

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

:: વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો) ::
=====

રૂા.

પુરા

=====

પ્રથમ પક્ષકાર : આલાભાઈ રામદેભાઈ ખુંટી

ઉ.વ. : ૪૩, ધંધો : વેપાર,

રહે. રાજ રાજેશ્વરી સોસાયટી, માટેલ ચોક,
નવાગામઘેડ, જામનગર.

પાન નં.

--- તે વેચાણ કરનાર/બિલ્ડર/પ્રમોટર

// ૪ //

બીજા પક્ષકાર :

ઉ.વ. : , ધંધો :

રહે.

જામનગર.

PAN :

--- તે ખરીદનાર/લખાવી લેનાર

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

આથી તમો લખાવી લેનાર (બીજા પક્ષકાર)

(જેનો હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં, ખરીદનાર, લખાવી લેનાર, તમો, તમારા, એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે અને તે રીતે સંબોધનમાં તેમના વંશવારસો, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝિક્યુટર્સ, સકસેસર અને એસાઈની નો સમાવેશ થઈ જાય છે તે) જોગ અમો લખી આપનાર(પ્રથમ પક્ષકાર) આલાભાઈ રામદેભાઈ ખુંટી (જેનો હવે પછી આ વેચાણ કરારમાં વેચાણ આપનાર, લખી આપનાર, અમો, અમારા, એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે અને તે સંબોધનમાં તેમના વંશવારસો, એડમિનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્ઝિક્યુટર્સ, એસાઈની, સકસેસરો વગેરેનો સમાવેશ થઈ જાય છે તે) આ વેચાણ કરાર થી લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

// ૫ //

વેચાણ કરાર વાળી સ્થાવર મિલકત જે સમગ્ર રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી જગ્યા રાજમોતી-૩ તરીકે ઓળખાતી જગ્યાના સબ પ્લોટ નં. જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ની જમીન પર બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે, જેને આરીશવીલા ના નામે ઓળખાવેલ છે. જે બાંધકામ વાળી જગ્યાનું વર્ણન નીચે વિગતવાર દર્શાવેલ છે. તે જમીનના તથા તેના પરના બાંધકામના અમો લખી આપનાર-વેચાણ આપનાર માલિક છીએ, અને આ જગ્યા માંહે જામનગર મહાનગર પાલીકાની બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી નંબર :
.....
તારીખ : થી મેળવી ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર/તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરનું ચો.મી. બિલ્ટઅપ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

અમો વેચનારએ અમારો આ પ્રોજેક્ટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નં.....
.....તા.....થી નોંધાવેલ છે.

-: વેચાણ કરાર વાળી મિલકત નું વર્ણન તથા હદદીક્ષા :-

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ જામનગરના મોજે જામનગર -૨ ના રે.સ.નં. ૬૫૨ વાળી જમીન જેના હે.આરે ચો.મી. ૧-૭૧-૦૯ વાળી જગ્યા જેના ખાતા નં. ૭૨૪, વાળીખેતીની જમીન જે ટી.પી.સ્કીમ નં.૨(જાડા)ના ફા. પ્લોટ નં. ૪૯ માં

સમાવેશ થાય છે. અને તેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.૧૭૧૦૯.૦૦ થાય છે. જે જમીન કલેક્ટરશ્રી જામનગરના હુકમ ક્રમાંક નં. જમન/૨/બીખે/ એન.ઓ.સી./૨જી.નં.૬/૨૦૧૬-૧૭ તા. ૭/૪/૨૦૧૮ ના હુકમથી રહેણાંકના હેતુ માટે બીન ખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ છે. અને જામનગર મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ લે આઉટ પ્લાન મુજબ પ્લોટ નં. ૧ થી ૧૦૧ એમ કુલ - ૧૦૧ રહેણાંક હેતુ માટેના પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે. જે તમામ પ્લોટોનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૧૦૯૪.૮૭ થાય છે. જે સમગ્ર જગ્યાને રાજમોતી -૩ તરીકે ઓળખાવેલ છે.

તે બિનખેતી થયેલ જમીન માં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર :થીનું જામનગર મહાનગર પાલીકામાં સબ પ્લોટીંગ કરાવતા જામનગર મહાનગર પાલીકાએ હુકમ નં.....થી સબ પ્લોટીંગ મંજૂર કરેલ છે. તે મુજબ તેના કુલસબ પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે. જેને સબ પ્લોટ નં. થી નંબર આપવામાં આવેલ છે, જેમા આરીશવીલા ના નામે અલગ અલગ ટેનામેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

તે મુજબ તેમા પાડવામાં આવેલ સબ પ્લોટો પૈકીની સબ પ્લોટ નં. વાળી જગ્યા જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. થાય છે. જેમાં જામનગર મહાનગર પાલીકા દ્વારા આપવામાં આવેલ વિકાસ

કાર્યની મંજૂરી નં. તા.....થી
 આપવામાં આવેલ છે. તે બાંધકામ મંજૂરી મુજબ ગ્રાઉન્ડ તથા ફર્સ્ટ
 ફ્લોરનું કુલ બિલ્ટઅપ ચો.મી. નું લોડ બેરીંગ પ્રકારનું
 રહેણાંક હેતુસરનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. આ બાંધકામ પૂર્ણ
 થતા જામનગર મહાનગર પાલીકા દ્વારા તેના હુકમ ક્રમાંક નં.
 તા..... થી બાંધકામ વપરાશ
 પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જેની હદદીશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

ઉત્તર તરફ :

દક્ષિણ તરફ :

ઉપરોક્ત વિગત તથા વર્ણન વાળુ બાંધકામ વાળુ ટેનામેન્ટ નં.
 તમોને રૂા...../- અંકે રૂપિયા
 પુરા માં વેચાણ આપેલ હોય તેનો આ વેચાણ
 કરાર કરી આપીએ છીએ. જેના સુથી પેટે,

-:: ચુકવેલ અવેજની વિગત ::-

રકમ રૂપિયા

વિગત

	// ૮ //	
	રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરાનો..... નો ચેક નં., તા. ના રોજનો ચેક તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનારના નામ જોગનો વસુલ મળેલ છે. ----- રૂા...../-અંકે રૂપિયા પુરા ફાળવણીથી મેળવનારાએ આ કરાર કર્યા સમયે અથવા તે પહેલા એડવાન્સ ચુકવણી અથવા અરજીની ફી તરીકે રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૧૦% કરતાં વધુ ન હોવી જોઈએ) જેટલી રકમ ચુકવેલી છે અને તેઓ પ્રયોજકને બાકી રહેલી રકમ રૂા...../-અંકે રૂપિયા પુરા નીચેની વિગતે ચુકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે. બાકી ની અવેજની વિગત રકમ રૂપિયા વિગત રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા કરાર કર્યા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦% કરતા વધુ નહી) રૂા...../-અંકે રૂપિયા પુરા જે ટેનામેન્ટ	

// ૯ //

આવેલ હોય તેનું પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ
બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના
૪૫% કરતા વધુ નહીં)

રૂા...../-અંકે રૂપિયા પુરા જે ટેનામેન્ટના
સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને
ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૦%
કરતા વધુ નહીં)

રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા સદરહું
ટેનામેન્ટ ની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર,
ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા
બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની
રકમના ૭૫% કરતા વધુ નહીં)

રૂા...../-અંકે રૂપિયા પુરા સદરહું ટેનામેન્ટ
ના સેનેટરી ફીટીંગ, સીડીનું કામપૂર્ણ થયા બાદ
બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની
રકમના ૮૦% કરતા વધુ નહીં)

રૂા...../-અંકે રૂપિયા પુરા જે ટેનામેન્ટ
આવેલ હોય તેનું પ્લમ્બીંગ અને બાહ્ય પ્લાસ્ટર,
એલીવેશન, અગાશીઓનું વોટર પ્રુફીંગ પૂર્ણ થયા
બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની

	// ૧૦ //	
	રકમના ૮૫% કરતા વધુ નહીં) રૂા...../-અંકે રૂપિયા પુરા જે ટેનામેન્ટ આવેલ હોય તેનુ ઇલેકટ્રીકટ, ફીટીંગ, લોબીઓ, પ્લીન્થ સુરક્ષા સંબંધીત ક્ષેત્રનું ફરસ (પેવીંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુબજની અન્ય તમામ અનવશ્યાકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધુ નહીં) રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા ટેનામેન્ટના કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે ટેનામેન્ટનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેતી રકમ બિલ્ડરને ચુકવી. ----- રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા આ કરાર નીચે મુજબ શરતોથી બંને પક્ષકારો દ્વારા અને વચ્ચે કરવામાં આવે છે જે નીચે મુજબ છે.	

- ૧) પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર /પ્રમોટરે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજૂર થયેલ પ્લાનો, નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને તેમા ખરીદનારે ખરીદ કરવા નક્કી કરવા ટેનામેન્ટ ને ગંભીર રીતે અસર કરતા હોય તેવો સુધારો અનેફેરફારો કરતા પહેલા ખરીદનારની લેખિત સંમતિ લેવાની રહેશે, સિવાય કે કોઈ સહકારી સત્તાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારની આવશ્યકતા ઉભી થયેલ હોય.
- ૨) આ “આરીશ વીલા” ના ટેનામેન્ટ નં..... જેનું વિગતવાર વર્ણન અને વિગત ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે તે ટેનામેન્ટ ખરીદનારને લમસમ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા ના અવેજસર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે અને ખરીદનારે આ અવેજસર આ ટેનામેન્ટ વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ છે.
- ૩) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં ટેનામેન્ટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધીના ટેક્ષ (કરવેરા) જેમ કે વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. અને ઉપકર અથવા તેવા અન્ય વેરાઓનો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારે ટેનામેન્ટની ઉપર જણાવેલ વેચાણ કિંમત ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાના રહેશે.
- ૪) ઉપર જણાવેલ કુલ વેચાણ કિંમત વધારા રહીત છે, સિવાય કે સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી ચુકવવા પાત્ર થતા વિકાસ ખર્ચના

કારણે અને /અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારી, સ્થાનિક બોડી - સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવામાં આવેલ અથવા લાદવામાં આવેલ ખર્ચમાં થયેલ વૃદ્ધિના કારણે, જો કિંમતમાં વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો સક્ષમ સત્તાધિકારી વિગેરેનાઓ દ્વારા લાદવામાં આવેલ વિકાસ ચાર્જ, ખર્ચ, અથવા કરવાં થયેલ વધારાની માંગણીપત્ર સાથે તે અંગે પ્રસિદ્ધ થયેલ જાહેરનામા/ હુકમ/નિયમ/નિયમનની ખરીદનારને જાણકારી આપી આવો વધારો વસુલ કરવા પ્રથમ પક્ષકારવાળા બિલ્ડર હકકદાર રહેશે.

- પ) પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરે ટેનામેન્ટના બાંધકામ નું કામ પૂર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ધોરણસરની વપરાશ પરવાનગી મેળવ્યા બાદ ૩ ટકાના ફેરફારના ગાળાને આધીન, બાંધકામ એરીયામાં ફેરફાર કરેલ હોય તો તેની વિગતો દર્શાવીને ખરીદનારે બાંધકામ એરીયાની ખાત્રી કરાવવાની રહેશે આ રીતે બાંધકામ એરીયામાં જો ફેરફાર થયેલ હોય તો તે અન્વયે કુલ અવેજની રકમની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે. જો નિયમ મર્યાદામાં બાંધકામ એરીયામાં કોઈ ઘટાડો થયેલ હોય તો બિલ્ડરે, ખરીદનારે ચુકવેલ વધારાની રકમ, જ્યારથી તેવી વધારાની એમસીએલઆર + ૨% ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસમાં પરત ચુકવવાની રહેશે તેજ રીતે વેચાણ આપેલ ટેનામેન્ટ ના બિલ્ડઅપ એરીયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો, તે વધારાના બિલ્ડઅપ એરીયાની રકમ ખરીદનારે આપણાં વચ્ચે નક્કી થયા

મુજબના પ્રતિ એક ચોરસ ફુટ બિલ્ડઅપ એરીયાના દરથી અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૬) આ વેચાણ કરારવાળા ટેનામેન્ટનો પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સંબંધીત સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો, સમજૂતીઓ, સમય મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો, જો હોય તો, તેનું પાલન કરવા, નિભાવવા અને અનુસરણ કરવા પ્રથમ પક્ષકાર આથી ખાત્રી આપીએ છીએ. તેમજ ખરીદનારને ટેનામેન્ટ નો કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી સદર ટેનામેન્ટના સંદર્ભમાં કબજા અને / અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી આપવાના રહેશે.

૭) પ્રથમ પક્ષકાર વાળા બિલ્ડર તથા ખરીદનાર બંને માટે સમયસર (એસેન્સ) છે આ પ્રોજેક્ટને પૂર્ણ કરવાની તેમજ કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા બંને, જે લાગુ પડતું હોય તે, મેળવી લીધા બાદ ખરીદનારને ટેનામેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવાની પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરની જવાબદારી રહેશે.

તેવી જ રીતે, ખરીદનારે કરાર હેઠળ, ઉપર જણાવ્યા મુજબનું એક પછી એક તબક્કાનું બાંધકામ પૂર્ણ કરેલ હોય તેને આધીન, હમાઓ તથા અન્ય દેવાઓની ચુકવણી સમયસર કરવાની રહેશે તેમજ અન્ય જવાબદારીઓ અદા કરવાની રહેશે.

૮) જો પ્રથમ પક્ષકાર/ બિલ્ડર નિયમ સમય મર્યાદામાં પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ

કરવામાં અને ટેનામેન્ટ ની સોપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, જો ખરીદનાર આ કરાર ચાલુ રાખવા માંગતા હોય તો અમો પ્રથમ પક્ષકારે તમો ખરીદનારે અમોને ચુકવેલ દરેક રકમ ઉપર દર વિલંબિત મહિના માટે, કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધી પ્રતિ સેકંડે એમસીએલઆર+૨% નું વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે, તેજ રીતે તમો ખરીદનારે અમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરને ચુકવવાની રકમ ચુકવવામાં કરેલ વિલંબ અંગે તેવી રકમની ચુકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી પ્રતિ સેકંડે એમસીએલઆર+૨% વાર્ષિક વ્યાજના દરે રકમ ચુકવવાની રહેશે.

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

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

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

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

૧૦) અમો પ્રથમ પક્ષકારે તમો ખરીદનારને ટેનામેન્ટનો કબજો દસ્તાવેજ સમયે સોંપી દેવાનો રહેશે જો અમો નિયત મુદતમાં, તારીખ સુધીમા તમો ખરીદનારને ટેનામેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો તમો ખરીદનારની માંગણી ઉપર ટેનામેન્ટ સંદર્ભે અમોએ સ્વીકારેલ રકમો જે તારીખથી સ્વીકારેલ

હોય ત્યારથી તે રકમ અને વ્યાજ ચુકવી આપવામાં આવે તે તારીખ સુધી કલોઝ-૮ માં દર્શાવ્યા મુજબના દરના વ્યાજ સાથે ચુકવી આપવા બંધાયેલ રહેશે.

આથી એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, અમોને ટેનામેન્ટ નો કબજો સુપ્રત કરવા માટે ઉપરોક્ત તારીખમાં વ્યાજબી છુટ(વિસ્તૃતિ) આપવાની રહેશે જો ટેનામેન્ટવાળી ઇમારતની પૂર્ણતામાં નીચે મુજબના કારણોસર વિલંબ થયેલ હોય,

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

૧૧) કબજો મેળવવાની/સોંપવાની પ્રક્રિયા :-

- ૧૧.૧) પ્રથમ પક્ષકાર બિલડરે સક્ષમ સત્તા મંડળ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર /વપરાશ પરવાનગી મેળવ્યા બાદ તેમજ કરાર મુજબ તમો ખરીદનારે રકમની ચુકવણી કર્યેથી ટેનામેન્ટનો કબજો લેખિતમાં આ કરાર અનુસાર તેવી નોટીસ પ્રસિદ્ધ થયાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનાની અંદર ખરીદનારને ટેનામેન્ટનો કબજો સોંપવાનો રહેશે, જો અમો પ્રથમ પક્ષકાર અમારા ભાગની કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઔપચારીકતાઓ, લખાણો કરવા/

કરાવવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો અમારે તમો ખરીદનારને તે બદલની નુકશાની આપવા માટે સંમત છીએ. અને બાહેધરી આપીએ છીએ. તમો ખરીદનારે આથી અમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર અથવા એશોસિએશન, જે લાગુ પડતું હોય તે દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સના ખર્ચ આપવા સંમત થઈએ છીએ. અમારે કબજા પ્રમાણપત્ર / વપરાશ પરવાનગી પ્રાપ્ત થયાના ૭ દિવસની અંદર ખરીદનારને કબજો સોંપવાનો રહેશે.

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

૧૧.૩) ટેનામેન્ટ નો કબજો સ્વીકારવા અંગે ખરીદનારની નિષ્ફળતા :

ટેનામેન્ટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર તરફથી લેખિત જાણ મળ્યેથી, ખરીદનારે પ્રથમ પક્ષકાર / બિલ્ડર પાસેથી જરૂરી ઇન્ડેમ્નીટીઓ, બાહેધરીઓ તેમજ આ કરારમાં નિયત કરેલ અન્ય લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઈ ટેનામેન્ટનો કબજો લેવાનો રહેશે અને પ્રથમ પક્ષકારે ખરીદનારને ટેનામેન્ટનો કબજો સોંપી દેવાનો

	// ૧૮ //	
	રહેશે. કલોઝ ૧૩.૨ માં નિર્દિષ્ટ સમય મર્યાદામાં કબજો સ્વીકારવામાં ખરીદનાર નિષ્ફળ જાય તો તેવા ખરીદનાર લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે. ૧૧.૪) ખરીદનારને ટેનામેન્ટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો ટેનામેન્ટ ખરીદનાર તેમાં રહેલ કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ કોઈ ખામીઓ, બિલ્ડરના ધ્યાન ઉપર લાવે તો, જ્યાં શક્ય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ બિલ્ડરના ધ્યાન પર લાવે તો, જ્યાં શક્ય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ બિલ્ડરે પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શક્ય ન હોય તો, ખરીદનાર અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ બિલ્ડર પાસેથી વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. આ શરતે કે બિલ્ડર તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર હોય અથવા જે બિલ્ડરના નિયંત્રણ બહાર હોય. ૧૨) ટેનામેન્ટ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની નોટીસ ખરીદનારને બિલ્ડરે આપ્યાની ૧૫ દિવસની અંદર, પ્રોજેક્ટ જમીન તથા ઇમારતોના સંદર્ભમાં કરવા પડતા ખર્ચનો	

પ્રમાણસરનો હિસ્સો જે વો કે સ્થાનિક કરવેરા, સુધારણા કર અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને /અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કરવેરા, પાણીવેરો, વિમો, કોમન લાઈટસ, સમારકામ અને કારકુન, બીલ કલેક્ટર, ચોકીદાર, સફાઈદારના પગારો તેમજ પ્રોજેક્ટ જમીન અને ઇમારતોની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટને કરવા પડતા તમામ અન્ય આવશ્યક ખર્ચાઓ ભોગવવા અને ચુકવવા માટે ખરીદનાર જવાબદાર રહેશે.

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

૧૪) સદરહું ટેનામેન્ટમાં હસ્તાંતર લેખ બનાવવા અથવા લીઝની સોપણી કરવાના સંદર્ભમાં બિલ્ડરના કાયદાકીય એટર્ની / વકીલોની વ્યવસાયિક ખર્ચ સહિત તમામ અન્ય કાયદાકીય ખર્ચ ચુકવવા માટે ખરીદનારે બિલ્ડરને સમજુતી મુજબની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૫) બિલ્ડરની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :-

બિલ્ડર આથી ખરીદનારને નીચે મુજબની સમજુતીઓ અને

ખાત્રીઓ આપે છે.

- ૧) પ્રોજેક્ટ જમીન સંદર્ભે બિલ્ડરે આ કરાર સાથેના ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા મુજબ તેઓ પાસે ચોખ્ખા અને વેચાણ લાયક ટાઇટલ છે તેમજ તેઓના પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર વિકાસ કાર્ય કરવા અંગેના જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તથા તેઓ પ્રોજેક્ટનું કાર્ય કરવા માટે પ્રોજેક્ટ જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાયદાકીય કબજો ધરાવે છે.
- ૨) બિલ્ડરે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવેલી છે. તેમજ પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત તેઓએ જરૂરી પરવાનગી મેળવવાની રહેશે.
- ૩) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈ બોજાઓ નથી.
- ૪) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા કોઈપણ અદાલત સમક્ષ કોઈ કાર્યવાહીઓ પડતર નથી.
- ૫) સક્ષમ સત્તાધિકારીઓએ પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ટેનામેન્ટ સંદર્ભમાં આપેલ મંજૂરીઓ પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદેસર અને અસ્તિત્વમાં છે તેમજ

કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે વધુમાં પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ટેનામેન્ટ સંદર્ભમાં સક્ષમ સતાધિકારીઓ પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજૂરીઓ પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદાની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને મેળવવાની રહેશે અને બિલ્ડરે, તમામ સમયે પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ટેનામેન્ટના સંદર્ભમાં તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું અનુસરણ કરેલ છે અને કરવાનું રહેશે.

- ૬) બિલ્ડરને આ કરાર કરવાનો અધિકાર છે તેમજ તેઓએ આ હેઠળ ખરીદનારના ઉપસ્થિત થયેલ હકક, અધિકાર અને હિતને પૂર્વગ્રહીત 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 વ્યક્તિસાથે પ્રોજેક્ટ જમીન, પ્રોજેક્ટ તથા સદર ટેનામેન્ટ ના સંદર્ભમાં કરેલ નથી.
- ૮) બિલ્ડર આથી ખાત્રી આપે છે કે બિલ્ડરે કોઈપણ પ્રકારે આ કરારમાં જણાવેલ પ્રક્રિયા અનુસાર સદર ટેનામેન્ટ ખરીદનારને વેચાણ કરવાથી બાધિત નથી.

૯) ખરીદનારાઓના સંઘને માળખાને હસ્તાંતરણ લેખ કરતી વખતે બિલ્ડરે ખરીદનારાઓના સંઘને માળખાના ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

૧૦) બિલ્ડરે બીનતકરારી સરકારી દેવા, રેટ, ખર્ચ અને કરવેરા અન્ય રકમો, કર ઇમ્પોઝીશન, પ્રિમીયમો, નુકસાની અને/ અથવા દંડ તેમજ અન્ય ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ, જે હોય તે સદર પ્રોજેક્ટ ના સંદર્ભમાં સક્ષમ સતાધિકારીઓને ચુકવેલ છે અને ચુકવશે.

૧૧) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા સિવાયની જમીન અને/ અથવા પ્રોજેક્ટ સંદર્ભમાં બિલ્ડરને સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તા મંડળ અથવા અન્ય લેજિસ્લેટિવ ઇન્ટકમેન્ટ, સરકાર વટહુકમ, હુકમ જાહેરનામું (જેમા સદર મિલકતની જમીન અથવા અવલ જમીની નોટીસનો સમાવેશ થાય છે.) તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી. અથવા બજેલ નથી.

૧૬) ખરીદનારે જાતે, અથવા તો જે વ્યક્તિઓના હાથમાં ટેનામેન્ટ આવે તે તમામ, આથી બિલ્ડર સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે.

૧) જે તારીખથી ટેનામેન્ટનો કબજો સંભાળેલ હોય ત્યારથી ટેનામેન્ટ ખરીદનારાએ સ્વખર્ચે જાળવવું તેમજ તેને સારી અને રહેવાલાયક સ્થિતિમાં રાખવું.

૨) ટેનામેન્ટમાં તેવી ચીજવસ્તુઓ રાખવી નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક પ્રકારના હોય અથવા એટલી ભારે હોય કે જેનાથી ટેનામેન્ટના બાંધકામ અથવા માળખાને નુકશાન કરે જે ચીજવસ્તુઓનું સંગ્રહ કરવું સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત કરેલ હોય ટેનામેન્ટને ફાળવણી થી મેળવનારાની ભુલના કારણે કોઈ નુકશાન થશે તો, ફાળવણીથી મેળવનારા તેવી નુકશાનીના પરિણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

૩) સદર ટેનામેન્ટ તમામ આંતરિક સમારકામો પોતાના ખર્ચે કરવા અને બિલ્ડરે ખરીદનારને જે સ્થિતિમાં કબજો સુપ્રત કરેલ હોય તે સ્થિતિમાં ટેનામેન્ટ ની જાળવણી કરવી તેમજ સદર ટેનામેન્ટ વાળી ઇમારતમાં અથવા ટેનામેન્ટમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સત્તા મંડળના નિયમો અને નિયમનો વિરોધી કોઈ કૃત્ય કરવું/ કરાવવું નહીં. ખરીદનારા દ્વારા ઉપરોક્ત જોગવાઈના ઉલ્લંઘન કર્યાના કિસ્સામાં, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સત્તામંડળ સમક્ષ તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

૪) તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું કરાવવું નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટ જમીનનો

તથા ટેનામેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગનો કોઈ વિમો નિરર્થક અને રદ ઠરે અથવા જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં કોઈ વધારાના પ્રિમીયમની રકમો ચુકવવા પાત્ર થાય.

૫) સદર ટેનામેન્ટ માંથી કોઈ કુડો, કચરો, ચીંથરા, ગંદકી અથવા અન્ય નકામી વસ્તુઓ કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેક્ટ જમીનના અન્ય હિસ્સાઓમાં તેમજ જે ટેનામેન્ટ સ્થિત હોય તે ટેનામેન્ટમાં ફેંકવી નહીં તેમજ ફેંકવાની મંજૂરી આપવી નહીં.

૬) બિલ્ડરની માંગણીના પંદર દિવસની અંદર, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા ટેનામેન્ટમાં પાણી વિજળી અથવા અન્ય સુવિધાઓ જોડાણ પુરાપાડવા માટે માંગવામાં આવેલ સીકયોરીટી ડીપોઝીટરમાં તેમના હિસ્સે આવતી રકમ બિલ્ડરને ચુકવી દેવી.

૭) સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને /અથવા સરકાર અને /અથવા અન્ય જાહેર સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ પાણી વેરા, સ્થાનિક વેરા, વિમો તથા તેવા અન્ય કર, જો હોય તો, ટેનામેન્ટ ના ભોગવટેદારના બદલવાના કારણે અથવા અન્ય કોઈ હેતુઓ માટે, સિવાય કે જે હેતુ માટે તેને વેચાણ કરેલ હોય તેમાં થયેલ વધારાની રકમ ચુકવીને ભોગવવી.

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

૯) ખરીદનારાએ બિલ્ડરને તથા તેમના સરવેયરો અને એજન્ટો, કારીગરો તથા અન્યોની સાથે અથવા વિના તેમજ વ્યાજબી સમયે સદરમાં પ્રવેશ કરવા અને તેની સ્થિતિ તપાસવા માટે આપવાની પરવાનગી આપવાની રહેશે.

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

બિલ્ડરે આ કરાર કર્યા પછી ટેનામેન્ટ 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 તે છતાં તેવો ગીરો અને બોજો તેવા ટેનામેન્ટ 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, 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 મોકલીઆપે અને બીજું કે તેઓ બિલ્ડરની સુચના મુજબ સંબંધીત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે હાજર રહે, જો ખરીદનાર તેઓ દ્વારા સ્વીકૃતિના ૩૦ દિવસની અંદર આ કરારને બિલ્ડરને પરત મોકલી આપવામાં અને/અથવા તેની નોંધણી માટે બિલ્ડર દ્વારા જ્યાં અને જયારે બોલાવવામાં આવે ત્યાં હાજર રહેવામાં નિષ્ફળ જાય તો બિલ્ડરે ખરીદનારાને સદર કસુરને સુધારવા અંગેની નોટીસ પાઠવવાની રહેશે અને જો તેવી ભુલને ખરીદનારા દ્વારા સદરહું નોટીસની સ્વીકૃતિના ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં ન આવે તો ખરીદનારની અરજી રદ ગણવાની રહેશે અને ખરીદનારાએ તે સંદર્ભે બુકીંગની રકમ સહીત ચુકવેલ તમામ રકમો ખરીદનારાને કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય પરત આપી દેવાની રહેશે.

૧૯) સંપૂર્ણ કરાર:

આ કરાર તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો સહિત, ઉપરોક્ત વિષય વસ્તુ અંગેનો પક્ષકારો વચ્ચેનો એક સંપૂર્ણ કરાર બનાવે છે, જે

સદર એપાર્ટમેન્ટ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈ પણ અને તમામ લેખિત અથવા મૌખિક બાહેધરીઓ, સમજુતીઓ, અન્ય કોઈ કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓથી ઉપરવટ રહેશે.

૨૦) ફરેફાર કરવાના અધિકાર અંગે :

આ કરાર માત્ર પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારી શકાશે.

૨૧) સમાંતરતા :-

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

૨૨) કરાર કરવાનું સ્થળ :

આ કરારનું અમલીકરણ ત્યારેજ પૂર્ણ ગણવામાં આવશે જ્યારે બિલ્ડરની ઓફીસમાં અથવા બિલ્ડર અને ખરીદનારા વચ્ચે

	// ૨૮ //	
	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 જામનગરમુકામે કરવામાં આવેલ છે તેમ ગણાશે. ૨૩) ખરીદનારા અને /અથવા બિલ્ડરે આ કરારને તેમજ હસ્તાંતર/ ભાડાપટ્ટાની સોંપણી સાથે યોગ્ય નોંધણીની કચેરીમાં નોંધણી અધિનિયમમાં નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં રજુ કરવાનો રહેશે તથા બિલ્ડર તેવી કચેરીએ હાજર રહેશે અને તેના અમલીકરણ સ્વીકૃતિ આપશે. ૨૪) આ કરાર મુજબ ખરીદનાર અને બિલ્ડરને બજાવવામાં 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/ પોસ્ટ ના પ્રમાણપત્ર હેઠળ તેઓના નીચે મુજબના સરનામાઓ ઉપર બજવણી કરેલ હશે. ખરીદનારનું નામ : સરનામું : રહે.	

	// ૨૯ //	
	જામનગર. ઇ-મેઇલ આઇડી : બિલ્ડરનું નામ : આલાભાઈ રામદેભાઈ ખુંટી રહે. રાજરાજેશ્વરી સોસાયટી, માટેલ ચોક નવાગામ ઘેડ, જામનગર. ઇ-મેઇલ આઇડી : aalabhaikhuti@gmail.com કરાર થયા પછી ઉપરોક્ત જણાવેલ નોંધાયેલ સરનામાઓ ઉપર બિલ્ડર અને ખરીદનારાએ એકબીજાના તેઓના સરનામામાં થયેલ કોઈપણ ફેરફારની જાણ કરવી તેઓની ફરજ પડશે. જો તેમ કરવામાં ન આવે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલેલ તમામ પત્રો અને સંચાર બિલ્ડર અથવા ખરીદનારા, જે લાગુ પડતુ હોય તેઓને બજી ગયેલ છે. તેમ માની લેવામાં આવશે. ૨૫) 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.	

૨૬) સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી :-

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણીનો ખર્ચ ખરીદનારાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૭) તકરાર નિવારણ :

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

૨૮) નિયંત્રિત કાયદો:-

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

-:: શેડ્યુલ-અ ::-

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના ડીસ્ટ્રીક્ટ સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ જામનગરના મોજે જામનગર -૨ ના રે.સ.નં.૬૫૨ વાળી જમીન જેના હે.આરે ચો.મી. ૧-૭૧-૦૯ વાળી જગ્યા જેના ખાતા નં. ૭૨૪, વાળીખેતીની

	// ૩૧ //	
	જમીન જે ટી.પી.સ્કીમ નં.૨(જાડા)ના ફા. પ્લોટ નં. ૪૯ માં સમાવેશ થાય છે. અને તેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.૧૭૧૦૯.૦૦ થાય છે. જે જમીન કલેક્ટરશ્રી જામનગરના હુકમ ક્રમાંક નં. જમન/૨/બીખે/ એન.ઓ.સી./૨જી.નં.૬/૨૦૧૬-૧૭ તા. ૭/૪/૨૦૧૮ ના હુકમથી રહેણાંકના હેતુ માટે બીન ખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ છે. અને જામનગર મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ લે આઉટ પ્લાન મુજબ પ્લોટ નં. ૧ થી ૧૦૧ એમ કુલ - ૧૦૧ રહેણાંક હેતુ માટેના પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે. જે તમામ પ્લોટોનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૧૦૯૪.૮૭ થાય છે. જે સમગ્ર જગ્યાને રાજમોતી -૩ તરીકે ઓળખાવેલ છે. તે બિનખેતી થયેલ જમીન માં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નંબર :થીનું જામનગર મહાનગર પાલીકામાં સબ પ્લોટીંગ કરાવતા જામનગર મહાનગર પાલીકાએ હુકમ નં..... તા.....થી સબ પ્લોટીંગ મંજૂર કરેલ છે. તે મુજબ તેના કુલસબ પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે. જેને સબ પ્લોટ નં. થી નંબર આપવામાં આવેલ છે, જેમા આરીશવીલા ના નામે અલગ અલગ ટેનામેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે મુજબ તેમા પાડવામાં આવેલ સબ પ્લોટો પૈકીની સબ પ્લોટ નં. વાળી જગ્યા જેનુ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. થાય	

છે. જેમાં જામનગર મહાનગર પાલીકા દ્વારા આપવામાં આવેલ વિકાસ કાર્યની મંજૂરી નં. તા.....થી આપવામાં આવેલ છે. તે બાંધકામ મંજૂરી મુજબ ગ્રાઉન્ડ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરનું કુલ બિલ્ટઅપ ચો.મી. નું લોડ બેરીંગ પ્રકારનું રહેણાંક હેતુસરનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. આ બાંધકામ પૂર્ણ થતા જામનગર મહાનગર પાલીકા દ્વારા તેના હુકમ ક્રમાંક નં. તા..... થી બાંધકામ વપરાશ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જેની હદદીશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

ઉત્તર તરફ :

દક્ષિણ તરફ :

-:: શેડયુલ-બ ::-

ઉપરોક્ત શેડયુલ -અ માં દર્શાવેલ જમીન, સીડી, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવર હેડ ટેન્ક, ઇલેક્ટ્રીક લાઇન, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીનો બોર, વિદ્યુત કનેક્શન વિગેરે.

ઉપરોક્ત પ્રમાણેનો આ વેચાણ કરાર બંને પક્ષકારોએ વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવકાયમ રાખી, કોઈ પણ જાતના અનુચિત દબાણ કે પ્રભાવ વગર, મુક્ત સંમતિ થી, બિના કેફે, સંપૂર્ણ સભાન અને સાવધ

	// ૩૩ //	
	અવસ્થામાં, કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ વારસો વેરે કબુલ મંજુર અને બંધન કર્તા છે અને રહેશે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. જામનગર. તા. / /૨૦૨૨. અત્રે સહી અત્રે શાખ આલાભાઈ રામદેભાઈ ખુંટી (લખી આપનાર/પ્રથમ પક્ષકાર) 	