

... ૩ ...

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

-:: વૈં ચા ણ ક રા ર ::-

=====

(કબજા વગરનો)

અવેજ રૂ.

=====

... ૪ ...

... ૪ ...

પ્રથમ પક્ષકાર :- પેન્ટાગોન ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી
પેઢીના સોલ પ્રોપરાઈટર અને કુલ માલિક:-
દેવવ્રત કમલેશભાઈ જોષી

ઉ.વ.: ૨૮, ધંધો:વેપાર, ધર્મ:હિન્દુ,
ઠે. ‘‘રૂદ્રાક્ષ’’, ક્રિસ્ટલ મોલ સામે,
ખોડિયાર કોલોની સામે, એરોડ્રામ રોડ,
જામનગર.

P.A.NO.:-APSPJ 9739 A

... તે બિલ્ડર/પ્રમોટર

બીજા પક્ષકાર :-

ઉ.વ. :
રે.

P.A.NO.:-

... તે ખરીદનાર

આથી આપણે ઉપર લખ્યા પક્ષકારો પરસ્પર સમજુતી કરીને
નીચે મુજબનો આ કરાર કરીએ છીએ કે, :-

- ૧) આપણાં પૈકી પ્રથમ પક્ષકાર ‘‘પેન્ટાગોન ડેવલોપર્સ’’ ના નામથી
ચાલતી પેઢીના સોલ પ્રોપરાઈટર અને કુલ માલિક દેવવ્રત કમલેશભાઈ જોષી
છે, તે આ કરાર હેઠળની ફલેટવાળી જગ્યા વેંચનાર છે અને આ કરારમાં
હવે પછી તેનો ઉદ્દેશ ‘‘બિલ્ડર/પ્રમોટર’’ તરીકે કરવામાં આવશે અને
તે સંબોધનમાં તે પેઢીના વારસદાર, વહીવટદાર, એકઝીક્યુટર્સ,
એસાઈની, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વગેરેનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

... ૫ ...

૨) પ્રથમ પક્ષકારની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની જગ્યા શહેર જામનગરમાં, મહાનગરપાલિકાની હદમાં, બેડીબંદર રોડ ઉપર આવેલ મુળ હિંમત વિલા તરીકે ઓળખાતી સીટી સર્વેના મુખ્યભાગ “જી” ના શીટ નં.૫ ના સર્વે નં.૩૮ પૈકીની પાછલા ભાગની સર્વન્ટ ક્વાર્ટર નામે ઓળખાતી જગ્યાની હકકચોકસી થતા તેને સીટી સરવેના **વોર્ડ નં.૧૨ ના શીટ નં.૧૨૬ માં સીટી સરવે નં.૨૦૫૫** આપવામાં આવેલ છે, જેના ચો.મી. ૪૬૭.૯૩ જેના ચો.ફુટ ૫૦૩૬.૮૦ આશરે (સીટી સરવે મુજબ), જેના ચો.મી. ૪૭૦.૬૦ જેના ચો.ફુટ ૫૦૬૫.૯૩ આશરે (કોર્પોરેશન મુજબ) થાય છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના શેડ્યુલ “અ” માં દર્શાવેલ છે.

આ મજકુર ફ્લેટનો જેમાં સમાવેશ થાય છે, તે પ્લોટવાળી આખી જગ્યા મુળ મહારાજાધીરાજ જામસાહેબશ્રી દિગ્વીજયસિંહજી નવાનગર સ્ટેટના માજી રાજવી તરીકે માલિકી હકકે ધારણ કરતા હતા અને તેઓએ સદરહુ સરવે નં.૩૮/જી/૫ વાળી જગ્યા રણવીરસિંહજી દિલાવરસિંહજી જાડેજાને સનંદી હકકથી અઘાટ હકકે આપેલ, અને તેઓના નામની સ.ર.બુ.નં.૪, તા.૬-૨-૧૯૪૮ ના દિવારની અઘાટ હકકની સનંદ ઇસ્યુ કરેલ.

ત્યારબાદ રણવીરસિંહજી દિલાવરસિંહજી જાડેજાનું તારીખ : - ૧૦-૪-૧૯૬૨ ના રોજ અવસાન થતા સદરહુ જગ્યા તેઓના વારસદારો રઘુરાજકુમારી તથા રણધીરસિંહજી તથા પ્રહલાદસિંહજી તથા જયોતિબા જયદેવસિંહજીને વારસાઈ રૂએ પ્રાપ્ત થયેલ, જેની નોંધ સીટી સરવે કચેરીના મિલકત રજીસ્ટરના ઉતારામાં કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ સરવે નં.૩૮/જી/૫ પૈકીની ચો.મી. ૫૫૭.૫૦

... ૬ ...

વાળી જુનવાણી બાંધકામવાળી મિલકત નલીનીબેન રમણીકલાલ કોટકએ અનુ.નં.૧૨૪૧, તા.૧૭-૭-૧૯૭૩ (નવા નં.૧૪૪૫ તા.૨૯-૮-૧૯૭૩) ના દિવારના રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જેની નોંધ સીટી સરવે કચેરીના મિલકત રજીસ્ટરના ઉતારામાં કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ હકકચોકસી અધિકારી, જામનગરે સદરહુ જગ્યાની હકકચોકસી કરેલ, અને નલીનીબેન રમણીકલાલ કોટકને સદરહુ જગ્યાના ધારણકર્તા ઠરાવેલ, તેમજ સદરહુ જગ્યાને શીટ નં.૧૨૬, સીટી સરવે નં.૨૦૫૫ નું નવું રૂપ આપેલ, અને સદરહુ જગ્યાનું ચો.મી. ૫૫૪.૮૦ નું ક્ષેત્રફળ કાયમ કરેલ, અને નલીનીબેન રમણીકલાલ કોટકના માલિકી હકક કાયમ કરેલ, અને નલીનીબેન રમણીકલાલ કોટકના નામની ટેન્યોર-એ ની સનંદ ઈસ્યુ કરેલ, જેની નોંધ સીટી સરવે કચેરીના પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ નલીનીબેન રમણીકલાલ કોટકની માલિકીની સદરહુ જગ્યાની ઉત્તર બાજુ વિકાસગૃહ તરફ જતો રોડ પહોળો કરવા માટે મહાનગરપાલિકા જામનગર તરફથી ડી.પી.કપાત કરવામાં આવેલ, અને તે સંબંધે મહાનગરપાલિકા જામનગર તરફથી રોજકામ તથા ડી.પી.કપાતમાં ગયેલ જમીન સંબંધેનો નકશો ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ, તે મુજબ સદરહુ જગ્યામાંથી ચો.મી. ૮૬.૮૭ જેટલા ક્ષેત્રફળની જગ્યા ડી.પી.કપાતમાં ગયેલ છે, જેની નોંધ સીટી સરવે કચેરીના પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ નલીનીબેન રમણીકલાલ કોટકએ સદરહુ જગ્યામાં નવેસરથી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મેળવવાની કાર્યવાહી કરતાં

... ૭ ...

મહાનગરપાલિકા જામનગરે ક્રમાંક : જેએમસી/ટી.પી./બી/૨૯/વિ.પ./૫૨/૨૦૨૧-૨૨ (છાપેલ નં. ૨૦૨૧/૦૦૬૯) તા.૫-૪-૨૦૨૧ ના દિવારની વિકાસ કાર્યની મંજૂરી આપેલ, અને બાંધકામના લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર કરેલ.

ત્યારબાદ નલીનીબેન રમણીકલાલ કોટકના કુલ મુખત્યાર દિપકભાઈ રમણીકલાલ કોટક પાસેથી મહાનગરપાલિકા જામનગરે આપેલ વિકાસ કાર્યની મંજૂરી મુજબનું નવેસરથી બાંધકામ કરવાના હકકો સાથે સદરહુ જગ્યા પ્રથમ પક્ષકાર પેન્ટાગોન ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી પેઢીના કુલ માલિક અને સોલ પ્રોપરાઈટર દેવવ્રત કમલેશભાઈ જોષીએ અનુ.નં. ૭૩૯, તા.૪-૨-૨૦૨૨ ના દિવારના રજી. દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જેની નોંધ સીટી સરવે કચેરીના પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ પ્રથમ પક્ષકાર પેન્ટાગોન ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી પેઢીના કુલ માલિક અને સોલ પ્રોપરાઈટર દેવવ્રત કમલેશભાઈ જોષીએ રીવાઈઝડ વિકાસ કાર્યની મંજૂરી મેળવવાની કાર્યવાહી કરતા મહાનગરપાલિકા જામનગરે તેઓના ક્રમાંક : જેએમસી/ટી.પી./બી/૨૯/વિ.પ./૧/૨૦૨૧-૨૨ (છાપેલ નં. ૨૦૨૨/૦૦૪૭), તારીખ ૧-૪-૨૦૨૨ ના દિવારની રીવાઈઝડ વિકાસ કાર્યની મંજૂરી આપેલ, અને બાંધકામના રીવાઈઝડ પ્લાન મંજૂર કરેલ.

ત્યારબાદ પ્રથમ પક્ષકાર પેન્ટાગોન ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી પેઢીના કુલ માલિક અને સોલ પ્રોપરાઈટર દેવવ્રત કમલેશભાઈ જોષીએ સદરહુ જગ્યામાં આવેલ જુનવાણી બાંધકામ દુર કરેલ, અને મહાનગરપાલિકા જામનગરે આપેલ રીવાઈઝડ વિકાસ કાર્યની મંજૂરી તથા પ્લાન મુજબનું “પ્રાઈમ” નામના બહુમાળી બિલ્ડીંગમાં સેલર ફ્લોરમાં એક રેમ્પ, બે રેમ્પ પ્લેટફોર્મ, એક સ્ટેર, એક ફાયર લીફ્ટ, એક લીફ્ટ, કવર્ડ પાર્કિંગનું તથા ભોંયતળીયે એક શોપ, એક હેન્ડીકેપ

... ૮ ...

ટોઈલેટ, એક મેલ ડબલ્યુ.સી., એક ફીમેલ ડબલ્યુ.સી., એક મેલ ચુરીનલ બ્લોક, ફોયર, લેન્ડીંગ, એક ફાયર લીફ્ટ, એક લીફ્ટ, એક આર.સી.સી. સ્ટેર, એક ફેબ્રી. ફાયર સ્ટેર, કવર્ડ પાર્કિંગ, એક સેલરમાં જવાના રેમ્પ, એસેસ, એપ્રોચ, ફેબ્રી. ગ્રીલ, ઓપન પાર્કિંગ તથા ઓપન કંમ્પાઉન્ડ વોલ તેમજ પ્રથમ માળે એક શોપ, એક મેલ ડબલ્યુ.સી., એક ફીમેલ ડબલ્યુ.સી., એક મેલ ચુરીનલ બ્લોક, ફોયર, લેન્ડીંગ, એક ફાયર લીફ્ટ, એક લીફ્ટ, એક આર.સી.સી. સ્ટેર, એક ફેબ્રી. ફાયર સ્ટેર, કવર્ડ પાર્કિંગ, એસેસનું તથા બીજા માળથી સાતમા માળ સુધીમાં દર માળે બે ફ્લેટ મળીને કુલ-૧૨ ફ્લેટનું તાટેરેસ ફ્લોરમાં એક ફાયર લીફ્ટ કેબીન, એક લીફ્ટ કેબીન, એક લેન્ડીંગ, એક સ્ટેર કેબીન, એક મશીનરૂમ, ફેબ્રીકેટ સ્ટેર, ઓપન ટેરેસ પારાપેટ વોલનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે, જે હાલ ગતીમાં છે.

પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરે આ પ્રોજેક્ટ રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, જામનગર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નંબર : થી નોંધાવેલ છે, જે નોંધણી સર્ટીફિકેટની નકલ બીજા પક્ષકારને આપવામાં આવેલ છે.

આપણાં પૈકી બીજા પક્ષકારવાળા કરારથી ઉપરોક્ત “પ્રાઈમ” નામની બિલ્ડિંગના ... માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... ની જગ્યા વેંચાણ લેનાર છે અને તેનો આ કરારમાં હવે પછી ‘‘ખરીદનાર’’ તરીકે ઉદ્દેખ કરાશે અને તેમાં તેના વંશ, વારસ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરેનો સમાવેશ થાય છે. તેઓએ આ હેઠળ દર્શાવેલ વિગત અને વર્ણનવાળો ફ્લેટ રૂા.....માં નીચેની શરતો અને સમજણથી ખરીદ કરવાનો સોદ્દો કરેલ હોય જેનો આથી આ કરાર કરવામાં આવે છે.

વેંચાણવાળા ફ્લેટની હદદિશા તથા વર્ણન

=====

... ૯ ...

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના, ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ જામનગરના, શહેર જામનગરમાં, મહાનગરપાલિકાની હદમાં, બેડીબંદર રોડ ઉપર આવેલ મુળ હિંમત વિલા તરીકે ઓળખાતી સીટી સર્વેના મુખ્યભાગ “જી” ના શીટ નં.૫ ના સર્વે નં.૩૮ પૈકીની પાછલા ભાગની સર્વન્ટ ક્વાર્ટર નામે ઓળખાતી જગ્યાની હકકચોકસી થતા તેને સીટી સરવેના વોર્ડ નં.૧૨ ના શીટ નં.૧૨૬ માં સીટી સરવે નં.૨૦૫૫ આપવામાં આવેલ છે, જેના ચો.મી. ૪૬૭.૯૩ જેના ચો.ફુટ ૫૦૩૬.૮૦ આશરે (સીટી સરવે મુજબ), જેના ચો.મી. ૪૭૦.૬૦ જેના ચો.ફુટ ૫૦૬૫.૯૩ આશરે (કોર્પોરેશન મુજબ) થાય છે.

સદરહુ જગ્યામાં જામનગર મહાનગરપાલિકાની ક્રમાંક : જેએમસી/ટી.પી./બી/૨૯/વિ.પ./૧/૨૦૨૧-૨૨ (છાપેલ નં.૨૦૨૨/૦૦૪૭), તારીખ ૧-૪-૨૦૨૨ ના દિવારની રીવાઈઝડ વિકાસ કાર્યની મંજુરી મુજબનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે, જે હાલ ગતીમાં છે, તે બિલ્ડીંગને “પ્રાઈમ” નામ આપવામાં આવેલ છે.

તે “પ્રાઈમ” નામની બિલ્ડીંગના માળે આવેલ ફ્લેટ નં.... જેનું ક્ષેત્રફળ તથા ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે.

	ચોરસ મીટર	ચોરસ ફુટ
કારપેટ :-		
બિલ્ટઅપ :-		
બાલ્કની :-		
કોમન એરીયા :-		

આ ફ્લેટ નં.... ની ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે

=====

ઉત્તર તરફ	:	આ તરફ
દક્ષિણ તરફ	:	આ તરફ
પૂર્વ તરફ	:	આ તરફ
પશ્ચિમ તરફ	:	આ તરફ

૩) શેડયુલ-એ વાળી જગ્યા ઉપર પ્રથમ પક્ષાકાર/બિલ્ડર દ્વારા બાંધવામાં આવી રહેલ “પ્રાઈમ” નામની બિલ્ડીંગના માળે આવેલ ફ્લેટ નં.... બીજા પક્ષાકાર ખરીદનારે રૂા.....માં વેંચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે, અને ખરીદનારે આ ફ્લેટ ઉપર મુજબની લમસમ કિંમતમાં ખરીદ કરવાનું કબુલ કર્યું છે. આ કિંમત ઉપરાંત સરકારી કે અર્ધ-સરકારી ઓથોરીટી દ્વારા આ વેંચાણ ઉપર સ્ટેમ્પ ડયુટી કે અન્ય કોઈ વેરો કે લેત્રી વસુલ કરવામાં આવશે તો તેની જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે.

૪) ખરીદનારે અવેજની ઉપરોક્ત રકમ પૈકી રૂા..... નીચેની વિગતેથી સુંથી (અર્નેસ્ટ મની) તરીકે બિલ્ડરને ચુકવેલ છે.

રૂા.

રૂા.

જ્યારે બાકીની અન્ય રકમ આ જગ્યાનો વેંચાણ દસ્તાવેજ થતા સુધીમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાનું ખરીદનારે સ્વીકારેલ છે.

બાકી અવેજની વિગત

=====

રકમ રૂપિયા

વિગત

રૂા.

કરાર કર્યા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના

(કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૩૦-૦૦ ટકા

કરતા વધુ નહીં)

૩૧. જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના
(કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૪૫-૦૦ ટકા કરતા વધુ નહીં)
૩૧. જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પોડિયમ અને સ્ટીલ્ટ સહીતનું સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના
(કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૭૦-૦૦ ટકા કરતા વધુ નહીં)
૩૧. સદરહુ ફ્લેટની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના
(કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૭૫-૦૦ ટકા કરતા વધુ નહીં)
૩૧. સદરહુ ફ્લેટના સેનેટરી ફીટીંગ, સીડી, લીફ્ટ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના
(કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૮૦-૦૦ ટકા કરતા વધુ નહીં)
૩૧. જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું બાહ્ય પ્લમ્બીંગ અને બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, અગાશીઓનું વોટર પ્રુફીંગ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના
(કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૮૫-૦૦ ટકા કરતા વધુ નહીં)

૩૧. જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, ઇલેક્ટ્રો મીકેનિકલ અને પર્યાવરણીય અનવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીન્થ સુરક્ષા સંબંધીત ક્ષેત્રનું ફરસ (પેવીંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ અનવશ્યકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૯૫-૦૦ ટકા કરતા વધુ નહીં)

૩૧. કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેતી રકમ બિલ્ડરને ચુકવવી.

૩૧.

=====

=

આ કરાર નીચે મુજબ શરતોથી બંને પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે કરવામાં આવે છે જે નીચે મુજબ છે.

- ૧) પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર/પ્રમોટરે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજૂર થયેલ પ્લાનો, નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને તેમાં ખરીદનારે ખરીદ કરવા નક્કી કરવા ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટને ગંભીર રીતે અસર કરતા હોય તેવો સુધારો અને ફેરફારો કરતા પહેલા ખરીદનારની લેખિત સંમતિ લેવાની રહેશે, સિવાય કે કોઈ

સહકારી સત્તાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારની આવશ્યકતા ઊભી થયેલ હોય.

- ૨) આ “પ્રાઈમ” ઈમારતના માળે આવેલ ફ્લેટ નં.... જેનું વિગતવાર વર્ણન અને વિગત ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે, તે ફ્લેટ ખરીદનારને લમસમ રૂા.....ના અવેજસર વેંચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે અને ખરીદનારે આ અવેજસર આ ફ્લેટ વેંચાણ લેવા નક્કી કરેલ છે.
- ૩) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધીના ટેક્ષા (કરવેરા) જેમ કે વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. અને ઉપકર અથવા તેવા અન્ય વેરાઓનો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારે ફ્લેટની ઉપર જણાવેલ વેંચાણ કિંમત ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.
- ૪) ઉપર જણાવેલ કુલ વેંચાણ કિંમત વધારા રહીત છે, સિવાય કે સંબંધીત સક્ષામ સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર થતા વિકાસ ખર્ચના કારણે અને/ અથવા સક્ષામ સત્તાધિકારી, સ્થાનિક બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવામાં આવેલ અથવા લાદવામાં આવેલ ખર્ચમાં થયેલ વૃદ્ધિના કારણે, જો કિંમતમાં વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો સક્ષામ સત્તાધિકારી વિગેરેનાઓ દ્વારા લાદવામાં આવેલ વિકાસ ચાર્જ, ખર્ચ અથવા કરમાં થયેલ વધારાની માંગણીપત્ર સાથે તે અંગે પ્રસિધ્ધ થયેલ જાહેરનામા/હુકમ/નિયમ/નિયમનની ખરીદનારને જાણકારી આપવી આવો વધારો વસુલ કરવા પ્રથમ પક્ષકારવાળા બિલ્ડર હકકદાર રહેશે.
- ૫) પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરે ઈમારતના બાંધકામનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ અને સક્ષામ સત્તાધિકાર પાસેથી ધોરણસરની વપરાશ પરવાનગી મેળવ્યા

બાદ ૩ ટકાના ફેરફારના ગાળાને આધીન, કારપેટ એરીયામાં ફેરફાર કરેલ હોય તો તેની વિગતો દર્શાવીને, ખરીદનારને કારપેટ એરીયાની ખાત્રી કરાવવાની રહેશે. આ રીતે કારપેટ એરીયામાં જો ફેરફાર થયેલ હોય તો તે અન્વયે કુલ અવેજની રકમની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે. જો નિયમ મર્યાદામાં કારપેટ એરીયામાં કોઈ ઘટાડો થયેલ હોય તો બિલ્ડરે, ખરીદનારે ચુકવેલ વધારાની રકમ, જ્યારથી તેવી વધારાની એમસીએલઆર + ૨ % ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત ચુકવવાની રહેશે. તેજ રીતે વેંચાણ આપેલ ફ્લેટના કારપેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો, તે વધારાના કારપેટ એરીયાની રકમ ખરીદનારે આપણાં વચ્ચે નક્કી થયા મુજબના પ્રતિ એક ચોરસ ફુટ કારપેટ એરીયાના દરથી અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

- ૬) આ વેંચાણ કરારવાળા ફ્લેટ સહીતની “પ્રાઇમ” ઈમારતનો પ્લાનો મંજૂર કરતી વખતે સંબંધીત સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો, સમજુતીઓ, સમય મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો, જો હોય તો, તેનું પાલન કરવા, નિભાવવા અને અનુસરણ કરવા પ્રથમ પક્ષકાર આથી ખાત્રી આપીએ છીએ. તેમજ ખરીદનારને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં કબજા અને/અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી આપવાના રહેશે.
- ૭) પ્રથમ પક્ષકારવાળા બિલ્ડર તથા ખરીદનાર બંને માટે સમયસર (એસેન્સ) છે. આ પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરવાની તેમજ કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા બંને, જે લાગુ પડતું હોય તે, મેળવી લીધા બાદ ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કરવાની તેમજ એસોસીએશનને મંજીયારા વિસ્તારો સુપ્રત કરવાની પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરની જવાબદારી રહેશે.

તેવીજ રીતે, ખરીદનારે કરાર હેઠળ, ઉપર જણાવ્યા મુજબનું એક પછી એક તબક્કાનું બાંધકામનું પૂર્ણ કરેલ હોય તેને આધીન, હપ્તાઓ તથા અન્ય દેવાઓની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે તેમજ અન્ય જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે.

- ૮) જામનગર મહાનગરપાલિકાએ મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ૧૦૦૩.૪૪ ચોરસ મીટર છે, અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઇન્સેટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા ટી.આઈ.એલ.નો લાભ મેળવી ૧૫૦૫.૧૬ ચો.મી.ની એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. બિલ્ડરે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૧૫૦૩.૩૪ ચો.મી. નો એફ.એસ.આઈ. જાહેર કર્યો છે, અને ખરીદનારે સૂચિત બાંધકામ અને વેંચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે, તેવી સમજુતીના આધાર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

પ્રોજેક્ટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ. સર્ટીફિકેટ) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ જો વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટોશ્રીઓની મંજૂરી અન્વયે પ્રોજેક્ટનો પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાશે અને આ વધારાની એફ.એસ.આઈ. પર પ્રમોટર/બિલ્ડર બાંધકામ કરી શકશે. વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સર્ટીફિકેટ) મળ્યેથી અને વેંચાણ 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 નહીં.

૯) જો પ્રથમ પક્ષકાર/બિલ્ડર નિયમ સમય મર્યાદામાં પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવામાં અને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, જો ખરીદનાર આ કરાર ચાલુ રાખવા માંગતા હોય તો અમો પ્રથમ પક્ષકારે તમો ખરીદનારે અમોને ચુકવેલ દરેક રકમ ઉપર, દર વિલંબિત મહિના માટે, કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધી પ્રતિ સેકંડે **એમસીએલઆર+ ૨%** નું વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે, તેજ રીતે તમો ખરીદનારે અમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરને ચુકવવાની રકમ ચુકવવામાં કરેલ વિલંબ અંગે તેવી રકમની ચુકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી પ્રતિ સેકંડે **એમસીએલઆર+ ૨%** વાર્ષિક વ્યાજના દરે રકમ ચુકવવાની રહેશે.

૧૦) ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે તમો ખરીદનારે અમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરને ચુકવવાની થતી રકમ ચુકવણાની નિયત તારીખે ચુકવણી કરવામાં કસુર કર્યેથી તેના ઉપર વ્યાજ લાદવાના અમારા અધિકારને પૂર્વગ્રહ ન થાય તે રીતે તેમજ તમો ખરીદનારે ત્રણ હપ્તાઓની ચુકવણી કરવામાં કસુર કર્યેથી અમો પ્રથમ પક્ષકાર અમારી મરજી મુજબ આ કરારનો અંત લાવવા હકકદાર રહેશું.

આથી એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, અમો પ્રથમ પક્ષકારે ઉપર મુજબ કરારનો અંત આણવાની ઈચ્છા વ્યક્ત કરતી જાણ તેમજ તમો ખરીદનારે શરતોનો ભંગ અથવા એકથી વધુ ભંગ કરેલ હોય જેના કારણે આ કરારનો અંત આણવા માંગીએ છીએ તે અંગેની જાણ તમો

ખરીદનારને તમોએ આપેલ તમારા ઉરપોકત સરનામે રજીસ્ટર પોસ્ટ એ.ડી.થી લેખિતમાં તથા તમારા દ્વારા આપવામાં આવેલ ઈ-મેલ એડ્રેસ ઉપર ઈ-મેલ દ્વારા પંદર દિવસની નોટીસ આપવાની રહેશે. જો તમો ખરીદનાર ઉપર દર્શાવેલ શરતભંગ અથવા એકથી વધુ શરતભંગને નોટીસની મુદતમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાવ તો તેવી નોટીસની સમય મર્યાદા પુરી થયેથી, અમો પ્રથમ પક્ષકાર આ કરારનો અંત લાવવા હકકદાર રહેશું.

વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ આ કરારનો અંત થયેથી, અમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલડરે તમો ખરીદનારને કરારનો અંત આવ્યાના ૩૦ દિવસની મુદતમાં, તમોએ જે તે તારીખ સુધી અમોને ચુકવેલ એપાર્ટમેન્ટના વેંચાણ અવેજના હપ્તાઓ (કોઈ સ્વીકૃત નિર્ધારિત નુકશાનીઓની વ્યવસ્થા પરત ચુકવણી અથવા અન્ય કોઈ રકમ જે પ્રયોજકને ચુકવવાપાત્ર થતી હોય તેને આધીન) પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૧) વેંચાણવાળી જગ્યા અંગે તે સાથે પ્રથમ પક્ષકાર બિલડર તરફથી જે સગવડ આપવામાં આવશે તેની વિગતવાર યાદી આ સાથે શેડયુલ ‘સી’ માં દર્શાવવામાં આવી છે, જે અંગે તમો ખરીદનારે કબજો સંભાળતા પહેલા પુરી ચોકસાઈ કરી લેવાની રહેશે.

૩૧-૦૩-૨૦૨૪.

૧૨) અમો પ્રથમ પક્ષકારે તમો ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ :-

સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે. જો અમો નિયમ મુદતમાં તારીખ સુધીમાં તમો ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો તમો ખરીદનારી માંગણી ઉપર એપાર્ટમેન્ટ સંદર્ભે અમોએ સ્વીકારેલ રકમો જે તારીખથી સ્વીકારેલ હોય ત્યારથી તે રકમો

અને વ્યાજ ચુકવી આપવામાં આવે તે તારીખ સુધી કલોઝ-૯ માં દર્શાવ્યા મુજબના દરના વ્યાજ સાથે ચુકવી આપવા બંધાયેલ રહેશે.

આથી એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, અમોને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવા માટે ઉપરોક્ત તારીખમાં વ્યાજબી છુટ (વિસ્તૃતિ) આપવાની રહેશે. જો એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતની પૂર્ણતામાં નીચે મુજબના કારણોસર વિલંબ થયેલ હોય -

- ૧) યુદ્ધ, પ્રજા ક્ષોભ અથવા કુદરતી આપત્તિ,
- ૨) સરકાર અને/અથવા જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારી/અદાલતની કોઈ નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામા.

૧૩) કબજો મેળવવાની / સોંપવાની પ્રક્રિયા :-

૧૩.૧ પ્રથમ પક્ષાકાર બિલ્ડરે સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર/વપરાશ પરવાનગી મેળવ્યા બાદ તેમજ કરાર મુજબ તમો ખરીદનારે રકમની ચુકવણી કર્યેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેખિતમાં આ કરાર અનુસાર તેવી નોટીસ પ્રસિધ્ધ થયાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનાની અંદર ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવાનો રહેશે. જો અમો પ્રથમ પક્ષાકાર અમારા ભાગની કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતાઓ, લખાણો કરવા / કરાવવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો અમારે તમો ખરીદનારને તે બદલની ચુકશાની આપવા માટે સંમત છીએ અને બાંહેધરી આપીએ છીએ. તમો ખરીદનાર આથી અમો પ્રથમ પક્ષાકાર બિલ્ડર અથવા એસોસિએશન, જે લાગુ પડતું હોય તે દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સના ખર્ચ આપવા સંમત થઈએ છીએ. અમારે કબજા પ્રમાણપત્ર/વપરાશ પરવાનગી પ્રાપ્ત થયાના ૭ દિવસની અંદર ખરીદનારને કબજો સોંપવાનો રહેશે.

૧૩.૨ અમો પ્રથમ પક્ષકાર સદર એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની જાણ કરતી નોટીસ તમો ખરીદનારને પાઠવીએ તેના પંદર દિવસની અંદર તમો ખરીદનારે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકારી લેવાનો રહેશે.

૧૩.૩ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે ખરીદનારની નિષ્ફળતા : એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર તરફથી લેખિત જાણ મળ્યેથી, ખરીદનારે પ્રથમ પક્ષકાર/બિલ્ડર પાસેથી જરૂરી ઇન્ડેમ્નીટીઓ, બાંહેધરીઓ તેમજ આ કરારમાં નિયત કરેલ અન્ય લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઈ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવાનો રહેશે અને પ્રથમ પક્ષકારે ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી દેવાનો રહેશે. કલોઝ ૧૩.૨ માં નિર્દિષ્ટ સમય મર્યાદામાં કબજો સ્વીકારવામાં ખરીદનાર નિષ્ફળ જાય તો તેવા ખરીદનાર લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

૧૩.૪ ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો ફ્લેટ ખરીદનાર એપાર્ટમેન્ટ અથવા જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તેમાં રહેલ કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ કોઈ ખામીઓ, બિલ્ડરના ધ્યાન ઉપર લાવે તો, જ્યાં શક્ય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ બિલ્ડરે પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શક્ય ન હોય તો, ખરીદનાર અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ બિલ્ડર પાસેથી વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. આ શરતે કે બિલ્ડર તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવત્તા

અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર હોય અથવા જે બિલ્ડરન નિયંત્રણ બહાર હોય.

૧૪) ખરીદનારે રહેણાંક હેતુ માટેજ એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેનો કોઈ ભાગ વાપરવાનો રહેશે. તેમજ તેનો વપરાશ અંગેનીજ મંજૂરી આપવાની રહેશે. તેઓએ પાર્કિંગ અથવા ગેરેજ સ્પેસનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો રાખવા અને પાર્ક કરવા માટેજ કરવાનો રહેશે.

૧૫) ખરીદનારે ઈમારતના અન્ય એપાર્ટમેન્ટના ખરીદનારાઓ સાથે મળીને, બિલ્ડર નક્કી કરે તે નામે ઓળખાતી મંડળી અથવા સંઘ અથવા લીમીટેડ 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 લીમીટેડ કંપનીની રચના અને નોંધણી માટે તેમજ સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય તે કરવાની રહેશે, જેમાં સૂચિત મંડળના બાયલોઝનો સમાવેશ થશે અને તેને યોગ્ય રીતે ભરી, સહી કરીને પ્રથમ પક્ષકારી બિલ્ડરે ખરીદનારને આખ્યાની તારીખથી સાત દિવસની અંદર પરત કરવાની રહેશે, જેથી બિલ્ડર ખરીદનારાઓની કોમન સંસ્થાની નોંધણી કરાવી શકે. જો સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર જે લાગુ પડતું હોય તે આવા અન્ય સક્ષમ સત્તામંડળની આવશ્યકતાઓ પ્રમાણે જો કાયા બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને/અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે ખરીદનારાએ કોઈ વાંધો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહીં.

૧૫.૧ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની નોટીસ

ખરીદનારને બિલડરે આપ્યાની ૧૫ દિવસની અંદર, પ્રોજેક્ટ જમીન તથા ઇમારતોના સંદર્ભમાં કરવા પડતા ખર્ચનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો જેવો કે સ્થાનિક કરવેરા, સુધારાણા કર અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કરવેરા, પાણીવેરો, વિમો, કોમન લાઈટસ, સમારકામ અને કારકુન, બીલ કલેક્ટર, ચોકીદાર, સફાઈદારના પગારો તેમજ પ્રોજેક્ટ જમીન અને ઇમારતોની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટને કરવા પડતા તમામ અન્ય આવશ્યક ખર્ચાઓ ભોગવવા અને ચુકવવા માટે ખરીદનાર જવાબદાર રહેશે, જ્યાં સુધી મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી, ખરીદનારે તેવા ખર્ચનો નકકી કર્યા મુજબનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો બિલડરને ચુકવવાનો રહેશે. ખરીદનાર વધુમાં સંમત થાય છે કે, જ્યાં સુધી ખરીદનારનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી ખરીદનારે ખર્ચ પેટે માસિક રૂા. ૨૦૦૦/- નો હંગામી માસિક ફાળો ચુકવી આપવાનો રહેશે. ખરીદનારે બિલડરને ચુકવેલ તેવી રકમો કોઈ વ્યાજને પાત્ર રહેશે નહીં અને જ્યાં સુધી તે રકમ મંડળી અથવા સંઘ અથવા લીમીટેડ કંપનીને ઉપરોક્ત મુજબ તબદીલ ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તે બિલડર પાસે રહેશે.

૧૬) ખરીદનારે કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમો ચુકવણી કર્યા ઉપરાંત, ખરીદનારે સદર જગ્યાનો કબજો સોંપ્યા સુવિધા અથવા તે પહેલા બિલડરે નકકી કરેલ ખર્ચની રકમનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો બિલડરને ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે રકમ આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવશે નહીં.

૧૭) સદર મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા

ફેડરેશનની રચના કરવા માટે અને તેના નિયમો, નિયમનો અને બાયલોઝ બનાવવા માટે તેમજ હસ્તાંતર લેખ બનાવવા અથવા લીઝની સોંપણી કરવાના સંદર્ભમાં બિલ્ડરના કાયદાકીય એટર્ની/વકીલોની વ્યાવસાયિક ખર્ચ સહીત તમામ અન્ય કાયદાકીય ખર્ચ ચુકવવા માટે ખરીદનારે બિલ્ડરને સમજુતી મુજબની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૮) સદર મંડળી અથવા લીમિટેડ કંપની દ્વારા, ઈમારત અથવા ઈમારતના વિભાગના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, ખરીદનારે બિલ્ડરને સદર ઈમારત/ઈમારતના વિભાગની તબદીલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવાપાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે. સદર સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીનના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, ખરીદનારે બિલ્ડરને સદર જમીનના માળખાની તબદીલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવાપાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે.

૧૯) બિલ્ડરની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :-

બિલ્ડર આથી ખરીદનારને નીચે મુજબની સમજુતીઓ અને ખાત્રીઓ આપે છે :-

૧. પ્રોજેક્ટ જમીન સંદર્ભે બિલ્ડરે આ કરાર સાથેના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા મુજબ તેઓ પાસે ચોખ્ખા અને વેંચાણલાયક ટાઈટલ છે તેમજ તેઓના 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 સત્તાધિકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવેલી છે તેમજ પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત તેઓએ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવવાની રહેશે.
૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈ બોજાઓ નથી.
૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા કોઈપણ અદાલત સમક્ષ કોઈ કાર્યવાહીઓ પડતર નથી.
૫. સક્ષમ સત્તાધિકારીઓએ પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં આપેલ મંજૂરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદેસર અને અસ્તિત્વમાં છે તેમજ કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદાની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને મેળવવાની રહેશે અને બિલ્ડરે, તમામ સમયે પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ અથવા મઝીયારા વિસ્તારોના સંદર્ભમાં તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું અનુસરણ કરેલ છે અને કરવાનું રહેશે.

૬. બિલ્ડરને આ કરાર કરવાનો અધિકાર છે તેમજ તેઓએ આ હેઠળ ખરીદનારના ઉપસ્થિત થયેલ હકક, અધિકાર અને હિતને પૂર્વગ્રહિત અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરેલ નથી અથવા કોઈ કાર્યને અવગણેલ નથી.
૭. બિલ્ડરે, આ કરાર હેઠળ ખરીદનારના અધિકારોને કોઈપણ પ્રકારે અસર થાય તેવા કોઈ કરારો/વ્યવસ્થાઓ અન્ય કોઈ પક્ષકાર અથવા વ્યક્તિ સાથે પ્રોજેક્ટ જમીન, પ્રોજેક્ટ તથા સદર એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટના સંદર્ભમાં કરેલ નથી.
૮. બિલ્ડર આથી ખાત્રી આપે છે કે બિલ્ડરે કોઈપણ પ્રકારે આ કરારમાં જણાવેલ પ્રક્રિયા અનુસાર સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદનારને વેંચાણ કરવાથી બાધિત નથી.
૯. ખરીદનારાઓના સંઘને માળખાનો હસ્તાંતરણ લેખ કરતી વખતે બિલ્ડરે ખરીદનારાઓના સંઘને માળખાના મંજીયારા વિસ્તારોનો કાયદાકીય, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.
૧૦. બિલ્ડરે બીનતકરારી સરકારી દેવા, રેટ ખર્ચ અને કરવેરા અન્ય રકમો, કર ઈમ્પોઝીશન, પ્રિમિયમો, નુકશાની અને/અથવા હંડ તેમજ અન્ય ચુકવવાપાત્ર ખર્ચ, જે હોય તે, સદર પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં સક્ષમ સતાધિકારીઓને ચુકવેલ છે અને ચુકવશે.
૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા સિવાયની જમીન અને/અથવા પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં બિલ્ડરને સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક

બોડી અથવા સત્તામંડળ અથવા અન્ય લેજિસ્લેટિવ ઇન્ક્ટમેન્ટ, સરકાર વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (જેમાં સદર મિલકતની જપ્તી અથવા અવલ જપ્તીની નોટીસનો સમાવેશ થાય છે) તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી અથવા બજેલ નથી.

૨૦) ખરીદનારે જાતે, અથવા તો જે વ્યક્તિઓના હાથમાં એપાર્ટમેન્ટ આવે તે તમામ, આથી બિલ્ડર સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે :-

૧. જે તારીખથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળેલ હોય ત્યારથી એપાર્ટમેન્ટને ખરીદનારાએ સ્વખર્ચે જાળવવું તેમજ તેને સારી અને રહેવાલાયક સ્થિતિમાં રાખવું તેમજ તેમાં અથવા તે એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું નહીં જે નિયમો, નિયમનો અથવા બાયલોઝથી વિરુદ્ધ હોય અથવા આવશ્યકતા જણાય તો, સ્થાનિક સત્તાધિકારીઓની સંમતિ સિવાય એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તે એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં કોઈ ફેરફાર/સુધારા અથવા વધારા કરવા નહીં.
૨. એપાર્ટમેન્ટમાં તેવી ચીજવસ્તુઓ રાખવી નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક પ્રકારના હોય અથવા એટલી ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તે ઈમારતના બાંધકામ અથવા માળખાને નુકશાન કરે અથવા જે ચીજવસ્તુઓનું સંગ્રહ કરવું સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત કરેલ હોય તેમજ ભારે માલ, જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તેમાં, એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતના પ્રવેશદ્વાર સહીત તેની દાદર, મંજીયારા વિસ્તારો અથવા અન્ય માળખાને નુકશાન ન કરે તેવી રીતે લાવવા લઈ

જવાની કાળજી રાખવી અને જો એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને કાળવણીથી મેળવનારાની ભુલના કારણે કોઈ નુકશાન થશે તો, કાળવણીથી મેળવનારા તેવી નુકશાનીના પરિણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

૩. સદર એપાર્ટમેન્ટના તમામ આંતરિક સમારકામો પોતાના ખર્ચે કરવા અને બિલ્ડરે ખરીદનારાને જે સ્થિતિમાં કબજો સુપ્રત કરેલ હોય તે સ્થિતિમાં એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી કરવી તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળના નિયમો અને નિયમનો અને બાયલોઝથી વિરોધી કોઈ કૃત્ય કરવું/કરાવવું નહીં. ખરીદનારા દ્વારા ઉપરોક્ત જોગવાઈના ઉલ્લંઘન કર્યાના કિસ્સામાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ સમક્ષ તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

૪. એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડી પાડી જમીનદોસ્ત કરાવવું નહીં, તેમજ કોઈ સમયે એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ પ્રકારના કોઈપણ સુધારા અથવા ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં. તેમજ એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતના એલીવેશન તેમજ બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં તથા ખાસ કરીને એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતને ટેકો આપવા તથા ઈમારતના અન્ય ભાગોનું રક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટના પોર્શન, ગટ્ટરો, નીક (ડ્રેન) અને પાઈપો તેમજ અન્ય વસ્તુઓને સારી રહેવાલાયક સ્થિતિમાં રાખવી તેમજ એપાર્ટમેન્ટના કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા આર.સી.સી., પારડીસ અથવા અન્ય

માળખાકીય વસ્તુઓને બિલ્ડર અને/અથવા મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પૂર્વ લેખિત મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય ખોદી/ઠોકીને અથવા અન્ય કોઈ રીતે નુકશાન પહોંચાડવું નહીં.

૫. તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું કરાવવું નહીં, જેનાથી પ્રોજેક્ટ જમીનનો તથા એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતનો અથવા તેના કોઈ ભાગનો કોઈ વિમો નિરર્થક અને રફ ઠરે અથવા જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં કોઈ વધારાના પ્રિમિયમની રકમો ચુકવવાપાત્ર થાય.
૬. સદર એપાર્ટમેન્ટમાંથી કોઈ કુડો, કચરો, ચીંથરા, ગંદકી અથવા અન્ય નકામી વસ્તુઓ કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેક્ટ જમીનના અન્ય હિસ્સાઓમાં તેમજ જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં ફેંકવી નહીં તેમજ ફેંકવાની મંજૂરી આપવી નહીં.
૭. બિલ્ડરની માંગણીના પંદર દિવસની અંદર, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં પાણી, વિજળી અથવા અન્ય સુવિધાઓ જોડાણ પુરા પાડવા માટે માંગવામાં આવેલ સીકયોરીટી ડીપોઝીટમાં તેમના હિસ્સે આવતી રકમ બિલ્ડરને ચુકવી દેવી.
૮. સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ પાણી વેરા, સ્થાનિક વેરા, વિમો તથા તેવા અન્ય કર, જો હોય તો, એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટેદારના બદલવાના કારણે અથવા અન્ય કોઈ હેતુઓ માટે, સિવાય કે જે હેતુ માટે તેને વેંચાણ કરેલ હોય તેમાં થયેલ વધારાની રકમ ચુકવીને ભોગવવી.

૯. જ્યાં સુધી આ કરાર હેઠળ ખરીદનારા દ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવાપાત્ર થતી તમામ રકમો ચુકવી દેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ખરીદનારાએ કોઈને ભાડે, પેટા-ભાડે અથવા તબદીલ, સુપ્રત અથવા હિતમાં ભાગીદારી અથવા આ કરારના બેનીફીટ ફેક્ટરમાં હિસ્સેદાર અથવા એપાર્ટમેન્ટના કબજામાં હિસ્સેદારી અથવા એપાર્ટમેન્ટના કબજામાં હિસ્સેદારી કરવાની રહેશે નહીં.

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

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

૧૨. ખરીદનારાએ બિલ્ડરને તથા તેમના સરવેયરો અને એજન્ટો, કારીગરો તથા અન્યોની સાથે અથવા વિના, તમામ વ્યાજબી સમયે, પ્રોજેક્ટ જમીન અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સાઓમાં પ્રવેશ કરવા અને તેની સ્થિતિ તપાસવા માટે અપવાની પરવાનગી અપવાની રહેશે.

૨૧) બિલ્ડરે ખરીદનારા પાસેથી એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ 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 અંગેજ ખર્ચ કરવાનો રહેશે.

૨૨) આ કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ સદર એપાર્ટમેન્ટો અથવા સદર પ્લોટ અને ઈમારત અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સા માટે કોઈ કાયદાકીય મંજૂરી, મરણ અથવા સોંપણી વ્યક્ત કરતું નથી તેમજ માનવાનું નથી. ખરીદનારાને આથી વેંચાણ કરવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં તેમજ તમામ ખુદ્દી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશી, રીકીએશન જગ્યાઓ અંગે કોઈ દાવો/માંગણું રહેશે નહીં અને તે જ્યાં સુધી ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ તબદીલ ન થાય ત્યાં સુધી બિલ્ડરની મિલકત રહેશે.

૨૩) બિલ્ડરે ગીરો કરવાનું નથી તેમજ કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી તે અંગે :-

બિલ્ડરે આ કરાર કર્યા પછી એપાર્ટમેન્ટ ઉપર કોઈ ગીરો કરવાનો નથી અથવા કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી અને જો કોઈ ગીરો અથવા બોજો ઉપસ્થિત કરેલ હોય તોજ તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઈપણ

કાયદામાં કોઈપણ સમાવિષ્ટ હોય તે છતાં, તેવો ગીરો અને બોજો તેવા એપાર્ટમેન્ટ લેવા માટે સંમત થયેલ ખરીદનારાના અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૨૪) બંધનકારક અસર :-

બિલ્ડર દ્વારા ખરીદનારને આ કરાર આપવાથી બિલ્ડર અથવા ખરીદનારા ઉપર તેની બંધનકારક અસર થશે નહીં, જ્યાં સુધી પ્રથમ તો સ્વીકૃતિની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર ખરીદનારા આ કરારને તેના તમામ પરિશિષ્ટો સાથે તેમજ ચુકવણીના પ્લાનમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ ચુકવણીઓ સાથે સહી કરીને મોકલી આપે અને બીજું કે તેઓ બિલ્ડરની સુચના મુજબ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે હાજર રહે. જો ખરીદનાર તેઓ દ્વારા થયેલ સ્વીકૃતિના ૩૦ દિવસની અંદર આ કરારને બિલ્ડરને પરત મોકલી આપવામાં અને/અથવા તેની નોંધણી માટે બિલ્ડર દ્વારા જ્યાં અને જ્યારે બોલાવવામાં આવે ત્યાં હાજર રહેવામાં નિષ્ફળ જાય તો બિલ્ડરે ખરીદનારાને સદર કસુરને સુધારવા અંગેની નોટીસ પાઠવવાની રહેશે અને જો તેવી ભુલને ખરીદનારા દ્વારા સદરહુ નોટીસની સ્વીકૃતિના ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં ન આવે તો ખરીદનારાની અરજી રદ્દ ગણવાની રહેશે અને ખરીદનારાએ તે સંદર્ભે બુકીંગની રકમ સહીત ચુકવેલ તમામ રકમો ખરીદનારને કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય પરત આપી દેવાની રહેશે.

૨૫) સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરાર, તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્સરો સહીત, ઉપરોક્ત વિષય વસ્તુ અંગેનો પક્ષકારો વચ્ચેનો એક સંપૂર્ણ કરાર બનાવે છે, જે સદર એપાર્ટમેન્ટ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ અને તમામ લેખિત અથવા મૌખિક બાંહેધરીઓ, સમજુતીઓ, અન્ય કોઈ કરારો, ક્ષાણવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓથી ઉપરવટ રહેશે.

૨૬) ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે :-

આ કરાર માત્ર પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથીજ સુધારી શકાશે.

૨૭) આ કરારની જોગવાઈઓ ખરીદનારા/ત્યારપછી ખરીદનારાઓને લાગુ પાડવા અંગે :-

બંને પક્ષકારોને સ્પષ્ટપણે સમજણ થયેલ છે અને તેઓ સંમત થયેલ છે કે પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં અહીં નિર્દિષ્ટ તમામ જોગવાઈઓ અને આ હેઠળ ઉપસ્થિત થતી તમામ જવાબદારીઓ તબદીલીના કિસ્સામાં એપાર્ટમેન્ટના કોઈપણ હવે પછીના ખરીદનારાઓને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે તેમજ અસર કરશે. કારણ કે સદર જવાબદારીઓ તેના તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથેજ જશે.

૨૮) સમાંતરતા :-

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

૨૯) આ કરારમાં જ્યાં પણ પ્રમાણસરના હિસ્સાનો સંદર્ભ કરેલ હોય તેની ગણતરીની પદ્ધતિ અંગે :-

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું નિયત કરેલ હોય કે ખરીદનારાએ પ્રોજેક્ટના અન્ય ખરીદનારાઓ સાથે મઝીયારી રીતે કોઈપણ જાતની ચુકવણી

કરવાની રહેશે, ત્યાં તેવી ચુકવણી પ્રોજેક્ટના તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયામાંથી સદર એપાર્ટમેન્ટના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં ગણવાની રહેશે.

૩૦) વધુ ખાત્રીઓ:-

બંને પક્ષકારો સંમત થાય છે કે, અહીં સ્પષ્ટપણે જણાવેલ હોય તેવા કરારો અને પ્રવૃત્તિઓ 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 પ્રવૃત્તિઓ કરી આપવાની રહેશે.

૩૧) કરાર કરવાનું સ્થળ:-

આ કરારનું અમલીકરણ ત્યારેજ પૂર્ણ ગણવામાં આવશે જ્યારે બિલ્ડરની ઓફીસમાં અથવા બિલ્ડર અને ખરીદનારા વચ્ચે સંમતિથી નક્કી થયેલ અન્ય જગ્યાએ, જામનગર મુકામે ખરીદનારા અને બિલ્ડર વચ્ચે યોગ્ય રીતે કરાર થયા બાદ બિલ્ડર તેઓના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા કરાર પૂર્ણ 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/ ભાડાપટ્ટાની સોંપણી સાથે યોગ્ય નોંધણીની કચેરીમાં નોંધણી અધિનિયમમાં નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં રજુ કરવાનો રહેશે તથા બિલ્ડર તેવી કચેરીએ હાજર રહેશે અને તેના અમલીકરણ સ્વીકૃતિ આપશે.

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

ખરીદનારનું નામ :

સરનામું

ઈ-મેઈલ આઈડી :

બિલ્ડરનું નામ : પેન્ટાગોન ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી
પેઢીના સોલ પ્રોપરાઈટર અને કુલ માલિક:-
ટેવપ્રત્ત કમલેશભાઈ જોષી

બિલ્ડરનું સરનામું : ‘‘રૂદ્રાક્ષ’’, કિસ્ટલ મોલ સામે,
ખોડિયાર કોલોની સામે, એરોડ્રામ રોડ,
જામનગર.

ઈ-મેઈલ આઈડી :

કરાર થયા પછી ઉપરોક્ત જણાવેલ નોંધાયેલ સરનામાઓ ઉપર બિલ્ડર અને ખરીદનારાએ એકબીજાના તેઓના સરનામામાં થયેલ કોઈપણ ફેરફારની જાણ કરવી તેઓની ફરજ પડશે. જો તેમ કરવામાં ન

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

૩૪) સંયુક્ત ફાળવણીથી મેળવનારાઓ :-

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

૩૫) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી :-

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણીનો ખર્ચ ખરીદનારાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૬) તકરાર નિવારણ :-

પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શક્ય ન હોય તો, તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમનો હેઠળ યોગ્ય હકુમત સમક્ષ સંઘર્ષ કરવાનો રહેશે.

૩૭) નિયંત્રિત કાયદો :-

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

... ૩૫ ...

-:: શેડયુલ “અ” ::-

=====

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના, ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ જામનગરના, શહેર જામનગરમાં, મહાનગરપાલિકાની હદમાં, બેડીબંદર રોડ ઉપર આવેલ મુળ હિંમત વિલા તરીકે ઓળખાતી સીટી સર્વેના મુખ્યભાગ “જી” ના શીટ નં.૫ ના સર્વે નં.૩૮ પૈકીની પાછલા ભાગની સર્વેન્ટ ક્વાર્ટર નામે ઓળખાતી જગ્યાની હકકચોકસી થતા તેને સીટી સરવેના **વોર્ડ નં.૧૨ ના શીટ નં.૧૨૬ માં સીટી સરવે નં.૨૦૫૫** આપવામાં આવેલ છે, જેના ચો.મી. ૪૬૭.૯૩ જેના ચો.ફુટ ૫૦૩૬.૮૦ આશરે (સીટી સરવે મુજબ), જેના ચો.મી. ૪૭૦.૬૦ જેના ચો.ફુટ ૫૦૬૫.૯૩ આશરે (કોર્પોરેશન મુજબ) થાય છે. જેની હદદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તર તરફ : આ તરફ વિકાસગૃહ તરફ જતો રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ : આ તરફ આરામ હોટલવાળી જગ્યા પૈકીની ખાનગી માલિકીની સીટી સરવે નં.૨૦૪૮ વાળી જગ્યા આવેલ છે.
પૂર્વ તરફ : આ તરફ અન્યની માલિકીની સીટી સરવે નં.૨૦૪૪ તથા ૨૦૪૫ તથા ૨૦૪૬ વાળી જગ્યા આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ : આ તરફ આજ સરવે નં.૩૮/જી/૫ પૈકીની સીટી સરવે નં.૨૦૫૪ વાળી જગ્યા આવેલ છે.

-:: શેડયુલ “બ” ::-

=====

ઉપરોક્ત શેડયુલ “અ” માં દર્શાવેલ જમીન, પાર્કિંગની જગ્યા, સીડી, પેસેજ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર્સ, બીમ, કોલમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવર હેડ ટેન્ક, લીફ્ટ, ઇલેક્ટ્રીક લાઈન, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીનો

... ૩૬ ...

... ૩૬ ...

બોર, મોટર પંપ, કોમન વિદ્યુત કનેક્શન તથા કોમન ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ વિગેરે.

ઉપર પ્રમાણેનો આ કરાર બંને પક્ષકારોએ વાંચી, સમજી, વિચારી, આપણી સ્વૈચ્છાએ કર્યો છે, જે આપણે બંને પક્ષકારોને આપણાં વંશવારસ વેરે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે તેની ખાત્રી બદલ આ નીચે સહીઓ કરી બાજુની શાખ કરાવી છે.

જામનગર.

તા.

અત્રે.....સહી અત્રે.....શાખ

પ્રથમ પક્ષકાર

... તે બિલ્ડર/પ્રમોટર

... ૩૭ ...

-:: પરિશિષ્ટ “એ” ::-

=====

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના, ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ જામનગરના, શહેર જામનગરમાં, મહાનગરપાલિકાની હદમાં, બેડીબંદર રોડ ઉપર આવેલ મુળ હિંમત વિલા તરીકે ઓળખાતી સીટી સર્વેના મુખ્યભાગ “જી” ના શીટ નં.૫ ના સર્વે નં.૩૮ પૈકીની પાછલા ભાગની સર્વન્ટ ક્વાર્ટર નામે ઓળખાતી જગ્યાની હકકચોકસી થતા તેને સીટી સરવેના વોર્ડ નં.૧૨ ના શીટ નં.૧૨૬ માં સીટી સરવે નં.૨૦૫૫ આપવામાં આવેલ છે, જેના ચો.મી. ૪૬૭.૯૩ જેના ચો.ફુટ ૫૦૩૬.૮૦ આશરે (સીટી સરવે મુજબ), જેના ચો.મી. ૪૭૦.૬૦ જેના ચો.ફુટ ૫૦૬૫.૯૩ આશરે (કોર્પોરેશન મુજબ) થાય છે.

સદરહુ જગ્યામાં જામનગર મહાનગરપાલિકાની ક્રમાંક : જેએમસી/ટી.પી./બી/૨૯/વિ.પ./૧/૨૦૨૧-૨૨ (છાપેલ નં.૨૦૨૨/૦૦૪૭), તારીખ ૧-૪-૨૦૨૨ ના દિવારની રીવાઈઝડ વિકાસ કાર્યની મંજૂરી મુજબનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે, જે હાલ ગતીમાં છે, તે બિલ્ડીંગને “પ્રાઈમ” નામ આપવામાં આવેલ છે.

તે “પ્રાઈમ” નામની બિલ્ડીંગના માળે આવેલ ફ્લેટ નં.... જેનું ક્ષેત્રફળ તથા ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.

	ચોરસ મીટર	ચોરસ ફુટ
કારપેટ :-		
બિલ્ટઅપ :-		
બાલ્કની :-		
કોમન એરીયા :-		

... ૩૮ ...

આ ફ્લેટ નં.... ની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે

=====

ઉત્તર તરફ : આ તરફ
દક્ષિણ તરફ : આ તરફ
પૂર્વ તરફ : આ તરફ
પશ્ચિમ તરફ : આ તરફ

-:: પરિશિષ્ટ “બી” ::-

=====

વેચાણવાળા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન

-:: એનેક્ષર-૧ ::-

=====

રેરા હેઠળના નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ.

-:: એનેક્ષર-૨ ::-

=====

ફ્લેટ સંબંધિત નિર્દિષ્ટ બાબતો તથા સગવડતાની વિગતો

તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે.

- ૧) સુરક્ષીત તથા લૂકંપ પ્રતિરોધક આર.સી.સી. ફેમ સ્ટ્રક્ચર બાંધકામ
- ૨) આઈએસઆઈ સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની મોડ્યુલર સ્વીચ
- ૩) સુંદર તથા આકર્ષક એલીવેશન

... ૩૯ ...

- ૪) ભવિષ્યને ધ્યાનમાં રાખીને કરેલું મેઈન્ટેનન્સ ફંડ પ્લાનીંગ
- ૫) આકર્ષક વીટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સ ફ્લોરીંગ
- ૬) ગ્રેનાઇટ સ્ટોનનું કિચન, પ્લેટફોર્મ સાથે સ્ટીલ સીંક
- ૭) કિચન તથા ટોઇલેટમાં ફુલ ટાઇલ્સ
- ૮) આકર્ષક મેઈન ડોર સિવાય બધામાં ગ્રેનાઇટના ડોર હેમ
- ૯) આઈએસઆઈ સ્ટાન્ડર્ડ સેનેટરીવેર્સ તથા કન્સીલ્ડ પાઈપ ફીટીંગ
- ૧૦) દરેક ફ્લેટમાં બીરલા બ્લાઈટ પુટ્ટી વર્ક
- ૧૧) બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ વોટરપ્રુફ કલર
- ૧૨) દરેક ફ્લેટમાં ટી.વી., ટેલીફોન, ફ્રીઝ, ગીઝર, એ.સી., વોશીંગ મશીન વિગેરેના જરૂરી લાઈટ પોઈન્ટ
- ૧૩) ઈન્વર્ટર બેકઅપ વ્યવસ્થા - લીફ્ટ અને કોમન એરિયા માટે
- ૧૪) બારીઓમાં સીલ લેવલમાં બ્લેક ગ્રેનાઇટ પથ્થર
- ૧૫) ૨૪ કલાક વોટર સપ્લાય માટે પુરતી કેપેસિટીના અન્ડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટેન્ક પંપ સેટ સાથે
- ૧૬) જંતુનાશક ટ્રીટમેન્ટ
- ૧૭) દરેક ફ્લેટમાં ઈન્વર્ટર માટેનું વાયરીંગ
- ૧૮) મેઈન ડોરમાં સેફ્ટી લોક

... ૪૦ ...

પહોંચ

અમો પ્રથમ પક્ષકારને બીજા પક્ષકાર ખરીદનાર પાસેથી રૂા.....ની રકમ કરાર સમયે સુંથી (અર્નેસ્ટ મની) તરીકે મળેલ છે જેની આથી અમો પ્રથમ પક્ષકાર પહોંચ આપીએ છીએ.

પ્રથમ પક્ષકાર

... તે બિલ્ડર/પ્રમોટર

... ૪૧ ...

... ઝળ ...

પ્રથમ પક્ષકાર :- બિલ્ડર/પ્રમોટર

બીજા પક્ષકાર :- ખરીદનાર

૧) -----

૨) -----

૩) -----