રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : PR/GJ/JAMNAGAR/JAMNAGAR/OTHERS/____________

Dated ____________

₹................./- અંકે રૂપિયા .... પુરાની કિંમતની સ્થાવર મિલ્કતનો

-:: વેંચાણ કરાર ::-

(કબજા વગરનો)

વેંચાણ કરાર લખાવી લેનાર/ : **શ્રી**

ઉ.વ.આ. --, ધંધો----,

ઈન્કમટેકસ એકટ તળે P. A. No. ___________

ઠે.

જામનગર.

... તે ખરીદનાર

જોગ

વેંચાણ કરાર લખી આપનાર : **આમ્રકુંજ એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી**

ઈન્કમ ટેકસ એકટ હેઠળ P.A. No. ACAFA4141J

<u>પેઢીની ઓફિસનું સરનામુ :</u>
સરવે નંબર : ૧૫૨, એરફોર્સ ગેઈટ-૨ ની બાજુમાં,
દિગ્જામ સર્કલ રોડ, જામનગર.

<u>હસ્તે : તેના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો</u>

(૧) **શ્રી ધીમંતભાઈ રસિકલાલ શાહ,**
ઉ.વ.આ. ૬૦, વ્યવસાય : વેપાર,

<u>- તે જાતે તથા નંબર : ૨ તથા ૩ વાળાના કુલમુખત્યાર દરજજે</u>

(૨) **શ્રી દિવ્યેશભાઈ રસિકલાલ શાહ,**

ઉ.વ.આ. ૫૫, વ્યવસાય : વેપાર,

(૩) **શ્રી નિશીથ ધીમંતભાઈ શાહ,**
ઉ.વ.આ. ૩૭, વ્યવસાય : વેપાર,

... તે બિલ્ડર / વેંચનાર

જત,

આ વેચાણ કરાર થી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનાર જોગ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

''આમ્રકુંજ એન્ટરપ્રાઈઝ'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી તારીખ : ૨૯/૧૧/૨૦૨૨ ના ભાગીદારીના દસ્તાવેજથી અસ્તિત્વમાં આવેલી છે, અને આ ભાગીદારી દસ્તાવેજ મુજબ **''આમ્રકુંજ એન્ટરપ્રાઈઝ''** ભાગીદારી પેઢીના અમો ત્રણ જ ભાગીદારો છીએ, અને ત્યારબાદ ભાગીદારીનાં બંધારણમાં કોઈ ફેરફાર થયેલ નથી, તેની આથી ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ, અને તે રીતે આ વેંચાણ કરાર ભાગીદારો દરજજે તથા જાતે કરીએ છીએ.

વેંચાણ કરાર વાળી સ્થાવર મિલ્કત જે લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ **''આદિનાથ પ્લાઝા''** ના **ગ્રાઉન્ડ/ફર્સ્ટ ફ્લોરની શોપ નંબર : ....** છે, તેનું વર્ણન આ તળે આપેલ છે, અને જે **''આદિનાથ પ્લાઝા''** નામના લો-રાઈઝડ બિલ્ડીંગનું આયોજન ચોરસ મીટર ૧૪૦૨.૪૯ ના ક્ષેત્રફળની જમીન પર કરવામાં આવેલ છે, તે સમગ્ર **''આદિનાથ પ્લાઝા''** ઈમારત તળેની જમીનના તથા તે પરના બાંધકામના માલિક અમો લખી આપનાર વેંચનાર છીએ, અને આ ચો.મીટર ૧૪૦૨.૪૯ ના ક્ષેત્રફળની જગ્યા માંહે જામનગર મહાનગર પાલિકાની બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી નંબર : ૦૦૬બીપીર૨૨૩૪૮૭૦ તારીખ : ૨૯/૦૪/૨૦૨૩ થી મેળવી તે વિકાસ પરવાનગી મુજબનું બાંધકામ અન્ડર કન્સ્ટ્રકશન છે અને તે પૈકી **ગ્રાઉન્ડ/ફર્સ્ટ ફ્લોરની શોપ નંબર : ....** નો જ તમો ખરીદનાર જોગ આ વેંચાણ કરાર કરવામાં આવે છે.

:: વેચાણ કરાર વાળી શોપનું વર્ણન તથા હદદીશા ::

શ્રી ગુજરાત રાજયના તાલુકા તથા જિલ્લા જામનગરના શહેર જામનગરમાં જામનગર મહાનગરપાલિકાની હદમાં **એરફોર્સ રોડ ઉપર વુલન મીલ પાસે આવેલ રેવન્યુ સરવે નંબર : ૧૫૨** વાળી ચો.

-- 3 --

મીટર ૬૩૧૩૧.૦૦ પૈકી ચો.મીટર ૫૯૮૫૫.૨૪ ના ક્ષેત્રફળની જમીનનો બિનખેતી લે-આઉટ પ્લાન જામનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા તારીખ : ૧/૧૦/૨૦૧૬ ના હુકમ નંબર : જેએમસી/ટી.પી./લે-આઉટ/૧૪૩૫/૨૦૧૬-૧૭ થી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને ત્યારબાદ આ સમગ્ર જમીન જિલ્લા કલેકટરશ્રી, જામનગરના તારીખ :૩/૧૧/૨૦૧૬ ના હુકમ નંબર : જમન/૨/બિ.ખે./રજી. ૨૬/૨૦૧૬-૧૭ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ છે, જે મૂળ 'તંબોલી નગર' તરીકે ઓળખાતી હતી જેને હવે **'આમ્રકુંજ'** નામ આપવામાં આવેલ છે. આ જગ્યાના મંજૂર થયેલ બિનખેતી લે-આઉટ પૈકીના એમલગમેટેડ **પ્લોટ નંબર : ૧** જેનું ક્ષેત્રફળ ચોરસ મીટર ૧૪૦૨.૪૯ જેટલું થાય છે, તે માંહે જામનગર મહાનગરપાલિકાની બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી નંબર : ૦૦૬બીપીરરર૩૪૮૭૦ તારીખ : ૨૯/૦૪/૨૦૨૩ થી બાંધવામાં આવેલ **"આદિનાથ પ્લાઝા"** નામના લો-રાઈઝડ બિલ્ડીંગના ગ્રાઉન્ડ/ફર્સ્ટ ફ્લોરની **શોપ નંબર : ....** જેનું ક્ષેત્રફળ તથા હદદિશા નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	ચો. ફૂટ	ચો.મીટર
બિલ્ટઅપ એરિયા	.....	.....
કારપેટ એરિયા	.....	.....

ઉત્તર તરફ :

દક્ષિણ તરફ :

પૂર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

વેંચાણ વાળી **શોપ**ની સાથે તમોને સમગ્ર **"આદિનાથ પ્લાઝા"** તળેની જમીનમાં તમોએ ખરીદ કરેલ **શોપ**ના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં અન્ય ખરીદનાર - સહમાલિકો સાથેના વરાડે પડતા **............. ચોરસ મીટર** અવિભાજીત જમીનના હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.

ઉપરોક્ત વિગત તથા વર્ણન વાળી **શોપ** તમોને **₹......................./- અંકે રૂપિયા .... પુરા** માં વેચાણ આપેલ હોય તેનો આ વેચાણ કરાર કરી આપીએ છીએ. અને તેમો ખરીદનારએ આ **શોપ** ઉપર મુજબની લમસમ કિંમતમાં ખરીદ કરવાનું કબુલ કરેલ છે. આ કિંમત ઉપરાંત સરકારી કે અર્ધ-સરકારી ઓથોરીટી દ્વારા આ વેચાણ ઉપર સ્ટેમ્પ ડયુટી કે અન્ય કોઈપણ વેરો કે લેત્રી વસુલ કરવામાં આવશે તો તે ચુકવવાની જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે.

-- 4 --

આ કરારની સુથી પેટે, ₹......................./- અંકે રૂપિયા .... પુરા અમો વેંચનાર પેઢીને તમારા પાસેથી નીચેની વિગતેથી મળી જતાં તેની આથી પહોંચ આપવામાં આવે છે, અને આ રકમ કરાર મુજબ જે વેંચાણ દસ્તાવેજ થાય તેના અવેજમાં મજરે આપવી છે.

-:: ચુકવેલ અવેજની વિગત ::-

રકમ ₹	વિગત
.................../-	
.................../-	
.................../-	
.................../-	

ખરીદનારએ અવેજની બાકી રહેતી રકમ ₹......................./- અંકે રૂપિયા .... પુરા .... (...........) આ જગ્યાનો વેચાણ દસ્તાવેજ થતાં સુધીમાં નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાના છે. અને ત્યારે સદરહુ **શોપ**નો પાકો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા નામ જોગનો તમારા ખર્ચે કરી આપવાનો છે અને ત્યારે સદરહુ **શોપ**નો કબજો તમોને સોંપી આપવાનો છે.

-: બાકી અવેજની વિગત :-

રકમ રૂપિયા	વિગત
.................../-	આ **શોપ**નો વેચાણ કરાર વખતે અથવા તો તે પહેલા એડવાન્સ ચૂકવવાના રહેશે (વેંચાણના અવેજની કુલ રકમના ૧૦% થી વધારે નહીં.)
.................../-	આ **શોપ**નો વેચાણ કરાર રજીસ્ટર થયા પછી ચૂકવવાના રહેશે. (વેંચાણના અવેજની કુલ રકમના ૩૦% થી વધારે નહીં.)
.................../-	આ વેચાણવાળા **શોપ** સહિતના બિલ્ડીંગનું પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે. (વેંચાણના અવેજની કુલ રકમના ૪૫% થી વધારે નહીં.)
.................../-	વેચાણ કરાર વાળી જગ્યાના સ્લેબનું બાંધકામ થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે. (વેંચાણના અવેજની કુલ રકમના ૭૦% થી વધારે નહીં.)
.................../-	વેચાણ વાળી જગ્યાની દીવાલ, ઈન્ટરનલ પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ તથા દરવાજાનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે. (વેંચાણના અવેજની કુલ રકમના ૭૫% થી વધારે નહીં.)
.................../-	વેચાણ વાળી જગ્યામાં સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સ્ટેર કેસ તથા કોમન પેસેજનું કામ પૂર્ણ થાય

-- 5 --

	ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે. (વેંચાણના અવેજની કુલ રકમના ૮૦% થી વધારે નહીં.)
................../-	બહારની સાઈડનું પ્લમ્બીંગ, બહારની સાઈડનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન તથા ટેરેસનું વોટર પ્રુફીંગ સાથેનું કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે. (વેંચાણના અવેજની કુલ રકમના ૮૫% થી વધારે નહીં.)
................../-	વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન વગેરે કામ પૂર્ણ થાય ત્યારે ચૂકવવાના રહેશે. (વેંચાણના અવેજની કુલ રકમના ૯૫% થી વધારે નહીં.)
................../-	વેચાણ વાળી જગ્યાનો કબજો સંભાળતી વખતે અથવા બાંધકામ વપરાશની પરવાનગી મળ્યેથી ચૂકવાવના રહેશે.

ઉપરોકત વેચાણ આપેલ **શોપ**ના સરકારી, અર્ધ-સરકારી તમામ પ્રકારના કરવેરાઓ વેંચાણ કરાર વાળી જગ્યાના વેંચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધીના ભરવાની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે. વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદની તમામ જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે.

તમોને વેચાણ કરારથી વેચાણ આપેલ **શોપ** અમોએ અન્ય કોઈ જગ્યાએ ગીરો, બક્ષીસ કે વેચાણથી આપેલ નથી. સદરહુ જગ્યા તદ્દન બોજા રહીત અને ટાઈટલ કલીયર છે તેવી ખાત્રી વિશ્વાસ અને ભરોસો આપી તમારા જોગ વેચાણ કરાર કરી આપેલ છે.

<u>આ કરાર નીચે મુજબની શરતોથી બંને પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે કરવામાં આવે છે જે નીચે મુજબ છે.</u>

(૧) બિલ્ડરે કે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજુર થયેલ પ્લાન, નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર પ્રોજેકટ જમીન ઉપર **"આદિનાથ પ્લાઝા"** નામની ઈમારતનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે, જેમાં સેલર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માંહે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબનું પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માંહે ૩૭ શોપ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર માંહે ૩૪ શોપ મળી કુલ ૭૧ શોપ્સનું પ્રોજેકટ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનું રહેશે. અને તેમાં ખરીદનારએ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ **શોપ**ને ગંભીર રીતે અસર કરતું હોય તેવા સુધારો અને ફેરફારો કરતા પહેલાં ખરીદનારાની લેખિત સંમતિ લેવાની રહેશે, સિવાય કે કોઈ સરકારી સતાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારની આવશ્યકતા ઉભી થયેલ હોય.

"આદિનાથ પ્લાઝા" ના દરેક શોપ હોલ્ડર માટે સેલર માંહે તેમજ **"આદિનાથ પ્લાઝા"** ના ફ્રન્ટ ઓપન એરિયામાં કોમન પાર્કિંગ છે. **"આદિનાથ પ્લાઝા"** ના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માંહે બિલ્ડીંગની અંદર આવેલ પાર્કિંગમાં લાઈટ વ્હીકલ્સ, જેવા કે છકડા તથા ટ્રેકટસ, ટ્રેઈલર્સ, વિગેરે જેવા વ્હીકલો તથા અન્ય

વાહનો લોડીંગ તેમજ અનલોડીંગ પુરતા જ પાર્ક કરી શકાશે અને લોડીંગ - અનલોડીંગ થયા બાદ પાર્કિંગ વાળી જગ્યામાં પાર્ક કરી શકાશે નહીં.

(૨) આ ''**આદિનાથ પ્લાઝા**'' ઈમારતના ગ્રાઉન્ડ/**ફર્સ્ટ ફ્લોર** ઉપર આવેલ **શોપ નંબર : ....** જેનું વિગતવાર વર્ણન ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે. તે **શોપ** ખરીદનારને લમસમ ₹............./- ના અવેજસર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. અને ખરીદનારએ આ અવેજસર આ **શોપ** વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.

(૩) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં શોપનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધીના ટેક્ષ (કરવેરા) જેમ કે વેટ, જી.એસ.ટી. અને ઉપકર અથવા તેવા અન્ય વેરાઓનો સમાવેશ થતો નથી જે બિલ્ડર નકકી કરે તે પ્રમાણે ખરીદનારાએ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

(૪) ઉપર જણાવેલ કુલ વેચાણ કિંમત વધારા રહિત છે, સિવાય કે સંબંધિત સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર થતા વિકાસ ખર્ચના કારણે અને/અથવા સક્ષમ સતાધિકારી, સ્થાનિક બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવામાં આવેલ અથવા લાદવામાં આવેલ ખર્ચમાં થયેલ વૃધ્ધિના કારણે, જો કિંમતમાં વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉપસિથત થાય તો સક્ષમ સતાધિકારી, વિગેરેનાઓ દ્વારા લાદવામાં આવેલ વિકાસ ચાર્જ, ખર્ચ અથવા કરમાં થયેલ વધારાની માંગણી પત્ર સાથે તે અંગે પ્રસિધ્ધ થયેલ જાહેરનામા/ હુકમ/ નિયમ/નિયમનની ખરીદનારને જાણકારી આપી આવો વધારો વસુલ કરવા બિલ્ડર હક્કદાર રહેશે.

(૫) બિલ્ડરે ખરીદનારાને, ઈમારતના બાંધકામનું કામ પુર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સતાધિકાર પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ, ૩ ટકાના ફેરફારના ગાળાને આધીન, કાર્પેટ એરિયામાં ફેરફાર કરેલ હોય તો તેની વિગતો દર્શાવીને ખરીદનારને છેવટના કાર્પેટ એરિયાની ખાતરી કરાવવાની રહેશે. આ રીતે કારપેટ એરિયામાં જો ફેરફાર થયેલ હોય તો તે અન્વયે કુલ અવેજની રકમની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે. જો નિયત મર્યાદામાં કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ઘટાડો થયેલ હોય તો, બિલ્ડરે ખરીદનારાએ ચુકવેલ વધારાની રકમ, જયારથી ખરીદનારએ તેવી વધારાની રકમ ચૂકવેલ હોય તે તારીખથી પ્રવર્તમાન MCLR + 2% રેટ મુજબના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે પિસ્તાલીસ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે. તે જ રીતે, વેચાણ

આપેલ **શોપ**ના કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો તે વધારાના કાર્પેટ એરિયાની રકમ ખરીદનાર તથા બિલ્ડર વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ પ્રતિ ૧ ચોરસ ફૂટ કાર્પેટ એરિયાના અલગથી ચૂકવવાના રહેશે.

(૬) આ વેચાણ કરાર વાળા યુનિટ સહિતની સમગ્ર "**આદિનાથ પ્લાઝા**" ઈમારતના પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સંબંધિત સતામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો, સમજુતીઓ, સમય મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો, જો હોય તો, તેનું પાલન કરવા, નિભાવવા અને અનુસરણ કરવા બિલ્ડર આથી સંમત થાય છે તેમજ બિલ્ડરે ખરીદનારાને કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલાં સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ પાસેથી સદર શોપના સંદર્ભમાં કબજા અને/અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી લેવાના રહેશે.

(૭) બિલ્ડર તેમજ ખરીદનારા માટે સમય સાર (એસેન્સ) છે. બિલ્ડરે પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવાની તેમજ કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા બંને, જે લાગુ પડતું હોય તે મેળવી લીધા બાદ ખરીદનારને **શોપ**નો કબજો સુપ્રત કરવાની તેમજ ખરીદનારાના સંઘને મઝિયારા વિસ્તારો સુપ્રત કરવાની રહેશે. તેવી જ રીત, ખરીદનારાએ કરાર હેઠળ, ઉપર જણાવ્યા મુજબનું એક પછી એક બાંધકામનું કામ પૂર્ણ કરેલ હોય તેને આધીન, હપ્તાઓ તથા અન્ય દેવાઓની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે તેમજ અન્ય જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે.

(૮) બિલ્ડર, આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનનાં સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો એફ.એસ.આઈ. ફકત **૧.૦૬ ચો. મીટર** છે. અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતાં ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચૂકવણી પર મળતાં ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને **૧.૮૦ ચોરસ મીટર**ની એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંથી સદરહુ જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલાં **૧.૮૦ ચોરસ મીટર**નો એફ.એસ.આઈ. જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફ.એસ.આઈનો લાભ મેળવીને બિલ્ડરે કરવાના શોપનો સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના

આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત બિલ્ડરને મળેલ છે તેવી સમજૂતિના આધારે, સદરહુ શોપ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે.

પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી. યુ. સર્ટિફિકેટ) મેળવ્યાં પહેલાં, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, જો વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવેલ શોપના ૨/૩ ખરીદનાર/એલોટીશ્રીઓની મંજૂરી અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાશે અને આ વધારાની એફ.એસ.આઈ. પર પ્રમોટર બાંધકામ કરી શકશે. વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ. સર્ટિફીકેટ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, જો વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે, પ્રમોટરની રહેશે નહિ.

(૯) જો બિલ્ડર બાંહેધરી આપેલ સમય મર્યાદામાં પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવામાં અને ખરીદનારાને શોપની સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો અને જો ખરીદનાર આ કરાર ચાલુ રાખવા માંગતા હોય તો, બિલ્ડરે ખરીદનારાએ ચુકવેલ દરેક રકમ ઉપર, દર વિલંબિત મહિના માટે, કબજો સુપ્રત કર્યા ની તારીખ સુધી પ્રવર્તમાન MCLR + 2% રેટ મુજબનું વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. તે જ રીતે, ખરીદનારા દ્વારા બિલ્ડરને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ ચુકવવામાં કરેલ વિલંબ અંગે તેવી રકમ ખરીદનારાએ બિલ્ડરને ચુકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી પ્રવર્તમાન MCLR + 2% રેટ મુજબ વાર્ષિક વ્યાજના દરે ચુકવી આપવા સંમત થયેલ છે.

(૧૦) ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે ખરીદનારા ઉપર તેઓ દ્વારા આ કરાર હેઠળ બિલ્ડરને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ (જેમાં તેઓનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો અથવા સંબંધિત સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ કર તેમજ અન્ય ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે) ની તેની તારીખે ચુકવણી કરવામાં કસૂર કર્યેથી તેના ઉપર વ્યાજ લાદવાના તેઓ ના અધીકારને પૂર્વગ્રહ ન થાય તે રીતે તેમજ ખરીદનારાએ ત્રણ હપ્તાઓની ચુકવણી કરવામાં કસૂર કર્યેથી, બિલ્ડર તેઓની મરજી મુજબ આ કરાર નો તે અંત લાવી શકશે:

આથી, એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, બિલ્ડરે તેઓની કરારનો અંત આણવાની ઈચ્છા વ્યકત કરતી જાણ તેમજ ખરીદનારાએ શરતોનોભંગ અથવા એકથી વધુ ભંગ કરેલ હોય જેના કારણે

તેઓ આ કરાર નો અંત આણવા માંગતા હોય તે અંગેની જાણ ખરીદનારાને તેઓના આ ઉપર લખેલ સરનામે રજિ. એ.ડી. પોસ્ટ થી લેખીત માં તથા તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ ઈ-મેલ એડ્રેસ ઉપર ઈ-મેલ દ્વારા પંદર દિવસની નોટિસ આપવાની રહેશે. જો ખરીદનારા ઉપર દર્શાવેલ શરત ભંગ અથવા એકથી વધુ શરત ભંગને નોટિસની મુદતમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવી નોટિસની સમયમર્યાદા પુરી થયેથી, બિલ્ડર આ કરારનો અંત લાવવા માટે હકકદાર રહેશે.

વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ આ કરારનો અંત થયેથી, બિલ્ડરે ખરીદનારને કરારના અંત આવ્યાના ૩૦ દિવસ ની મુદતમાં, ખરીદનારાએ જે તે તારીખ સુધી બિલ્ડરને ચુકવેલ શોપના વેચાણ અવેજના હપ્તા ઓ (કોઈ સ્વીકૃત નિર્ધારિત નુકસાનીઓની વ્યવસ્થા પરત ચુકવણી અથવા અન્ય કોઈ રકમ જે બિલ્ડરને ચુકવવા પાત્ર થતી હોય તેને આધીન) પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૧) વેચાણ વાળી જગ્યા અંગે તે સાથે બિલ્ડર તરફથી જે સગવડ આપવામાં આવશે તેની વિગતવાર યાદી આ સાથે પરિશિષ્ટ - બી માં દર્શાવવામાં આવી છે. જે અંગે ખરીદનારે કબજો સંભાળતી પહેલાં પૂરી ચોક્કસાઈ કરી લેવાની રહેશે.

(૧૨) બિલ્ડરે ખરીદનારાને **શોપ**નો કબજો **તારીખ : ૩૦/૩/૨૦૨૮** સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે. જો બિલ્ડર નિયત તારીખ સુધીમાં, તેઓના અથવા તેમના એજન્ટોના નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે ખરીદનારાને શોપનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા ઈન્કાર કરે તો બિલ્ડર, ખરીદનારાની માંગણી ઉપર શોપ સંદર્ભે તેઓએ સ્વીકારેલ રકમો જે તારીખ થી બિલ્ડરે રકમ સ્વીકારેલ હોય ત્યારથી તે રકમો અને વ્યાજ ચુકવી આપવામાં આવે તે તારીખ સુધી કલોઝ ૯ માં દર્શાવ્યા મુજબના દરના વ્યાજ સાથે ચુકવી આપવા બંધાયેલ છે.

આથી એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, બિલ્ડરને **શોપ**નો કબજો સુપ્રત કરવા માટે ઉપરોકત તારીખમાં વ્યાજબી છુટ (વિસ્તૃતિ) આપવાની રહેશે, જો શોપ વાળી ઈમારતની પૂર્ણતામાં ની મુજબના કારણોસર વિલંબ થયેલ હોય -

(૧) યુધ્ધ, પ્રજા ક્ષોભ અથવા કુદરતી આપતિ;

(૨) સરકાર અને/અથવા જાહેર અથવા સક્ષમ સતાધિકારી/અદાલતની કોઈ નોટિસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામા.

(૧૩) <u>કબજો મેળવવાની/સોંપવાની પ્રક્રિયા :-</u>

(૧૩/૧) બિલ્ડરે, સક્ષમ સતામંડળ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર/વપરાશ પરવાનગી મેળવ્યા બાદ તેમજ કરાર મુજબ ખરીદનારાએ રકમની ચુકવણી કર્યેથી શોપનો કબજો લેખિતમાં ખરીદનારાને આ કરાર અનુસાર તેવી નોટિસ પ્રસિધ્ધ થયાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનાની અંદર બિલ્ડરે ખરીદનારાને શોપનો કબજો સોંપવાનો રહેશે. બિલ્ડર તેઓના ભાગની કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતાઓ, લખાણો કરવા/કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેઓએ ખરીદનારાને તે બદલની નુકસાની આપવા માટે તેઓ સંમત થાય છે અને બાંહેધરી આપે છે. ખરીદનારા આથી બિલ્ડર અથવા ખરીદનારાઓના સંઘ/એસોસિએશન, જે લાગું પડતું હોય તે, દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેન્સના ખર્ચ આપવા સંમત થાય છે. બિલ્ડરે તેઓ વતી, પ્રોજેકટના કબજા પ્રમાણપત્ર/વપરાશની પરવાનગી પ્રાપ્ત થયાના ૭ દિવસની અંદર ખરીદનારાને કબજો સોંપવાનો રહેશે.

(૧૩/૨) બિલ્ડરે સદર શોપ વપરાશ માટે અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની જાણ કરતી નોટીસ ખરીદનારને પાઠવેલ હોય તેના પંદર દિવસની અંદર ખરીદનારે શોપનો કબજો સ્વીકારી લેવાનો રહેશે;

(૧૩/૩) <u>શોપનો કબજો સ્વીકારવા અંગે ખરીદનારની નિષ્ફળતા :-</u>

શોપનો કબજો સ્વીકારવા અંગે ખરીદનારને બિલ્ડર તરફથી લેખિત જાણ મળ્યેથી, ખરીદનારે બિલ્ડર પાસેથી જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઓ, બાંહેધરીઓ તેમજ આ કરારમાં નિયત કરેલ અન્ય લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઈ શોપનો કબજો લેવાનો રહેશે, અને બિલ્ડરે ખરીદનારાને **શોપ**નો કબજો સોંપી દેવાનો રહેશે. કલોઝ - ૧૩.૨ માં નિર્દિષ્ટ સમયમર્યાદામાં કબજો સ્વીકારવામાં ખરીદનારા નિષ્ફળ જાય તો તેવા ખરીદનાર લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

(૧૩/૪) ખરીદનારાને શોપનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો ખરીદનારા શોપ અથવા જે ઈમારતમાં શોપ સ્થિત હોય તેમાં રહેલ કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય, ગુણવતા

અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ કોઈ ખામીઓ, બિલ્ડરના ધ્યાન ઉપર લાવે તો, જયાં શકય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ બિલ્ડરે પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શકય ન હોય તો, ખરીદનાર અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ બિલ્ડર પાસેથી વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. આ શરતે કે બિલ્ડર તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવતા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર નહીં ઠરે જેના માટે તેઓને જવાબદારી ઠરાવી શકાય તેમ ન હોય અથવા જે બિલ્ડરના નિયંત્રણ બહાર હોય.

(૧૪) શોપ ખરીદનારાએ વાણિજયના હેતુ માટે શોપ અથવા તેનો કોઈ ભાગ જ વાપરવાનો રહેશે તેમજ તેના વપરાશ અંગેની જ મંજુરી આપવાની રહેશે. આ વેંચાણ વાળી જગ્યામાં ખરીદનારએ "**આદિનાથ પ્લાઝા**" ના અન્ય કોમર્શિયલ હોલ્ડર્સને કોઈ તકલીફ કે ન્યુસન્સ થાય તેવો ધંધો કરવાનો નથી. તેઓએ તેઓના યુનિટની આગળની બાજુએ રાખવામાં આવેલ ઓપન સ્પેસનો ફકત વાહનો રાખવા અને પાર્ક કરવા માટે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૫) ખરીદનારે ઈમારતના અન્ય શોપના ખરીદનારાઓ સાથે મળીને, બિલ્ડરે નકકી કરે તે નામે ઓળખાતી મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના કરી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે અને આ હેતુ માટે વખતોવખત નોંધણી અને/અથવા સભ્ય બનવા માટેની અરજીઓ તેમજ અન્ય દસ્તાવેજો અને લખાણો જે મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના અને નોંધણી માટે તેમજ સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય તે કરવાની રહેશે, જેમાં સૂચિત મંડળીના બાય-લોઝનો સમાવેશ થશે અને તેને યોગ્ય રીતે, ભરી, સહી કરીને બિલ્ડરે ખરીદનારને આપ્યાની તારીખથી સાત દિવસની અંદર પરત કરવાની રહેશે, જેથી બિલ્ડર ખરીદનારાઓની કોમન સંસ્થાની નોંધણી કરાવી શકે. જો સહકારી મંડળીઓના રજિસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજિસ્ટ્રાર, જે લાગુ પડતું હોય તે, આવા અન્ય સક્ષમ સતામંડળની આવશ્યકતાઓ પ્રમાણે જો કાચા બાય-લોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને/અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે ખરીદનારાએ કોઈ વાંધો ઉપસ્થિત કરરવાનો રહેશે નહીં.

(૧૫/૧) શોપ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની નોટિસ ખરીદનારાને બિલ્ડરે આપ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર, પ્રોજેકટ જમીન તથા ઈમારતોના સંદર્ભમાં કરવા પડતા ખર્ચનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો જેવો કે

સ્થાનિક કરવેરા, સુધારણા કર અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કરવેરા, પાણીવેરો, વીમો, કોમન લાઈટ્સ, સમારકામ અને કારકુન, બિલ કલેક્ટર, ચોકીદાર, સફાઈદારના પગારો તેમજ પ્રોજેક્ટ જમીન અને ઈમારતોની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટને કરવા પડતા તમામ અન્ય આવશ્યક ખર્ચાઓ ભોગવવા અને ચુકવવા માટે ખરીદનારા જવાબદાર રહેશે. જયાં સુધી મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી, ખરીદનારાએ તેવા ખર્ચનો નકકી કર્યા મુજબનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો બિલ્ડરને ચુકવવાનો રહેશે. ખરીદનારા વધુમાં સંમત થાય છે, જયાં સુધી ખરીદનારાનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધિ ખરીદનારાએ ખર્ચ પેટે માસિક ₹............./- નો હંગામી માસિક ફાળો ચુકવી આપવાનો રહેશે. ખરીદનારાએ બિલ્ડરને ચુકવેલ તેવી રકમો કોઈ વ્યાજને પાત્ર રહેશે નહીં અને જયાં સુધી તે રકમ મંડળી અથવા સંઘ અથવા લિમિટેડ કંપનીને ઉપરોક્ત મુજબ તબદિલ ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તે બિલ્ડર પાસે રહેશે.

(૧૬) ખરીદનારાએ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમો ચુકવણી કર્યા ઉપરાંત, ખરીદનારને સદર જગ્યાનો કબજો સોંપ્યા સુવિધા અથવા તે પહેલાં બિલ્ડરે નકકી કરેલ ખર્ચની રકમનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો બિલ્ડરને ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે રકમ આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવશે નહીં.

(૧૭) સદર મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવા માટે અને તેના નિયમો, નિયમનો અને બાય-લોઝ બનાવવા માટે તેમજ હસ્તાંતર લેખ બનાવા અથવા લીઝની સોંપણી કરવાના સંદર્ભમાં બિલ્ડરના કાયદાકીય એટર્ની/વકીલોની વ્યાવસાયિક ખર્ચ સહિત તમામ અન્ય કાયદાકીય ખર્ચ ચુકવવા માટે ખરીદનારાએ બિલ્ડરને નક્કી થયા મુજબની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧૮) સદર મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની દ્વારા, ઈમારત અથવા ઈમારતના વિભાગના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, ખરીદનારાએ બિલ્ડરને સદર ઈમારત/ઈમારતના વિભાગની તબદિલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે. સદર સર્વોચ્ચ

બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીનના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, ખરીદનારાએ બિલ્ડરને સદર જમીનના માળખાની તબદિલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે.

(૧૯) <u>બિલ્ડરની રજુઆતો અને ખાતરીઓ :-</u>

બિલ્ડર આથી ખરીદનારાને નીચે મુજબની સમજુતીઓ અને ખાતરીઓ આપે છે :

(૧) પ્રોજેક્ટ જમીન સંદર્ભે બિલ્ડરે આ કરાર સાથેના ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કર્યા મુજબ તેઓ પાસે ચોખ્ખા અને વેચાણ લાયક ટાઈટલ છે તેમજ તેઓ પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર વિકાસ કાર્ય કરવા અંગેના જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેઓ પ્રોજેક્ટનું કાર્ય કરવા માટે પ્રોજેક્ટ જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાયદાકીય કબજો ધરાવે છે;

(૨) બિલ્ડરે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવેલી છે તેમજ પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત તેઓએ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવવાની રહેશે;

(૩) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈ બોજાઓ નથી;

(૪) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ અદાલત સમક્ષ કોઈ કાર્યવાહીઓ પડતર નથી;

(૫) સક્ષમ સતાધિકારીઓએ પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં આપેલ મંજુરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદેસર અને અસ્તિત્વમાં છે તેમજ કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં સક્ષમ સતાધિકારીઓ પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદાની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને મેળવવાની રહેશે

અને બિલ્ડરે, તમામ સમયે પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ તથા મઝિયારા વિસ્તારોના સંદર્ભમાં તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું અનુસરણ કરેલ છે અને કરવાનું રહેશે;

(૬) બિલ્ડરને આ કરાર કરવાનો અધિકાર છે તેમજ તેઓએ આ હેઠળ ખરીદનારાના ઉપસ્થિત થયેલ હકક, અધિકાર અને હિતને પૂર્વગ્રહિત અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરેલ નથી અથવા કોઈ કાર્યને અવગણેલ નથી;

(૭) બિલ્ડરે, આ કરાર હેઠળ ખરીદનારાના અધિકારોને કોઈપણ પ્રકારે અસર થાય તેવા કોઈ કરારો/વ્યવસ્થાઓ અન્ય કોઈ પક્ષકાર અથવા વ્યક્તિ સાથે પ્રોજેક્ટ જમીન, પ્રોજેક્ટ તથા સદર **શોપ**ના સંદર્ભમાં કરેલ નથી;

(૮) બિલ્ડર આથી ખાતરી આપે છે કે બિલ્ડર કોઈપણ પ્રકારે આ કરારમાં જણાવેલ પ્રક્રિયા અનુસાર સદર **શોપ** ખરીદનારાને વેચાણ કરવાથી બાધિત નથી;

(૯) ખરીદનારાઓના સંઘને માળખાનો હસ્તાંતરણ લેખ કરતી વખતે બિલ્ડરે ખરીદનારાઓના સંઘને માળખાના મઝિયારા વિસ્તારોનો કાયદાકીય, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે;

(૧૦) બિલ્ડરે બિનતકરારી સરકારી દેવાં, રેટ ખર્ચ અને કરવેરા અન્ય રકમો, કર ઈમ્પોઝીશન, પ્રિમિયમો, નુકસાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ, જે હોય તે, સદર પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં સક્ષમ સતાધિકારીઓને ચુકવેલ છે અને ચુકવશે;

(૧૧) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કર્યા સિવાયની જમીન અને/અથવા પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં બિલ્ડરને સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક બોડી અથવા સતામંડળ અથવા અન્ય લેજિસ્લેટિવ એનેકટમેન્ટ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (જેમાં સદર મિલકતની જપ્તી અથવા અવલ જપ્તીની નોટિસનો સમાવેશ થાય છે) તરફથી કોઈ નોટિસ મળેલ નથી અથવા બજેલ નથી.

(૨૦) **<u>ખરીદનારાઓ તેઓ જાતે અથવા તો જે વ્યક્તિઓના હાથમાં શોપ આવે તે તમામ, આથી બિલ્ડર સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે :</u>**

(૧) જે તારીખથી શોપનો કબજો સંભાળેલ હોય ત્યારથી શોપને ખરીદનારાએ સ્વખર્ચે જાળવવું તેમજ તેને સારી અને રહેવાલાયક સ્થિતિમાં રાખવું તેમજ તેમાં અથવા તે શોપ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું નહીં જે નિયમો, નિયમનો અથવા બાય-લોઝથી વિરુદ્ધ હોય અથવા આવશ્યકતા જણાય તો, સ્થાનિક સતાધિકારીઓની સંમતિ સિવાય શોપમાં અથવા તે શોપ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં કોઈ ફેરફાર/સુધારા અથવા વધારા કરવા નહીં.

(૨) શોપમાં તેવી ચીજવસ્તુઓ રાખવી નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક પ્રકારના હોય અથવા એટલી ભારે હોય કે જેનાથી શોપ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તે ઈમારતના બાંધકામ અથવા માળખાને નુકસાન કરે અથવા જે ચીજવસ્તુઓનું સંગ્રહ કરવું સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સતાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત કરેલ હોય તેમજ ભારે માલ, જે ઈમારતમાં શોપ સ્થિત હોય તેમાં, શોપવાળી ઈમારતના પ્રવેશદ્વાર સહિત તેની દાદર, મઝિયારા વિસ્તારો અથવા અન્ય માળખાને નુકસાન ન કરે તેવી રીતે લાવવા લઈ જવાની કાળજી રાખવી, અને જો શોપવાળી ઈમારતને અથવા શોપને ખરીદનારાની ભુલના કારણે કોઈ નુકસાન થશે તો, ખરીદનારા તેવી નુકસાનીના પરિણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

(૩) સદર શોપના તમામ આંતરિક સમારકામો પોતાના ખર્ચે કરવા અને બિલ્ડરે ખરીદનારાને જે સ્થિતિમાં કબજો સુપ્રત કરેલ હોય તે સ્થિતિમાં શોપની જાળવણી કરવી તેમજ સદર શોપ વાળી ઈમારતમાં અથવા શોપમાં સંબધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સતામંડળના નિયમો અને નિયમનો અને બાય-લોઝથી વિરોધી કોઈ કૃત્ય કરવું/કરાવવું નહીં. ખરીદનારા દ્વારા ઉપરોક્ત જોગવાઈના ઉલ્લંઘન કર્યાના કિસ્સામાં, સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સતામંડળ સમક્ષ તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

(૪) શોપ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડી પાડી જમીનદોસ્ત કરાવવું નહીં, તેમજ કોઈ સમયે શોપમાં કોઈપણ પ્રકારના કોઈપણ સુધારા અથવા ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં. તેમજ શોપવાળી

ઈમારતના એલિવેશન તથા બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં તથા ખાસ કરીને શોપ વાળી ઈમારતને ટેકો આપવા તથા ઈમારતના અન્ય ભાગોનું રક્ષણ કરવા માટે શોપના પોર્શન, ગટરો, નીક(ડ્રેન) અને પાઈપો તેમજ અન્ય વસ્તુઓને સારી રહેવા લાયક સ્થિતિમાં રાખવી તેમજ શોપના કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા આર.સી.સી., પારડીસ અથવા અન્ય માળખાકીય વસ્તુઓને બિલ્ડર અને/અથવા મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની પૂર્વ લેખિત મંજુરી મેળવ્યા સિવાય ખોદી/ઠોકીને અથવા અન્ય કોઈ રીતે નુકસાન પહોંચાડવું નહીં.

(૫) તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું કરાવવું નહીં, જેનાથી પ્રોજેક્ટ જમીનનો તથા શોપ વાળી ઈમારતનો અથવા તેના કોઈ ભાગનો કોઈ વિમો નિરર્થક અને રદ ઠરે અથવા જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં કોઈ વધારાના પ્રિમિયમની રકમો ચુકવવા પાત્ર થાય.

(૬) સદર શોપમાંથી કોઈ કુડો, કચરો, ચીંથરા ગંદકી અથવા અન્ય નકામી વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેક્ટ જમીનના અન્ય હિસ્સાઓમાં તેમજ જે ઈમારતમાં શોપ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં ફેંકવી નહીં તેમજ ફેંકવાની મંજુરી આપવી નહીં.

(૭) બિલ્ડરની માંગણીના પંદર દિવસની અંદર, સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા, જે ઈમારતમાં શોપ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં પાણી, વીજળી અથવા અન્ય સુવિધાઓ જોડાણો પુરા પાડવા માટે માંગવામાં આવેલ સિકયોરીટી ડિપોઝિટમાં તેમના હિસ્સે આવતી રકમ બિલ્ડરને ચુકવી દેવી.

(૮) સંબંધિત સ્થાજિક સતાધિકારી અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ પાણી વેરા, સ્થાનિક વેરા, વીમો તથા તેવા અન્ય કર, જો હોય તો, શોપના ભોગવટેદારના બદલાવાના કારણે અથવા અન્ય કોઈ હેતુઓ માટે, સિવાય કે જે હેતુ માટે તેને વેચાણ કરેલ હોય, તેમાં થયેલ વધારાની રકમ ચુકવવીને ભોગવવી.

(૯) જયાં સુધી આ કરાર હેઠળ ખરીદનારા દ્વારા બિલ્ડરને ચુકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમો ચુકવી દેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ખરીદનારાએ કોઈને ભાડે, પેટા-ભાડે અથવા તબદિલ,સુપ્રત અથવા

હિતમાં ભાગીદારી અથવા આ કરારના બેનિફીટ ફેકટરમાં હિસ્સેદારી અથવા શોપના કબજામાં હિસ્સેદારી અથવા શોપના કબજામાં હિસ્સેદારી કરવાની રહેશે નહીં.

(૧૦) ખરીદનારાએ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા શરૂઆતમાં ઘડવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને નિયમનોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર ઈમારત અને શોપના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતોવખત તેમાં કરવામાં આવેલ સુધારા-વધારા અથવા ફેરફારોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અને સરકાર અને અન્ય જાહેર બોડીઓના જે તે વખતના નિયમો, નિયમનો, અને બાય-લોઝનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. ખરીદનારાએ મંડળી/લિમિટેડ કંપની/સર્વોચ્ચ બોડી/ફેડેરેશન દ્વારા કબજા તથા ઈમારતના શોપના વપરાશ અંગે પ્રસ્થાપિત કરેલ મર્યાદાઓ અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ કરારની શરતો અનુસાર કરવેરા, ખર્ચ અથવા અન્ય ખર્ચાઓમાં નિયમિત રીતે અને સમયસર ફાળો આપવાનો રહેશે.

(૧૧) ખરીદનારાએ બિલ્ડરને તથા તેમના સર્વેયરો અને એજન્ટો, કારીગરો તથા અન્યોની સાથે અથવા વિના, તમામ વ્યાજબી સમયે, સદર ઈમારતો અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સાઓમાં પ્રવેશ કરવા અને તેની સ્થિતિ તપાસવા માટે આપવાની પરવાનગી આપવાની રહેશે.

(૨૧) બિલ્ડરે ખરીદનારા પાસેથી એડવાન્સ અથવા ડિપોઝીટ પેટે મેળવેલ રકમો, સહકારી મંડળી અથવા સંઘ અથવા કંપનીના પ્રચાર અંગે મેળવેલ મુડીની રકમ અથવા ખર્ચ, કાયદાકીય ખર્ચ પેટે મેળવેલ રકમો અંગે એક અલગ ખાતું જાળવવાનું રહેશે અને જે હેતુ માટે તે રકમ મેળવેલ હોય તે હેતુ અંગે જ ખર્ચ કરવાનો રહેશે.

(૨૨) આ કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ સદર શોપસ અથવા ઈમારત અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સા માટે કોઈ કાયદાકીય મંજુરી, હસ્તાંતર અથવા સોંપણી વ્યકત કરતું નથી તેમજ તેવું માનવાનું નથી. ખરીદનારાને આથી વેચાણ કરવામાં આવેલ **શોપ**ના સંદર્ભમાં તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કીંગની જગ્યાઓ લોબીઓ, દાદર, અગાશી, રીક્રિએશન જગ્યાઓ અંગે કોઈ દાવો/માંગણું રહેશે નહીં અને તે જયાં સુધી ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ તબદીલ ન થાય ત્યાં સુધી બિલ્ડરની મિલકત રહેશે.

(૨૩) <u>બિલ્ડરે ગીરો કરવાનું નથી તેમજ કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી તે અંગે</u> :-

બિલ્ડરે આ કરાર કર્યા પછી **શોપ** ઉપર કોઈ ગીરો કરવાનો નથી અથવા કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી અને જો કોઈ ગીરો અથવા બોજો ઉપસ્થિત કરેલ હોય તો જ તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઈપણ કાયદામાં કાંઈપણ સમાવિષ્ટ હોય તે છતાં, તેવો ગીરો અને બોજો, તેવા **શોપ** લેવા માટે સંમત થયેલ ખરીદનારના અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહી.

(૨૪) <u>બંધનકારક અસર</u> :

બિલ્ડર દ્વારા ખરીદનારાને આ કરાર આપવાથી બિલ્ડર અથવા ખરીદનારા ઉપર તેની બંધનકારક અસર થશે નહી, જયાં સુધી પ્રથમ તો, સ્વીકૃતિની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસની અંદર ખરીદનારના આ કરારને તેના તમામ પરિશિષ્ટો સાથે તેમજ ચુકવણીના પ્લાનમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ ચુકવણીઓ સાથે સહી કરીને મોકલી આપે અને બીજું કે તેઓ બિલ્ડરની સૂચના મુજબ સબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે હાજર રહે. જો ખરીદનારાઓ તેઓ દ્વારા થયેલ સ્વીકૃતીના ૩૦ દિવસની અંદર આ કરારને બિલ્ડરને પરત મોકલી આપવામાં અને/અથવા તેની નોંધણી માટે બિલ્ડર દ્વારા જયાં અને જયારે બોલાવવામાં આવે ત્યાં હાજર રહેવામાં નિષ્ફળ જાય તો બિલ્ડરે ખરીદનારાને સદર કસુરને સુધારવા અંગેની નોટીસ પાઠવવાની રહેશે અને જો તેવી ભૂલને ખરીદનારા દ્વારા સદરહ નોટીસની સ્વીકૃતીના ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં ન આવે તો ખરીદનારાની અરજીને રદ ગણવાની રહેશે અને ખરીદનારાએ તે સંદર્ભે બુકીંગની રકમ સહિત ચુકવેલ તમામ રકમો ખરીદનારાને કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય પરત આપી દેવાની રહેશે.

(૨૫) <u>સંપૂર્ણ કરાર</u> :

આ કરાર, તેના પરિશિષ્ટ અને એનેક્ષચર્સ સહીત, ઉપરોક્ત વિષયવસ્તુ અંગેનો પક્ષકારો વચ્ચેનો એક સંપુર્ણ કરાર બનાવે છે જે સદર શોપ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ અને તમામ લેખીત અથવા મૌખીક બાંહેધરીઓ, સમજુતીઓ, અન્ય કોઈ કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓથી ઉપરવટ રહેશે.

(૨૬) <u>ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે</u> :

આ કરાર માત્ર પક્ષકારોની લેખીત સંમતિથી જ સુધારી શકાશે.

(૨૭) <u>આ કરારની જોગવાઈઓ ખરીદનારા/ત્યાર પછીના ખરીદનારાઓને લાગુ પડવા અંગે</u> :

બંને પક્ષકારોને સ્પષ્ટપણે સમજણ થયેલ છે અને તેઓ સંમત થયેલ છે કે પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં અહીં નિર્દિષ્ટ તમામ જોગવાઈઓ અને આ હેઠળ ઉપસ્થિત થતી તમામ જવાબદારીઓ તબદિલીના કિસ્સામાં શોપના કોઈપણ હવે પછીના ખરીદનારાઓને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે તેમજ અસર કરશે, કારણકે સદર જવાબદારીઓ તેના તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે શોપ સાથે જ જશે.

(૨૮) <u>સમાંતરતા</u> :

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિનઅસરકારક જણાઈ આવે તો કરારની તેવી જોગવાઈઓને કરારના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધડેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા, જે લાગુ પડતું હોય તેને અનુકૂળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ બાદ કરેલ ગણવાની રહેશે અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ કરાર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

(૨૯) <u>આ કરારમાં જયાં પણ પ્રમાણસરના હિસ્સાનો સંદર્ભ કરેલ હોય તેની ગણતરીની પધ્ધતી અંગે</u> :

આ કરારમાં જયાં પણ એવું નિયત કરેલ હોય કે ખરીદનારાએ પ્રોજેકટના અન્ય ખરીદનારાઓ સાથે મઝીયારી રીતે કોઈપણ જાતની ચુકવણી કરવાની રહેશે, ત્યાં તેવી ચુકવણી પ્રોજેકટના તમામ શોપના કુલ કાર્પેટ એરીયામાંથી સદર શોપના કાર્પેટ એરીયાના પ્રમાણમાં ગણવાની રહેશે.

(૩૦) <u>વધુ ખાતરીઓ</u> :

બંને પક્ષકારો સંમત થાય છે કે, અહીં સ્પષ્ટપણે જણાવેલ હોય તેવા કરારો અને પ્રવૃતિઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અસરમાં લાવવા માટે અથવા અહીં જણાવેલ કોઈપણ વ્યવહારને અસરમાં લાવવા માટે અથવા આ હેઠળ ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલ કોઈપણ અધિકારને કાયમ કરવા માટે અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારો સંદર્ભે વ્યાજબી રીતે આવશ્યક હોય

તેવા અન્ય કરારો અને પ્રવૃતિઓ કરી આપવાની રહેશે.

(૩૧) <u>**કરાર કરવાનું સ્થળ**</u> **:**

આ કરારનું અમલીકરણ ત્યારે જ પુર્ણ ગણવામાં આવશે જયારે બિલ્ડરની ઓફીસમાં, અથવા બિલ્ડર અને ખરીદનારા વચ્ચે સંમતિથી નકકી થયેલ અન્ય જગ્યાએ, જામનગર મુકામે ખરીદનારા અને બિલ્ડર વચ્ચે યોગ્ય રીતે કરાર થયા બાદ બિલ્ડર તેઓના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા કરાર પુર્ણ કરે અથવા તેના અમલીકરણની સાથોસાથ સદર કરારની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરવામાં આવે, તેથી આ કરારને જામનગર મુકામે કરવામાં આવેલ છે તેમ ગણાશે.

(૩૨) ખરીદનારા અને/અથવા બિલ્ડરે આ કરારને તેમજ હસ્તાંતર/ભાડા પટ્ટાની સોંપણી સાથે યોગ્ય નોંધણીની કચેરીમાં નોંધણી અધિનિયમમાં નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં રજુ કરવાનો રહેશે તથા બિલ્ડર તેવી કચેરીએ હાજર રહેશે અને તેના અમલીકરણની સ્વીકૃતી આપશે.

(૩૩) આ કરાર મુજબની ખરીદનારા અને બિલ્ડરને બજવવવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેઓને યોગ્ય રીતે બજેલ છે તેવું ગણવામાં આવશે જો સદર નોટીસ ખરીદનારા અથવા બિલ્ડરને રજી. પોસ્ટ એ. ડી. થી તેમજ જણાવેલ ઈમેલ-આઈડી ઉપર/પોસ્ટના પ્રમાણપત્ર હેઠળ તેઓના નીચે મુજબના સરનામાઓ ઉપર બજવણી કરેલ હશે :

ખરીદનારાનું નામ	:-	
ખરીદનારાનું સરનામું	:-	
જણાવેલ ઈમેલ-આઈડી	:-	
બિલ્ડરનું નામ	:-	**આમ્રકુંજ એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી**
બિલ્ડરનું સરનામું	:-	સરવે નંબર : ૧૫૨, એરફોર્સ ગેઈટ-૨ ની બાજુમાં, દિગ્જામ સર્કલ રોડ, જામનગર - ૩૬૧ ૦૦૬
જણાવેલ ઈમેલ-આઈડી	:-	homemaker_1982@yahoo.com

કરાર થયા પછી ઉપરોક્ત જણાવેલ નોંધાયેલ સરનામાઓ ઉપર બિલ્ડર અને ખરીદનારાએ એકબીજાના તેઓના સરનામામાં થયેલ કોઈપણ ફેરફારની જાણ કરવી તેઓની ફરજ રહેશે, જો તેમ

કરવામાં ન આવે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલેલ તમામ પત્રો અને સંચાર બિલ્ડર અથવા ખરીદનારા, જે લાગુ પડતું હોય તેઓને બજી ગયેલ છે તેમ માની લેવામાં આવશે.

(૩૪) **સંયુકત ખરીદનારાઓ :**

સંયુકત ખરીદનારાઓના કિસ્સામાં, બિલ્ડર દ્વારા કરવામાં આવેલ તમામ સંચાર, જે ખરીદનારાનું નામ પ્રથમ જણાવેલ હોય તેને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે મોકલવાનું રહેશે જે તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે તમામ ખરીદનારાઓ ઉપર બજી ગયેલ છે તેમ માનવાનું રહેશે.

(૩૫) **સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી :**

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણીનો ખર્ચ ખરીદનારાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૬) **તકરાર નિવારણ :**

પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શકય ન હોય તો, તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ધડેલ નિયમનો હેઠળ નિયુકત સક્ષમ સતામંડળ તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

(૩૭) **નિયંત્રિત કાયદો :**

આ કરાર હેઠળ અને દ્વારા ઉપસ્થિત થતાં પક્ષકારોના અધિકારો અને જવાબદારીઓ જે તે વખતે અમલમાં રહેલ ભારતના કાયદાઓ હેઠળ ઉપસ્થિત થયેલ ગણવાના રહેશે અને જામનગરની અદાલતોને આ કરાર અંગેની હકુમત રહેશે.

પરિશિષ્ટ-એ

(સમગ્ર ઈમારતનું વર્ણન તથા હદદિશા)

શ્રી ગુજરાત રાજયના તાલુકા તથા જિલ્લા જામનગરના શહેર જામનગરમાં જામનગર મહાનગરપાલિકાની હદમાં **એરફોર્સ રોડ ઉપર વુલન મીલ પાસે** આવેલ **રેવન્યુ સરવે નંબર : ૧૫૨** વાળી ચો. મીટર ૬૩૧૩૧.૦૦ પૈકી ચો.મીટર ૫૯૮૫૫.૨૪ ના ક્ષેત્રફળની જમીનનો બિનખેતી લે-આઉટ પ્લાન જામનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા તારીખ : ૧/૧૦/૨૦૧૬ ના હુકમ નંબર : જેએમસી/ટી.પી./લે-આઉટ/૧૪૩૫/૨૦૧૬-૧૭

થી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને ત્યારબાદ આ સમગ્ર જમીન જિલ્લા કલેકટરશ્રી, જામનગરના તારીખ :૩/૧૧/૨૦૧૬ ના હુકમ નંબર : જમન/૨/બિ.ખે./રજી. ૨૬/૨૦૧૬-૧૭ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ છે, જે મૂળ 'તંબોલી નગર' તરીકે ઓળખાતી હતી જેને હવે **'આમ્રકુંજ'** નામ આપવામાં આવેલ છે. આ જગ્યાના મંજૂર થયેલ બિનખેતી લે-આઉટ પૈકીના એમલગમેટેડ **પ્લોટ નંબર : ૧** જેનું ક્ષેત્રફળ ચોરસ મીટર ૧૪૦૨.૪૯ જેટલું થાય છે, તે માંહે જામનગર મહાનગરપાલિકાની બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી નંબર : ૦૦૬બીપીરરર૩૪૮૭૦ તારીખ : ૨૯/૦૪/૨૦૨૩ થી બાંધવામાં આવેલ **''આદિનાથ પ્લાઝા''** નામની લો-રાઈઝડ બિલ્ડીંગ, જેની

ઉત્તર તરફ	:	૭.૫૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ	:	એરફોર્સ રોડ આવેલ છે.
પૂર્વ તરફ	:	લા.રે.સ. નંબર : ૧૫૦ વાળી જગ્યા આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ	:	૭.૫૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.

રે. સ. નંબર : ૧૫૨ વાળી બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટ નંબર : ૧ થી ૬ વાળી સ્થાવર મિલ્કત અમો વેચનાર પેઢીએ જામનગર સબ-રજી. કચેરી - ૨ માં અનુ. નંબર : ૧૩૮૧ તારીખ : ૨૦/૨/૨૦૨૩ ના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ છે. અને ત્યારબાદ સદરહુ પ્લોટ નંબર : ૧ થી ૬ નું જામનગર મહાનગર પાલિકાના તારીખ : ૨૯/૩/૨૦૨૩ ના હૂકમથી એમાલગમેશન મંજુર કરાવતાં એમાલગમેટેડ પ્લોટ નંબર : ૧ ચો.મીટર ૧૪૦૨.૪૯ ના ક્ષેત્રફળનો મંજુર કરવામાં આવેલ અને સદરહુ જગ્યા માંહે બાંધકામની અધિકૃત પરવાનગીથી **''આદિનાથ પ્લાઝા''** નામની ઈમારતના બાંધકામનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, અને તે રીતે વેચનાર પેઢી સમગ્ર પરિશિષ્ટ - એ વાળી જગ્યાની માલિક છે.

પરિશિષ્ટ - બી

શોપ સબંધીત નિર્દિષ્ટ બાબતો તથા સગવડતાની વિગતો

- **FLOORING :**
  - ✧ Premium quality vitrified.
- **PLUMBING:**
  - ✧ C.P.V.C. & A.P.V.C pipes for water Supply & P.V.C. pipes for soil,

drainage & waste system.

- **ELECTRIC :**
  - ✧ Branded Modular Switches
  - ✧ Premium quality ISI copper wiring with ample no. of points.
  - ✧ Concealed wiring of well known brand.
- **PLASTER & COLOR :**
  - ✧ Internal plaster with acrylic putty finish.
  - ✧ Acrylic emulsion paint on exterior walls.

આ વેંચાણ કરાર અમે વાંચી, સમજી, વિચારી, પુરતા અવેજસર અને તે ઉપર મુજબ સંભાળી કરી આપેલ છે, તે અમોને તથા અમારા વંશ વારસો વેરે કબુલ મંજુર સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ તળે અમે અમારી સહી તથા સાક્ષીઓની સહીઓ કરી - કરાવેલ છે.

જામનગર.
તારીખ : ....../......./૨૦૨૩.

અત્રે...સહી

"આમ્રકુંજ એન્ટરપ્રાઈઝ" ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢી, હસ્તે : ભાગીદાર

(ધીમંતભાઈ રસિકલાલ શાહ)
- તે જાતે તથા અન્ય ભાગીદારો દિવ્યેશભાઈ રસિકલાલ શાહ
તથા નિશીથ ધીમંતભાઈ શાહના કુલ મુખત્યાર દરજ્જે
- તે બિલ્ડર/વેચાણ કરાર લખી આપનાર

અત્રે...શાખ

-: ડેકલેરેશન-કમ-સોગંદનામુ :-

આથી અમો નીચે સહી કરનાર (૧) **શ્રી દિવ્યેશભાઈ રસિકલાલ શાહ**, ઉ.વ. ૫૫, વ્યવસાય : વેપાર તથા (૨) **શ્રી નિશીથ ધીમંતભાઈ શાહ**, ઉ.વ. ૩૭, વ્યવસાય : વેપાર, બન્નેનું ઠે. 'હોમ મેકર', આલ્ફા કોમર્શિયલ હબ, એચડીએફસી બેંકની બાજુમાં, સરૂ સેકશન રોડ, જામનગર - ૩૬૧ ૦૦૮ - તે આમ્રકુંજ એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો દરજજે, અમારા ધર્મના સોગંદ ઉપર પ્રતિજ્ઞા પુર્વક જાહેર કરીએ છીએ કે, :-

(૧) અમો (૧) શ્રી દિવ્યેશભાઈ રસિકલાલ શાહ તથા (૨) શ્રી નિશીથ ધીમંતભાઈ શાહએ જામનગર સબ-રજી. કચેરી-૨ માં અનુ. નં............. તા............. થી રજીસ્ટર્ડ થયેલ કુલમુખત્યારનામાથી શ્રી ધીમંતભાઈ રસિકલાલ શાહને આ નીચે વર્ણવેલ સ્થાવર મિલ્કત માટે પાવર ઓફ એટર્ની કરી આપેલ છે.

-: મિલ્કતનું વર્ણન :-

શ્રી ગુજરાત રાજયના રાજયનાં ડીસ્ટ્રીકટ અને સબ-ડીસ્ટ્રીકટ જામનગરનાં શહેર જામનગરમાં જામનગર મહાનગરપાલિકાની હદમાં **એરોડ્રામ રોડ પાસે કામદાર કોલોની** તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં **કામદાર કોલોની શેરી નંબર : ૩, રોડ નંબર : ૩** ઉપર આવેલ મુળ રેવન્યુ સરવે નંબર : ૧૦૮/૪/૫ થી નોંધાયેલ બીન ખેડવાણ થયેલ જમીનના પ્લોટ પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર : ૭/બી, ૭/સી, ૮/એ, ૮/બી તથા ૮/સી જેનું જામનગર મહાનગરપાલિકાના તા.૧૭/૧૦/૨૦૨૨ ના હુકમથી એમલગમેશન મંજૂર થતાં **એમલગમેટેડ પ્લોટ નંબર : ૮** જેનો સમાવેશ જામનગર મહાનગરપાલિકાની **ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૨ ના ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૩** માં થાય છે. જે જામનગર સીટી સરવે કચેરીના વધારાના વિસ્તારના **વોર્ડ નંબર : ૧૫/બી નાં શીટ નંબર : ૩૦૪ માં સરવે નંબર: ૬૦૭૦** થી નોંધાયેલ છે તથા તેનું ક્ષેત્રફળ **ચો.મીટર ૮૩૯.૮૪** કાયમ કરવામાં આવેલ છે. તે **ચોરસ મીટર ૮૩૯.૮૪** ના ક્ષેત્રફળની જમીન માંહે જામનગર મહાનગરપાલિકાની બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી નં. ૨૦૨૩/૦૦૦૮ તારીખ : ૨૩/૦૩/૨૦૨૩ થી બાંધવામાં આવેલ "**આદિનાથ પ્લાઝા**" નામના હાઈ-રાઈઝડ બિલ્ડીંગના **ગ્રાઉન્ડ / ફર્સ્ટ ફ્લોરની શોપ નંબર : ....** જેનું ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	ચો. ફૂટ	ચો.મીટર

-- 25 --

બિલ્ટઅપ એરિયા	.....	.....
કારપેટ એરિયા	.....	.....

(૨) અમે આપેલ પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ જામનગર સબ-રજી. કચેરી - ૨ માં અનુ. નંબર : .... તારીખ : .... થી નોંધાયેલ છે.

(૩) અમો દરેક આજની તારીખે એટલે કે દસ્તાવેજમાં સહી કર્યા તારીખે જીવિત છીએ અને અમો (૧) શ્રી દિવ્યેશભાઈ રસિકલાલ શાહ તથા (૨) શ્રી નિશીથ ધીમંતભાઈ શાહ ઉપર દર્શાવેલ સરનામે રહીએ છીએ / વ્યવસાય કરીએ છીએ. અમેં આ પાવર ઓફ એટર્નીને રદ કે વીથ-ડ્રો કરેલ નથી કે તેવી કોઈ નોટિસ આજદિન સુધી આપેલ નથી. આ પાવર ઓફ એટર્નીનો અમલ હાલમાં ચાલુ છે. જે અમો ખાત્રીપૂર્વક જણાવીએ છીએ, અને સદર પાવર ઓફ એટર્ની બાબતે કોઈપણ તકરાર/વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી અમારી પોતાની છે.

(૪) અમેં સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ ઉપરોક્ત મિલકતના દસ્તાવેજની નોંધણીના કામે રજૂ કરવા આ ડેકલેરેશન કરેલ છે.

(૫) આ ડેકલેરેશનમાં જણાવેલ કંઈપણ વિગત ખોટી છે, કે સંપૂર્ણ ખરી નથી એમ જાણતા હોવા છતાં અમોએ સત્ય હકીકત છૂપાવીને જાહેર કરેલ હોય તો નોંધણી અધિનિયમ - ૧૯૦૮ ની કલમ - ૮૨ તથા ફોજદારી કાયદા હેઠળ શીક્ષા પાત્ર ગુન્હો બને છે તે અમો જાણીએ છીએ.

જામનગર.
તારીખ : / /૨૦૨૩
ઓળખાણ આપનાર

આમ્રકુંજ એન્ટરપ્રાઈના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢી, હસ્તે : ભાગીદારો

(દિવ્યેશભાઈ રસિકલાલ શાહ)

(પુનિત કે. મહેતા)
એડવોકેટ.
En. No. G/2701/2000

(નિશીથ ધીમંતભાઈ શાહ)