રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

No.__________________________________

-:: વેંચાણ - કરાર ::-

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

(કબજા વગરનો)

અવેજ રૂા.૩,૨૫,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ત્રણ લાખ પચીસ હજાર પુરા

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

પ્રથમ પક્ષકાર :- **''રાજહંસ ઈન્ફ્રા'' ના પ્રોપ્રાઈટર :-**
શ્રી અનિલભાઈ ધનજીભાઈ અજુડીયા
ઉ.વ. : ૪૪, ધંધો : વેપાર,
ઠે. ઋષિ બંગ્લોઝ, સુંદરમ્ સોસાયટી,
સત્યમ્ કોલોની રોડ, જામનગર.
P.A.NO.:- AEJPA 9794 A

... તે બિલ્ડર / પ્રમોટર

બીજા પક્ષકાર :- **શ્રી**
ઉ.વ. : ..., ધંધો:
ઠે.

P.A.NO.:-

... તે ખરીદનાર

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

૧) આપણાં પૈકી પ્રથમ પક્ષકાર **શ્રી અનિલભાઈ ધનજીભાઈ અજુડીયા જેઓ ''રાજહંસ ઈન્ફ્રા'' ના પ્રોપ્રાઈટર** છે અને તે આ કરાર હેઠળની શોપ વાળી જગ્યા વેંચનાર છે અને આ કરારમાં હવે પછી તેનો ઉલ્લેખ ''બિલ્ડર / પ્રમોટર'' તરીકે કરવામાં આવશે અને તે સંબોધનમાં તે , વહીવટદાર, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈની, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વગેરેનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

૨) પ્રથમ પક્ષકારની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની જગ્યા શહેર જામનગરમાં, રણજીતસાગર રોડ ઉપર, જામનગરની દક્ષિણ તરફની નગરસીમમાં આવેલ, **રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૪૮** _ બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧/૧, જેનું

ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૮૭૪.૧૨ એટલે કે ચો.ફુટ ૯૪૦૯.૦૦ થાય છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના શેડયુલ ''અ'' માં દર્શાવેલ છે.

આ જગ્યા સહિતની રે.સ.નં.૧૧૪૮ વાળી જગ્યા આખી જમીન મુળ ખેતીની જમીન તરીકે મુળ ખાતેદાર મેમણ મામદભાઈ હાજી ઈબ્રાહીમભાઈ તથા ઈસ્માઈલભાઈ હાજી ઈબ્રાહીમભાઈની સંયુકત નામની રેવન્યુ રેકર્ડમાં આવેલ હતી, જેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ માં પ્રમોલગેશન નોંધ નં.૪૦૭, તા.૬-૨-૧૯૫૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ મેમણ મામદભાઈ હાજી ઈબ્રાહીમભાઈ તથા ઈસ્માઈલભાઈ હાજી ઈબ્રાહીમભાઈ વચ્ચે તેઓની જમીનો સંબંધે ભાયુભાગની વહેંચણી થયેલ, તે મુજબ રે.સ.નં.૧૧૨૮ વાળી જમીન મામદ હાજી ઈબ્રાહીમભાઈના નામે રેવન્યુ રેકર્ડમાં આવેલ, જેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૯૪૩, તા.૨૦-૨-૧૯૫૪ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ ઓસમાણગની હાજી મામદભાઈ તથા ઈબ્રાહીમ હાજી મામદભાઈ જોગ તેઓના ભાઈ મેમણ અબ્દુલ સતાર હાજી મામદભાઈ વિગેરેએ સદરહુ જમીનમાંનો તેઓનો હિસ્સો અનુ.નં.૨૧૨૪ તારીખ : - ૨૨-૧૨-૧૯૫૮ ના દિવારના રજીસ્ટર્ડ રીલીઝ ડીડથી જતો કરેલ, જેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૪૨૫૩, તા.૨-૧૨-૧૯૭૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ, અને સદરહુ નોંધ તકરારી રજીસ્ટરે લઈને તારીખ : - ૨૬-૪-૧૯૭૮ ના રોજ નામંજુર કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મામલતદારશ્રી, જામનગરના નોંધ નં.૪૨૫૩ સંબંધેના તકરારી કેશના ઠરાવ અન્વયે ડેપ્યુટી કલેકટરશ્રી, જામનગરના કેશ નં. આર.ટી.એસ./૧૦/૭૮, તા.૨૭-૩-૧૯૭૯ ના ઠરાવ આધારે રે.સ.નં.૧૧૨૮ તથા ૧૧૪૮ વાળી જમીન ઓસમાણગની હાજી મામદ તથા ઈબ્રાહીમ હાજી મામદના નામે રેવન્યુ રેકર્ડમાં આવેલ, જેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૪૩૮૬, તા.૨૦-૬-૧૯૭૯ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ ઓસમાણગની હાજી મામદ તથા ઈબ્રાહીમ હાજી મામદ વચ્ચે તા.૯-૬-૧૯૮૦ ના રોજ સદરહુ જમીન સંબંધે વહેંચણનો દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ, તે વહેંચણ મુજબ રે.સ.નં.૧૧૪૮ પૈકી એકર : ૦-૧૪ ગુંઠાવાળી જમીન ઓસમાણગની હાજી મહમદ મેમણના ભાગે અને હિસ્સે આવેલ, જેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૫, તારીખ : ૧-૯-૧૯૮૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ ઓસમાણગની હાજી મહમદ લુસવાલાએ રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૪૮, ચો.મી. ૧૪૧૬-૦૦ વાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવાની કાર્યવાહી કરતાં જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ જામનગરે તેઓના ક્રમાંક નં.જાવિવિસ/ટેક/૧૪૨/૨૨/૦૫/૨૦૩૦, તારીખ : ૨૧-૮-૨૦૦૬ ના રોજ લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરેલ, અને સચિવ, કારોબારી સમિતિ અને નાયબ જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી (મહેસુલ), જીલ્લા પંચાયત, જામનગરે તેઓના ક્રમાંક નં.રેવ/૧/બીખે/રજી.નં.૧૨૯/૨૦૦૭, તા.૨૮-૩-૨૦૦૭ ના દિવારના હુકમથી સદરહુ જગ્યા રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી ઉપયોગની પરવાનગી આપેલ અને બીનખેતીના લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરેલ. જેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૭૯૩, તારીખ ૨૪-૪-૨૦૦૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સચિવ, કારોબારી સમિતિ અને નાયબ જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી (મહેસુલ), જીલ્લા પંચાયત, જામનગરે મંજુર કરેલ બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાન મુજબની ઓસમાણગની હાજી મહમદ લુસવાલાએ હિસ્સા માપણી કરવાની કાર્યવાહી કરતાં ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર લેન્ડ રેકર્ડ જામનગરે તમામ પ્લોટોની હિસ્સા માપણી કરેલ, અને ઓસમાણગની હાજી મહમદ લુસવાલાના નામના હિસ્સા ફોર્મ નં.૪ ઈસ્યુ કરેલ.

ત્યારબાદ ઓસમાણગની હાજી મહમદ લુસવાલા પાસેથી પ્લોટ નં.૧ વહીદા ઓસમાણગની લુસવાલાએ અનુ.નં.૩૯૨૧,તા.૩૦-૩-૨૦૧૦ ના દિવારના રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યારબાદ વહીદા ઓસમાણગની લુસવાલા પાસેથી પ્લોટ નં.૧ શ્રી ડાડુભાઈ રામશીભાઈ વારોતરીયાએ અનુ.નં.૯૩૯૩, તા.૩૦-૭-૨૦૧૦ ના દિવારના રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યારબાદ શ્રી ડાડુભાઈ રામશીભાઈ વારોતરીયા પાસેથી પ્લોટ નં.૧ શ્રી વલ્લભભાઈ અરજણભાઈ સોનગરા વિગેરેએ અનુ.નં.૩૩૪૦, તા.૩૦-૩-૨૦૧૨ ના દિવારના રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યારબાદ શ્રી વલ્લભભાઈ અરજણભાઈ સોનગરા વિગેરે પાસેથી પ્લોટ નં.૧ વશરામભાઈ ગોકળભાઈ મોરડ તથા વલ્લભભાઈ વશરામભાઈ અજુડીયાએ ખરીદ કરવા અનુક્રમ નં.૧૩૬૭, તા.૧૧-૩-૨૦૧૫ થી રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ કરાર કરેલ.

ત્યારબાદ શ્રી વલ્લભભાઈ અરજણભાઈ સોનગરા વિગેરે પાસેથી પ્લોટ નં.૧ હરીભાઈ ડાયાભાઈ અજુડીયા વિગેરે-૬ એ અનુ.નં.૧૩૭૧, તા.૧૨-૩-૨૦૧૫ના દિવારના રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ છે. આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં વશરામભાઈ ગોકળભાઈ મોરડ તથા વલ્લભભાઈ વશરામભાઈ અજુડીયાએ સંમતિ બદલ કન્ફર્મીંગ પાર્ટી તરીકે જોડાઈ સહી સંમતિ કરી આપેલ.

ત્યારબાદ રામજીભાઈ વશરામભાઈ અજુડીયાનું તારીખ : ૨૭-૭-૨૦૧૬ ના રોજ અવસાન પામેલ. તેમના સીધીલીટીના વારસદારો જયાબેન રામજીભાઈ અજુડીયા તથા અરવિંદભાઈ રામજીભાઈ અજુડીયા તથા કમલેશભાઈ રામજીભાઈ અજુડીયાના નામો વારસાઈ રૂએ દાખલ કરવામાં આવેલ, જેની નોંધ ગામના નમુના નં.૨ માં કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ હરીભાઈ ડાયાભાઈ અજુડીયા વિગેરેએ પ્લોટ નં.૧ વાળી ખુલ્લી જમીન - ખુલ્લા પ્લોટનું સબ-પ્લોટીંગ કરાવવાની કાર્યવાહી કરતાં જામનગર મહાનગર સેવા સદન, જામનગરે તેઓના નં.જેએમસી/ટીપી/બી/વો.વ./સબ ડીવી સબ પ્લોટ/ ૨૭૨, તા.૩૦-૪-૨૦૧૮ ના દિવારના હુકમથી કુલ-૫ (પાંચ) સબ-પ્લોટીંગની પરવાનગી આપેલ, અને સબ-પ્લોટ નં.૧/૧ થી ૧/૫ સુધીના પ્લાન મંજુર કરેલ છે, અને તેનો સબ-પ્લોટીંગનો પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

ત્યારબાદ હરીભાઈ ડાયાભાઈ અજુડીયા વિગેરે સબ-પ્લોટ નં.૧/૧ થી ૧/૫ વાળી ખુલ્લી જમીન - ખુલ્લા પ્લટોનું એમલગેશન કરાવવાની કાર્યવાહી કરતાં જામનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, જામનગરે નં.જેએમએમસી/૧૮-૧૦-૨૦૧૮/૧૦૨૧૯૮૪/ ૦૧/૦૦૨૮૪૦, તા.૦૫-૧૧-૨૦૧૮ ના દિવારના હુકમથી એમાલગમેશન કરતાં, તેને એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧/૧ આપવામાં આવેલ છે અને ૮૭૪.૧૨ ચો.મી.નું ક્ષેત્રફળ કાયમ કરેલ, અને તેનો એમલગેશનનો પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

ત્યારબાદ હરીભાઈ ડાયાભાઈ અજુડીયા વિગેરે સદરહુ એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧/ ૧ માં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મેળવવાની કાર્યવાહી કરતાં મહાનગરપાલિકા જામનગરે અનુ.નં.જેએમસી/ટી.પી./બી./૨૯/વિ.પ./૭૪૪/૨૦૧૮-૧૯ (છાપેલ નં.૨૦૧૯/૦૭૭૧), તારીખ :- ૧૬-૪-૨૦૧૯ ના દિવારની (લોરાઈઝ) વિકાસ કાર્યની મંજુરી આપેલ, અને બાંધકામના લે-આઉટ પ્લાન મજુર કરેલ છે.

ત્યારબાદ હરીભાઈ ડાયાભાઈ અજુડીયા વિગેરે પાસેથી સદરહુ એમલગેટેડ પ્લોટ

નં.૧/૧ વાળી ખુલ્લી જમીન - ખુલ્લો પ્લોટ અમો વેંચાણ આપનાર શ્રી અનિલભાઈ ધનજીભાઈ અજુડીયાએ અનુક્રમ નં.૩૨૮૩, તારીખ: ૨૨-૫-૨૦૧૯ ના દિવારના રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યારબાદ પ્રથમ પક્ષકારવાળા ''બિલ્ડર / પ્રમોટર'' ''શ્રી અનિલભાઈ ધનજીભાઈ અજુડીયા''એ એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧/૧ વાળી જગ્યામાં **''રાજહંસ સીટી''** નામના બિલ્ડીંગનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે.

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

આપણા પૈકી બીજા પક્ષકારવાળા શ્રી ...., રે............................. કરારથી ઉપરોક્ત **''રાજહંસ સીટી'' ના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ શોપ નં.જી/૭** ની જગ્યા વેંચાણ લેનાર છે અને તેનો આ કરારમાં હવે પછી ''ખરીદનાર'' તરીકે ઉલ્લેખ કરાશે અને તેમાં તેના વંશ, વારસ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરેનો સમાવેશ થાય છે. તેઓએ આ હેઠળ દર્શાવેલ વિગત વર્ણન વાળી **શોપ રૂા.૩,૨૫,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ત્રણ લાખ પચીસ હજાર પુરામાં** નીચેની શરતો અને સમજણથી ખરીદ કરવાનો કરારનો સોદો કરેલ હોય જેનો આથી આ કરાર કરવામાં આવે છે.

શોપની હદદિશા તથા વર્ણન

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

શ્રી ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ જામનગરના, શહેર જામનગરમાં, રણજીતસાગર રોડ ઉપર, જામનગરની દક્ષિણ તરફની નગરસીમમાં આવેલ **રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૪૮ ની** ૧,૪૧૬.૦૦ ચોરસ મીટર જમીન જેટલા ક્ષેત્રફળની ખેતીની જમીન સચિવ, કારોબારી સમિતિ અને નાયબ જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી (મહેસુલ), જામનગરે તેમના હુકમ નંબર: રેવ/૧/બીખે/રજી.૧૨૯/૨૦૦૭, તારીખ : ૨૮-૩-૨૦૦૭ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવેલ છે, અને તેનો લે-આઉટ પ્લાન મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, જામનગરે તેમના તા.૨૧-૮-૨૦૦૬ ના રોજના પત્ર ક્રમાંક : જાવિવિસ/ટેક/૧૪૨/ ૨૪/૦૫/૨૦૩૦ થી મંજુર કરેલ છે, તે મુજબ તેમાં ડી.પી.રોડની જમીન કપાત જતાં કુલ-૧(એક) પ્લોટનો લે-આઉટ પ્લાન મંજુર થયેલ છે.

તે બીનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ પ્લોટ નં.૧ વાળી ખુલ્લી જમીન - ખુલ્લો પ્લોટ જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૮૭૪.૧૨ એટલે કે ચો.ફુટ ૯૪૦૯.૦૦ થાય છે. આ જગ્યાનું જામનગર મહાનગર સેવા સદન, જામનગરે તેઓના નં.જેએમસી/ટીપી/બી/વો.વ./સબ ડીવી સબ પ્લોટ/૨૭૨, તા.૩૦-૪-૨૦૧૮ ના દિવારના હુકમથી કુલ-૫ (પાંચ) સબ-પ્લોટીંગની પરવાનગી આપેલ, અને સબ-પ્લોટ નં.૧/૧ થી ૧/૫ સુધીના પ્લાન મંજુર કરેલ છે, અને તેનો સબ-પ્લોટીંગનો પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

તે સબ-પ્લોટ નં.૧/૧ થી ૧/૫વાળી ખુલ્લી જમીન - ખુલ્લા પ્લટોનું જામનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, જામનગરે નં.જેએમએમસી /૧૮-૧૦-૨૦૧૮/ ૧૦૨૧૯૮૪/૦૧/૦૦૨૮૪૦, તા.૦૫-૧૧-૨૦૧૮ ના દિવારના હુકમથી એમાલગમેશન કરતાં, તેને એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧/૧ આપવામાં આવેલ છે અને ૮૭૪.૧૨ ચો.મી.નું ક્ષેત્રફળ કાયમ કરેલ, અને તેનો એમલગેશનનો પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

તે એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧/૧ વાળી ખુલ્લી જમીન - ખુલ્લો પ્લોટ, જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૮૭૪.૧૨ એટલે કે ચો.ફુટ ૯૪૦૯.૦૦ થાય છે. આ જગ્યા સંબંધે મહાનગરપાલિકા જામનગરે અનુ.નં.જેએમસી/ટી.પી./બી./૨૯/વિ.પ./૭૪૪/ ૨૦૧૮-૧૯ (છાપેલ નં.૨૦૧૯/૦૭૭૧), તારીખ :- ૧૬-૪-૨૦૧૯ ના દિવારની (લોરાઈઝ) વિકાસ કાર્યની મંજુરી આપેલ, અને બાંધકામના લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

સદરહુ એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧/૧ વાળી જગ્યામાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ફોર્થ ફલોર સુધી બાંધકામ કરેલ છે અને તે બિલ્ડીંગને **''રાજહંસ સીટી''** નામ આપવામાં આવેલ છે.

આ **''રાજહંસ સીટી'' નામના બિલ્ડીંગના ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ શોપ નં.જી/૭** વાળી મિલકત, જેનું ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

		ચોરસ મીટર	ચોરસ ફુટ
		----------	----------
કારપેટ	:	**૧૭.૩૯**	**૧૮૭'.૨''**
બિલ્ટઅપ	:	**૧૯.૫૫**	**૨૧૦'.૪''**
ઓટો	:	**૮.૫૫**	**૯૨'.૦''**
સુપર બિલ્ટઅપ	:	**૪૫.૮૦**	**૪૯૨'.૧૦''**

વેંચાણ આપેલ શોપની હદદિશા

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

ઉત્તર તરફ	:	શોપ નં.જી/૮ આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ	:	શોપ નં.જી/૬ આવેલ છે.
પૂર્વ તરફ	:	ઓપન પાર્કિંગની જગ્યા ત્યારબાદ ૯.૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ	:	આજ બિલ્ડીંગનું પેસેજ, ત્યારબાદ કોમન સીડી ઓપન પાર્કિંગની જગ્યા આવેલ છે.

૩) શેડયુલ-૧ વાળી જગ્યા ઉપર પ્રથમ પક્ષકારવાળા ''બિલ્ડર / પ્રમોટર'' દ્વારા બાંધવામાં આવી રહેલ **''રાજહંસ સીટી''** નામની ઈમારતના **ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ શોપ નં.જી/૭** બીજા પક્ષકારને **રૂા.૩,૨૫,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ત્રણ લાખ પચીસ હજાર પુરા**માં વેંચાણ આપવા નકકી કરેલ છે, અને ખરીદનારે આ **શોપ** ઉપર મુજબની લમસમ કિંમતમાં ખરીદ કરવાનું કબુલ કર્યું છે. આ કિંમત ઉપરાંત સરકારી કે અર્ધ-સરકારી ઓથોરીટી દ્વારા આ વેંચાણ ઉપર સ્ટેમ્પ ડયુટી કે અન્ય કોઈ વેરો કે લેવી વસુલ કરવામાં આવશે તો તેની જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે.

૪) ખરીદનારે અવેજની ઉપરોકત રકમ પૈકી **રૂા.....................** **અંકે રૂપિયા** .... **પુરા** નીચેની વિગતેથી સુંથી (અર્નેસ્ટ મની) તરીકે બિલ્ડરને ચુકવેલ છે.

રૂા.......	અંકે રૂપિયા ....
	.... બેંકના
	ચેક નં............., તા................
	થી પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરને મળેલ છે.

રૂા....... અંકે રૂપિયા ....

==========

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

બાકી અવેજની વિગત

===========

રકમ રૂપિયા	વિગત
રૂા.	કરારની નોંધણી થઈ ગયા પછી ૧૦% ટકા સુધીની રકમ ચુકવવાની રહેશે.
રૂા.	આ કરારના અમલીકરણ પછી ૩૦% ટકા સુધીની રકમ ચુકવવાની રહેશે.
રૂા.	વેંચાણ કરાર વાળી જગ્યાના પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ ૪૫% ટકા સુધીની રકમ ચુકવવાની રહેશે.
રૂા.	વેંચાણ કરારવાળી જગ્યાના સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે ૭૦% ટકા સુધીની રકમ ચુકવવાની રહેશે.
રૂા.	આંતરિક દિવાલો, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ દરવાજાનું કામ પૂર્ણ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ ૭૫% ટકા સુધીની રકમ ચુકવવાની રહેશે.
રૂા.	સેનેટરી, સીડી, લીફટવેલ, લોબી વિગેરેનું કામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ ૮૦% ટકા સુધીની રકમ ચુકવવાની રહેશે.
રૂા.	બાહ્ય પ્લમ્બીંગ, પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, અગાશીનું કામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ ૮૫% ટકા સુધીની રકમ ચુકવવાની રહેશે.
રૂા.	લીફટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ વિગેરે કામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ ૯૫% ટકા સુધીની રકમ ચુકવવાની રહેશે.
રૂા.	વેંચાણ વાળી જગ્યાનો કબજો સંભાળતી વખતે અને પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા ચુકવવાના રહેશે.

રૂા.

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

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

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

૧) પ્રથમ પક્ષકારવાળા ''બિલ્ડર / પ્રમોટર''એ સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ પાસેથી વખતો વખત મંજુર થયેલ પ્લાનો, નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને તેમાં ખરીદ કરવા નકકી કરવા શોપ/એપાર્ટમેન્ટને ગંભીર રીતે અસર કરતાં હોય તેવો સુધારો અને ફેરફાર કરતાં પહેલા ખરીદનારની લેખિત સંમતિ લેવાની રહેશે, સિવાય કે કોઈ સહકારી સતાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારની આવશ્યકતા ઉભી થયેલ હોય.

૨) આ **''રાજહંસ સીટી''** ઈમારતના **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ શોપ નં.જી/૭** જેનું વિગતવાર વર્ણન અને વિગત ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે, તે શોપ ખરીદનારને લમસમ **રૂા.૩,૨૫,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ત્રણ લાખ પચીસ હજાર પુરા**ના અવેજસર વેંચાણ આપવા નકકી કરેલ છે અને ખરીદનારે આ અવેજસર આ શોપ વેંચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.

૩) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધીના ટેક્ષ (કરવેરા) જેમ કે વેલ્યુ એડેડ ટેકસ, સર્વિસ ટેકસ, જી.એસ.ટી. અને ઉપકર અથવા તેવા અન્ય વેરાઓનો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારે શોપની ઉપર જણાવેલ વેંચાણ કિંમત ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

૪) ઉપર જણાવેલ કુલ વેંચાણ કિંમત વધારા રહિત છે, સિવાય કે સંબંધીત 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, જો કિંમતમાં વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો સક્ષમ સતાધિકારી વિગેરેનાઓ દ્વારા લાદવામાં આવેલ વિકાસ ચાર્જ, ખર્ચ અથવા કરમાં થયેલ વધારાની માંગણીપત્ર સાથે તે અંગે પ્રસિધ્ધ થયેલ જાહેરનામા / હુકમ / નિયમ / નિયમની ખરીદનારને જાણકારી આપી આવો વધારો વસુલ કરવા પ્રથમ પક્ષકારવાળા બિલ્ડર હકકદાર રહેશું.

૫) પ્રમોટર બિલ્ડીંગનું નિર્માણ પુર્ણ થયા પછી કાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ કાર્પેટ ક્ષેત્રની પુષ્ટિ કરશે અને મકાનનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા પછી કબજેદાર પ્રમાણપત્ર સક્ષમ અધિકારી દ્વારા આપવામાં આવે છે, જો કોઈ હોય તો કાર્પેટ ક્ષેત્રમાં વિષયમાં ૩ % વિવિધતા કેપ માટે. કાર્પેટ વિસ્તાર માટે ચુકવવાના કુલ ભાવનું પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ પછી ગણતરી કરવામાં આવશે. જો નિર્ધારીત મર્યાદામાં કાર્પેટ ક્ષેત્રમાં કોઈ ઘટાડો થયો હોય તો

પ્રમોટર એમ.સી.એલ.આર. નિયમ - ૧૬(૨) મુજબ વ્યાજ દર + ૨ % ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે એલોટી દ્વારા ચુકવેલા વધારે નાણાં પરત કરશે. તારીખથી જયારે એલોટો દ્વારા આટલી વધુ રકમ ચુકવવામાં આવી હતી. જો ફાળવણીને ફાળવેલ કાર્પેટ ક્ષેત્રમાં કોઈ વધારો થયો હોય, તો પ્રમોટર ચુવણી યોજનાના આગામી માઈલ સ્ટોન મુજબ ફાળવણીકાર પાસેથી વધારાની રકમની માંગ કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના કલમ ૧(એ) માં સંમત થયા મુજબ ચોરસ મીટર દીઠ સમાન દરે કરવામાં આવશે.

૬) આ વેંચાણ કરારવાળી શોપ સહિતની **"રાજહંસ સીટી"** ઈમારતનો પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સંબંધીત સતામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો, સમજુતીઓ, સમય મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો, જો હોય તો, તેનું પાલન કરવા, નિભાવવા અને અનુસરણ કરવા પ્રથમ પક્ષકાર આથી ખાત્રી આપીએ છીએ. તેમજ ખરીદનારને શોપનો કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલા સંબંધીત સ્થાનિક સથામંડળ પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં કબજા / અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી આપવાના રહેશે.

૭) પ્રથમ પક્ષકારવાળા બિલ્ડર તથા ખરીદનાર બંને માટે સમયસર (અસેન્સ) છે. આ પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવાની તેમજ કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા બંને, જે લાગુ પડતું હોય, તે મેળવી લીધા બાદ ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટ / શોપ નો કબજો સુપ્રત કરવાની તેમજ એસોસીએશનને મઝીયારી વિસ્તારો સુપ્રત કરવાની પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરની જવાબદારી રહેશે.

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

૮) પ્રમોટર અહીંથી ઘોષણા કરે છે કે ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ, જેની તારીખમાં તારીખે ઉપલબ્ધ છે. પ્રોજેકટની જમીન ૧૫૭૩.૪૨ ફકત ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાની યોજના બનાવી છે. પ્રોત્સાહક તરીકે ઉપલબ્ધ પ્રિમીયમ અથવા એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર ઉપલબ્ધ ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઈ. ૧૫૭૩.૪૨ ચોરસ મીટર મેળવીને ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવ્યા મુજબ અથવા તેના આધારે વિવિધ યોજના અમલમાં મૂકીને એફ.એસ.આઈ. વધેલા એફ.એસ.આઈ.ની અપેક્ષા જેવિકાસમાં ફેરફાર પર ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ હોઈ શકે છે. નિયંત્રણ નિયમો, જે ઉપરોકત પ્રોજેકટ માટે લાગુ પડે છે. પ્રમોટરે ૧૩૮૨.૫૨ ચોરસ મીટર ફલોર જાહેર કર્યું છે. ઉપરોકત પ્રોજેકટની

જમીનની જમીન પર અને તેના દ્વારા ઉપયોગ કરવાની દરખાસ્ત મુજબ સ્પેસ ઇન્ડેકસ સૂચિત બાંધકામ અને વેંચાણના આધારે એલોટીએ ઉપરોકત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાની સંમતિ આપી છે. પ્રમોટર દ્વારા સૂચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને અને સમજૂતી પર એપાર્ટમેન્ટ્સ જાહેર કરાયેલ સૂચિત એફ.એસ.આઈ. ફકત પ્રમોટરની રહેશે.

૯) જો પ્રમોટર પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવા અને સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય છે અને એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ / એલોટીને સોંપે છે, તો પ્રમોટર એલોટીને ચુકવણી કરવા સંમત થાય છે, જે પ્રોજેકટમાંથી પાછા ખેંચવાનો ઈરાદો નથી રાખતાં, દરે વ્યાજ એમ.સી.એલ.આર. મુજબ - નિયમ ૧૬(૨) એટલે કે વ્યાજ દર + ૨% ફાળવણી દ્વારા ચુકવવામાં આવતી તમામ રકમ પર, વિલંબના દરેક મહિના માટે, કબજો સોંપવા સુધી. એલોટી એમ.સી.એલ.આર. પ્રમાણે નિયમ પ્રમોટરને, વ્યાજ પર ચૂકવણી કરવા સંમત થાય છે - નિયમ ૧૬(૨) એટલે કે વ્યાજ દર + ૨%, વિલંબ ચુકવણી કે જે પ્રમોટરને ચુકવાપાત્ર અને ચુકવણી પાત્ર બને છે, તે કરારની શરતો હેઠળ આ કરારની શરતો હેઠળ ચુકવવામાં આવે છે. તારીખ જણાવેલી રકમ પ્રમોટરને ફાળવેલ (ઓ) દ્વારા ચુકવવા પાત્ર છે.

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

આથી એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, અમો પ્રથમ પક્ષકારે ઉપર મુજબ કરારનો અંત આણવાની ઈચ્છા વ્યકત કરતી જાણ તેમજ તમો ખરીદનારે શરતોનો ભંગ અથવા એકથી વધુ ભંગ કરેલ હોય જેના કારણે આ કરારનો અંત આણવા માંગણીએ છીએ તે અંગેની જાણ તમો ખરીદનારને તમોએ આપેલ તમારા ઉપરોકત સરનામે રજીસ્ટર પોસ્ટ એ.ડી. થી લેખિતમાં તથા તમારા દ્વારા આપવામાં આવેલ ઈ-મેલ એડ્રેસ ઉપર ઈ-મેલ દ્વારા પંદર દિસની નોટીસ આપવાની રહેશે. જો તમો ખરીદનાર ઉપર દર્શાવેલ શરતભંગ અથવા એકથી વધુ શરતભંગને નોટીસની મુદ્દત સુધારવામાં નિષ્ફળ જાવ તો તેવી નોટીસની સમય મર્યાદા પુરી થયેથી, અમો પ્રથમ પક્ષકાર આ કરારનો અંત લાવવા હકકદાર રહેશું.

વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ આ કરારનો અંત થયેથી, અમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરે તમો ખરીદનારને કરારનો અંત

આવ્યાના ૩૦ દિવસની મુદ્દતમાં, તમોએ જે તે તારીખ સુધી અમોને ચુકવેલ એપાર્ટમેન્ટના વેંચાણ અવેજના હપ્તાઓ (કોઈ સ્વીકૃત નિર્ધારીત નુકશાનીઓની વ્યવસ્થા પરત ચુકવણી અથવા અન્ય કોઈ રકમ જે પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી હોય તેને આધીન) પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૧) પ્રમોટરે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવીને અથવા તે તા.૩૧-૧૨-૨૦૨૦ પહેલા ફાળવવાનો રહેશે. જો પ્રમોટર નિષ્ફર્ળ અથવા તેનો કબજો આપવામાં ઉપેક્ષા કરે છે ઉપરોકત દ્વારા તેના નિયંત્રણ અને તેના એજન્ટોના કારણોસર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ તારીખ પછી પ્રમોટર તે રકમની રકમ પરત કરવાની માંગ પર જવાબદાર રહેશે. પ્રસ્તુત એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં તે જ દરે વ્યાજ સાથે પ્રાપ્ત થયેલ છે જેનો ઉલ્લેખ કર્યો છે. પ્રમોટરે રકમ અને તારીખની તારીખ સુધી રકમ મેળવવાની તારીખથી ઉપરની કમલ ૧.૧ તેના પર વ્યાજ ચુકવવામાં આવે છે.

૧૨) જો એપાર્ટમેન્ટને એલોટીને સોંપવાની તારીખથી પાંચ વર્ષના ગાળામાં એપાર્ટમેન્ટ અથવા બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ માળખાગત ખામીને એલોટી પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લે છે. જેમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલું છે અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા અથવા જોગવાઈને લીધે કોઈ ખામી સેવા, પછી, જ્યાં પણ શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર દ્વારા તેના પોતાના ખર્ચે અને તેના દ્વારા સુધારવામાં આવશે. જો આવી ખામી સુધારવી શકય નથી, તો પછી ફાળવણીકાર પાસેથી પ્રાપ્ત કરવાનો હકકદાર રહેશે કાયદા હેઠળ પુરી પાડવામાં આવેલ રીતોમાં આવી ખામી માટે પ્રમોટર, વળતર પુરી પાડવામાં આવેલ કે કારોબારનાં આધારે કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા ખામીના સંદર્ભમાં પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહીં, ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈ જે પ્રમોટર માટે અથવા તેના નિયંત્રણથી આગળ ન હોઈ શકે પ્રમોટર.

૧૩) કબજો મેળવવાની / સોંપવાની પ્રક્રિયા :-

પ્રમોટર તેના સંપૂર્ણ વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર, એમસીએલઆર - નિયમ ૧૬(૨) એટલે કે વ્યાજ દર + ૨% જે તે સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૨% વાર્ષિક ચુકવણીની છુટ આપીને ફાળવણીકાર દ્વારા ચૂકવવામાં આવતી સમાન હપ્તાના પ્રારંભીક ચુકવણી માટે છૂટ આપી શકે છે. હપ્તા ભરપાઈ કરાઈ છે. છુટની છુટ આપવાની જોગવાઈ અને આવા છુટનો દર કોઈપણ સુધારણા / ઉપાડને આધીન રહેશે નહીં, એકવાર પ્રમોટર દ્વારા ફાળવેલને આપવામાં આવે ત્યારે.

૧૩.૧ પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરે સક્ષમ સતામંડળ પાસેથી પ્રમાણપત્ર/ વપરાશ પરવાનગી મેળવ્યા બાદ તેમજ કરાર મુજબ તમો ખરીદનારે રકમની ચુકવણી

કર્યેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેખિતમાં આ કરાર અનુસાર તેવી નોટીસ પ્રસિધ્ધ થયાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનાની અંદર ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવાનો રહેશે. જો અમો પ્રથમ પક્ષકાર અમારા ભાગની કોઈપણ નિષ્ફળ જઈએ તો અમારે તમો ખરીદનારને તે બદલની નુકશાની આપવા માટે સંમત છીએ અને બાહેંધરી આપીએ છીએ. તમો ખરીદનાર આથી અમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર અથવા એસોસીએશન, જે લાગુ પડતું હોય તે દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેન્સના ખર્ચ આપવા સંમત થઈએ છીએ. અમારે કબજા પ્રમાણપત્ર / વપરાશ પરવાનગી પ્રાપ્ત થયાના ૭ દિવસની અંદર ખરીદનારને કબજો સોંપવાનો રહેશે.

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

૧૩.૩ એપર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે ખરીદનારની નિષ્ફળતા :-

એપાર્ટમેન્ટ / શોપનો કબજો સ્વીકારવા અંગે પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર તરફથી લેખિત જાણ મળ્યેથી, ખરીદનારે પ્રથમ પક્ષકાર / બિલ્ડર પાસેથી જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઓ, બાહેંધરીઓ તેમજ આ કરારમાં નિયત કરેલ અન્ય લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઈ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવાનો રહેશે અને પ્રથમ પક્ષકારે ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી દેવાનો રહેશે. કલોઝ ૧૩.૨ માં નિર્દિષ્ટ સમય મર્યાદામાં કબજો સ્વીકારવામાં ખરીદનાર નિષ્ફળ જાય તો તેવા ખરીદનાર લાગુ પડતાં મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવા જવબદાર રહેશે.

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

૧૪) પ્રમોટરે આ કરારને અમલમાં મુકયા પછી તે મોર્ટગેજ અથવા તેના પર ચાર્જ બનાવશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટ અને જો આવા કોઈ મોર્ટગેજ અથવા ચાર્જ બનાવવામાં આવે છે અથવા બનાવવામાં આવે છે તો પણ કંઈપણ હોવા છતાં હાલના અમલ માટે અન્ય કોઈપણ કાદામાં સમાવિષ્ટ, આવા મોર્ટગેજ અથવા ચાર્જને અસર કરશે નહીં આવા એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ લેવામાં અથવા લેવા માટે સંમતિ આપનારા એલોટીનો અધિકાર અને હિત.

૧૫) ખરીદનારે ઈમારતના અન્ય એપાર્ટમેન્ટના ખરીદનારાઓ સાથે મળીને, બિલ્ડર નક્કી કરે તે ઓળખાતી મંડળી અથવા સંઘ અથવા લીમીટિડ 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 લીમીટિડ કંપનીની રચના અને નોંધણી માટે તેમજ સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય તે કરવાની રહેશે, જેમાં સૂચિત મંડળના બાયલોઝનો સમાવેશ થશે અને તેને યોગ્ય રીતે ભરી, સહી કરીને પ્રથમ 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 સતામંડળની આવશકયતાઓ પ્રમાણે જો કાચા બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને / અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે ખરીદનારાએ કોઈ વાંધો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહીં.

૧૫.૧ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની નોટીસ ખરીદનારને 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 ખરીદનાર 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 રૂ.૨૦૦૦/- 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 લીમીટેડ કંપનીને ઉપરોકત મુજબ તબદીલ ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તે બિલ્ડર પાસે રહેશે.

૧૬) 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 લેવામં આવશે નહીં.

૧૭) 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 સમજુતી મુજબની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૮) 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.

૧૯) બિલ્ડરની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :-

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

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

૧. પ્રોજેકટ જમીન સંદર્ભે બિલ્ડરે આ કરાર સાથેના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા મુજબ તેઓ પાસે ચોખ્ખા અને વેંચાણ લાયક ટાઈટલ છે તેમજ તેઓના પ્રોજેકટ જમીન ઉપર વિકાસ કાર્ય કરવા અંગેના જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેઓ પ્રોજેકટ જમીન ઉપર વિકાસ કાર્ય કરવા અંગેના જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેઓ પ્રોજેકટનું કાર્ય કરવા માટે પ્રોજેકટ 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. ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઇ બોજાઓ નથી.

૪. ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા કોઇ અદાલત સમક્ષ કોઇ કાર્યવાહીઓ પડતર નથી.

૫. સક્ષમ સતાધિકારીઓએ પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઇમારત / વિભાગ સંદર્ભમાં આપેલ મજુરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદેસર અને અસ્તિત્વમાં છે તેમજ કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઇમારત / વિભાગ સક્ષમ સતાધિકારીઓ પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાદાની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને મેળવવાની રહેશે અને બિલ્ડરે, તમામ સમયે પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઇમારત / 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 કોઇ કૃત્ય કરેલ નથી અથવા કોઇ કાર્યને અવગણેલ નથી.

૭. બિલ્ડરે, આ કરાર હેઠળ ખરીદનારના અધિકારોને કોઇપણ પ્રકારે અસર થાય તેવા કોઇ કરારો / વ્યવસ્થાઓ અન્ય કોઇ પક્ષકાર અથવા વ્યકિત સાથે પ્રોજેક્ટ જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા સદર એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટના સંદર્ભમાં કરેલ નથી.

૮. બિલ્ડર આથી ખાત્રી આપે છે કે બિલ્ડરે કોઇપણ 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.

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 કોઈ 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.

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

૧. જે તારીખથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળેલ હોય ત્યારથી એપાર્ટમેન્ટને ખરીદનારાએ સ્વખર્ચે જાળવવું તેમજ તેને સારી અને યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખવું તેમજ તેમાં અથવા તે એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં તેવું કૃત્ય કરવું નહીં જે નિયમો, નિયમનો અથવા 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 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 કસત્ય 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 કોઇ ભાગન તોડી પાડી જમીનોદોસ્ત કરાવવું નહીં, તેમજ કોઈ સમયે એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ પ્રકારના કોઈપણ સુધારા અથવા ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં. તેમજ એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતના એલીવેશન તેમજ બાહ્ય કલર સ્કીમમાં કોઇ 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., પારડીસ અથવા અન્ય માળખાકીય વસ્તુઓને બિલ્ડર અને/અથવા મંડળી અથવા લીમીટિડ 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 કોઇ વિમો નિરર્થક અને રદ્દ ઠરે અથવા જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં કોઇ 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 તેને વેંચાણ કરેલ હોય તેમાં થયેલ વધારાની રકમ ચુકવીને ભોગવવી.

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

૧૦. ખરીદનારાએ મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા શરૂઆતમાં ઘડવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને નિયમોનં પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સદર ઈમારત અને એપાર્ટમેન્ટના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતો વખત તેમાં કરવામાં આવેલ સુધારા-વધારા અથવા ફેરફારોનું પણ પલાન 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 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. ખરીદનારાએ બિલ્ડરને તથા તેના સરવેયરો અને એજન્ટો કારીગરો તથા અન્યોની સાથે અથવા વિના, તેમજ વ્યાજબી સમયે, સદર ઈમારતનો અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સાઓમાં પ્રવેશ કરવા અને તેન સ્થિતિ તપાસવા માટે આપવાની પરવાનગી આપવાની રહેશે.

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

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

૨૨) આ કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ સદર એપાર્ટમેન્ટો અથવા સદર પ્લોટ અને ઈમારત અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સા માટે કોઇ 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 જ્યાં સુધી ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ તબદીલ ન થાય ત્યાં સુધી બિલ્ડરની મિલકત રહેશે.

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

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

૨૫) સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરાર, તેના પરિષ્ટો 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 કોઇ કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર-વ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓથી ઉપવટ રહેશે.

૨૬) ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે :-

આ કરાર માત્ર પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથીજ સુધારી શકાશે.

૨૭) વિવાદનું નિરાકરણ:- પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનો નમ્રતાપૂર્વક સમાધાન કરવામાં આવશે. વિવાદને નમ્રતાથી સમાધાન કરવામાં નિષ્ફળતાંના કિસ્સામાં, જે સ્થાવર મિલકત (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧/૨૦૧૬ ની નિયમો અને નિયમોની જોગવાઇઓ અનુસાર ઓથોરીટીને મોકલવામાં આવશે.

૨૮) જો આ કરારની કોઈપણ જોગવાઇ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ બનાવાયેલ નિયમો અને નિયમો હેઠળ રદ અથવા અમલયોગ્ય હોવાનું નકકી કરવામાં આવશે, તો કરારની આવી જોગવાઈઓ ઉદ્દેશ્યથી ઉદ્દેશ્ય સાથે ઉચિત અથવા અદ્યત્તન માનવામાં આવશે. આ કરારની અને કાયદાના અનુસરણ માટે જરૂરી હદ સુધી અથવા ત્યાં બનાવેલા નિયમો અને નિયમો અથવા લાગુ કાયદા, જેમ કે કેસ હોઇ શકે છે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ અમલના સમયે અમલમાં મુકાયેલી હોવાથી લાગુ અને લાગુ રહેશે આ કરાર.

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

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

૩૦) વધુ ખાત્રીઓ :-

બંને પક્ષકારો સંમત થાય છે કે, અહીં સ્પષ્ટપણે જણાવેલ હોય તેવા કરારો અને 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.

૩૧) કરાર કરવાનું સ્થળ :-

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

૩૨) ખરીદનારા અને / અથવા બિલ્ડરે આ કરારને તેમજ હસ્તાંતર / ભાડાપટ્ટાની સોંપણી સાથે યોગ્ય નોંધણીની કચેરીમાં નોંધણી અધિનિયમમાં નિયત કરેલ સમય મર્યાદામમાં રજુ કરવાનો રહેશે તથા બિલ્ડરે તેવી કચેરીએ હાજર રહેશે અને તેના અમલીકરણ સ્વીકૃતિ આપશે.

૩૩) પ્રમોટરે એફ.એસ.આઇ. પર કોઇ દાવા નહીં કરવાની રહેશે, બિલ્ડીંગ યુઝ પરવાનગી મેળવ્યા પછી વધારાના એફ.એસ.આઇ. અને ટેરેસ અધિકારો મેળવશે, આવા હકક જોઇ કોઇ ''એસોસિએશન'' ની માલિકીની હશે તો.

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

ખરીદનારનું નામ :

ખરીદનારનું સરનામું :

ઇ-મેઇલ આઇડી :

બિલ્ડરનું નામ : **શ્રી અનિલભાઇ ધનજીભાઇ અજુડીયા**
''રાજહંસ ઇન્ફ્રા'' ના પ્રોપ્રાઇટર :-

બિલ્ડરનું સરનામું : ઠે. ઋષિ બંગ્લોઝ, સુંદરમ્ સોસાયટી,
સત્યમ્ કોલોની રોડ, જામનગર.

ઇ-મેઇલ આઇડી :

કરાર થયા પછી ઉપરોકત જણાવેલ નોંધાયેલ સરનામાઓ ઉપર બિલ્ડર અને ખરીદનારાએ એકબીજાના તેઓના સરનામામાં થયેલ કોઇપણ ફેરફારની જાણ કરવી

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

૩૪) સંયુક્ત ફાળવણીથી મેળવનારાઓ :-

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

૩૫) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી :-

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણીનો ખર્ચ ખરીદનારાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૬) તકરાર નિવારણ :-

પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શકય ન હોય તો, તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ : ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો હેઠળ યોગ્ય હકુમત સમક્ષ સંદર્ભમાં કરવાનો રહેશે.

૩૭) નિયંત્રિત કાયદો :-

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

-:: શેડયુલ ''અ'' ::-

===========

શ્રી ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ જામનગરના, શહેર જામનગરમાં, રણજીતસાગર રોડ ઉપર, જામનગરની દક્ષિણ તરફની નગરસીમમાં આવેલ **રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૪૮ ની** ૧,૪૧૬.૦૦ ચોરસ મીટર જમીન જેટલા ક્ષેત્રફળની ખેતીની જમીન સચિવ, કારોબારી સમિતિ અને નાયબ જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી (મહેસુલ), જામનગરે તેમના હુકમ નંબર: રેવ/૧/બીખે/રજી.૧૨૯/૨૦૦૭, તારીખ : - ૨૮-૩-૨૦૦૭ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવેલ છે, અને તેનો લે-આઉટ પ્લાન મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, જામનગરે તેમના તા.૨૧-૮-૨૦૦૬

ના રોજના પત્ર ક્રમાંક : જાવિવિસ/ટેક/૧૪૨/૨૪/૦૫/૨૦૩૦ થી મંજુર કરેલ છે, તે મુજબ તેમાં ડી.પી.રોડની જમીન કપાત જતાં કુલ-૧(એક) પ્લોટનો લે-આઉટ પ્લાન મંજુર થયેલ છે.

તે બીનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ પ્લોટ નં.૧ વાળી ખુલ્લી જમીન - ખુલ્લો પ્લોટ જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૮૭૪.૧૨ એટલે કે ચો.ફુટ ૯૪૦૯.૦૦ થાય છે. આ જગ્યાનું જામનગર મહાનગર સેવા સદન, જામનગરે તેઓના નં.જેએમસી/ટીપી/બી/વો.વ./ સબ ડીવી સબ પ્લોટ/૨૭૨, તા.૩૦-૪-૨૦૧૮ ના દિવારના હુકમથી કુલ-૫ (પાંચ) સબ-પ્લોટીંગની પરવાનગી આપેલ, અને સબ-પ્લોટ નં.૧/૧ થી ૧/૫ સુધીના પ્લાન મંજુર કરેલ છે, અને તેનો સબ-પ્લોટીંગનો પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

તે સબ-પ્લોટ નં.૧/૧ થી ૧/૫વાળી ખુલ્લી જમીન - ખુલ્લા પ્લટોનું જામનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, જામનગરે નં.જેએમએમસી/૧૮-૧૦-૨૦૧૮/૧૦૨૧૯૮૪/ ૦૧/૦૦૨૮૪૦, તા.૦૫-૧૧-૨૦૧૮ ના દિવારના હુકમથી એમાલગમેશન કરતાં, તેને એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧/૧ આપવામાં આવેલ છે અને ૮૭૪.૧૨ ચો.મી.નું ક્ષેત્રફળ કાયમ કરેલ, અને તેનો એમલગેશનનો પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

તે એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧/૧ વાળી ખુલ્લી જમીન - ખુલ્લો પ્લોટ, જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૮૭૪.૧૨ એટલે કે ચો.ફુટ ૯૪૦૯.૦૦ થાય છે. આ જગ્યા સંબંધે મહાનગરપાલિકા જામનગરે અનુ.નં.જેએમસી/ટી.પી./બી./૨૯/વિ.પ./૭૪૪/૨૦૧૮-૧૯ (છાપેલ નં.૨૦૧૯/૦૭૭૧), તારીખ :- ૧૬-૪-૨૦૧૯ ના દિવારની (લોરાઈઝ) વિકાસ કાર્યની મંજુરી આપેલ, અને બાંધકામના લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

સદરહુ એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧/૧ વાળી જગ્યામાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ફોર્થ ફલોર સુધી બાંધકામ કરેલ છે અને તે બિલ્ડીંગને **"રાજહંસ સીટી"** નામ આપવામાં આવેલ છે, જેની હદદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:	આ જમીનમાં છોડેલ ૯.૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો તથા ત્યારબાદ ૩૬.૦૦ મીટર પહોળો ડી.પી. રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	લાગુ સર્વે નં.૧૧૪૪/૧ પૈકીની જમીન આવેલ છે.
પૂર્વે	:	આ જમીનમાં છોડેલ ૯.૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો તથા ત્યારબાદ ૩૬.૦૦ મીટર પહોળો ડી.પી. રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે : સર્વે નં.૧૧૪૯/૨ વાળી બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટ નં.૫૭ થી ૬૧ વાળી જમીન આવેલ છે.

-:: શેડ્યુલ "બ" ::-

===========

ઉપરોકત શેડ્યુલ ''અ'' માં દર્શાવેલ જમીન, પાર્કિંગની જગ્યા, સીડી, પેસેજ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, બીમ, કોલમ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ અને ઓવર હેડ ટેન્ક, લીફ્ટ, ઈલેકટ્રીક લાઈન, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીનો બોર, મોટર પંપ, કોમન વિદ્યુત કનેકશન તથા કોમન ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ વિગેરે.

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

જામનગર.

તા.

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

પ્રથમ પક્ષકાર: -

------------------ ----------------

અનિલભાઈ ધનજીભાઈ અજુડીયા

''રાજહંસ ઈન્ફ્રા'' ના પ્રોપ્રાઈટર : -

... તે બિલ્ડર/પ્રમોટર

બીજા પક્ષકાર : -

()

...તે ખરીદનાર

-:: પરિશિષ્ટ "એ" ::-

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

શ્રી ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ જામનગરના, શહેર જામનગરમાં, રણજીતસાગર રોડ ઉપર, જામનગરની દક્ષિણ તરફની નગરસીમમાં આવેલ **રેવન્યુ સર્વે નં.૧૧૪૮ ની** ૧,૪૧૬.૦૦ ચોરસ મીટર જમીન જેટલા ક્ષેત્રફળની ખેતીની જમીન સચિવ, કારોબારી સમિતિ અને નાયબ જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી (મહેસુલ), જામનગરે તેમના હુકમ નંબર: રેવ/૧/બીખે/રજી.૧૨૯/૨૦૦૭, તારીખ : - ૨૮-૩-૨૦૦૭ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવેલ છે, અને તેનો લે-આઉટ પ્લાન મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, જામનગરે તેમના તા.૨૧-૮-૨૦૦૬ ના રોજના પત્ર ક્રમાંક : જાવિવિસ/ટેક/૧૪૨/૨૪/૦૫/૨૦૩૦ થી મંજુર કરેલ છે, તે મુજબ તેમાં ડી.પી.રોડની જમીન કપાત જતાં કુલ-૧(એક) પ્લોટનો લે-આઉટ પ્લાન મંજુર થયેલ છે.

તે બીનખેતી થયેલ જમીનમાં આવેલ પ્લોટ નં.૧ વાળી ખુલ્લી જમીન - ખુલ્લો પ્લોટ જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૮૭૪.૧૨ એટલે કે ચો.ફુટ ૯૪૦૯.૦૦ થાય છે. આ જગ્યાનું જામનગર મહાનગર સેવા સદન, જામનગરે તેઓના નં.જેએમસી/ટીપી/બી/વો.વ./ સબ ડીવી સબ પ્લોટ/૨૭૨, તા.૩૦-૪-૨૦૧૮ ના દિવારના હુકમથી કુલ-૫ (પાંચ) સબ-પ્લોટીંગની પરવાનગી આપેલ, અને સબ-પ્લોટ નં.૧/૧ થી ૧/૫ સુધીના પ્લાન મંજુર કરેલ છે, અને તેનો સબ-પ્લોટીંગનો પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

તે સબ-પ્લોટ નં.૧/૧ થી ૧/૫ વાળી ખુલ્લી જમીન - ખુલ્લા પ્લટોનું જામનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, જામનગરે નં.જેએમએમસી/૧૮-૧૦-૨૦૧૮/૧૦૨૧૯૮૪/ ૦૧/૦૦૨૮૪૦, તા.૦૫-૧૧-૨૦૧૮ ના દિવારના હુકમથી એમાલગમેશન કરતાં, તેને એમલગેંટેડ પ્લોટ નં.૧/૧ આપવામાં આવેલ છે અને ૮૭૪.૧૨ ચો.મી.નું ક્ષેત્રફળ કાયમ કરેલ, અને તેનો એમલગેશનનો પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

તે એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧/૧ વાળી ખુલ્લી જમીન - ખુલ્લો પ્લોટ, જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૮૭૪.૧૨ એટલે કે ચો.ફુટ ૯૪૦૯.૦૦ થાય છે. આ જગ્યા સંબંધે મહાનગરપાલિકા જામનગરે અનુ.નં.જેએમસી/ટી.પી./બી./૨૯/વિ.પ./૭૪૪/૨૦૧૮-૧૯ (છાપેલ નં.૨૦૧૯/૦૭૭૧), તારીખ :- ૧૬-૪-૨૦૧૯ ના દિવારની (લોરાઇઝ) વિકાસ કાર્યની મંજુરી આપેલ, અને બાંધકામના લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

સદરહુ એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧/૧ વાળી જગ્યામાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ફોર્થ ફલોર સુધી બાંધકામ કરેલ છે અને તે બિલ્ડીંગને **''રાજહંસ સીટી''** નામ આપવામાં આવેલ છે, જેની હદદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:	આ જમીનમાં છોડેલ ૯.૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો તથા ત્યારબાદ ૩૬.૦૦ મીટર પહોળો ડી.પી. રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	લાગુ સર્વે નં.૧૧૪૪/૧ પૈકીની જમીન આવેલ છે.
પૂર્વે	:	આ જમીનમાં છોડેલ ૯.૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો તથા ત્યારબાદ ૩૬.૦૦ મીટર પહોળો ડી.પી. રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	સર્વે નં.૧૧૪૯/૨ વાળી બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટ નં.૫૭ થી ૬૧ વાળી જમીન આવેલ છે.

-:: પરિશિષ્ટ ''બી'' ::-

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

વેંચાણવાળી શોપનો ફલોર પ્લાન

-:: એનેક્ષર-૧ ::-

==========

રેરા હેઠળના નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

-:: એનેક્ષર-૨ ::-

==========

શોપ/ઓફિસ સંબંધિત નિર્દિષ્ટ બાબતો તથા સગવડતાની વિગતો