SHREERAMINDUSTRIALPARK-2

SR.NO.184 PAIKY 2/PAIKY 2 BHAVNAGAR-AHMEDABAD SHORT ROAD,
VARTEJ, BHAVNAGAR.

–:: વેચાણ કરાર યાને સાટાખતનો કરાર ::–

ડીસ્ટ્રીકટ ભાવનગર **સબ ડીસ્ટ્રીકટ ભાવનગર.**

રજી. નં...

ગુજરાત રાજયના ડિસ્ટ્રીકટ: ભાવનગરના મોજે વરતેજ ગામના સર્વ નં.૧૮૪ પૈકી ૨/પૈકી ૨ ની ૨૮૦૯.૪૫ ચો.મીટર માપની ઔધોગીક હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટ નં. ૧ થી ૯ ની કુલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૨૮૦૯.૪૫ ચો.મીટર થાય છે. નોંધાયેલ પ્લોટ ની જમીન ઉપર ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબથી પ્રોજેકટ "શ્રી રામ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક ૨"ના નામથી ઓળખાય છે. જમીન ઉપર આવેલા પ્લોટ **નં. .... કે જેનું** કારપેટ **કુલ ક્ષેત્રફળ .... ચો. મી.** છે. તે પ્લોટ વાળી મિલ્કતનો

કબજા વગરનો વેચાણ કરાર

વેચાણ કીંમત રૂા. ૦,૦૦,૦૦૦/– ***સ્ટેમ્પ રૂા. ૩૦૦/–***

ભાવનગર મહાનગરપાલીકા તરફથી તા. *૩૧/૦૫/૨૦૨૧* ***ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ*** *પ્લોટિંગ***ના પ્લાન પરવાનગી નં.*** *૦૨* ***તથા રજાચીઠ્ઠી.***

ભાવનગર મહાનગરપાલીકા તરફથી બાંધકામ પરીપુર્ણ થયા બાદ આપવામાં આવેલ તા. .... ના રોજના કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ નં. ....

પ્રથમ પક્ષે લખાવી લેનાર યાને એલોટી ::–

શ્રી

ઉ.વ. ....., ધર્મે–........, ધંધો–.........

રહે.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારમા પુર્વાપરના સબંધ સાથે અસંગત કે વિસંગત અર્થ થતો ન હોય તેવા તમામ સ્થળે તેઓ જાતે તથા તેમના તમામ પ્રકારના વંશ, વાલીં વારસો, ઉતરાધીકારીઓ, કુલમુખત્યારો સહીત **" પ્રથમ પક્ષના "** અથવા તો **"એલોટી"** તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે.)

<u>જોગ બીજા પક્ષે લખી આપનાર યાને પ્રમોટર ::–</u>

"બાબુભાઈ મોહનભાઈ ભીસારા"

શ્રી ....

ઉ.વ. આ............, ધર્મે–..........., ધંધો–...........,

ઠે. ....

સરનામું: “શ્રી રામ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક ૨”, સર્વે નં.૧૮૪ પૈકી ૨/પૈકી ૨ ભાવનગર-અમદાબાદ શોર્ટ રોડ, વરતેજ તા.જી-ભાવનગર.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારમા પુર્વાપરના સબંધ સાથે અસંગત કે વિસંગત અર્થ થતો ન હોય તેવા તમામ સ્થળે તેઓનાવતી **"પ્રમોટર"** તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે.)

(એ) જત અમો બીજા પક્ષના લખી આપનાર યાને કે પ્રમોટર સંયુકત, સ્વતંત્ર, માલીકી, કબજા, ભોગવટાની એક સ્થાવર મિલ્કત શહેર ભાવનગરમાં મોજે વરતેજ ગામના સર્વે નં.૧૮૪ પૈકી ૨/પૈકી ૨ ની ૨૮૦૯.૪૫ ચો.મીટર માપની ઔધોગીક હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટ નં. ૧ થી ૯ ની કુલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૨૮૦૯.૪૫ ચો.મીટર થાય છે. કે જે “શ્રી રામ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક ૨” ના નામથી ઓળખવામાં આવે છે.

(બી) અમો બીજા પક્ષના પ્રમોટરે ઉપરોકત મિલકત ખરીદ કર્યા બાદ તેના ઉપર પ્લોટિંગ હેતુસરનું બીલ્ડીંગ બનાવવાનું હોય, ભાવનગર મહાનગરપાલીકા સમક્ષ તે સબંધેનો પ્લોટિંગનો પ્લાન રજુ કરી પ્લોટ કરવાની પરવાનગી માંગેલ. જેના અનુસંધાને ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફીસર – ટાઉન ડેવલપમેન્ટ વિભાગ

– ભાવનગર મહાનગરપાલીકા તરફથી તા. 3૧/૦૫/૨૦૨૧ના રોજ તેમની *કમિશ્નર* ***પરવાનગી નં.***૦૨ થી બાંધકામનો પ્લાન મંજુર કરી આપી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ.

પ્રમોટર આ પ્રોજેકટનું પ્લોટિંગ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધીકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સબંધીત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હીત સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. જે પરીયોજનાને "શ્રી રામ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક ૨" ના નામથી ઓળખવામાં આવે છે.

(સી) પ્રમોટરે પરિયોજન / પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ / વિકાસ / પ્લોટિંગ પરવાનગી ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફીસર શ્રી ભાવનગર મહાનગરપાલીકા પાસેથી તા. 3૧/૦૫/૨૦૨૧ ના રોજ રજાચીઠ્ઠી નં.૦૨ થી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે, મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં " રેરા " કાયદાની કલમ – ૧૪ મુજબ જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય, તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ડી) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગયુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધીકારી પાસે તા............ ના રોજ રજી. નં. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે. જે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે એનેક્ષ્ચરથી રજુ રાખેલ છે.

(ઈ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન / પ્લોટિંગ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (SPECIFICATION) જે પ્રમોટરના આર્કીટેક તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર શ્રી ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, અને એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(એફ) તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર પ્લોટિંગ કરવામાં આવેલ છે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા સીટી સર્વે કચેરીની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ શ્રી વિજય ખોડીદાસ ચોહાણ ધ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ તથા અન્ય આનુષંગીક તમામ આધાર દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પેપર્સ વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટી ધ્વારા જોઈ, તપાસવામાં આવેલ છે, અને એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જી) પ્રમોટર ધ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન / પ્રોજેકટ માટે જે ખુલલી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનીક સતા / ભાવનગર મહાનગરપાલીકા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધૃકત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. અને એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી ધ્વારા પ્લોટ પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષ્ચરમાં રાખેલ છે.

(એચ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી મુજબ તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરેલ છે જે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થતામકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે.

(આઈ) ખરીદનાર / એલોટીએ "શ્રી રામ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક ૨" ના નામથી ઓળખાતા પ્લોટિંગનાજમીન **ઉપર આવેલ** પ્લોટ **નં. .... કે જેના કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો. મી.** છે. તે મિલ્કત ખરીદ કરવા ઈચ્છા ધરાવેલ છે.

(જે) ખરીદનાર / એલોટીને "શ્રી રામ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક ૨" ના નામથી ઓળખાતા પ્લોટિંગના જમીન **ઉપર આવેલ**પ્લોટ **નં. .... કે જેના કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો. મી.** છે. તે મિલ્કત રેરા કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ–એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે. જે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશીષ્ટ–૧ માં આપેલ છે. તથા પરિશીષ્ટ–૨ માં પ્લોટનું વર્ણન આપેલ છે. સાથે સાથે પરિશીષ્ટ–૨ માં પ્લોટ પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ પ્લોટ ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. પરંતુ તેવા ક્ષેત્રફળમાં તેમા બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ થશે નહી.

(કે) આ વેચાણ કરારના પક્ષકારો અરસ પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક બીજાને આપેલ બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓની જોગવાઈઓને આધીન રહીને નીચે જણાવેલી શરતો તથા બોલીઓ મુજબ આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

આ કરારમાં દર્શાવેલ તથા ઠરાવેલ અને નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ અરસ પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર પ્લોટ (તે સાથે પાર્કીગના હકક સહીત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત પારા (જે) માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરેલ છે. સદરહુ કાયદાની કલમ – ૧૩ હેઠળ કરારમાં સહી કરી તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ કરવા કરાવવાની છે.

આ સાથે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી, વચન તથા અન્ય વિચારણા હેઠળ બાબત ધ્યાનમાં લઈ આ કરાર કરવામાં આવેલ છે. જે બન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર છે.

–:: શરતો ::–

(૧/૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત પારા (જે) માં દર્શાવેલ પ્લોટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જેને ખરીદ કરવા એલોટી પણ કબુલ થાય છે. જે જમીન સહીતના પ્લોટનું વર્ણન પરિશીષ્ટ–૧ માં આપેલ છે તથા પ્લોટનો પ્લોટિંગ પ્લાન પરિશીષ્ટ–ર માં સામેલ કરવામાં આવેલ છે. જયારે સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા તમામ સગવડતાઓનું વર્ણન પરિશીટ–૩ માં આપેલ છે.

(૧/ર) "શ્રી રામ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક ર" ના નામથી ઓળખાતા પ્લોટિંગનાજમીન **ઉપર આવેલ** પ્લોટ **નં. .... કે જેના કારપેટ ક્ષેત્રફળ .... ચો. મી.** છે. જેની વેચાણ અવેજની કીંમત રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... પુરા થાય છે.

(૧/૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદરૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાજ ના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાજ   સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ, અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧/૪)

(એ) ખરીદનાર / એલોટીએ આ કરારમાં સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે રૂા................ અંકે રૂપિયા..................................... પુરા (૧૦% કરતા વધારે નહિ) એડવાન્સ / બાનાની રકમ તરીકે રકમ ચુકવેલ છે.

ખરીદનાર / એલોટી એડવાન્સ / બાનાની રકમ તથા અવેજની રકમ રૂા. .... અંકે રૂપીયા .... નીચે દર્શાવ્યા મુજબની પદ્ધતિથી ચુકવશે.

ચુકવણીની પદ્ધતિ : Mode of Payment

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે પ્લોટિંગની મયાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ રકમની ચુકવણી કરશે. તમામ રકમની ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) “શ્રી રામ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક ૨” ના તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાષિક ૯%ના દર પ્રમાણે પ્રમોટરને વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

ફાળવણીથી મેળવનારાએ આ કરાર કર્યા સમયે અથવા તે પહેલા એડવાન્સ ચુકવણી અથવા અરજીની ફી તરીકે રૂ................. (રૂપિયા ....) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૧૦ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઇએ) જેટલી રકમ ચૂકવેલી છે અને તેઓ પ્રયોજકને બાકી રહેલી રકમ રૂ....................... (રૂપિયા..................) નીચેની વિગતે ચૂકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

(૧) કરાર કર્યા બાદ પ્રયોજકને રૂ................. (રૂપિયા....................)(કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઇયે) ની રકમ ચૂકવવી.

(૨) જે પ્લોટ આવેલા હોય પ્રયોજકને રૂ..................... (રૂપિયા ....) (કુલ વેચાણની અવેજની રકમના ૯૫ ટકા કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ)ની રકમ ચૂકવવી.

(૩) કબ્જા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ આથવા તે સમયે પ્લોટ કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેલી રકમ રૂ.................. (રૂપિયા ....)ચુકવવી.

(બી) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રર્વતમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે, જેપ્રમોટરને પ્લોટિંગ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારનાં પ્લોટિંગ સંબંધિત કરવેરાનો પ્લોટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

(૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ(ફીક્ષચર), ફીટીંગ, એમેનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. તથા આઈ.એસ.આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. – જોડાણ – "૨".

(૧/૬) આ વેચાણ કરારમાં દર્શાવેલ વેચાણ વાળી મિલ્કતનું ભાવનગર મહાનગરપાલીકા તરફથી તા. .... ના રોજ ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ યાને કે કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ નં.......... આપવામાં આવેલ છે. જે સર્ટીફીકેટ જોઈ, તપાસી તથા વેચાણ વાળા પ્લોટનું સ્થળે નિરિક્ષણ કર્યા બાદ એલોટીએ પ્લોટ ખરીદ કરેલ છે.

કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ જોઈ તપાસીયા બાદ એલોટીએ વેચાણ વાળા પ્લોટના કારપેટ એરીયાની પુરે પુરી જાણકારી સ્થળે મેળવેલ છે તથા જોઈ તપાસી લીધેલ છે. અને તેથી નકકી થયા મુજબના તથા મંજુર થયેલ બાંધકામમાં જણાવ્યા મુજબનાપ્લોટના કારપેટ બાંધકામના ક્ષેત્રફળમાં કોઈપણ પ્રકારનો વધારો ઘટાડો થયેલ નથી.

(૧/૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા ઓલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) આ વેચાણ કરારના " પારા જે તથા આઈ " માં જણાવ્યા મુજબના પ્લોટની સંપુર્ણ માલીકી એલોટીની રહેશે.

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

(૧/૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે ખરીદનાર / એલોટીએ તેવા તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા સાથે અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી તથા સાથેના દસ્તાવેજો વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે, યોગ્ય સ્થળે, યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે. અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧/૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બીજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને પ્લોટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલાં ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલાં ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત કે કાયદાકીય કાય વાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) Adjustment Appropriation of Payment પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાં પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૩) Time is Essence સમય એ અગત્યનુ સત્વ છે.
પ્રમોટર અહીંયા જાહેર કરે છે કે, "શ્રી રામ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક ૨" ના નામથી ઓળખાતા પ્લોટિંગનું કામ, મંજુર થયેલા બાંધકામના પ્લાન મુજબ સંપુર્ણ રીતે થઈ ગયેલ છે. અને ત્યારબાદ ભાવનગર મહાનગરપાલીકા તરફથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ પણ મેળવી લીધેલ છે. અને ત્યારબાદ મંજુર થયેલ

પ્લોટિંગનો પ્લાન તથા તેવુ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ તથા વેચાણ વાળા પ્લોટનું સ્થળે ઈન્સ્પેકશન તેમજ દરેક રીતે એલોટીએ જોઈ તપાસી, ચકાસી લીધેલ છે.

(૪) Construction of the Project Apartment : પ્રોજેકટ/પ્લોટનુંબાંધકામ

પ્રમોટર દ્વારા પ્લોટ/પ્રોજેકટના અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ ધ્વારા મંજુર કરેલ પ્લોટ પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર તથા અભ્યાસ કરેલ છે. તથા પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, કમ્પલીશન પ્લોટિંગ પ્લાન મુજબ જ વેચાણ વાળા પ્લોટનું વેચાણ કરવામાં આવેલ છે.

(૫) Procedure for Taking Possession : પ્લોટના કબજાની કાર્ય પદ્ધતિ

(૫.૧) Schedule for Possession of the Said Apartment

પ્રમોટર પ્લોટનો કબજો એલોટીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સમયે સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) માં એલોટીને પ્લોટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટ માંથી પોતાનો પ્લોટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર MCLR+2% ના દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તે જ રીતે એલોટી પણ જો બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચૂકવવાની હોય તે તારીખ પછી MCLR+2% દરે વ્યાજ ચુકવવા વસુલ મેળવવા પ્રમોટર હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) અગાઉ કરેલ જાહેરાત મુજબ પ્રમોટરે ભાવનગર મહાનગરપાલીકા પાસેથી તા.૩૧/૧૨/૨૦૨૫ ના રોજ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ નં. .... મેળવી લીધેલ છે. તેથી પ્રમોટર તથા એલોટી વચ્ચે નકકી થયેલ સમય મર્યાદામાં તથા નકકી થયેલ શરત મુજબ પ્લોટનો કબજો એલોટીને સ્થળે સોંપી આપશે. અને તેવો કબજો મેળવતા સમયે એલોટી મ્યુની. કોર્પો. ના વેરા કરવેરા તથા વિજળી ચાર્જ તથા દસ્તાવેજ નોંધણી માટેના તમામ ખર્ચાઓ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, વકીલાત ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને એડવાન્સમાં ચુકવી આપશે. અને ત્યારબાદ જ દસ્તાવેજની નોંધણી થયેથી પ્લોટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટર તથા એલોટી વચ્ચે નકકી થયેલ શરત મુજબ એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ તથા કરવેરાની રકમ વિગેરેના ત્રણ હપ્તા ચુકવવા સતત ડીફોલ્ટ થાય તો તેવા પ્રસંગે પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે

એલોટીની તરફેણમાં કરી આપેલ કરાર રદ કરી શકશે. અને બુકીંગની રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે.

પરંતુ આવો કરાર રદ કરતા પહેલા પ્રમોટર એલોટીને, એલોટીએ રજુ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ. ડી. થી અગર તો આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલના સરનામે ૧૫ દિવસની નોટીસ આપશે. તથા નકકી કરવામાં આવેલ શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો નોટીસની સમય મર્યાદા બાદ તેવો કરાર રદ કરવા પ્રમોટર હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવો કરાર રદ કરતા સમયે પ્રમોટરને જે પણ કંઈ નુકશાન થયેલ હોય, તેવા નુકશાન સહીતનો હીસાબ સરભર કરી બાકીની રકમ એલોટીને દિવસ ૩૦ માં પ્રમોટર પરત ચુકવી આપશે.

(૫.૪)**cancellation by Allotee**કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામત / બાનાની રકમ જપ્ત કરવા અધિકુત રહેશે. અનામત / બાનાની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં એલોટીને પરત કરશે.

(૬) Failure of Allotee to take Possession of (Apartment)
એલોટીની (પ્લોટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા

(૬.૧) આ વેચાણ કરારના અંતભાગમાં પરિશીષ્ટ–ર માં જણાવેલ પ્લોટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. જેની જાણ ખરીદનાર / એલોટીને છે. તેથી પ્રમોટર તથા એલોટી વચ્ચે નકકી થયેલ શરત તથા સમય મર્યાદામાં એલોટી પાકા વેચાણ દસ્તાવેજની કાર્યવાહી કરી કરાવી પ્લોટનો કબજો લઈ શકશે. અને પ્રમોટર તે પ્લોટનો કબજો સોંપી શકશે. જો એલોટી નકકી થયેલ શરત તથા સમય મર્યાદામાં પ્લોટનો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ચુકવવા એલોટી જવાબદાર બનશે.

વેચાણ વાળો પ્લોટ પજેશન યાને કે કબજા માટે તૈયાર છે. એલોટીએ તેમના પ્લોટના હીસ્સાની આવતી રકમ ૧૫ દિવસમાં પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની છે. અને ત્યારબાદ તમામ પ્લોટ ધારકો વતી અને થકી જયાં સુધી એસોસીએશનની રચના કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી મેઈન્ટેનન્સના તમામ ખર્ચ કરવાની જવાબદારી પ્રમોટરની છે. પરંતુ એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી તેવી એલોટી પાસેથી હીસ્સા મુજબની ઉઘરાવેલ રકમ પ્રમોટરે બનેલ એસોસીએશનને ચુકવી આપવાની છે.

(૬.૨) Possession by the Allotee

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને પ્લોટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તરત તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) Representation and Warranties of the Promoter

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માકે ટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા વાસ્તવીક તથા સ્થળે કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરની તમામ પ્રકારની મંજુરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરે જરૂરી કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી લીધેલ છે.

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

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા પ્લોટ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, ફલેટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પૂવ ગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાક કે વેચાણ, કે કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત પ્લોટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ પ્લોટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ પ્લોટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના અસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આચવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણું, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધિ ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે.તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવાવનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથાવ અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત પ્લોટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે, કરાર કરે છે કે,

(એ) પ્લોટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારો તથા રહેવા યોગ્ય લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના પ્લોટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતા કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તેના પરિણામે માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) પ્લોટમાં બાંધકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. ભંગ થયેથી જવાબદારી એલોટીની રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે.

(ડી) પ્લોટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારો તથા યોગ્ય રહેવા લાયક બાંધકામ કરી શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. પ્લોટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના પ્લોટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે પ્લોટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. પ્લોટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી, તેની દિવાલો તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોટી પાઈટ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtences) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી રીતે તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) એલોટી પ્લોટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારના ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(એફ) મકાનને સંબંધિત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(જી) સ્થાનિક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા પ્લોટના વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર, ચાજ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૯) Conveyance of the said Apartment
પ્લોટના દસ્તાવેજ બાબત

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને પ્લોટની વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી મળ્યા બાદ એલોટીના નામ જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા પ્લોટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ તેઓને સોંપી આપશે.

પરંતુ એલોટી, માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગીક ચાર્જ કે કાનુની ખર્ચની રકમ નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી થશે અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હીસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFECTLIABILTTY (ક્ષતીની જવાબદારી)

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈ પણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે

જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTIEE TO USE COMMONAREASAND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT FOR TOTAL MAINTENANCE CHARGES

સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી, સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક એલોટી આથી કબુલ કરેલ છે કે તે પ્લોટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતી થી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે તે તમામ શરતો અને બોલીઓને આધીન એલોટી પાલન કરવા જવાબદાર છે અને રહેશે.
કોમન એરિયા એ દરેક એલોટીની સહિયારી મિકત ગણવામાં આવશે તેનો કોઈ પણ એક એલોટીને પોતાનો હક કે હિસ્સો કે કબ્જો કરી અન્ય એલોટી સાથે અન્યય કરવો નહીં અને દરેક એસોસીએસનના સભ્યએ તેનો સહિયારો ઉપયોગ કરવો

(૧૨) RIGHT TO ENTER IN THE PLOT FOR REPAIRS
(સમારકામ માટે પ્લોટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર)

પ્રમોટર/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ફલેટ/ પ્લોટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USE OF SERVICE AREA
(સર્વીસનો વપરાશ)

"શ્રી રામ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક ૨" ના નામથી ઓળખાતા પ્લોટિંગમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, પમ્પ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં અલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે ઉપયોગ કરવા કે વાપરવા પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TOTHE PLOT
(પ્લોટ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :)

(એ) પ્લોટના આંતરીક બાંધકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી એલોટી પોતાના ખર્ચે કરશે પરંતુ સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તે રીતે તથા તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (પ્લોટ) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા એલોટી તેવી નુકશાનીની રકમ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

એલોટી, પ્લોટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી / દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

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

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE

CHARGE
(પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી)

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે પ્લોટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ

કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવુ પ્લોટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) APARTMENT OWNERS IMPACT OF THE RELEVANT STATE
સબંધીત રાજયના ફલેટ ઓનરશીપ કાનુન

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT : બંધનકારક અસર

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપ્યા બાદ, જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત સોપણી કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા જયારે પ્રમોટર એલોટીને તેમની કસુર સુધારવા સુચના (નોટિસ) આપે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાના ૧૫(પંદર) દિવસમાં એલોટી તરફથી ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરાવેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT : સંપૂર્ણ કરાર

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

(૨૦) RIGHT TO AMEND

આ કરારમાં બન્ને પક્ષકારોની સંમતી થી સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE

આ કરારની જોગવાઈઓ એલાટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજણ કરવામાં આવેલ છે તથા કબુલ કરવામાં આવેલ છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત છે. જેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે પ્લોટ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILIIY : અલગતા બાબત

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ જ હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સઅંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONAL SHARE WHEREVER

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ પ્લોટ કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર તથા ભોગવટા અનુસાર ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) OTHERASSURANCE : વધારાની ખાત્રી

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને

બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION : **સહી કરવાનું સ્થળ**

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અસર–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ જ તે સંપુર્ણ થશે. આ કરાર ભાવનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી : એલોટી અથવા/ અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરશે. અને પ્રમોટર તે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) NOTICES : **સુચનાઓં**

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિદેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું : ....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું : ....

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટીએ તથા પ્રમોટરે એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) JOINT ALLOTTES : **સંયુકત એલોટી**

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં એલોટી ધ્વારા જેનું નામ પ્રથમ રાખવામાં આવ્યુ હોય, તેવા એલોટીને આપેલ હોય તે સરનામે પ્રમોટર પત્ર વ્યવહાર કરશે. તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ)ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ તથા તે સબંધે તમામ ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ એલોટીએ ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલ

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અથ ઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અસર–પરસ સંમતી થી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલર અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) GOVERNINNG LAW / શાસન વ્યવસ્થા

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

જેથી સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

(૩૨) પ્રયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટ જમીનના સદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ <u>NA</u> ચો.મી.નું છે અને પ્રયોજકે પ્રિમિયમનિ ચુકવણીથી મળતું ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને ઇન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં

વિકાસ નિયત્રણ નિયમો, જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતાં હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.એસ,આઈ. મેળવીને **NA** નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ધડેલ છે. પ્રયોજકે તેઓ દ્વારા પ્રોજેકટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેકટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી **NA** ની સૂચિત ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ, પ્રયોજક દ્વારા સૂચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને સૂચિત બાધકામ અને એપાર્ટમેન્ટોનું વેચાણ કરવામાં આવશે.

(33) મકાનનું બાંધકામ પૂરું થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આવેલા આખરી કાર્પેટ એરિયાને પુષ્ટિ આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટિ આપવામાં આવા બાદ કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિમતની પુન: ગણતરી કરવાની રહેશે.કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચૂકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી – ટકાના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યાર પછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧(ક)માં થયેલી સમજૂતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૩૪) પ્રયોજકે ફાળવણીથી મેળવનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ ૩૧/૧૨/૨૦૨૫ સને ૨૦૨૫ ની રોજ સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે. જો પ્રયોજક નિયત તારીખ સુધીમાં તેઓના અથવા તેમના એજન્ટોના નિયંત્રણ બહારના સંજોગોના કારણે ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા ઇન્કાર કરે તો પ્રયોજક, ફાળવણીથી મેળવનારાની માંગણી ઉપર એપાર્ટમેન્ટ સંદભ તેઓએ સ્વીકારેલ રકમો જે તારીખથી પ્રયોજકે રકમ સ્વીકારેલ હો ત્યારેથી તે રકમો અને વ્યાજ ચૂકવી આપવામાં આવે તે તારીખ સુધી પ્રયોજકને ચુકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી MCLR+2% ટકા વાર્ષિક વ્યાજના દરે ચૂકવી આપવા સંમત થયેલ છે.

(૩૫) પ્લોટીંગ સ્કીમ હોવાથી આમાં કોઈ પણ પ્રકારની એફ.એસ.આઈ. આવશે નહિ.

(૩૬) સદરહું પ્રોજેક્ટ "શ્રી રામ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક ૨ " બી.યુ.પરમીસન મેળવ્યા બાદ વધારાની F.S.I, કોમન એરિયા તથા ધાબાનો હક્ક હિસ્સો પ્રોમોટરનો રહેશે નહિ તેઓ તમામ હક્ક સોસાયટી કે એસોસિયેસનનો રહેશે. જે પ્લોટીંગ સ્કીમ હોવાથી લાગુ પડશે નહિ.

(૩૭) જો પ્રયોજક બાંહેધરી આપેલા સમયમર્યાદામાં પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવામાં અને ફાળવણીથી મેળવનારાને એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટની સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રયોજક ફાળવણીથી મેળવનારા, જે પ્રોજેક્ટમાંથી નીકળવા માંગતા ન હોય, ને ફાળવણીથી મેળવનારાઓએ ચૂકવેલ દરેક રકમ ઉપર, દર વિલંબિત મહિના માટે, કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધી MCLR+2% ટકાનું વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. ફાળવણીથી મેળવનારા, ફાળવણીથી મેળવનારા દ્વારા પ્રયોજકને ચૂકવવાપાત્ર થતી રકમ ચુકવવામાં કરેલ વિલંબ અંગે તેવી રકમ ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રયોજકને ચુકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી MCLR+2% ટકા વાર્ષિક વ્યાજના દરે ચૂકવી આપવા સંમત થયેલ છે.

[પરીશીષ્ટ–૧]

ડિસ્ટ્રીકટ: ભાવનગરના મોજે વરતેજ ગામના સર્વે નં.૧૮૪ પૈકી ૨/પૈકી ૨ ની ૨૮૦૯.૪૫ ચો.મીટર માપની ઔધોગીક હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટ નં. ૧ થી ૯ ની કુલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૨૮૦૯.૪૫ ચો.મીટર નોધાયેલ છે. નોંધાયેલ પ્લોટ ની જમીન ઉપર ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબથી પ્રોજેકટ "શ્રી રામ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક ૨" ના નામથી ઓળખાય છે.

ચતુઁસીમા

ઉતરે :–

દક્ષીણે :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

[પરીશીષ્ટ–૨]

ડિસ્ટ્રીકટ: ભાવનગરના મોજે વરતેજ ગામના સર્વે નં.૧૮૪ પૈકી૨ /પૈકી ૨ ની ૨૮૦૯.૪૫ ચો.મીટર માપની ઔધોગીક હેતુ માટે બિનખેતી થયેલ જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટ નં. ૧ થી ૯ ની કુલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૨૮૦૯.૪૫ ચો.મીટર નોધાયેલ છે. નોંધાયેલ પ્લોટ ની જમીન ઉપર ભાવનગર

મહાનગરપાલિકામાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબથી પ્રોજેકટ “શ્રી રામ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ પાર્ક ૨” ના નામથી ઓળખાય છે.

પ્લોટ **નં. .... કે જેના કારપેટનું ક્ષેત્રફળ .... ચો. મી. છે.**

(જેના કોમન પ્લોટ ના વરાડે આવતી જમીનની બિનખેતી લિઝ તથા આકાર ભરવાની શરતને આધીન કોમન પ્લોટના વરાડની જમીન ------- ચો.મી જેનો વેચાણમા સમાવેશ નથી) તેની **ચતુઁસીમા** નીચે મુજબ છે.

<u>ચતુઁસીમા</u>

ઉતરે :–

દક્ષીણે :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

એનેક્ષર "૧"

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર "૨"

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી
(પ્લોટની વિગત, વર્ણન અને સુવિધાઓ)

(Specification and Amenities)

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ કરાર અમો લખી આપનારાએ રાજીખુશી થી તેમજ કોઈના દબાણમાંઆવ્યા વિના વાંચી, વીચારી, સમજી તથા બીનનશે, બીનકેફે, સાવધ અવસ્થામાં, શાંત ચીત્તે કરી આપેલ છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો તથા ઉત્તરાધિકારીઓને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બદલ નીચે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહીઓ કરી કરાવી આપેલ છે.

તાઃ

સ્થળ: ભાવનગર.

અત્ર––––––––––––––––––મતુ. તત્ર–––––––––––––––––––શાખ

×------------------

(લખાવી લેનાર)

૧------------------

૨------------------ ------------------

(લખી આપનાર) સાક્ષી

"શ્રી બાબુભાઈ મોહનભાઈ ભીસારા "

શ્રી ....