F-I-1C-02

....

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબરઃ

-:: વેંચાણ - કરાર ::-

=============

(કબજા વગરનો)

અવેજ રૂ.

==================================

વેંચાણ કરાર :- (૧) .

લખાવી લેનાર / ઉ.વ. :

ફાળવણીથી મેળવનાર (૨) .

ઉ.વ.:

...તે ખરીદનાર

Ajey

જોગ,

વેંચાણ કરાર લખી આપનાર/ પ્રયોજક :- **"દ્વારકેશ ગ્રુપ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી**
P.A.NO.:- AARFD 6323 L
હસ્તે, પ્રવર્તમાન ભાગીદારો :-

(૧) અજય રાણાભાઈ પીંડારીયા
ઉ.વ. : ૩૦, ધંધો : વેપાર,
ઠે.ભકિતનગર, વુલન મીલ પાસે,
જામનગર.
P.A.NO.:- CMXPP 7094 N

(૨) વિજય ડાડુભાઈ ડેર
ઉ.વ. : ૨૯, ધંધો : વેપાર,
ઠે.વિજય ગેસ્ટ હાઉસની બાજુમાં,
શાહ ડેરી સામે, ખોડીયાર કોલોની,
જામનગર.
P.A.NO.:- BXGPD 8796 Q

... તે પ્રમોટર/ડેવલોપર/બિલ્ડર/વેંચનાર

જત,

આ વેંચાણ કરારથી અમો લખી આપનાર તમો લખાવી લેનાર જોગ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :-

"દ્વારકેશ ગ્રુપ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી તારીખ : ૧૭-૧૦-૨૦૨૦ ના ભાગીદારી દસ્તાવેજથી અસ્તિત્વમાં આવેલી છે, અને ત્યારબાદ ભાગીદારી દસ્તાવેજ મુજબ **"દ્વારકેશ ગ્રુપ"** ભાગીદારી પેઢીના અમો બે ભાગીદારો છીએ અને ત્યારબાદ ભાગીદારીનાં બંધારણમાં કોઈ ફેરફાર થયેલ નથી, તેની આથી ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ, અને

... ૪ ...

તે રીતે આ વેંચાણ કરાર ભાગીદારો દરજ્જે તથા જાતે કરીએ છીએ.

વેંચાણ કરાર વાળી મિલકત જે કોમર્શિયલ બિલ્ડીંગ **"ELITE LUXURIA-2"** બિલ્ડીંગના **......... ફલોરની શોપ નં.....** છે, તેનું વર્ણન આ તળે આપેલ છે, અને જે **"ELITE LUXURIA"** નામના કોમર્શિયલ બિલ્ડીંગનું આયોજન ૫૭૪.૦૫ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની જમીન પર કરવામાં આવેલ છે. તે સમગ્ર **"ELITE LUXURIA-2"** ઈમારત તળેની જમીનના તથા તે પરના બાંધકામના માલિક અમો લખી આપનાર વેંચનાર છીએ, અને આ ૫૭૪.૦૫ ચો.મી.ના ક્ષેત્રફળની જમીન માંહે જામનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, જામનગરના નં.૦૦૬બીપી ૨૧૨૨૨૧૯૪, તા.૩-૧૧-૨૦૨૧ થી બાંધકામ વિકાસ પરવાનગી મેળવી તે વિકાસ પરવાનગી મુજબનું બાંધકામ અન્ડર કન્સ્ટ્રકશન છે અને તે પૈકી **......... ફલોરની શોપ નં......** નો જ તમો ખરીદનાર જોગ આ વેંચાણ કરાર કરવામાં આવે છે.

- :: વેંચાણ કરાર વાળી શોપનું વર્ણન તથા હદદિશા :: -

===

શ્રી ગુજરાત રાજયના, જામનગર જીલ્લાના, જામનગર તાલુકાના **મોજે : નાઘેડી ગામના જુના રે.સ.નં.૧૬૪/૧ (નવા રે.સ.નં.૨૩૩)**, ચો.મી. ૧૨૮૪૯.૦૦ વાળી જમીનનો લે-આઉટ પ્લાન જામનગર મહાનગર પાલિકા, જામનગરે તેઓના હુકમ ક્રમાંક : જેએમસી/ટીપી/લે-આઉટ/૧૨૪૨/૨૦૧૯-૨૦૨૦, તા.૧૯-૯-૨૦૧૯ક ના દિવારના હુકમથી લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરેલ છે, અને કલેકટરશ્રી, જામનગરે તેમના હુકમ નંબર : ૩૭/૧૦/૦૩/૦૨૬/૨૦૨૦ (ક્રમાક : જમન/૨/બી.ખે./રજી.નં.૪૫/૨૦૧૯-૨૦૨૦), તા.૪-૩-૨૦૨૦ થી બહુહેતુક ઉપયોગ (મલ્ટી પરપઝ હેતુ) માટે બીનખેતી ઉપયોગની પરવાનગી આપેલ અને બહુહેતુક ઉપયોગના બીનખેતીના લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

તે બીનખેતી થયેલ જગ્યામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૮ વાળી જગ્યામાં જામનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, જામનગરના નં.૦૦૬બીપી ૨૧૨૨૨૧૯૪, તા.૩-૧૧-૨૦૨૧ ના દિવારની વિકાસ કાર્યની મંજુરી તથા પ્લાન મુજબનું **"ELLITE LUXURIA-2"** નામના બિલ્ડીંગમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર અલગ અલગ શોપ્સ બનાવવાનું કામ કરેલ છે. તે બિલ્ડીંગને **"ELITE LUXURIA-2"** નામ આપવામાં આવેલ છે.

તે **"ELITE LUXURIA-2"** ના બિલ્ડીંગના **........ ફ્લોરની શોપ નં.......** જેનું ક્ષેત્રફળ તથા ચુર્તદિશા નીચે મુજબ છે.

		ચોરસ મીટર	**ચોરસ ફુટ**
		----------	----------
કારપેટ	:		
બિલ્ટઅપ	:		
[illegible]	:		

વેંચાણ આપેલ શોપ ની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે

==================================

ઉત્તર તરફ :

દક્ષિણ તરફ :

પૂર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

ઉપરોકત વિગત તથા વર્ણન વાળી શોપ તમોને **રૂા**....................... માં વેંચાણ આપેલ હોય, તેનો વેંચાણ કરાર કરી આપીએ છીએ. જેના સુંથી પેટે **રૂા**.................... તમારા પાસેથી નીચેની વિગતેથી અમો વેંચનારને ચુકતે મળી જતાં તેની આથી પહોંચ આપવામાં આવે છે. આ રકમ કરાર મુજબ જે વેંચાણ દસ્તાવેજ થાય તેનાં અવેજમાં મજરે આપવી છે.

- :: ચુકવેલ અવેજની વિગત :: -

રકમ રૂપિયા	વિગત
રૂા.	

રૂા.

અવેજની બાકી રહેતી રકમ **રૂા**............... (...) **માસ** સુધીમાં ચુકી આપવાના છે અને ત્યારે સદરહુ શોપનો પાકો રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ દસ્તાવેજ તમારા નામ જોગનો તમારા ખર્ચે કરી આપવાનો છે અને ત્યારે સદરહુ શોપનો કબજો તમોને સોંપી આપવાનો છે.

... ૭ ...

ઉપરોકત વેંચાણ આપેલ શોપના સરકારી, અર્ધ-સરકારી તમામ પ્રકારના કરવેરાઓ ભરવાની જવાબદારી અમો વેચનારની રહેશે. વેંચાણ આપ્યા બાદ તમામ જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે.

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

હવે તેથી, આ કરાર નીચે મુજબ બંને પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે કરવામાં આવે છે જે નીચે મુજબ છે.

==

૧) બિલ્ડરે સંબંધિત સ્થાનિક મહાનગરપાલિકા પાસેથી વખતો વખત મંજુર થયેલ પ્લાનો, નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર પ્રોજેકટ જમીન પર **"ELITE LUXURIA-"** નામની ઈમારતનું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે, જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર અલગ અલગ શોપ્સ સાથેનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે.

એ શરતે કે ખરીદનારે ખરીદ કરવા નકકી કરેલ શોપને ગંભીર રીતે અસર કરતાં હોય તેવા સુધારો અને ફેરફારો કરતાં પહેલા ખરીદનારની લેખિત સંમતિ લેવાની રહેશે, સિવાય કે કોઈ સહકારી સતાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારની આવશ્યકતા ઉભી થયેલ હોય.

૧/એ (૧)**"ELITE LUXURIA-2"** બિલ્ડીંગના .... **ફલોરની શોપ નં........** રહેણાંક જેનું કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** છે. (જેને હવે પછી ''સદર શોપ'' તરીકે સંબોધવામાં આવશે) તે શોપને

... ૮ ...

રૂા........................ ના વેંચાણ અવેજમાં, જે વેંચાણ અવેજની રકમ મજીયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓની પ્રકૃતિ હદ અને વર્ણન આ સાથેના બીજા પરિશિષ્ટિમાં વધુ વિગતવાર દર્શાવવામાં આવેલ છે. બિલ્ડર ખરીદનારને આથી વેંચાણ આપવા તેમજ ખરીદનાર બિલ્ડર પાસેથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

૧/એ(૬) દરેક શોપ હોલ્ડર માટે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર માંહે પાર્કિંગ કોમન છે.

૧/બી) ઉપરોકત કલોઝમાં જણાવેલ શોપની કુલ એકંદર વેંચાણ અવેજની રકમ રૂા.......................... છે.

૧/સી) ખરીદનારે આ કરાર કર્યા સમયે અથવા તે પહેલા એડવાન્સ ચુકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે રૂા.................... (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૧૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) જેટલી રકમ ચુકવેલી છે અને તેઓ બિલ્ડરને બાકી રહેલી રકમ રૂા............... નીચેની વિગતે ચુકવી આપવા આથી સંમતિ થયેલ છે.

(૧) કરાર કર્યા બાદ બિલ્ડરને રૂા................/- અંકે રૂપિયા .... (કુલ વેંચાણની રકમના ૩૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૨) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને રૂા........./- અંકે રૂપિયા .... (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૪૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૩) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવે હોય તેનું પોડિયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને રૂા............/- અંકે રૂપિયા .... (કુલ

વેંચાણ અવેજની રકમના ૭૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૪) સદર શોપની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફલોરિંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને રૂા........./- અંકે રૂપિયા .... (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૭૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૫) સદર શોપના સેનિટરી (બાથરૂમ) ફીટીંગ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને રૂા........./- અંકે રૂપિયા .... (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૮૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૬) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું બાહ્ય પ્લમ્બિંગ (પાણીની પાઈપોને લગતું કામ) અને બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલિવેશન, અગાશીઓનું કામ વોટરપ્રુફિંગ સાથે પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને રૂા........./- અંકે રૂપિયા .... (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૮૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૭) જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેના લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફિટિંગ, ઈલેકટ્રો-મિકેનિક અને પર્યાવરણીય અનવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પલીન્થ સુરક્ષા, સંબંધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ (પેવિંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ આવશ્યકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને રૂા........./- અંકે રૂપિયા .... (કુલ વેંચાણ

અવેજની રકમના ૯૫% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૮) કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ખરીદનારને સુપ્રત કરતી વખતેબાકી રહેતી રકમ રૂા............ ચુકવવી.

૧/ડી) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં શોપનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધીના ટેક્ષ (કરવેરા) (જેમાં બિલ્ડર દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતો ટેક્ષ જેમ કે જી.એસ.ટી. અને ઉપકર અથવા તથા અન્ય વેરાઓ જે બિલ્ડરે પ્રોજેકટના બાંધકામ કરવાના સંદર્ભમાં ચુકવવા પાત્ર થતો હોય) નો સમાવેશ થતો નથી જે બિલ્ડર નકી કરે તે પ્રમાણે ખરીદનારે અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

૧/ઈ) કુલ કિંમત વધારા રહિત છે, સિવાય કે સંબંધિત સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર થતાં વિકાસ ખર્ચના કારણે અને / અથવા સક્ષમ સતાધિકારી, સ્થાનિક બોડી/સરકાર દ્વારા વખતો વખત લેવામાં આવેલ અથવા લાદવામાં આવેલ ખર્ચમાં થયેલ વૃધ્ધિના કારણે, બિલ્ડર સંમતિ થાય તેમજ ખાતરી આપે છે કે ખરીદનાર પાસે સક્ષમ સતાધિારી, વિગેરેનાઓ મારા લાદવામાં આવેલ વિકાસ ચાર્જ, ખર્ચ થવા કરમાં થયેલ વધારાની માંગણી પત્ર સાથે તે અંગે પ્રસિધ્ધ થયેલ જાહેરનામા / હુકમ / નિયમ / નિયમન બિડવાના રહેશે જે ત્યાર પછીની ચુકવણી ઉપર જ લાગુ પડશે.

૧/એફ) બિલ્ડર, તેઓના સ્વતંત્ર વિનિમયથી, ખરીદનાર દ્વારા ચુકવવા પાત્ર થતાં સરખા હપ્તાની વહેલી ચુકવણી માટે તેવી વહેલી ચુકવણીમાં જે તે હપ્તાને જેટલી મુદત માટે વહેલા ચુકવવામાં આવેલ હોય તેના MCLR+2 % પ્રતિ વર્ષની છુટ આપીને રિબેટ આપીશકશે અને તેવા રિબેટના દર, એક વાર બિલ્ડર દ્વારા ખરીદનારને આપ્યા બાદ ફેરતપાસ / ઉપાડને આધીન રહેશે નહીં.

૧/જી) બિલ્ડરે ખરીદનાર ને, ઈમારતના બાંધકામનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ, ૩ ટકાના ફેરફારના ગાળાને આધીન, કાર્પેટ એરિયામાં કરેલ ફેરફારો, જો હોય તો તેની વિગતો દર્શાવીને, ફાળવણી થયેલ છેવટના કાર્પેટ એરીયાની ખાત્રી કરવાની રહેશે. બિલ્ડર દ્વારા ખાતરી થયા બાદ કાર્પેટ એરિયા ચુકવેલ કુલ અવેજની રકમની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે. જો નિયત મર્યાદામાં કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ ઘટાડો થયેલ હોય તો, બિલ્ડરને ખરીદનારએ ચુકવેલ વધારાની રકમ, જયારથી તેવી વધારાની રકમ ફાળવણીથી મેળવનારાએ તે તારીખથી MCLR+2 % ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે પિસ્તાલીસ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે. ખરીદનારને ફાળવવામાં આવેલ કાર્પેટ એરિયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો, બિલડરે ખરીદનાર પાસે ચુકવણીના પ્લાનના બીજા માઈલસ્ટોન મુજબ વધારાની રકમની માંગણી કરવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય વ્યવસ્થાઓ કરારના કલોઝ (૧/એ) માં સંમત થયા મુજબ પ્રતિ ચો.મી.ના સરખા ભાગે જ કરવાના રહેશે. નકકી રે તે પ્રમાણે ખરીદનારે અલગ ચુકવવાનો રહેશે.

૧/એચ) ખરીદનાર આથી બિલ્ડરને તેઓ સામે રહેલા કોઈપણ બાકી લેણાં, જો હોય તો, તે હેઠળ તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ કોઈપણ ચુકવણીની વ્યવસ્થા તેઓના નામે બિલ્ડરને સ્વતંત્ર રીતે યોગ્ય જણાય તે રીતે કરવા અધિકૃત કરે છે તેમજ ખરીદનાર કોઈપણ પ્રકારે તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલ ચુકવણી અંગે બિલ્ડર સામે વાંધો / માંગણી/ નિર્દેશ ન કરવા બાહેંધરી આપે છે.

નોંધ : પેટા-કલોઝ(૨) અને (૩) માં નિર્દેષ્ટ કરેલ હપ્તાઆઓને, બહુમાળી ઈમારત / વિભાગના કિસ્સામાં ભોંયરાઓ / પોડિયમો / માળાઓની સંખ્યા સાથે જોડાયેલ વિવિધ હપ્તાઓમાં પુનઃ વિભાજીત કરવાના રહેશે.

૨/એ) સદર પ્લાનો મંજુર કરતી વખતે સંબંધિત સતામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો, સમજુતીઓ સમય મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો, જો હોય તો, તેનું પાલન કરવા, નિભાવવા અને અનુસરણ કરવા બિલ્ડર આથી સંમત થાય છે. તેમજ બિલ્ડરે ખરીદનારને કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલા સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ પાસેથી સદર શોપના સંદર્ભમાં કબજા અને / અથવા પર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી લેવાના રહેશે.

૨/૨) બિલ્ડર તથા ખરીદનાર બંને માટે સમયસર (એસેન્સ) છે. બિલ્ડરે પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવાની તેમજ કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા બંને, જે લાગુ પડતું હોય તે મેળવી લીધા બાદ ખરીદનાર ને શોપનો કબજો સુપ્રત કરવાની તેમજ ખરીદનાર સંઘને મજીયારા વિસ્તારો સુપ્રત કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે, ખરીદનારે કરાર હેઠળ, બિલ્ડરે ઉપરોકત કલોઝ-૧ (સી) માં

જણાવ્યા મુજબનું એક પછી એક બાંધકામનું કામ પૂર્ણ કરેલ હોય તેને આધીન, હપ્તાઓ તથા અન્ય દેવાઓની ફાળવણી સમયસર કરવાની રહેશે તેમજ અન્ય જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે.

૩) બિલ્ડર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ૮૬૬.૭૭ ચો.મી.નું છે અને બિલ્ડરે પ્રિમિયમની ચુકવણીથી મળતું ટી.ડી.આર. અથવા 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 પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને ૧૦૧૬.૭૩ ચો.મી.નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી ૧૦૧૬.૭૩ ચો.મી.ની સૂચિત ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને એલોટીએ, સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને બિલ્ડરને કરવાના સદરહુ કોમ્પલેક્ષના સુચિત બાંધકામ અને વેંચાણનાં આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત બિલ્ડરને મળેલ છે તેવી સમજુતીનાં આધારે, સદરહુ શોપ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ. સર્ટીફીકેટ) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, જો વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર થાય તો, બુકીંગ કરાવેલ એપાર્ટમેન્ટ નં.૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો

પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી શકાશે અને આ વધારાની એફ.એસ.આઈ. પર પ્રમોટર / બિલ્ડર બાંધકામ કરી શકશે. વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ. સર્ટીફીકેટ) મળ્યેથી અને વેંચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ, જો વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવા પાત્ર થાય તો ભવિષ્યની એફ.એસ.આઈ. એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે, પ્રમોટરની રહેશે નહીં.

૪/૧) જો બિલ્ડર બાહેંધરી આપેલ સમય મર્યાદામાં પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવામાં અને ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટની સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, ખરીદનાર, જે પ્રોજેકટમાંથી નીકસવા માંગતાં ન હોય, તે ખરીદનારને ચુકવેલ દરેક રકમ ઉપર, દર વિલંબિત મહિના માટે, કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધી MCLR+2 % વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. ખરીદનાર દ્વારા બિલ્ડરને ચુકવવાપાત્ર થતી રકમ ચુકવવામાં રકમ વિલંબ અંગે તેવી રકમ ખરીદનારે બિલ્ડરને ચુકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી MCLR+2 % વાર્ષિક વ્યાજના દરે ચુકવી આપવા સંમત થયેલ છે.

૪/૨) બિલ્ડરના, ઉપરોકત પેટા-કલોઝ ૪.૧ અનુસાર ખરીદનાર ઉપર તેઓ દ્વારા આ કરાર હેઠળ બિલ્ડરને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ (જેમાં તેઓનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો અથવા સંબંધિત સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ કર તેમજ અન્ય ખર્ચનો સમાવેશ થાય છે) ની તેની તારીખે ચુકવણી કરવામાં કસુર કર્યેથી તેના ઉપર વ્યાજ લાદવાના તેઓના અધિકારને પૂર્વગ્રહ ન થાય તે રીતે તેમજ ખરીદનરો ત્રણ હપ્તાઓની ચુકવણી કરવામાં કસૂર

કર્યેથી, બિલ્ડર તેઓની મરજી મુજબ આ કરારનો અંત લાવી શકશે.

એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, બિલ્ડરે તેઓની કરારનો અંત આણવાની ઈચ્છા વ્યકત કરતી જાણ તેમજ ખરીદનારે શરતોભંગ અથવા એક થી વધુ ભંગ કરેલ હોય જેના કારણે તેઓ કરારનો અંત આણવા માંગતા હોય તે અંગેની જાણ ખરીદનારને તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી લેખિતમાં થતાં તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ ઈ-મેઈલ એડ્રેસ ઉપર ઈ-મેઈલ દ્વારા પંદર દિવસની નોટીસ આપવાની રહેશે. જો ખરીદનાર બિલ્ડરને દર્શાવેલ તેવો ભંગ અથવા એક થી વધુ ભંગને નોટીસની મુદ્દતમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવી નોટીસની સમય મર્યાદા પુરી થયેથી, બિલ્ડર આ કરારનો અંત લાવવા માટે હકકદાર રહેશે.

વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ આ કરારનો અંત થયેથી, બિલ્ડર ખરીદનારને કરારના અંત આવ્યાના ૩૦ દિવસની મુદતમાં, ખરીદનારે જે તે તારીખ સુધી બિલ્ડરને ચુકવેલ એપાર્ટમેન્ટના વેંચાણ અવેજના હપ્તાઓ (કોઈ સ્વીકૃત નિર્ધારીત નુકશાનીઓની વ્યવસ્થા પરત ચુકવણી અથવા અન્ય કોઈ રકમ જે બિલ્ડરને ચુકવવા પાત્ર થતી હોય તેને આધીન) પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

૫) ફલોરિંગ અને સેનિટરીના ફિટિંગો તથા સુવિધાઓ જેવી બ્રાન્ડ સાથેની અથવા કિંમત વર્ગ જે બિલ્ડર તેઓની ઈચ્છા મુજબ સદર ઈમારત અને એપાર્ટમેન્ટમાં મુકવાની હોય તે આ સાથેના એનેક્ષર : ''સી'' માં દર્શાવેલ છે.

... ૧૬ ...

03-11-2026

૬) બિલ્ડરે ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો [illegible] 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 ઈન્કાર કરે તો પ્રયોજક, ફાળવણીથી મેળવનારાની માંગણી ઉપર એપાર્ટમેન્ટ સંદર્ભે તેઓએ સ્વીકારેલ રકમો જે તારીખથી પ્રયોજકે રકમ સ્વીકારેલ હોય ત્યારથી તે રકમો અને વ્યાજ ચુકવી આપવામાં આવે તે તારીખ સુધી કલોઝ ૪.૧ માં દર્શાવ્યા મુજબના દરના વ્યાજ સાથે ચુકવી આપવા બંધાયેલ છે.

એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, બિલ્ડરને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવા માટે ઉપરોકત તારીખમાં વ્યાજ છુટ (વિસ્તૃતિ) આપવાની રહેશે, જો એપાર્ટમેન્ટ વાળી ઈમારતની પૂર્ણતામાં નીચે મુજબના કારણોસર વિલંબ થયેલ હોય–

(૧) યુધ્ધ, પ્રજા ક્ષોભ અથવા કુદરતી આપતિ :

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

૭/૧) કબજો મેળવવાની પ્રક્રિયા :

બિલ્ડરે ,સક્ષમ સતામંડળ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર/ વપરાશ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તેમજ કરાર મુજબ ખરીદનારે રકમની ચુકવણી કર્યેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેખિતમાં ખરીદનારને આ કરાર અનુસાર તેવી નોટીસ પ્રસિધ્ધ થયાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનાની અંદર ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો

કબજો સોંપવાનો રહેશે. બિલ્ડર તેઓના ભાગની કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારિકતાઓ, લખાણો કરવા / કરાવવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો અમારે તેઓએ ખરીદનારને તે બદલની નુકશાની આપવા માટે સંમત થાય છે અને બાહેંધરી આપે છે. ખરીદનાર આથી બિલ્ડર અથવા સંઘ, જે લાગુ પડતું હોય તે દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેન્સના ખર્ચ આપવા સંમત થાય છે. બિલ્ડરે તેઓ વતી, પ્રોજેકટના કબજા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત થયાના ૭ દિવસની અંદર ખરીદનારને કબજો સોંપવાનો રહેશે.

૭/૨) બિલ્ડરે સદર એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની જાણ કરતી નોટીસ ખરીદનારને પાઠવેલ હોય તેના પંદર દિવસની અંદર ખરીદનારે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકારી લેવાનો રહેશે.

૭/૩) એપાર્મેન્ટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે ખરીદનારની નિષ્ફળતા કલોઝ ૭.૧ મુજબ બિલડર તરફથી લેખિત જાણ મળ્યેથી, ખરીદનારે બિલ્ડર પાસેથી જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઓ, બાહેંધરીઓ તેમજ આ કરારમાં નિયત કરેલ અન્ય લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઈ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવાનો રહેશે અને બિલ્ડરે ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી દેવાનો રહેશે. કલોઝ ૭.૧ માં નિર્દિષ્ટ સમયમર્યાદામાં કબજો સ્વીકારવામાં ખરીદનાર નિષ્ફળ જાય તો ખરીદનાર લાગુ પડતાં મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવા જવબદાર રહેશે.

૭/૪) ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો શોપ ખરીદનાર એપાર્ટમેન્ટ અથવા જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તેમાં રહેલ કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાઓની

જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ કોઈ ખામીઓ, પ્રયોજકના ધ્યાન ઉપર લાવે તો, જયાં શકય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ, બિલ્ડરે પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શકય ન હોય તો, ખરીદનાર અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ પ્રયોજક પાસેથી વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. આ શરતે કે બિલ્ડર તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાની જોગવાઈઓમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર હોય અથવા જે બિલ્ડરના નિયંત્રણ બહાર હોય.

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

૯) ખરીદનારે ઈમારતના અન્ય એપાર્ટમેન્ટના ખરીદનારાઓ સાથે મળીને, બિલ્ડર નકકી કરે તે નામે ઓળખાતી મંડળી અથવા સંઘ અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના કરી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે અને આ હેતુ માટે વખતો વખત 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 મંડળીના બાયલોઝનો સમાવેશ થશે અને તેને યોગ્ય રીતે ભરી, સહી કરીને બિલ્ડરે ખરીદનારને આપ્યાની તારીખથી સાત દિવસની અંદર પરત કરવાની રહેશે, જેથી બિલ્ડર ખરીદનારાઓની કોમન સંસ્થાની નોંધણી કરાવી શકે. જો

... ૧૯ ...

સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર જે લાગુ પડતું હોય તે આવા અન્ય સક્ષમ સતામંડળની આવશકયતાઓ પ્રમાણે જો કાયા બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને / અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે ખરીદનારાએ કોઈ વાંધો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહીં.

૯/૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની નોટીસ ખરીદનારને બિલ્ડરે આપ્યાની ૧૫ દિવસની અંદર, પ્રોજેકટ જમીન તથા ઈમારતોના સંદર્ભમાં કરવા પડતાં ખર્ચનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો જેવો કે સ્થાનિક કરવેરા, સુધારણા કર અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અને / અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કરવેરા, પાણી વેરો, વિમો, કોમન લાઈટસ, સમારકામ અને કારકુન, બીલ કલેકટ, ચોકીદાર, સફાઈદારના પગારો તેમજ પ્રોજેકટ જમીન અને ઈમારતોની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટને કરવા પડતાં તમામ અન્ય આવશ્યક ખર્ચાઓ ભોગવવા અને ચુકવવા માટે ફાળવણીથી મેળવનારા જવાબદાર રહેશે, જયાં સુધી મંડળી અથવા લીમીટિડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી, ખરીદનારે તેવા ખર્ચનો નકકી કર્યા મુજબનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો બિલ્ડરને ચુકવવાનો રહેશે. ખરીદનાર વધુમાં સંમત થાય છે કે, જયાં સુધી ખરીદનારને હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી ખરીદનારે ખર્ચ પેટે માસિક રૂા.૫૦૦/- નો હંગામી માસિક ફાળો ચુકવી આપવાનો રહેશે. ખરીદનારે બિલ્ડરને ચુકવેલ તેવી રકમો કોઈ વ્યાજને પાત્ર રહેશે નહીં અને જયાં સુધી તે રકમ મંડળી અથવા સંઘ અથવા લીમીટિડ કંપનીને ઉપરોકત મુજબ તબદીલ ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તે બિલ્ડર પાસે રહેશે.

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

૧૧) સદર મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવા માટે અને તેનાં નિયમો, નિયમનો અને બાયલોઝ બનાવવા માટે તેમજ હસ્તાંતર લેખ બનાવવા અથવા લીઝની સોંપણી કરવાના સંદર્ભમાં બિલ્ડરના કાયદાકીય એટર્ની / વકીલોની વ્યવસાયિક ખર્ચ સહિત તમામ અન્ય કાયદાકીય ખર્ચ ચુકવવા માટે ખરીદનારે બિલ્ડરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૨) સદર મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા, ઈમારત અથવા ઈમારતના વિભાગના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટની નોંધણી કરતી વખતે, ખરીદનારે બિલ્ડરને સદર ઈમારત / ઈમારતના વિભાગની તબદીલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓનો હિસ્સો આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે. સદર સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા પ્રોજેકટ જમીનના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, ખરીદનારે બિલ્ડરને સદર જમીનના માળખાની તબદીલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે.

... ૨૧ ...

૧૩) 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 વેંચાણ લાયક 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 સતાધિકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવેલી છે તેમજ પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત 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 કોઈ અદાલત સમક્ષ કોઈ કાર્યવાહીઓ પડતર નથી.

૫. સક્ષમ સતાધિકારીઓએ પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત / વિભાગ સંદર્ભમાં આપેલ મજુરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદેસર અને અસ્તિત્વમાં છે તેમજ કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં પ્રોજેક્ટ,

... ૨૨ ...

પ્રોજેકટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત / વિભાગ સક્ષમ સતાધિકારીઓ પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાદાની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને મેળવવાની રહેશે અને બિલ્ડરે, તમામ સમયે પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત / વિભાગ અથવા મઝીયારા વિસ્તારોના સંદર્ભમાં તમામ લાગુ પડતાં 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 વ્યકિત સાથે પ્રોજેકટ જમીન, પ્રોજેકટ અથવા 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 બાધીત નથી.

૯. ખરીદનારાઓના સંઘને માળખાનો હસ્તાંતરણ લેખ કરતી વખતે બિલ્ડરે ખરીદનારાઓના સંઘને માળખાના મઝીયારા વિસ્તારોનો કાયદાકીય, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

... ૨૩ ...

૧૦. બિલ્ડરે બીનતકરારી સરકારી દેવા, રેટ ખર્ચ અને કરવેરા અન્ય રકમો, કર, ઈમ્પોઝીશન, પ્રિમીયમો, નુકશાની અને / અથવા દંડ તેમજ અન્ય ચુકવવાપાત્ર ખર્ચ, જે હોય તે, સદર પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં સક્ષમ સતાધિકારીઓને ચુકવેલ છે અને ચુકવશે.

૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા સિવાયની જમીન અને / અથવા પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં બિલ્ડરને સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક બોડી અથવા સતામંડળ અથવા અન્ય લેજિસ્લેટિવ ઈન્કટમેન્ટ, સરકાર વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામુ (જેમાં સદર મિલકતની જપ્તી અથવા અવલ જપ્તીની નોટીસનો સમાવેશ થાય છે) તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી અથવા બજેલ નથી.

૧૪) ખરીદનાર અથવા તેઓ જાતે, વ્યકિતઓના હાથમાં એપાર્ટમેન્ટ આવે તે તમામને લાવવાના હેતુથી, 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 વિરૂધ્ધ હોય અથવા અવશ્યકતા જણાય તો, સ્થાનિક સતાધિકારીઓની 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 સ્થિતિ હોય તે ઈમારતના બાંધકામ અથવા માળખાને નુકશાન કરે અથવા જે ચીજવસ્તુઓનું સંગ્રહ કરવું સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સતાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત કરેલ હોય તેમજ ભારે માલ, જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તેમાં એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતના પ્રવેશદ્વાર સહિત તેની દાદર, મજીયારા વિસ્તારો અથવા અન્ય માળખાને નુકશાન ન કરે તેવી રીતે લાવવા લઈ જવાની કાળજી રાખવી અને જો એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને ફાળવણીથી મેળવનારની ભુલના કારણે કોઈ નુકશાન થશે તો, ફાળવણીથી મેળવનારા તેવી નુકશાનીના પરિણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

૩. સદર એપાર્ટમેન્ટના તમામ આંતરિક સમારકામો પોતાના ખર્ચે કરવા અને બિલ્ડરે ખરીદનારને જે સ્થિતિમાં કબજો સુપ્રત કરેલ હોય તે સ્થિતિમાં એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી કરવી તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સતામંડળના નિયમો અને નિયમનો અને બાયલોઝથી વિરોધી કોઈ કૃત્ય કરવું / કરાવવું નહીં. ખરીદનાર દ્વારા ઉપરોકત જોગવાઈના ઉલ્લંઘન કર્યાના કિસ્સામાં, સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સતામંડળ 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 ઈમારતનાં અન્ય ભાગોનું રક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ પોર્શન, ગટ્ટરો, નીક (ડ્રેન) અને પાઈપો તેમજ અન્ય વસ્તુઓને સારી રહેવાલાયક સ્થિતિમાં રાખવી તેમજ એપાર્ટમેન્ટના કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા આર.સી.સી., પાડદી અથવા અન્ય માળખાકીય વસ્તુઓને બિલ્ડર અને/અથવા મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પૂર્વ લેખિત મંજુરી મેળવ્યા સિવાય ખોદી / ઠોકીને અથવા અન્ય કોઈ રીતે નુકશાન પહોંચાડવું નહીં.

૫. તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું કરાવવું નહીં, જેનાથી પ્રોજેકટ જમીનનો તથા એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતનો અથવા તેના કોઈ ભાગનો કોઈ વિમો નિરર્થક અને રદ્દ ઠરે અથવા જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં કોઈ વધારાના પ્રિમીયમની રકમો ચુકવવા પાત્ર થાય.

૬. સદર એપાર્ટમેન્ટમાંથી કોઈ કુડો, કચરો, ચીંથરા, ગંદકી અથવા અન્ય નકામી વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેકટ જમીનના અન્ય હિસ્સાઓમાં તેમજ જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં ફેંકવી નહીં તેમજ ફેંકવાની મંજુરી આપવી નહીં.

૭. બિલ્ડરની માંગણીના પંદર દિવસની અંદર સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં પાણી, વિજળી અથવા અન્ય સુવિધાઓ

જોડાણ પુરા પાડવા માટે માંગવામાં અવોલ સિકયોરીટી ડીપોઝીટમાં તેમના હિસ્સે આવતી રકમ બિલ્ડરને ચુકવી દેવી.

૮. સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અને / અથવા સરકાર અને / અથવા અન્ય જાહેર સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ પાણી વેરો, સ્થાનિક વેરા, વિમો તથા તેવા અન્ય કર, જો હોય તો, એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટેદારના બદલવાના કારણે અથવા અન્ય કોઈ હેતુ માટે, સિવાય કે જે હેતુ માટે તેને વેંચાણ કરેલ હોય તેમાં થયેલ વધારાની રકમ ચુકવીને ભોગવવી.

૯. જયાં 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 ફેકટરમાં હિસ્સેદાર અથવા એપાર્ટમેન્ટના કબજામાં હિસ્સેદારી અથવા એપાર્ટમેન્ટના કબજામાં હિસ્સેદારી કરાવવાની રહેશે નહીં.

૧૦. ખરીદનારએ મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા શરૂઆતમાં ઘડવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સદર ઈમારત અને એપાર્ટમેન્ટના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતો વખત તેમાં કરવામાં આવેલ સુધારા-વધારા અથવા ફેરફારોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સતાધિકારી અને સરકાર અન્ય જાહેર બોડીઓના જે તે વખતના નિયમો, નિયમનો અને બાયલોઝનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. ખરીદનારાએ મંડળી / લીમીટેડ કંપની / સર્વોચ્ચ બોડી / ફેડરેશન દ્વારા કબજા તથા

... ૨૭ ...

ઈમારતના વપરાશ અંગે પ્રસ્થાપિત કરેલ કાયદાઓ અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ કરારની શરતો અનુસાર કરવેરા, ખર્ચ અથવા અન્ય ખર્ચાઓમાં નિયમીત રીતે અને સમયસર ફાળો આપવાનો રહેશે.

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

૧૫) 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.

૧૬) આ કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ સદર એપાર્ટમેન્ટસ અથવા સદર પ્લોટ અને ઈમારત અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સા માટે કોઈ કાયદાકીય મંજુરી, મરણ અથવા સોંપણી વ્યકત કરતું નથી તેમજ માનવાનું નથી. ખરીદનારને આથી વેંચાણ કરવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશી, રીક્રીએશન જગ્યાઓ અંગે કોઈ દાવો/માંગણું રહેશે નહીં અને તે જયાં સુધી ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ તબદીલ ન થાય ત્યાં સુધી બિલ્ડરની મિલકત રહેશે.

... ૨૮ ...

૧૭) બિલ્ડરે ગીરો કરવાનું નથી તેમજ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી તે અંગે બિલ્ડર આ કરાર કર્યા પછી એપાર્ટમેન્ટ ઉપર કોઈ ગીરો કરવાનો નથી અથવા બોજો ઉપસ્થિત કરેલ હોય તો જ તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઈપણ કાયદામાં કાંઈપણ સમાવિષ્ટ હોય તેમ છતાં, તેવો ગીરો અને બોજો તેવા એપાર્ટમેન્ટ લેવા માટે સંમત થયેલ ખરીદનારાના અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૧૮) બંધનકારક અસર :

બિલ્ડર દ્વારા ખરીદનારને આ કરાર આપવાથી બિલ્ડર અથવા ખરીદનારા ઉપર તેની બંધનકારક અસર થશે નહીં, જયાં 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 સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે હાજર રહે. જો ખરીદનાર તેઓ દ્વારા થયેલ સ્વીકૃતિના ૩૦ દિવસની અંદર આ કરારને બિલ્ડરને પરત મોકલી આપવામાં આવેઅને/અથવા તેની નોંધણી માટે બિલ્ડર દ્વારા જયાં અને જયારે બોલાવવામાં આવે ત્યાં હાજર રહેવામાં નિષ્ફળ જાય તો બિલ્ડરે ખરીદનારાને સદર કસુરને સુધારવા અંગેની નોટીસ પાઠવવાની રહેશે અને જો તેવી ભૂલ ને ખરીદનારા દ્વારા સદરહુ નોટીસની સ્વીકૃતિના ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં ન આવે તો ખરીદનારાની અરજી રદ્દ ગણવાની રહેશે અને ખરીદનારાએ તે સંદર્ભે બુકીંગની રકમ સહિત ચુકવેલ તમામ રકમો ખરીદનારને કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય પરત આપી દેવાની રહેશે.

... ૨૯ ...

૧૯) સંપૂર્ણ કરાર :

આ કરાર, તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો સહિત, ઉપરોકત વિષય વસ્તુ અંગેનો પક્ષકારો વચ્ચેનો એક સંપૂર્ણ કરાર બનાવે છે, જે સદર એપાર્ટમેન્ટ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ અને તમામ લેખિત અથવા મૌખિક બાહેંધરીઓ, સમજુતીઓ, અન્ય કોઈ કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર-વ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓથી ઉપવટ રહેશે.

૨૦) ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે :

આ કરાર માત્ર પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથીજ સુધારી શકાશે.

૨૧) આ કરારની જોગવાઈઓ ખરીદનાર / ત્યાર પછીના ખરીદનારાઓને લાગુ પડવા અંગે :

બંને પક્ષકારોને સ્પષ્ટપણે સમજણ થયેલ છે અને તેઓ સંમત થયેલ છે કે પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં અહીં નિર્દિષ્ટ તમામ જોગવાઈઓ અને 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 ઉદેશો અને હેતુઓ માટે એપાર્મેન્ટ સાથે જ થશે.

૨૨) સમાંતરતા :

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલા નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતાં કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિનઅસરકારક જણાઈ આવે તો કરારની તેવી જોગવાઈઓને કરારના હેતુ સાથે વ્યાજબી 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 રદ્ કરેલ ગણવાની રહેશે, અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઈઓ કરાર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

૨૩) આ કરારમાં જયાં પણ પ્રમાણસરના હિસ્સાનો સંદર્ભ કરેલ હોય તેની ગણતરીની પધ્ધતિ અંગે :

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

૨૪) વધુ ખાતરીઓ :

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

૨૫) કરાર કરવાનું સ્થળ :

આ કરારનું અમલીકરણ ત્યારેજ પૂર્ણ ગણવામાં આવશે

... ૩૧ ...

જયારે બિલ્ડરની ઓફિસમાં અથવા બિલ્ડર અને ખરીદનાર વચ્ચે સંમતિથી નકકી 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) ખરીદનારે અને / અથવા બિલ્ડરે આ કરારને તેમજ હસ્તાંતરણ / ભાડાપટ્ટાની સોંપણી સાથે યોગ્ય નોંધણીની કચેરીમાં નોંધણી અધિનિયમમાં નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં રજુ કરવાનો રહેશે તથા બિલ્ડરે તેવી કચેરીએ હાજર રહેશે અને તેના અમલીકરણ સ્વીકૃતિ આપશે.

૨૭) આ કરાર મુજબ ખરીદનાર અને બિલ્ડરને બજવવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેઓને યોગ્ય રીતે બજેલ છે તેવું ગણવામાં આવશે. જો સદર નોટીસ ખરીદનાર 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 : (૧) ..
(૨) ..

ખરીદનારનું સરનામું : બંને રે.

ઈ-મેઈલ આઈડી :

બિલ્ડરનું નામ : **"દ્વારકેશ ગ્રુપ" નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી**

બિલ્ડરનું સરનામું : પેઢીનું સરનામું :-
શોપ નં.૧૦૩, ફર્સ્ટ ફલોર,
અપૂર્વ પ્લાઝા, ખંભાળીયા રોડ,
એરોડ્રામ રોડ, જામનગર-૩૬૧૦૦૬

ઈ-મેઈલ આઈડી :

કરાર થયા પછી ઉપરોકત જણાવેલ નોંધાયેલ સરનામાઓ ઉપર બિલ્ડર અને ખરીદનારે એકબીજાના તેઓના સરનામામાં થયેલ કોઈપણ ફેરફારની જાણ કરવી તેઓની ફરજ પડશે. જો તેમ કરવામાં ન આવે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલેલ તમામ પત્રો અને સંચાર બિલ્ડર અથવા ખરીદનાર, જે લાગુ પડતું હોય તેઓએ બજી ગયેલ છે તેમ માની લેવામાં આવશે.

૨૮) સંયુકત ખરીદનારાઓ :

સંયુકત ખરીદનારાઓના કિસ્સામાં, પ્રયોજક દ્વારા કરવામાં આવેલ તમામ સંચાર, જે ખરીદનારનું 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.

૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી :

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણીનો ખર્ચ ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦) તકરાર નિવારણ :

પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શકય ન હોય તો, તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ,૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ જે તે વિસ્તારના સતા મંડળ તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

૩૧) નિયંત્રત કાયદો :

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

- :: પરિશિષ્ટ : "એ" :: -

==========

શ્રી ગુજરાત રાજયના, જામનગર જીલ્લાના, જામનગર તાલુકાના **મોજે : નાઘેડી ગામના જુના રે.સ.નં.૧૬૪/૧ (નવા રે.સ.નં.૨૩૩)**, ચો.મી. ૧૨૮૪૯.૦૦ વાળી જમીનનો લે-આઉટ પ્લાન જામનગર મહાનગર પાલિકા, જામનગરે તેઓના હુકમ ક્રમાંક : જેએમસી/ટીપી/લે-આઉટ/૧૨૪૨/૨૦૧૯-૨૦૨૦, તા.૧૯-૯-૨૦૧૯ના દિવારના હુકમથી લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરેલ છે, અને કલેકટરશ્રી, જામનગરે તેમના હુકમ નંબર : ૩૭/૧૦/૦૩/૦૨૬/૨૦૨૦ (ક્રમાક : જમન/૨/બી.ખે./રજી.નં.૪૫/૨૦૧૯-૨૦૨૦), તા.૪-૩-૨૦૨૦ થી બહુહેતુક ઉપયોગ (મલ્ટી પર્પઝ

હેતુ) માટે બીનખેતી ઉપયોગની પરવાનગી આપેલ અને બહુહેતુક ઉપયોગના બીનખેતીના લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

તે બીનખેતી થયેલ જગ્યામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૮ વાળી જગ્યામાં જામનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, જામનગરના નં.૦૦૬બીપી ૨૧૨૨૨૧૯૪, તા.૩-૧૧-૨૦૨૧ ના દિવારની વિકાસ કાર્યની મંજુરી તથા પ્લાન મુજબનું **"ELLITE LUXURIA-2"** નામના બિલ્ડીંગમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર અલગ અલગ શોપ્સ બનાવવાનું કામ કરેલ છે. તે બિલ્ડીંગને **"ELITE LUXURIA-2"** નામ આપવામાં આવેલ છે.

ઉત્તરે	:	પ્લોટ નં.૭ આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	૧૨-૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.
પૂર્વે	:	૧૮-૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	૭-૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

- :: પરિશિષ્ટ : ''બી'' :: -

==========

ઉકત નિશાની ''એ'' માં વર્ણવેલ મિલકત માંહે પ્લોટ નં.૮ વાળી જગ્યામાં જામનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, જામનગરના નં.૦૦૬બીપી ૨૧૨૨૨૧૯૪, તા.૩-૧૧-૨૦૨૧ ના દિવારની વિકાસ કાર્યની મંજુરી તથા પ્લાન મુજબનું **"ELLITE LUXURIA-2"** નામના બિલ્ડીંગમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાં અલગ અલગ શોપ્સનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે. જે હાલ ગતીમાં છે.

"ELITE LUXURIA-2" બિલ્ડીંગના .... **ફલોરના શોપ નંબર :** .... જેનું ક્ષેત્રફળ મુજબ છે.

તે **"ELITE LUXURIA-2"** ના બિલ્ડીંગના **ફર્સ્ટ ફલોરની શોપ નં.૧૦૧** જેનું ક્ષેત્રફળ તથા ચુર્તદિશા નીચે મુજબ છે.

		ચોરસ મીટર	ચોરસ ફુટ
કારપેટ	:	..	
બિલ્ટઅપ	:	..	
	:	..	

વેંચાણ આપેલ શોપની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે

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

એનેક્ષર-૧

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર-૨

શોપ સંબંધીત નિર્દિષ્ટ બાબતો તથા સગવડતાની વિગતો

૧) આકર્ષક એલીવેશન સાથે આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચરનું મજબુત બાંધકામ.

૨) ભૂકંપ પ્રુફ આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર

૩) પાવર બેકઅપ લીફટ માટે

૪) કોમન એરીયા લાઈટીંગ તથા વોટર પંપ

૫) એક એલીવેટર બેઝમેન્ટ માટે

૬) વીટ્રીફાઈડ પોલીસી ટાઈલ્સ

૭) દરેક શોપમાં વોશરૂમ

૮) બોરવેલ તથા વોટર સપ્લાય

૯) બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ

૧૦) એલઈડી લાઈટસ કોમન એરીયા માટે

૧૧) ફાયર સેફટી સાધનો

<u>એનેક્ષર-૩</u>

<u>બિલ્ડીંગનો ફલોર પ્લાન આ સાથે જોડેલ છે.</u>

આ વેંચાણ કરાર અમોએ વાંચી, સમજી, વિચારી, જીવ કાયમ રાખી, કોઈપણ જાતના અનુચીત દબાણ કે પ્રભાવ વગર, મુકત સંમતિથી, કોઈપણની શેહશરમ વગર, સંપૂર્ણ સભાન અને સાવધ અવસ્થામાં, અવેજ પેટે સુંથીની રકમ સ્વીકારી કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશવારસો વેરે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

જામનગર. તારીખ:

અત્રે......................સહી અત્રે......................શાખ