદનારે વેચનાર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે મિલકતના હિસ્સા તરીકે :

(૧) ખુલ્લી અગાસી ચો.મી.આ....................

(૨) વરંડો ચો.મી.આ......................

(૩) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો.મી.આ................

(૪) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ................

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો.મી. આ........ ખરીદ વા 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.

(૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામા આવેલ તેવા કારણોસરનો વધારો આથી ખરીદનાર ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. વેચનાર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે ખરીદનાર પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા લાદવામા આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામા આવે ત્યારે વેચનારે જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો ખરીદનારને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૪) ખરીદનારે આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા......................–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

બાકી રહેતી રૂા.....................–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે " રેરા " ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં ખરીદનાર તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક / ડ્રાફટ ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) વેચનારની તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

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

(૫) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે ખરીદનાર રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે વેચનારને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે વેચનાર કહે તે પ્રમાણે ખરીદનારે જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો ફલેટની કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

(૬) વેચનારે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ વેચનાર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા ખરીદનારને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ કે અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી વેચનાર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૭) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ ખરીદનારને સોંપવામા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની વેચનાર પુષ્ટી કરશે તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની વેચનાર ધ્વારા પુષ્ટી થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામા આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની વેચનાર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતમાં ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો વેચનાર તથા સંમતિ આપનાર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. ખરીદનારને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો

વેચનાર તથા સંમતિ આપનાર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૮) **વેચનાર ધ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા ખરીદનાર ધ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે :**

એ) ખરીદનારને તે મિલ્કતની સંપુર્ણ માલીકી રહેશે.

બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ / બંધ પાર્કિંગ તે સહિતને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક ખરીદનારનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૯) વેચનાર ધ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ / એસોસીએશનની / મંડળીની વેચનાર 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 ખરીદનારને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને વેચનારને પરત કરવાના રહેશે. જેથી વેચનાર તે અરજી વિગેરે ખરીદનારના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો ખરીદનાર તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧૦) વેચનાર ખરીદનાર પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે ખરીદનાર પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ ખરીદનારને મિલ્કતનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે વેચનાર કબુલ થાય છે. જો વેચનાર ખરીદનાર પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, વેચનાર કબુલ કરે છે કે, મિલ્કતની 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 જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૧૧) **<u>ADJUSTMENT : APPROPRIATION OF PAYMENT</u> :**

વેચનારને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ ખરીદનાર પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈ પણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે ખરીદનાર આથી વેચનારને અધિકૃત કરે છે. વેચનાર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર

હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત ખરીદનારે કોઈ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૧૨) **<u>સમય એ અગત્યનું સત્વ છે</u>** ::

વેચનાર તેમજ ખરીદનાર માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. વેચનાર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) ખરીદનારને મિલ્કતનો તેમજ ખરીદનારના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે ખરીદનાર પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરુ થયાની સાથે જ તમામ રકમ "રેરા" ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ વેચાણ કરારની મુદત દિન–૧૨૦ ની રહેશે. જેમા આપણે પક્ષકારો સંમતિથી વધારો–ઘટાડો કરી શકશું.

પરંતુ જો બિલ્ડીગ પુરુ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટિફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો વેચનાર ખરીદનારને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે ખરીદનાર કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. વેચનાર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૧૩) **<u>પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ</u>** ::

વેચનાર ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટ / પ્રોજેકટનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એસ.આઈ. ખરીદનારે જોયેલ છે, તથા વેચનાર ધ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો ખરીદનારે સ્વીકાર કરેલ છે. વેચનાર તથા ખરીદનાર કબુલ કરે છે કે, મંજુર થયેલ નકશા મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે.
<u>પ્રમોટર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે, આજની તારીખ પરિયોજનાની જમીન માટેની ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર ૧૬૮૫.૦૦ ચો.મી.જ છે અને પ્રમોટર પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણમાં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓનાં અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષીત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કનાં આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે ૨૨૭૪.૭૫ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટર પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૨૨૬૬.૯૨ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાનાં છે અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાનાં છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ, સુચિત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકીનો જ રહે એવી સમજનાં આધારે ઉકત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. ભવિષ્યમાં મળતી વધુ એફ.એસ.આઈ. નો માલીકી હકક તે વખતનાં ફલેટ ધારકો તથા પ્રમોટરની</u>

સંયુકત રહેશે તથા વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવાની કે સદરહું ઈમારતનું બી.યુ.પરમીશન અથવાતો આવાસ માટેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ ભવિષ્યમાં સરકારના નિયમોમાં ફેરફાર થતા જો પ્રમોટરને વધુ એફ.એસ.આઈ. મળેતો તે વધુ એફ.એસ.આઈ.નો રાઈટ/હકક પ્રમોટર યાને વેચનારની નહી રહે પરતુ મિલકત ખરીદનારા અથવાતો તેમના દવારા બનાવવામાં આવેલ એસોસીએશનની રહેશે.

(૧૪) **મિલ્કતનો કબજો સોંપવાની કાર્યપધ્ધતિ ::**

૧) વેચનાર મિલ્કતનો કબજો તા.૩૦–૬–૨૦શ્ર૪ ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો વેચનાર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા ખરીદનારને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો વેચનાર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ ઉપર ૯ % ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ ખરીદનાર પણ જો ચુકવણાંમાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. સદરહુ વેચાણ કરારની મુદત દિન–૧૮૦ ની નકકી કરવામાં આવે છે જે મુદતમાં આપણે સંમતિથી વધારો–ઘટાડો કરી શકીશું

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાઈકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના, હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન **(COMPLETION)** માં મોડુ થાય તેમ હોય તો ખરીદનાર કબુલ કરે છે કે તો વેચનાર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ વેચનાર આ કરારની શરતો મુજબ વેચનાર અગર સંમતિ આપનાર ૩–મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને વેચનાર ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે.

પરંતુ ઈમારતનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / મકાન વપરાશનો દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો ખરીદનાર દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ વેચનારને લેખીત જાણ કરે ત્યારે ખરીદનારે મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ વેચનારને અગર તો સંમતિ આપનારને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મિલ્કતનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

૩) વેચનારના ઉપર પ્રમાણેના વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય ખરીદનાર ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ (ત્રણ) વાર સતત ડીફોલ્ટ થશે તો વેચનાર પોતાની વિવેકબુધ્ધી પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે.

ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા મુજબ ખરીદનાર ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, વેચનાર ખરીદનારની તરફેણમાં ફ્લેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ ખરીદનારને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા વેચનાર ખરીદનારને તેને આપેલ સરનામે રજિસ્ટર્ડ ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો ખરીદનાર વેચનાર ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો વેચનાર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે ખરીદનાર ધ્વારા વેચનારને દેવાપાત્ર હોય તેને આધિન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

ખરીદનાર કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે વેચનાર ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા વેચનાર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ ખરીદનારને પરત કરશે. ખરીદનારે ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, ખરીદનાર કબુલ થાય છે કે તેનો વેચનાર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને વેચનાર તથા સંમતિ આપનાર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

૪) **CANCELATION BY ALLOTEE :** કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે ખરીદનારને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે ::

ખરીદનાર કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મીંગ કરે છે કે, જયારે વેચનારની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે ખરીદનાર કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો વેચનાર તથા સંમતિ આપનાર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ વેચનાર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૧૫) <u>મિલ્કતનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા</u> ::

૧) ઈમારત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે, તેવી લેખીત જાણ થયાથી ખરીદનાર જરૂરી ક્ષતિપુર્તિ, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને ખરીદનાર ૧૫–(પંદર) દિવસમાં મિલ્કતનો કબ્જો લેશે અને વેચનાર ખરીદનારને મિલ્કતનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં ખરીદનાર કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે ખરીદનાર ૧૫–(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ઈમારત વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે વેચનાર ખરીદનારને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ઈમારતના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવા પાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે ખરીદનારને નોટીસ આપ્યાના ૧૫–(પંદર) દિવસમાં રકમ

ખરીદનાર વેચનારને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. વેચનારને ચુકવેલ રકમ વેચનાર પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી વેચનાર તેને તબદીલ કરી દેશે. વેચનાર આ રકમ દર મહિને આ રકમ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૨) **<u>POSSESSION BY THE ALLOTEE</u> ::**

ખરીદનાર ધ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા ખરીદનારને ઈમારતનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ વેચનારની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહીત ખરીદનારના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૧૬) <u>પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી</u> ::
વેચનાર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

એ) વેચનાર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ વેચનાર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

બી) વેચનારે પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ અધિકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સબંધીત કોઈ કાનુની કાય□વાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં વેચનાર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા રહેશે.

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

જી) વેચનારે આ પ્રોજેકટનો 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 હેઠના ખરીદનારના ઉકત મિલ્કત / એપાર્ટમેન્ટ સબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ખરીદનારને વેચાણ કરવા અંગે વેચનારને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી વેચનાર ખાત્રી આપે છે.

આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે વેચનાર, આ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો ખરીદનારને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો ખરીદનારના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

જે) ખરીદનારના એસોસીએશન ધ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે.

કે) વેચનારે, સરકારી માંગણું, દેણગુ (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સતાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહીત) વેચનારને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ ખરીદનારે કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

બી) ખરીદનાર પોતાની મિલ્કતમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. ખરીદનારની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતાના કારણે મિલ્કતના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરીણામ માટે ખરીદનાર જવાબદાર રહેશે.

સી) મિલ્કતના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

ડી) મિલ્કતનો કબજો સંભાળ્યા બાદ ખરીદનારે કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. મિલ્કતનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેની મિલ્કતની જાળવણી સાચવણી માટે ખરીદનાર જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે મિલ્કતમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. મિલ્કતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી, ઈમારત

તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો, ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમાર કામ થઈ શકે તેવી સ્થીતીમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

ઈ) ઈમારતને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મિલ્કતનો ટેકો, છત વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. ખરીદનાર વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે મિલ્કતમાં મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય પ્રવેશ ધ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહરી હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, ખરીદનાર તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બહારીય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

એફ) ખરીદનારે ઈમારતમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમા રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

જી) મિલ્કત સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર, ધ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત ખરીદનારના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, વેચનાર અગર તો સંમતિ આપનાર ધ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં ખરીદનાર ચુકવી આપશે.

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

(૧૮) <u>મિલ્કતના દસ્તાવેજ બાબત ::–</u>

આ કરાર હેઠળ ખરીદનાર પાસેથી વેચનારે મિલકતની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા મિલ્કતના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહીતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટિફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ ખરીદનાર માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે ની રકમ લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો ખરીદનાર, આથી વેચનારને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી વેચનાર ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજિસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલતવી રાખવા વેચનારને અધિકૃત કરે છે. ખરીદનાર તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળ ની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર ખરીદનાર સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૯) <u>ક્ષતિની જવાબદારી</u> ::

એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે વેચનારની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત ખરીદનારને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર વેચનારનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે, તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ વેચનાર ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો વેચનાર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો ખરીદનાર વેચનાર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે વેચનાર કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે વેચનારને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૨૦) <u>સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન ખરીદનારના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક</u> ::

ખરીદનાર આથી કબુલ કરે છે કે તે ઈમારતની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા ખરીદનારની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૨૧) <u>સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર</u> ::

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને, અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા ખરીદનાર કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૨૨) <u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ</u> ::

" બાગ–એ–હસન " ઈમારતમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો, પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી.સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં ખરીદનારને સર્વિસ એરીયા

કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામા આવશે.

(૨૩) <u>ઈમારત સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત</u> ::

એ) ઈમારતના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંધન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ઈમારતમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

ખરીદનાર ઈમારતમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. વેચનાર ધ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા અથવા એસોસીએશન ધ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ 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 ખરીદનાર સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૨૪) <u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી</u> ::

વેચનાર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે ઈમારત ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામા આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવું ગીરો બોજો જેણે આવી મિલ્કત ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે ખરીદનારનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૨૫) <u>સંબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન</u> ::
વેચનાર ખરીદનારને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ ને અનુરૂપ છે. વેચનાર ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૨૬) <u>બંધનકારક અસર</u> ::
વેચનાર ધ્વારા આ કરાર ખરીદનારને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર ખરીદનાર તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને વેચનારને પરત કરે નહી તથા વેચનાર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં વેચનાર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

જો ખરીદનાર આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને વેચનારને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયાં અને જયારે વેચનાર ધ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજિસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે વેચનાર ખરીદનારને તેની કસુર

સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે ખરીદનારને મળ્યાની ૧૫–(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામા ન આવે તો ખરીદનારની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા ખરીદનારે જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહીત ખરીદનારને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામા આવશે.

(૨૭) <u>સંપુર્ણ કરાર</u> ::

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામા આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ મિલ્કતના બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૮) **<u>RIGHT TO AMEND</u> ::**

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકે.

(૨૯) <u>આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત</u> ::

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામા આવે છે તથા કબુલ કરવામા આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉપરોકત મિલ્કતના ખરીદનારને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે મિલ્કત સાથે જશે.

(૩૦) <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 અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલી 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.

(૩૧) <u>કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી</u>::

જયાં–જયાં ઠરાવવામા આવ્યુ હોય કે ખરીદનારે પ્રોજેકટ અન્ય ખરીદનારો સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ મિલ્કતના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર ખરીદનારે ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૨) <u>વધારાની ખાત્રી</u> ::

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચીત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે

વિચારણા કરવામા 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 કરવામા આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૩૩) <u>સહી કરવાનું સ્થળ ::</u>

ખરીદનાર તથા વેચનાર ધ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર વેચનારની કચેરીની અથવા અન્ય સ્થળ વેચનાર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા ખરીદનાર ધ્વારા તથા વેચનાર ધ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજિસ્ટ્રાર નોંધણી થયા બાદ બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર ભાવનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામા આવશે.

(૩૪) <u>નોંધણી</u> ::–

ખરીદનાર અથવા / અને વેચનાર આ કરાર અથવા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામા અને વેચનાર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૩૫) <u>સુચનાઓ</u> ::

આ કરાર ધ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ ખરીદનાર તથા વેચનારને તેમના નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજિસ્ટર્ડ ટપાલથી મોકલવામા આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) ખરીદનારનું સરનામું :

(૨) વેચનારનું સરનામું :

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો ખરીદનાર તથા વેચનારે એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમા તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામા આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો વેચનાર તથા તથા ખરીદનારને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૩૬) <u>સંયુકત એલોટી</u> ::

જોઈન્ટ ખરીદનાર હોય તેવા કિસ્સામાં વેચનાર ધ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા ખરીદનારને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તમામ ખરીદનારને યોગ્ય રીતે મોકલવામા આવી છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

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

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

રૂા.૩૦૦–૦૦ તથા રજિસ્ટ્રેશન ફી તથા ફોલીયો ફી ની રકમની ચુકવણી સરકારશ્રીના ટ્રેઝરી શાખાના ઓનલાઈન ઈ–ચલણથી ચુકવી આપવામાં આવેલ છે.

(૩૮) વિવાદનો ઉકેલ ::

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૯) શાસન વ્યવસ્થા ::

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

–:: પરિશિષ્ટ – ૧ ::–

–:: " બાગ–એ–હસન "નામની ઈમારતનું વર્ણન ::–

જત શહેર ભાવનગરના પ્રભુદાસ તળાવ વિસ્તારમાં આવેલ અને સીટી સર્વે વોર્ડ **નં.૫, શીટ નં.૬૬, એકત્રીત સીટી સર્વે નં.૧૭૬૫/અ** ક્ષેત્રફળ ૮૩૭.૪૯ **ચો.મી.** થી નોંધાયેલ ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના લીઝહોલ્ડરાઈટવાળા **પ્લોટ નં.૩૯૩** ક્ષેત્રફળ ૮૪૩.૧૨ **ચોરસ મીટર** જમીન ઉપર બંધાય રહેલ **"બાગ–એ–હસન"** નામની ઈમારત જેની ચર્તુઃદિશા::

પુર્વે તરફ	:	રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ	:	રસ્તો આવેલ છે.
ઉતર તરફ	:	પ્લોટ નં.૩૯૨ આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ	:	પ્લોટ નં.૩૯૪ આવેલ છે.

–:: પરિશિષ્ટ – ૨ ::–

–:: વેચાણવાળી મિલકતનું વર્ણન ::–

જત શહેર ભાવનગરના પ્રભુદાસ તળાવ વિસ્તારમાં આવેલ અને સીટી સર્વે વોર્ડ **નં.૫, શીટ નં.૬૬, એકત્રીત સીટી સર્વે નં.૧૭૬૫/અ** ક્ષેત્રફળ ૮૩૭.૪૯ **ચો.મી.** થી નોંધાયેલ ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના લીઝહોલ્ડરાઈટવાળા **પ્લોટ નં.૩૯૩** ક્ષેત્રફળ ૮૪૩.૧૨ **ચોરસ મીટર** જમીન ઉપર બંધાય રહેલ **"બાગ–એ–હસન"** નામની રહેણાંકીય ઈમારતમાંહે .... **ફલોર**માં આવેલ **ફલેટ નં.........** ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. રેરા કાર્પેટ એરીયા** તથા ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયા** બાંધકામવાળી રહેણાંકની મિલકત જે પ્લોટ નં.૩૯૩ ક્ષેત્રફળ ૮૪૩.૧૨ ચો.મી. જમીનમાંહેના ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વરાડે આવતી કોમન વપરાશની જગ્યાના અવિભાજય અને અનંકિત જમીન કોમન દાદર, લોબી, લીફટ, ટેરેસ, પાર્કિંગ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક વગેરેની સહિયારી સુવિધાઓના વરાડે આવતા અવિભાજય અને અનંકિત જગ્યાના તેવી જ અન્ય મિલકત ધારકોના તેવા હિસ્સા સાથે સહિયારો ઉપયોગ કરવાના હકક સાથેની મિલકત જેની ચર્તુઃદિશા નીચે મુજબની છે. :

પુર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

ઉતર તરફ :

દક્ષિણ તરફ :

–: એનેક્ષર–૨ :–
સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરે ની યાદી
(મિલ્કતના વિગત વર્ણન અને સુવીધાઓ)
(Specification & Amenities)

મિલ્કતમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે જેમાં :

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર
(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર પુટી કીનીશ.
(૩) દરવાજા :– પ્લેન ફલશ ડોર.
(૪) ફલોરીંગ :– વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
(૫) પ્લમ્બીંગ :– સારી ગુણવતાવાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે.
(૬) ઈલેકટ્રીક :– સારી ગુણવતાવાળા ઈલેકટ્રીક કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.
(૭) લીફટ :– સારી ગુણવતાવાળી લીફટ.

તદઉપરાંત ઈમારતમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

ઉપર મુજબનો વેચાણ કરાર આપણે પક્ષકારોએ સ્વેચ્છાએ, વાંચી, સમજી, ચિત, તબિયત ઠેકાણે રાખી, બીનકેફે, સાવધ અવસ્થામાં, ત્રાહેતો રૂબરૂ કરેલ છે જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર સહી અને બંધનકર્તા રહેશે.

આજરોજ તારીખ   માહે   સને ૨૦૨૩ ના દિને શહેર ભાવનગર મધ્યે

:: ખરીદનારની સહી :: | **:: સાક્ષીઓની સહીઓ ::**

———————————————— ૧————————————————

:: વેચનારની સહી :: ૨————————————————

————————————————
અશરફબાનુ ગુલામઅબ્બાસ ગભરાણી

–:: નોંધણી અધિનિયમ–૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨–એ અન્વયે પરિશિષ્ટ ::–

–:: ખરીદનારાઓની સહી ::– –:: ફોટોગ્રાફ ::– –:: અંગુઠાની છાપ ::–

––––––––––––––––––––––––––––

–:: વેચનારાઓની સહી ::–

–––––––––––––––––––––––––––

અશરફબાનુ ગુલામઅબ્બાસ ગભરાણી