

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર— _____

વેચાણ કરાર

(કબજા વગરનો)

અવેજ રૂા./—

અંકે રૂપિયા પુરાનો

પ્રથમ પક્ષકાર :

ધર્મનાથ રેસિડેન્સી ના નામથી ચાલતી
રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી

(પાન નંબર— AANFD 6604 Q)

ના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો

- (૧) શ્રી નવિન હરિલાલ ઝવેરી
ઉ.વ. આ. ૬૬, ધંધો : વેપાર,
- (૨) શ્રી કીર્તિ હરિલાલ ઝવેરી
ઉ.વ. આ. ૫૮, ધંધો : વેપાર,
- (૩) શ્રી પ્રકાશ હરિલાલ ઝવેરી
ઉ.વ. આ., ધંધો : વેપાર,
- (૪) શ્રી મધુકાંતાબેન મહેન્દ્રલાલ વોરા
ઉ.વ. આ. ૭૪, ધંધો : વેપાર,
- (૫) શ્રીમતી હંસાબેન બિપિનચંદ્ર પારેખ
ઉ.વ. આ. ૭૨, ધંધો : વેપાર,
- (૬) શ્રીમતી પુષ્પાબેન વિમલભાઈ સંઘવી
ઉ.વ. આ. ૭૦, ધંધો : વેપાર,
- (૭) શ્રીમતી ભાવનાબેન અભયભાઈ મહેતા
ઉ.વ. આ. ૫૬, ધંધો : વેપાર,
- (૮) શ્રીમતી મીના હિતેશભાઈ શાહ
ઉ.વ. આ. ૫૮, ધંધો : વેપાર,

પેઢીનું સરનામું :

૧૦૧, અતુલ શોપિંગ સેન્ટર,
નવાનગર હાઈસ્કૂલ સામે, જયશ્રી ટોકિઝ રોડ,
જામનગર.

..... તે બિહર/પ્રમોટર

વેચનાર

ખરીદનાર

બીજા પક્ષકાર : શ્રી
 ઉ.વ. આ., ધંધો :,
 ઠે.

જામનગર.

(પાન નંબર— _____)

..... તે ખરીદનાર

આથી આપણે ઉપર લખ્યા પક્ષકારો પરસ્પર સમજૂતી કરીને નીચે મુજબનો આ કરાર કરીએ છીએ કે:—

આપણા પૈકી પ્રથમ પક્ષકાર **ધર્મનાથ રેસિડેન્સી** જે રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી છે અને જેની ઓફિસ ૧૦૧, અતુલ શોપિંગ સેન્ટર, નવાનગર હાઈસ્કૂલ સામે, જયશ્રી ટોકિઝ રોડ, જામનગરમાં આવેલ છે તે આ કરાર હેઠળની ફ્લેટ વાળી જગ્યા વેચનાર છે અને આ કરારમાં હવે પછી તેનો ઉલ્લેખ "બિલ્ડર / પ્રમોટર" તરીકે કરવામાં આવશે અને તે સંબોધનમાં તે પેઢીના પ્રવર્તમાન તમામ ભાગીદારો, વહિવટદારો, એકઝીક્યુટર્સ, એસાઈની, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વગેરેનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

પ્રથમ પક્ષકારની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની શહેર જામનગરમાં કાજીના ચકલા તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં સિટી સરવે મુખ્ય ભાગ "બી"ના શીટ નંબર— ૬ માં સરવે નંબર— ૫૨૧ થી નોંધાયેલ જગ્યા આવેલ છે, જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના શેડ્યુલ "અ" માં દર્શાવેલ છે.

આ સિટી સરવે નંબર— બી/૬/૫૨૧ વાળી જગ્યા મૂળ નવાનગર સ્ટેટની માલિકીની હતી. ત્યારબાદ નવાનગર સ્ટેટ તરફથી આ જગ્યા મોઢ વાણિયાની જ્ઞાતિ સમસ્તને વેચાણ આપવામાં આવેલ અને તેઓ જોગ ધોરણસરની સનદ સ.ર.બુ. નંબર— ૬૧૮/સં.૧૯૮૪, તારીખ ૦૫/૧૧/૧૯૩૭ ની કરી આપવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મોઢ વાણિયાની જ્ઞાતિ સમસ્ત પાસેથી આ જગ્યા શાહ મનસુખલાલ પોપટલાલ તથા શ્રીમતી જડાવબાઈ ત્રિકમદાસ શાહે તારીખ ૧૧/૦૩/૧૯૫૫ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર— ૨૦૫ થી ખરીદ કરેલ અને જગ્યાની સનદ સમાહર્તા, હાલાર વિભાગ, સૌરાષ્ટ્ર સ્ટેટ તરફથી ટ્રાન્સફર શેરા સ.ર.બુ. નંબર— ૮૪૬/સં.૨૦૧૧, તારીખ ૨૮/૦૫/૧૯૫૫ થી તેમના નામે

વેચનાર

ખરીદનાર

ટ્રાન્સફર કરી આપવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ જગ્યાના સહમાલિકો પૈકી જડાવબાઈ ત્રિકમદાસ શાહે આ જગ્યામાં રહેલ તેનો હક્ક-હિસ્સો તારીખ ૨૪/૦૧/૧૯૫૮ ની રજીસ્ટર્ડ ન-દાવા ફારકતી નંબર- ૧૬૧ થી શાહ મનસુખલાલ પોપટલાલની તરફેણમાં છોડી આપેલ અને તે રીતે મનસુખલાલ પોપટલાલ જગ્યાના સ્વતંત્ર માલિક થયેલ.

ત્યારબાદ મનસુખલાલ પોપટલાલ શાહ પાસેથી આ સરવે નંબર- ૫૨૧ પૈકીની ચોરસ મીટર ૨૦૮.૦૧ ના ક્ષેત્રફળની જગ્યા (૧) હરિલાલ લક્ષ્મીચંદ ઝવેરી, (૨) હિરાકુંવર મૂળજી, (૩) નવિનચંદ્ર હરિલાલ, (૪) પ્રકાશચંદ્ર હરિલાલ તથા (૫) કીર્તિકુમાર હરિલાલે તારીખ ૦૩/૦૮/૧૯૬૩ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર- ૧૬૬૮ થી ખરીદ કરેલ તેમજ બાકીની ચોરસ મીટર ૧૬૧.૮૩ ના ક્ષેત્રફળની જગ્યા તેઓએ તારીખ ૦૩/૦૮/૧૯૬૩ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર- ૧૬૬૮ થી ખરીદ કરેલ.

ત્યારબાદ આ સહમાલિકો પૈકી હરિલાલ લક્ષ્મીચંદ ઝવેરીનું તારીખ ૦૧/૦૭/૧૯૬૮ ના રોજ તથા હિરાકુંવરબેનનું તારીખ ૨૩/૦૬/૧૯૮૦ ના અવસાન થતા આ જગ્યામાં રહેલ તેઓનો હિસ્સો તેમના વારસદાર દરજજે અમો (૧) શ્રી નવિન હરિલાલ ઝવેરી, (૨) શ્રી કીર્તિ હરિલાલ ઝવેરી, (૩) શ્રી પ્રકાશ હરિલાલ ઝવેરી, (૪) શ્રી મધુકાંતાબેન મહેન્દ્રલાલ વોરા, (૫) શ્રીમતી હંસાબેન બિપિનચંદ્ર પારેખ, (૬) શ્રીમતી પુષ્પાબેન વિમલભાઈ સંઘવી, (૭) શ્રીમતી ભાવનાબેન અભયભાઈ મહેતા તથા (૮) શ્રીમતી મીના હિતેશભાઈ શાહને પ્રાપ્ત થયેલ.

ત્યારબાદ આ જગ્યાના ઉપરોક્ત સહમાલિકો ધર્મનાથ રેસિડેન્સીના નામની ભાગીદારી પેઢીમાં ભાગીદાર તરીકે જોડાયેલ અને તેઓની માલિકીની ઉપરોક્ત મિલકત પેઢીમાં સ્ટોકઈન ટ્રેડ તરીકે લાવતા મિલકત પેઢીની માલિકીની થયેલ છે.

આ જગ્યા ઉપર પ્રથમ પક્ષકારવાળા બિલ્ડર/પ્રમોટરે જામનગર મહાનગરપાલિકાએ આપેલ તારીખ ૨૮/૦૮/૨૦૧૪ ની બાંધકામની વિકાસ કાર્યની મંજૂરી (રજાચિટ્ટી) નંબર- ૦૨૮૪૮૭ થી મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ લો-રાઈઝ ઈમારત "ધર્મનાથ રેસિડેન્સી" નું બાંધકામ કરેલ છે. આ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ જતાં મહાનગરપાલિકા દ્વારા તારીખ ૦૬/૧૦/૨૦૧૮ ના ધોરણસરની બાંધકામ વપરાશ પરવાનગી નંબર- જેએમસી/ટી.પી./બી./વા.પ./૧૩૭૦/ ૨૦૧૮-૧૯ થી આપવામાં આવેલ છે.

વેચનાર

ખરીદનાર

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

આપણા પૈકી બીજા પક્ષકારવાળા શ્રી રે. કરારથી ઉપરોક્ત "ધર્મનાથ રેસિડન્સી" નામની બિલ્ડીંગના ફ્લોર માં આવેલ ફ્લેટ નંબર— ની જગ્યા વેચાણ લેનાર છે અને તેનો આ કરારમાં હવે પછી "ખરીદનાર" તરીકે ઉલ્લેખ કરાશે અને તેમાં તેના વંશ, વારસ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વગેરેનો સમાવેશ થાય છે. તેઓએ આ હેઠળ દર્શાવેલ વિગત અને વર્ણનવાળો ફ્લેટ લમસમ રૂા...../— અંકે રૂપિયા પુરામાં નીચેની શરતો અને સમજણથી ખરીદ કરવાનો સોદો કરેલ હોય, જેનો આથી આ કરાર કરવામાં આવે છે.

વેચાણવાળા ફ્લેટની હદદિશા તથા વર્ણન

ગુજરાત રાજ્યના ડિસ્ટ્રીક્ટ અને સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ જામનગરના મુખ્ય શહેર જામનગરમાં કાજીના ચકલા તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ સિટી સરવે મુખ્ય ભાગ "બી" ના શીટ નંબર— ૬ માં સરવે નંબર— ૫૨૧ થી નોંધાયેલ કુલ ચોરસ મીટર ૩૬૯.૯૪ ના ક્ષેત્રફળની જગ્યા ઉપર જામનગર મહાનગરપાલિકાની તારીખ : ૨૮/૦૮/૨૦૧૪ ની બાંધકામ માટેની વિકાસ કાર્યની મંજૂરી નંબર— ૦૨૮૪૮૭ થી મંજૂર થયેલ પ્લાન અનુસાર બંધાયેલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ "ધર્મનાથ રેસિડન્સી" ના ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નંબર— જેનું ક્ષેત્રફળ તથા ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	ચોરસ મીટર	ચોરસ ફૂટ
કાર્પેટ એરિયા		
બિલ્ટઅપ એરિયા		
બાલ્કની એરિયા		
કોમન એરિયામાં વરાડે પડતો હિસ્સો		

આ ફ્લેટ નંબર— ની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે

પૂર્વ :-

પશ્ચિમે :-

વેચનાર

ખરીદનાર

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

૩) શેડયુલ-૧ વાળી જગ્યા ઉપર પ્રથમ પક્ષકાર/બિલ્ડર દ્વારા બાંધવામાં આવી રહેલ "ધર્મનાથ રેસિડન્સી" નામની આ ઈમારતના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર - બીજા પક્ષકાર ખરીદનારને રૂા...../- માં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે અને ખરીદનારે આ ફ્લેટ ઉપર મુજબની લમસમ કિંમતમાં ખરીદ કરવાનું કબુલ કર્યું છે. આ કિંમત ઉપરાંત સરકારી કે અર્ધસરકારી ઓથોરિટી દ્વારા આ વેચાણ ઉપર સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી કે અન્ય કોઈ વેરો કે લેતરી વસૂલ કરવામાં આવશે, તો તેની જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે.

૪) ખરીદનારે અવેજની ઉપરોક્ત રકમ પૈકી રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા તારીખ : ના ચેક નંબર- થી સુંથી (અર્નેસ્ટ મની) તરીકે બિલ્ડરને ચૂકવેલ છે, જ્યારે બાકીની અન્ય રકમ આ જગ્યાનો વેચાણ દસ્તાવેજ થતા સુધીમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચૂકવી આપવાનું ખરીદનારે સ્વીકારેલ છે.

—: બાકી અવેજની વિગત :-

<u>રકમ રૂપિયા</u>	<u>વિગત</u>

આ કરાર નીચે મુજબ શરતોથી બન્ને 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 કરેલ છે, જે બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયેલ હોય, મહાનગરપાલિકા દ્વારા ધોરણસરની બાંધકામ વપરાશ પરવાનગી પણ તારીખ ૦૬/૧૦/૨૦૧૮ ના અપાયેલ છે.

(૨) આ "ધર્મનાથ રેસિડન્સી" ઈમારતના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર— જેનું વિગતવાર વર્ણન અને વિગત ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે, તે ફ્લેટ ખરીદનારને

વેચનાર

ખરીદનાર

લમસમ રૂા./— ના અવેજસર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે અને ખરીદનારે આ અવેજસર આ ફ્લેટ વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ છે.

(૩) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધીના ટેક્ષ (કરવેરા) જેમ કે વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ અને ઉપકર અથવા તેવા અન્ય વેરાઓ નો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારે ફ્લેટની ઉપર જણાવેલ વેચાણ કિંમત ઉપરાંત અલગથી ચૂકવવાનો રહેશે.

(૪) જામનગર મહાનગરપાલિકાએ મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ તેમજ પ્રિમિયમની ચૂકવણીથી મળતી એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને આ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. તેમજ ભવિષ્યમાં કાયદા કે નિયમોમાં ફેરફારને કારણે વધારાની કોઈ એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર થાય તો તે વધારાની એફ.એસ.આઈ.ના હક્કો અમો લખી આપનાર પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરના રહેશે અને અમો આવી મળવા પાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને ટોપ ફ્લોર ઉપરની અગાસીમાં આવું બાંધકામ કરવા તથા તે રીતે કરેલ બાંધકામ અને ફ્લેટનું વેચાણ કરવા હક્કદાર રહીશું. આમ, ભવિષ્યમાં મળવા પાત્ર સૂચિત એફ.એસ.આઈ. ના હક્કો અમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરના જ રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણથી સદર ફ્લેટ ખરીદ કરવા ખરીદનાર સંમત થયેલ છે.

(૫) ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે તમો ખરીદનારે અમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરને ચૂકવવાની થતી રકમ ચૂકવણાની નિયત તારીખે ચૂકવણી કરવામાં કસૂર કર્યેથી તેના ઉપર વ્યાજ લાદવાના અમારા અધિકારને પૂર્વગ્રહ ન થાય તે રીતે તેમજ તમો ખરીદનારે નિયત મુદતે બાકીના અવેજની ચૂકવણી કરવામાં કસૂર કર્યેથી, અમો પ્રથમ પક્ષકાર અમારી મરજી મુજબ આ કરારનો અંત લાવવા હક્કદાર 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 ઉપરોક્ત સરનામે રજીસ્ટર પોસ્ટ એ.ડી.થી લેખિતમાં તથા

તમારા દ્વારા આપવામાં આવેલ ઈ-મેલ એક્સેસ ઉપર ઈ-મેલ દ્વારા પંદર દિવસની નોટિસ આપવાની રહેશે. જો તમો ખરીદનાર ઉપર દર્શાવેલ શરત ભંગ અથવા એકથી વધુ શરત ભંગને નોટિસની મુદતમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાવ તો તેવી નોટિસની સમયમર્યાદા પૂરી થયેથી, અમો પ્રથમ પક્ષકાર આ કરારનો અંત લાવવા હક્કદાર રહેશું.

વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ આ કરારનો અંત થયેથી, અમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરે તમો ખરીદનારને કરારનો અંત આવ્યાના ૩૦ દિવસની મુદ્તમાં, તમોએ જે તે તારીખ સુધી અમોને ચૂકવેલ ફલેટનો વેચાણ અવેજના હપ્તાઓ (કોઈ સ્વીકૃત નિર્ધારિત નુકસાનીઓની વ્યવસ્થા પરત ચૂકવણી અથવા અન્ય કોઈ રકમ જે પ્રયોજકને ચૂકવવા પાત્ર થતી હોય તેને આધીન) પરત ચૂકવી આપવાની રહેશે.

(૬) અમો પ્રથમ પક્ષકારે તમો ખરીદનારને ફલેટનો કબજો તમારા તરફથી બાકીનો અવેજ વસૂલ મળી ગયેથી તમારા જોગનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી તે વખતે જ સોંપી આપવાનો રહેશે.

(૭) કબજો મેળવવાની/સોંપવાની પ્રક્રિયા :

(૭.૧) આ કરાર મુજબ તમો ખરીદનારે બાકીની રકમની ચૂકવણી કર્યેથી ફલેટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી તે વખતે તમો ખરીદનારને ફલેટનો કબજો સોંપવાનો રહેશે. જો અમો પ્રથમ પક્ષકાર અમારા ભાગની કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતાઓ, લખાણો કરવા/કરાવવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો અમારે તમો ખરીદનારને તે બદલની નુકસાની આપવા માટે સંમત છીએ અને બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમો ખરીદનાર આથી તમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર અથવા એસોસિએશન, જે લાગુ પડતું હોય તે, દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સના ખર્ચ આપવા સંમત થઈએ છીએ.

(૭.૨) ફલેટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે ખરીદનારની નિષ્ફળતા :

ફલેટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર તરફથી લેખિત જાણ મળ્યેથી, ખરીદનારે પ્રથમ પક્ષકાર-બિલ્ડર પાસેથી જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઓ, બાંહેધરીઓ તેમજ આ કરારમાં નિયત કરેલ અન્ય લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઈ ફલેટનો કબજો સંભાળી લેવાનો રહેશે અને પ્રથમ પક્ષકારે ખરીદનારને ફલેટનો કબજો સોંપી દેવાનો રહેશે. પ્રથમ પક્ષકાર તરફથી કબજો સંભાળવાની જાણ થયેથી દિવસ-૧૫ માં કબજો સ્વીકારવામાં

ખરીદનાર નિષ્ફળ જાય તો તેવા ખરીદનાર લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

(૭.૩) ખરીદનારને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો ફ્લેટ ખરીદનાર ફ્લેટ અથવા જે ઈમારતમાં ફ્લેટ 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 બિલ્ડરના નિયંત્રણ બહાર હોય.

(૮) ખરીદનારે રહેણાંક હેતુ માટે જ ફ્લેટ અથવા તેનો કોઈ ભાગ વાપરવાનો રહેશે તેમજ તેના વપરાશ અંગેની જ મંજૂરી આપવાની રહેશે. તેઓએ પાર્કિંગ અથવા ગેરેજ સ્પેસનો ઉપયોગ માત્ર વાહનો રાખવા અને પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે.

(૯) ખરીદનારે ઈમારતના અન્ય ફ્લેટના ખરીદનારાઓ સાથે મળીને, બિલ્ડર નક્કી 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 પ્રથમ પક્ષકાર—બિલ્ડરે ખરીદનારને આપ્યાની 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 સત્તા મંડળની આવશ્યકતાઓ પ્રમાણે જો કાયા બાય-લોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને/અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે ખરીદનારાએ કોઈ વાંધો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહીં.

(૯.૧) "ધર્મનાથ રેસિડન્સી" વાળી સમગ્ર ઈમારતના રંગરોગાન કે રિપેરિંગ તેમજ આ સમગ્ર

બિલ્ડિંગને લગતા કોમન લાઈટ, પાણી, સફાઈ, ચોકીદાર, વિમાનું પ્રિમિયમ, લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ તથા રિપેર, ટોયલેટ બ્લોકની જાળવણી અને સફાઈ જેવા નિયમિત કોમન ખર્ચાઓમાં દરેક ફ્લેટના ખરીદનારે પોતાનો હિસ્સો આપવાનો રહેશે. આવા કોમન ખર્ચાઓ માટે દરેક ફ્લેટના ખરીદનારે પોતાની જગ્યાના પ્રતિ એક કારપેટ ચો.ફૂટ દીઠ રૂા...../— લેખેની રકમ મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝિટ તરીકે જગ્યાનો કબજો સંભાળતી વખતે જ એસોસિએશન/સોસાયટીને આપવાની રહેશે. આ મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝિટની રકમ ઉપર ખરીદનાર વ્યાજની માંગણી કરી શકશે નહીં. ભવિષ્યમાં જો આવા કોમન ખર્ચમાં વધારો થાય તો તેવા વધારાના ખર્ચમાં પણ ખરીદનારે પોતાનો વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે. આ રીતે બધા યુનિટ ધારકો પાસેથી આવેલ મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝિટની રકમનાં રોકાણ કે વ્યાજમાંથી એસોસિએશન/સોસાયટીની રચના થતાં સુધી બિલ્ડર અને તેની રચના થયા બાદ એસોસિએશન/સોસાયટી આ અંગે ખર્ચ તથા વ્યવસ્થા સંભાળશે. જો કોઈપણ જગ્યા ખરીદનાર ઉપરોક્ત મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝિટ ઉપરાંત જે વધારાનો ખર્ચ થાય તેમાં એસોસિએશન/સોસાયટીએ કરેલ નિર્ણય અનુસાર આ વધારાના ખર્ચની રકમમાં તેણે આપવાની રકમ નિયત સમયમાં ચૂકવશે નહિ તો એસોસિએશન/સોસાયટી તેવા યુનિટ ધારકને મળતી કોમન લાઈટ, પાણી, લીફ્ટ, સફાઈ વગેરે કોમન સુવિધાઓ બંધ કરવા સહિત પગલા લેવા હક્કદાર રહેશે. આ અંગે એસોસિએશન/સોસાયટીનો નિર્ણય આખરી ગણાશે. જો બિલ્ડર તેઓની પાસેના બાકીના વણવેચાયેલા ફ્લેટો પૈકી કોઈપણ ફ્લેટનો કાયમી વપરાશ ચાલુ કરે કે કોઈપણ ફ્લેટ કોઈને ભાડે આપે તો તેવા ફ્લેટની ઉપર મુજબની મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝિટની રકમ બિલ્ડરે એસોસિએશનમાં આપવાની રહેશે.

(૧૦) ખરીદનારએ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબની રકમો ચૂકવણી કર્યા ઉપરાંત, ખરીદનારએ સદર જગ્યાનો કબજો સોંપ્યા સુધીના અથવા તે પહેલા બિલ્ડરે નક્કી કરેલ ખર્ચની રકમનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો બિલ્ડરને ચૂકવી આપવાનો રહેશે અને તે રકમ આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવશે નહીં.

(૧૧) 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 બનાવવા અથવા લીઝની સોંપણી કરવાના સંદર્ભમાં બિલ્ડરના કાયદાકીય એટર્ની/વકીલોની વ્યાવસાયિક ખર્ચ સહિત તમામ અન્ય કાયદાકીય ખર્ચ ચૂકવવા માટે ખરીદનારે બિલ્ડરને વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે.

(૧૨) 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 ડ્યૂટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચૂકવવા પાત્ર ખર્ચ ચૂકવી આપવાનો રહેશે. સદર સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીનના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, ખરીદનારે બિલ્ડરને સદર જમીનના માળખાની તબદિલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચૂકવવા પાત્ર ખર્ચ ચૂકવી આપવાનો રહેશે.

(૧૩) બિલ્ડરની રજૂઆતો અને ખાતરીઓ :

બિલ્ડર આથી ખરીદનારને નીચે મુજબની સમજૂતિઓ 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 સત્તાધિકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવેલી છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થઈ ગયેલ હોય, મહાનગરપાલિકા પાસેથી તારીખ ૨૪/૦૮/૨૦૧૮ ના બાંધકામ વપરાશ પરવાનગી પણ મેળવેલ છે.
- (૩) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબ 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 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 તથા મંજિયારા 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 હક્ક, 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 ફ્લેટના સંદર્ભમાં કરેલ નથી.
- (૮) બિલ્ડર આથી ખાતરી આપે છે કે બિલ્ડરે કોઈપણ પ્રકારે આ કરારમાં જણાવેલ પ્રક્રિયા અનુસાર સદર ફ્લેટ ખરીદનારને વેચાણ કરવાથી બાધિત નથી.
- (૯) ખરીદનારાઓના સંઘને માળખાનો હસ્તાંતરણ લેખ કરતી વખતે બિલ્ડરે ખરીદનારાઓના સંઘને માળખાના મંજિયારા વિસ્તારોનો કાયદાકીય, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.
- (૧૦) બિલ્ડરે બિન તકરારી સરકારી દેવા, રેટ ખર્ચ અને કરવેરા અન્ય રકમો, કર ઈમ્પોઝીશન, પ્રિમિયમો, નુકસાની અને/અથવા દંડ તેમજ અન્ય ચૂકવવા પાત્ર ખર્ચ, જે હોય તે, સદર પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં સક્ષમ સત્તાધિકારીઓને ચૂકવેલ છે અને ચૂકવશે.
- (૧૧) ટાઈટલ રિપોર્ટમાં જાહેર કર્યા સિવાયની જમીન અને/અથવા પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં બિલ્ડરને સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તામંડળ અથવા અન્ય લેજિસ્લેટિવ ઈનેક્ટમેન્ટ, સરકાર વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (જેમાં સદર

મિલકતની જપ્તી અથવા અવલ જપ્તીની નોટિસનો સમાવેશ થાય છે) તરફથી કોઈ નોટિસ મળેલ નથી અથવા બજેલ નથી.

(૧૪) ખરીદનાર જાતે, અથવા તો જે વ્યક્તિઓના હાથમાં ફ્લેટ આવે તે તમામ, આથી બિલ્ડર સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે :

- (૧) જે તારીખથી ફ્લેટનો કબજો સંભાળેલ હોય ત્યારથી ફ્લેટના ખરીદનારાએ સ્વખર્ચે જાળવવી તેમજ તેને સારી અને રહેવાલાયક સ્થિતિમાં રાખવો તેમજ તેમાં અથવા તે ફ્લેટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું નહીં જે નિયમો, નિયમનો અથવા બાય-લોઝથી વિરુદ્ધ હોય અથવા આવશ્યકતા જણાય તો, સ્થાનિક સત્તાધિકારીઓની સંમતિ સિવાય ફ્લેટમાં અથવા તે ફ્લેટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં કોઈ ફેરફાર/સુધારા અથવા વધારા કરવા નહીં.
- (૨) ફ્લેટમાં તેવી ચીજવસ્તુઓ રાખવી નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક પ્રકારના હોય અથવા એટલી ભારે હોય કે જેનાથી ફ્લેટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તે ઈમારતના બાંધકામ અથવા માળખાને નુકસાન કરે અથવા જે ચીજવસ્તુઓનું સંગ્રહ કરવું સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત કરેલ હોય તેમજ ભારે માલ, જે ઈમારતમાં ફ્લેટ સ્થિત હોય તેમાં, ફ્લેટવાળી ઈમારતના પ્રવેશદ્વાર સહિત તેની દાદર, મઝિયારા વિસ્તારો અથવા અન્ય માળખાને નુકસાન ન કરે તેવી રીતે લાવવા લઈ જવાની કાળજી રાખવી અને જો ફ્લેટવાળી ઈમારતને અથવા ફ્લેટને ફાળવણીથી મેળવનારાની ભૂલના કારણે કોઈ નુકસાન થશે તો, ફાળવણીથી મેળવનારા તેવી નુકસાનીના પરિણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.
- (૩) સદર ફ્લેટના તમામ આંતરિક સમારકામો પોતાના ખર્ચે કરવા અને બિલ્ડરે ખરીદનારાને જે સ્થિતિમાં કબજો સુપ્રત કરેલ હોય તે સ્થિતિમાં ફ્લેટની જાળવણી કરવી તેમજ સદર ફ્લેટવાળી ઈમારતમાં અથવા ફ્લેટમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળના નિયમો અને નિયમનો અને બાય-લોઝથી 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) ફ્લેટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડી પાડી જમીનદોસ્ત કરાવવું નહીં, તેમજ કોઈ સમયે ફ્લેટમાં કોઈપણ પ્રકારે એડીશન કે અલ્ટ્રેશન કરવા કરાવવા નહીં. તેમજ ફ્લેટવાળી ઈમારતના એલિવેશન તથા બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં તથા ખાસ કરીને ફ્લેટવાળી ઈમારતને ટેકો આપવા તથા ઈમારતના અન્ય ભાગોનું રક્ષણ કરવા માટે ફ્લેટના પોર્શન, ગટરો, નીક (ડ્રેન) અને પાઈપો તેમજ અન્ય વસ્તુઓને સારી રહેવા લાયક સ્થિતિમાં રાખવી તેમજ ફ્લેટના કોલમ, બીમ, દીવાલો, સ્લેબ અથવા આર.સી.સી., પારડીસ અથવા અન્ય માળખાકીય વસ્તુઓને બિલ્ડર અને/અથવા મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપનીની પૂર્વ લેખિત મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય ખોદી/ઠોકીને અથવા અન્ય કોઈ રીતે નુકસાન પહોંચાડવું નહીં.
- (૫) તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું કરાવવું નહીં, જેનાથી પ્રોજેક્ટ જમીનનો તથા ફ્લેટવાળી ઈમારતનો અથવા તેના કોઈ ભાગનો કોઈ વીમો નિરર્થક અને રદ ઠરે અથવા જેનાથી વીમાના સંદર્ભમાં કોઈ વધારાના પ્રિમિયમની રકમો ચૂકવવા પાત્ર થાય.
- (૬) સદર ફ્લેટમાંથી કોઈ કુડો, કચરો, ચીંથરા, ગંદકી અથવા અન્ય નકામી વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેક્ટ જમીનના અન્ય હિસ્સાઓમાં તેમજ જે ઈમારતમાં ફ્લેટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં ફેંકવી નહીં તેમજ ફેંકવાની મંજૂરી આપવી નહી.
- (૭) બિલ્ડરની માંગણીના પંદર દિવસની અંદર, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા જે ઈમારતમાં ફ્લેટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં પાણી, વીજળી અથવા અન્ય સુવિધાઓ જોડાણો પૂરા પાડવા માટે માંગવામાં આવેલ સિક્યોરીટી ડિપોઝિટમાં તેમના હિસ્સે આવતી રકમ બિલ્ડરને ચૂકવી દેવી.
- (૮) સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ પાણી વેરા, સ્થાનિક વેરા, વીમો તથા તેવા અન્ય કર, જો હોય તો, ફ્લેટના ભોગવટેદારના બદલાવાના કારણે અથવા અન્ય કોઈ હેતુઓ માટે, સિવાય કે જે હેતુ માટે તેને વેચાણ કરેલ હોય તેમાં થયેલ વધારાની રકમ ચૂકવીને ભોગવવી.

- (૯) જ્યાં સુધી આ કરાર હેઠળ ખરીદનારા દ્વારા પ્રયોજકને ચૂકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમો ચૂકવી દેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ખરીદનારાએ કોઈને ભાડે, પેટા-ભાડે અથવા તબદિલ, સુપ્રત અથવા હિતમાં ભાગીદારી અથવા આ કરારના બેનિફિટ ફેક્ટરમાં હિસ્સેદાર અથવા ફલેટના કબજામાં હિસ્સેદારી કરવાની રહેશે નહીં.
- (૧૦) ખરીદનારાએ મંડળી અથવા લિમિટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા શરૂઆતમાં ઘડવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને નિયમનોંધ પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સદર ઈમારત અને ફલેટના 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, નિયમનોંધ અને બાય-લોઝનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. ખરીદનારાએ મંડળી/લિમિટેડ કંપની/સર્વોચ્ચ બોડી/ફેડરેશન દ્વારા કબજા તથા ઈમારતના ફલેટના 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.
- (૧૨) ખરીદનારાએ બિલ્ડરને તથા તેમના સર્વેયરો અને એજન્ટો, કારીગરો તથા અન્યોની સાથે અથવા વિના, તમામ વ્યાજબી સમયે, પ્રોજેક્ટ જમીન અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સાઓમાં પ્રવેશ કરવા અને તેની સ્થિતિ તપાસવા માટે આપવાની પરવાનગી આપવાની રહેશે.
- (૧૫) બિલ્ડરે ખરીદનારા પાસેથી એડવાન્સ અથવા ડિપોઝિટ પેટે મેળવેલ રકમો, સહકારી મંડળી અથવા સંઘ અથવા કંપનીના પ્રચાર અંગે મેળવેલ મૂડીની 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.

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

(૧૭) બિલ્ડરે ગીરો કરવાનું નથી તેમજ કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી તે અંગે :

બિલ્ડરે આ કરાર કર્યા પછી ફ્લેટ ઉપર કોઈ ગીરો કરવાનો નથી અથવા કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી અને જો કોઈ ગીરો અથવા બોજો ઉપસ્થિત કરેલ હોય તો જે તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઈપણ કાયદામાં કોઈપણ સમાવિષ્ટ હોય તે છતાં, તેવો ગીરો અને બોજો તેવા ફ્લેટ લેવા માટે સંમત થયેલ ખરીદનારાના અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહીં.

(૧૮) બંધનકારક અસર :

બિલ્ડર દ્વારા ખરીદનારાને 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 ચૂકવણીના પ્લાનમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ ચૂકવણીઓ સાથે સહી કરીને મોકલી આપે અને બીજું કે તેઓ બિલ્ડરની સૂચના મુજબ સંબંધિત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે હાજર રહે. જો ખરીદનારા 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 ભૂલને ખરીદનારા દ્વારા સદરહુ નોટિસની સ્વીકૃતિના ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં ન આવે તો ખરીદનારાની અરજીને રદ ગણવાની રહેશે અને ખરીદનારાએ તે સંદર્ભે બુકીંગની રકમ સહિત ચૂકવેલ તમામ રકમો ખરીદનારને કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય પરત આપી દેવાની રહેશે.

(૧૯) સંપૂર્ણ કરાર :

આ કરાર, તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો સહિત, ઉપરોક્ત વિષય વસ્તુ અંગેનો પક્ષકારો વચ્ચેનો એક સંપૂર્ણ કરાર બનાવે છે, જે સદર ફ્લેટ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ અને તમામ લેખિત અથવા મૌખિક બાંહેધરીઓ, સમજૂતિઓ, અન્ય કોઈ કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓથી ઉપરવટ રહેશે.

(૨૦) ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે :

આ કરાર માત્ર પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારી શકાશે.

(૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ ખરીદનારા/ત્યાર પછીના ખરીદનારાઓને લાગુ પડવા 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 તબદિલીના કિસ્સામાં ફ્લેટના કોઈપણ હવે પછીના ખરીદનારાઓને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે તેમજ અસર કરશે. કારણ કે સદર જવાબદારીઓ તેના તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જ જશે.

(૨૨) સમાંતરતા :

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિન અસરકારક 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 અનુકૂળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ અથવા રદ કરેલ ગણવાની રહેશે અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ કરાર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

(૨૩) 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 મજીયારી રીતે કોઈપણ જાતની ચૂકવણી કરવાની રહેશે, ત્યાં તેવી ચૂકવણી પ્રોજેક્ટના તમામ ફ્લેટના કુલ કાર્પેટ એરિયામાંથી સદર ફ્લેટના કાર્પેટ એરિયાના પ્રમાણમાં

ગણવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ ખાતરીઓ :

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.

(૨૫) કરાર કરવાનું સ્થળ :

આ કરારનું અમલીકરણ ત્યારે જ પૂર્ણ ગણવામાં આવશે જ્યારે બિલ્ડરની ઓફિસમાં 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.

(૨૬) ખરીદનારા અને/અથવા બિલ્ડરે આ કરારને તેમજ ભાડા પટ્ટાની સોંપણી સાથે યોગ્ય નોંધણીની કચેરીમાં નોંધણી અધિનિયમમાં નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં રજૂ કરવાનો રહેશે તથા બિલ્ડર તેવી કચેરીએ હાજર રહેશે અને તેના અમલીકરણ સ્વીકૃતિ આપશે.

(૨૭) આ કરાર મુજબ ખરીદનાર અને બિલ્ડરને બજવવામાં આવતી તમામ નોટિસો તેઓને યોગ્ય રીતે બજેલ છે તેવું ગણવામાં આવશે. જો સદર નોટિસ 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 :

ખરીદનારાનું નામ :

ખરીદનારાનું સરનામું :

ઈ-મેઈલ આઈડી : _____

બિલ્ડરનું નામ : "ધર્મનાથ રેસિડન્સી"

બિલ્ડરનું સરનામું : ૧૦૧, અતુલ શોપિંગ સેન્ટર,

વેચનાર

ખરીદનાર

નવાનગર હાઈસ્કૂલ સામે, જયશ્રી ટોકિઝ રોડ, જામનગર.

ઈ-મેઈલ આઈડી : jhaveriandco@gmail.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 ઉપરોક્ત સરનામે મોકલેલ તમામ પત્રો અને સંચાર બિલ્ડર અથવા ખરીદનારા, જે લાગુ પડતું હોય તેઓને બજી ગયેલ છે તેમ માની લેવામાં આવશે.

(૨૮) સંયુક્ત ફાળવણીથી મેળવનારાઓ :

સંયુક્ત 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.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી અને નોંધણી :

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડ્યૂટી અને નોંધણીનો ખર્ચ ખરીદનારાએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) 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 સક્ષમ સત્તામંડળ તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

(૩૧) 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.

—: શેડ્યુલ — '૧' :—

ગુજરાત રાજ્યના ડિસ્ટ્રીક્ટ અને સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ જામનગરના મુખ્ય શહેર જામનગરમાં કાજીના ચકલા તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ સિટી સરવે મુખ્ય ભાગ "બી" ના શીટ

નંબર-૬ માં સરવે નંબર-૫૨૧ થી નોંધાયેલ કુલ ચોરસ મીટર ૩૬૯.૯૪૧ છે અને જેની :-

- પૂર્વ :- લાગુ સરવે નંબર- ૫૨૦ તથા ૫૨૬ વાળી જગ્યા આવેલ છે.
 પશ્ચિમે :- લાગુ સરવે નંબર- ૪૯૮ તથા ૫૦૦ વાળી જગ્યા આવેલ છે.
 ઉત્તરે :- લાગુ સરવે નંબર- ૫૦૯ વાળી જગ્યા આવેલ છે.
 દક્ષિણે :- ૫.૧૪ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.

ઉપર પ્રમાણેનો આ વેચાણ કરાર અમોએ આજરોજ વાંચી, સમજી, વિચારી, સ્વેચ્છાએ કરી આપેલ છે અને તેની ખાત્રી બદલ આ નીચે સહીઓ કરી બાજુની શાખ કરાવી છે.

જામનગર

તારીખ :-

અત્ર.....સહી અત્ર.....શાખ

પ્રથમ પક્ષકાર / બિલ્ડર

ધર્મનાથ રેસીડન્સી ના ભાગીદારો

બીજા પક્ષકાર / ખરીદનાર

વેચનાર

ખરીદનાર

વૈયનાર :-

PASSPORT
SIZE
PHOTO

PASSPORT
SIZE
PHOTO

ખરીદનાર :-

PASSPORT
SIZE
PHOTO

PASSPORT
SIZE
PHOTO

વૈયનાર

ખરીદનાર