રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં.

:: વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો) ::

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

રૂા......... /-અંકે રૂપિયા ....પુરા

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

પ્રથમ પક્ષકાર : શિવમ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો

(૧) કિરીટસિંહ મહોબતસિંહ જાડેજા

ઉ.વ. : ૪૫, ધંધો : વેપાર,

(૨) હિરેનભાઇ કિશનભાઇ માડમ

ઉ.વ. : ૩૫, ધંધો : વેપાર,

(૩) ભરતભાઇ કાન્તીભાઇ ગોહીલ

ઉ.વ. : ૪૦, ધંધો : વેપાર,

(૪) જીતેન્દ્રભાઇ લક્ષ્મણભાઇ ડેર

ઉ.વ. : ૪૨, ધંધો : વેપાર,

(૫) વિજયસિંહ દીલુભા ચુડાસમા

ઉ.વ. : ૨૧, ધંધો : વેપાર,

(૬) નરેન્દ્રસિંહ બહાદુરસિંહ જાડેજા

ઉ.વ. : ૪૩, ધંધો : વેપાર,

પેઢીનું સરનામુ :

પ્લોટ નં. ૧૦, ગોકુલધામ સોસાયટી,

પટેલ કોલોની શેરી નં. ૧૦ ના છેડે,

જામનગર.

પાન નં. AEGFS7680Q

--- તે વેંચાણ કરનાર/બિલ્ડર/પ્રમોટર

બીજા પક્ષકાર :

ઉ.વ. : , ધંધો : ,

રહે.

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, એક્જીક્યુટર્સ, સકસેસર અને એસાઇની નો સમાવેશ થઇ જાય છે તે) જોગ અમો લખી આપનાર(પ્રથમ પક્ષકાર) **શિવમ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો (૧) કિરીટસિંહ મહોબતસિંહ જાડેજા વિગેરે** (જેનો હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ આપનાર, લખી આપનાર, અમો, અમારા, એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે અને તે સંબોધનમાં તેમના વંશવારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્જીક્યુટર્સ, એસાઇની, સકસેસરો વગેરેનો સમાવેશ થઇ જાય છે તે) આ વેચાણ કરાર થી લખી આપી બંધાઇએ છીએ કે,

''**શિવમ ડેવલોપર્સ**'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી તા.૧૭/૧૦/૨૦૨૦ના ભાગીદારીના દસ્તાવેજથી અસ્તિત્વમાં આવેલી છે. અને આ ભાગીદારી દસ્તાવેજ મુજબ ''**શિવમ ડેવલોપર્સ-૨**'' ભાગીદારી પેઢીના અમો ૬(છ)જ ભાગીદારો છીએ.

અને ત્યારબાદ ભાગીદારીના બંધારણમાં કોઇ ફેરફાર થયેલ નથી, તેની આથી ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ, અને તે રીતે આ વેચાણ કરાર ભાગીદારો દરજજે તથા જાતે કરીએ છીએ.

વેચાણ કરાર વાળી સ્થાવર મિલ્કત જે બિલ્ડીંગ **''શિવમ એવન્યુ-૨''** પૈકી ...... ફલોરનો ફલેટ નંબર : .... છે, અને જે **''શિવમ એવન્યુ-૨''** બિલ્ડીંગનું આયોજન ચો.મી. ૫૯૯.૬૧ ના ક્ષેત્રફળ ની જમીન પર કરવામાં આવેલ છે, અને જે ઇમારત પૈકી નો આ વેંચાણ વાળો ફલેટ છે, તે સમગ્ર **''શિવમ એવન્યુ-૨''** ઇમારત 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 : જેએમએમસી/ટીપી/બી./૨૯/વિ.પ./૦૦૪૨/૨૦૨૧-૨૨ તારીખ : ૦૫/૦૩/૨૦૨૧ (છાપેલનંબર- ૨૦૨૧/૦૦૫૩) થી મેળવી સેલરમાં કવર્ડ પાર્કીંગ, રેમ્પ, રેમ્પ પ્લેટફોર્મ, એક લીફટ, એક સ્ટેર, તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં એકવોચમેન રૂમ, આઠ દુકાનો, આઠ ડબલ્યુસી, એક સ્પે. ટોઇલેટ, કવર્ડ પાર્કીંગ, સેલરમાં જવાનો રેમ્પ, ડકટ, લીફટ, સ્ટેર, રેમ્પ પ્લેટફોર્મ, એસેસ, ફાયર ફેબ્રી.સ્ટેર, ઓપન કમ્પાઉન્ડ તથા ફસ્ટ ફલોરથી ફોર્થ ફલોર સુધીની દરેક માળે રહેણાંક ના ૩-૩ ફલેટસ મળી કુલ ૧૨ રહેણાંકના ફલેટસ એમ કુલ મળી ૧૨ રહેણાંકના

ફલેટસ તથા ૮ શોપ(કોમર્શીયલ યુનીટ)નું બાંધકામ હાલ અંન્ડર કન્સ્ટ્રકશન છે.

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

<u>-: વેચાણ કરાર વાળા ફલેટનું વર્ણન તથા હદદીશા :-</u>

શ્રી ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ, સબડીસ્ટ્રીકટ, જામનગરના શહેર જામનગરમાં, બેડી બંદર રોડ ઉપર, પટેલ કોલોની વિસ્તારમાં શેરી નં.૯ ના છેડે આવેલ મુળ વિલાસ ઉદ્યોગ તરીકે ઓળખાતી અઘાટ હકકની છાપાલેખવાળીમુળ **રે.સ.નં. ૧૫૨૨ પૈકી**ની શ્રી જામનગર રીજીયોનલ તેલીબીયા ઉત્પાદક સહકારી સંઘ લીમીટેડ-જામનગર (ફડચા) (ગ્રોફેડ) ની માલીકીની કુલ ચો.મી. ૩૭૬૨૫.૭૩ વાળી જગ્યા પૈકી મહાનગર પાલીકા જામનગરે મંજુર કરેલ સબપ્લોટો પૈકી **સબપ્લોટ નં.૧૦,૧૧ અને ૧૨** વાળા ખુલ્લા સબપ્લોટ,

રેવન્યુ સરવે નંબર ૧૫૨૨ પૈકી વાળી જગ્યાની સીટી સરવે કચેરી દ્વારા હકકચોકસી થતા સીટી સર્વેના **વોર્ડ નં.૧૨ નવા શીટ નં. ૭૮**, સીટી સર્વે નં.૩૬૮૨ આપવામાં આવેલ છે, જેની હિસ્સા

માપણી થતા મંજુર થયેલ હિસ્સા પૈકી અનુક્રમે સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/૧૦** , સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/૧૧** તથા સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/૧૨** વાળા ત્રણેય ખુલ્લા સબપ્લોટની જગ્યા, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **ચો.મી. ૫૯૯.૬૧** થાય છે. ઉપરોકત ત્રણેય ખુલ્લા સબપ્લોટોનું જામનગર મહાનગર સેવાસદન દ્વારા તેના હુકમ ક્રમાંક નંબર જેએમએમસી/૧૯-૧૨-૨૦૨૦/૧૬૦૦૬૨૯/૦૧/૦૩૭૭૪૦ તા.૨૨/૧૨/૨૦૨૦ થી એમલગમેશન કરતા એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧૦ આપવામાં આવેલ,

ત્યારબાદ સીટી સરવે કચેરીમાં એકત્રીકરણ હુકમ મુજબ એકત્રીકરણ કરાવતા સીટી સરવે વોર્ડ નં.૧૨, શીટ નં.૭૮, સીટી સરવે નંબર-૩૬૮૨/૧૦ થી નોંધાયેલ છે. અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૯.૬૧ ચો.મી. કાયમ કરવામાં આવેલ. તે મિલ્કત માંહે જામનગર મહાનગર પાલિકાની બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી નં. જેએમએમસી/ટીપી/બી./૨૯/વિ.પ./૦૦૪૨/૨૦૨૧-૨૨ તારીખ : ૦૫/૦૩/૨૦૨૧ (છાપેલનંબર- ૨૦૨૧/૦૦૫૩) ના દિવારની વિકાસ કાર્યની મંજુરી મુજબનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે. જે હાલ ગતીમાં છે. તે બિલ્ડીંગને ‘‘**શિવમ એવન્યુ-૨**’’ નામ આપવામાં આવેલ છે.

તે શિવમ એવન્યુ -૨ નામના બિલ્ડીંગના ...... ફલોરનો ફલેટ નં. ..... જે તમોને આ વેચાણ કરારથી વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ તથા હદદીશા નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	ચો.ફુટ	ચો.મી.
કારપેટ એરિયા		
બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		
કોમન વરાડે પડતો હિસ્સો		
સુપર બિલ્ટઅપ		

-:: વેચાણ આપેલ ફલેટની હદદીશા ::-

ઉત્તર તરફ :

દક્ષિણ તરફ :

પૂર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

ઉપરોકત વિગત તથા વર્ણનવાળો ફલેટ તમોને રૂા.. ... /- અંકે રૂપીયા ...... પુરા માં વેચાણ આપેલ હોય તેનો આ વેચાણ કરાર કરી આપીએ છીએ. જેના સુથી પેટે,

-:: ચુકવેલ અવેજની વિગત ::-

રકમ રૂપિયા	વિગત
રૂા.	

રૂા.

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

બાકી ની અવેજની વિગત

રકમ રૂપિયા	વિગત
રૂા.	કરાર કર્યા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦% કરતા વધુ નહી)
રૂા.	જે ઇમારત અથાવ વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનુ પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૪૫% કરતા વધુ નહી)
રૂા.	જે ઇમારત અથાવ વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનુ પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનું

	બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૦% કરતા વધુ નહી)
રૂા.	સદરહું ફલેટની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૫% કરતા વધુ નહી)
રૂા.	સદરહું ફલેટના સેનેટરી ફીટીંગ, સીડી, લીફટ, લોબીઓનું કામપૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૦% કરતા વધુ નહી)
રૂા.	જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનુ બાહય પ્લમ્બીંગ અને બાહય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, અગાશીઓનું વોટર પ્રુફીંગ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધુ નહી)
રૂા.	જે ઇમારત અથવા વિભાગનમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનુ લીફટ, વોટર પંપ, ઇલેકટ્રીકટ, ફીટીંગ, ઇલેકટ્રો મીકેનીકલ અને પર્યાવરણીય અનવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીન્ટ સુરક્ષા

સંબંધીત ક્ષેત્રનું ફરસ (પેવીંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુબજની અન્ય તમામ અનવશ્યાકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૯૫% કરતા વધુ નહી)

રૂા. કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથાવ તે સમયે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેતી રકમ બિલ્ડરને ચુકવી.

રૂ.

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

૧) પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર /પ્રમોટરે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજુર થયેલ પ્લાનો, નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને તેમા ખરીદનારે ખરીદ કરવા નકકી કરવા ફલેટ/એપાર્ટમેન્ટ ને ગંભીર રીતે અસર કરતા હોય તેવો સુધારો અનેફેરફારો કરતા પહેલા ખરીદનારની લેખિત સંમતિ લેવાની રહેશે, સિવાય કે કોઇ સહકારી સતાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારની આવશ્યકતા

ઉભી થયેલ હોય.

૨) આ ''**શિવમ એવન્યુ-૨**'' ઈમારતના ....માળે આવેલ ફલેટ નં.......... જેનું વિગતવાર વર્ણન અને વિગત ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે તે ફલેટ ખરીદનારને લમસમ રૂા......... ના અવેજસર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે અને ખરીદનારે આ અવેજસર આ ફલેટ વેચાણ 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 ફલેટની ઉપર જણાવેલ વેચાણ કિંમત ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૪) ઉપર જણાવેલ કુલ વેચાણ કિંમત વધારા રહીત છે, સિવાય કે સંબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી ચુકવવા પાત્ર થતા વિકાસ ખર્ચના કારણે અને /અથવા સક્ષમ સતાધિકારી, સ્થાનિક બોડી - સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવામાં આવેલ અથવા લાદવામાં આવેલ ખર્ચમાં થયેલ વૃદ્ધિના કારણે, જો કિંમતમાં વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો સક્ષમ સતાધિકારી 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.

૫) પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરે ઈમારતના બાંધકામ નું કામ પૂર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ધોરણસરની વપરાશ પરવાનગી મેળવ્યા બાદ ૩ ટકાના ફેરફારના ગાળાને આધીન, કારપેટ એરીયામાં ફરેફાર કરેલ હોય તો તેની વિગતો દર્શાવીને ખરીદનારે કારપેટ એરીયાની ખાત્રી કરાવવાની રહેશે આ રીતે કારપેટ એરીયામાં જો ફેરફાર થયેલ હોય તો તે અન્વયે કુલ અવેજની રકમની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે. જો નિયમ મર્યાદામાં કારપેટ અરીયામાં કોઇ 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 ફલેટના કારપેટ એરીયામાં કોઇ વધારો થયેલ હોય તો, તે વધારાના કારપેટ એરીયાની રકમ ખરીદનારે આપણાં વચ્ચે નકકી થયા મુજબના પ્રતિ એક ચોરસ ફુટ કારપેટ એરીયાના દરથી અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૬) આ વેચાણ કરારવાળા ફલેટ સહીતની **''શિવમ એવન્યુ-૨''** ઈમારતનો પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સંબંધીત સતામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો, સમજુતીઓ, સમય મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો, જો હોય તો, તેનુ પાલન કરવા, નિભાવવા અને

અનુસરણ કરવા પ્રથમ પક્ષકાર આથી ખાત્રી આપીએ છીએ. તેમજ ખરીદનારને ફલેટનો કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલા સંબંધીત સ્થાનિક સતા મંડળ પાસેથીસદર એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં કબજા અને / અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી આપવાના રહેશે.

૭) પ્રથમ પક્ષકાર વાળા બિલ્ડર તથા ખરીદનાર બંને માટે સમયસર (એસેન્સ) છે આ પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવાની તેમજ કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા બંને, જે લાગુ પડતુ હોય તે, મેળવી લીધા બાદ ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટ / ફલેટનો કબજો સુપ્રત કરવાની તેમજ એસોસીએશનને મઝીયારા વિસ્તારો સુપ્રત કરવાની પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરની જવાબદારી રહેશે.

તેવી જ 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) જામનગર મહાનગર પાલીકાએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ૧૩૩૩.૩૫ ચો.મી. છે. તેમજ પ્રિમીયમની ચુકવણીથી મળતી એફ.એસ.આઇ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને ઇન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ

નિયમો જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય તેમા થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. મેળવીને આ ઇમારતનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે. તેમજ ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઇ.નો હકક એલોટીનો રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહી પરંતુ બાંધકામના નિયમો પ્રમાણે આ અગાસી માંહે અમોને જો વિશેષ બાંધકામ (એફ.એસ.આઇ.) મળવાપાત્ર થશે તો આ અગાસી માંહે અમો સદરહું ઇમારતના એસોસીએશનની ૨/૩ બહુમતી મેળવ્યા બાદ બાંધકામ કરવા હકકદાર રહીશું અને તેવા તે નવા બાંધકામની ટોપ ફલોરની ટેરેસનો દરેક હોલ્ડર વપરાશ ઉપયોગ કરી શકશે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સર્ટીફીકેટ) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ જો વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવા પાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઇઝ કરાવી શકશે અને આ વધારાની એફ.એસ.આઇ. પર પ્રમોટર / બિલ્ડર બાંધકામ કરી શકશે. વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સર્ટીફીકેટ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ જો વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર થાય તો ભવિષ્યની એફ.એસ.આઇ. એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે. પ્રમોટરની રહેશે નહી.

૯) જો પ્રથમ પક્ષકાર/ બિલ્ડર નિયમ સમય મર્યાદામાં પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવામાં અને એપાર્ટમેન્ટ /ફલેટ 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 રહેશ, 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.

૧૦) ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે તમોખરીદનારે અમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરને ચુકવવાની થતી રકમ ચુકવણાની 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 જોગવાઇ કરવામાં આવી છે કે, અમો પ્રથમ પક્ષકારે ઉપર મુજબના કરારનો અંત આણવાની ઇચ્છા વ્યકત 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 ઉપરોકત 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 જોગવાઇ કરવામાં આવે છે કે, ઉપરોકત 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 એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ અવેજના હપ્તાઓ (કોઇ સ્વીકૃત નિર્ધારીત નુકશાનીઓની વ્યવસ્થા પરત ચુકવણી અથવા અન્ય કોઇ રકમ જે પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી હોય તેને આધીન) પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૧) વેચાણ વાળી જગ્યા અંગે તે સાથે પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર તરફથી જે સગવડ આપવામાં આવશે તેની વિગતવાર યાદી આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં દર્શાવવામાં આવી છે, જે અંગે તમો ખરીદનારે કબજો સંભાળતા પહેલા પુરી ચોકસાઇ કરી લેવાની રહેશે.

૧૨) અમો પ્રથમ પક્ષકારે તમો ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.................. સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે જો અમો નિયત મુદતમાં, તારીખ સુધીમા તમો ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જઇએ તો તમો ખરીદનારની માંગણી ઉપર એપાર્ટમેન્ટ સંદર્ભે અમોએ સ્વીકારેલ રકમો જે તારીખથી સ્વીકારેલ હોય ત્યારથી તે રકમ અને વ્યાજ ચુકવી આપવામાં આવે તે તારીખ સુધી કલોઝ-૯ માં દર્શાવ્યા મુજબના દરના વ્યાજ સાથે ચુકવી આપવા બંધાયેલ રહેશુ.

આથી એવી જોગવાઇ કરવામાં આવી છે કે, અમોને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવા માટે ઉપરોકત તારીખમાં વ્યાજબી છુટ(વિસ્તૃતિ) આપવાની રહેશે જો એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતની પૂર્ણતામાં નીચે મુજબના કારણોસર વિલંબ થયેલ હોય,

૧) યુદ્ધ, પ્રજા ક્ષોભ અથવા કુદરતી આપતિ,

૨) સરકાર અને/અથવા જાહેર અથવા સક્ષમ સતાધિકારી/ અદાલતની કોઇ નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામા.

૧૩) કબજો મેળવવાની/સોંપવાની પ્રક્રિયા :-

૧૩.૧) પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરે સક્ષમ સતા મંડળ પાસેથી કબજા 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 કોઇપણ જોગવાઇઓ, ઔપચારીકતાઓ, લખાણો કરવા/કરાવવામાં નિષ્ફળ જઇએ તો અમારે તમો ખરીદનારને તે બદલની નુકશાની આપવા માટે સંમત છીએ. અને બાહેંધરી આપીએ છીએ. તમો ખરીદનારે આથી અમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર અથવા એશોસીએશન, જે લાગુ પડતુ હોય તે દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ મેઇન્ટેનન્સના ખર્ચ આપવા સંમત થઇએ છીએ. અમારે કબજા પ્રમાણપત્ર / વપરાશ પરવાનગી પ્રાપ્ત થયાના ૭ દિવસની અંદર ખરીદનારને કબજો સોપવાનો 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 રહેશ.

૧૩.૩) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે ખરીદનારની નિષ્ફળતા :

એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર તરફથી લેખિત જાણ મળ્યેથી, ખરીદનારે પ્રથમ પક્ષકાર / બિલ્ડર પાસેથી જરૂરી ઇન્ડેમ્નીટીઓ, બાંહેધરીઓ તેમજ આ કરારમાં નિયત કરેલ અન્ય લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઇ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવાનો રહેશે અને પ્રથમ પક્ષકારે ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપી દેવાનો રહેશે. કલોઝ ૧૩.૨ માં નિર્દિષ્ટ સમય મર્યાદામાં કબજો સ્વીકારવામાં ખરીદનાર નિષ્ફળ જાય તો તેવા ખરીદનાર લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

૧૩.૪) ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો ફલેટ ખરીદનાર એપાર્ટમેન્ટ અથવા જે ઇમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તેમાં રહેલ કોઇ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઇના સંદર્ભમાં રહેલ કોઇ ખામીઓ, બિલ્ડરના ધ્યાય ઉપર લાવે તો, જયાં શકય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ બિલ્ડરના ધ્યાન પર 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 બિલ્ડર પાસેથી વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે.

આ શરતે કે બિલ્ડર તેવા કોઇ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવતા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર હોય અથવા જે બિલ્ડરના નિયંત્રણ બહાર હોય.

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

૧૫) ખરીદનારે ઇમારતના અન્ય એપાર્ટમેન્ટના ખરીદનારાઓ સાથે મળીને, બિલ્ડર નકકી કરે તે નામે ઓળખાતી મંડળી અથવા સંઘ અથવા લીમીટેડ કપંની 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 નોધંણી માટે તેમજ સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય તે કરવાની રહેશે, જેમા 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 પડતુ હોય તે આવા અન્ય સક્ષમ સતા મંડળની આવશ્યકતાઓ પ્રમાણે જો કાચા બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને / અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે ખરીદનારાએ કોઇ વાંધો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહી.

૧૫.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની નોટીસ ખરીદનારને બિલ્ડરે આપ્યાની ૧૫ દિવસની અંદર, પ્રોજેકટ જમીન તથા ઇમારતોના સંદર્ભમાં કરવા પડતા ખર્ચનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો જેવો કે સ્થાનિક કરવેરા, સુધારણા કર અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અને /અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કરવેરા, પાણીવેરો, વિમો, કોમન લાઇટસ, સમારકામ અને કારકુન, બીલ કલેકટર, ચોકીદાર, સફાઇદારના પગારો તેમજ પ્રોજેકટ જમીન અને ઇમારતોની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટને કરવા પડતા તમામ અન્ય આવશ્યક ખર્ચાઓ ભોગવવા અને ચુકવવા માટે ખરીદનાર જવાબદાર રહેશે, જયાં સુધી મંડળી અથવા લીમટેડ 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 ખરીદનારાનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી ખરીદનારે ખર્ચ પેટે માસિક રૂા.૨૦૦૦/- નો હંગામી માસિક ફાળો ચુકવી આપવાનો રહેશે, ખરીદનારે બિલ્ડરને

ચુકવેલ તેવી રકમો કોઇ વ્યાજને પાત્ર રહેશે નહી 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 સુવિધા અથવા તે પહેલા બિલ્ડરે નકકી કરેલ ખર્ચની રકમનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો બિલ્ડરને ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે રકમ આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇઓમાં આવરી લેવામાં આવશે નહી.

૧૭) સદર મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવા માટે અને તેના નિયમો, નિયમનો અને બાયલોઝ બનાવવા માટે તેમજ 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.

૧૮) સદર મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા ઇમારત અથવા ઇમારતના વિભાગના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, ખરીદનારે બિલ્ડરને સદર ઇમારત/ઇમારતના વિભાગની તબદીલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે

આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે, સદર સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા પ્રોજકેટ 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 સમજુતીઓ અને ખાત્રીઓ આપે છે.

૧) પ્રોજેકટ જમીન સંદર્ભે બિલ્ડરે આ કરાર સાથેના ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા મુજબ તેઓ પાસે ચોખ્ખા અને વેચાણ લાયક ટાઇટલ છે તેમજ તેઓના 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 પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવેલી છે. તેમજ પ્રોજેકટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત

તેઓએ જરૂરી પરવાનગી મેળવવાની રહેશે.

૩) ટાઇલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર કોઇ બોજાઓ નથી.

૪) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અથવા કોઇપણ અદાલત સમક્ષ કોઇ કાર્યવાહીઓ પડતર નથી.

૫) સક્ષમ સતાધિકારીઓએ પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ જમીન તેમજ સદર ઇમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં આપેલ મંજુરીઓ પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદેસર અને અસ્તિત્વમાં છે તેમજ કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે વધુમાં પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ જમીન તેમજ સદર ઇમારત/ વિભાગ સંદર્ભમાં સક્ષમ સતાધિકારીઓ પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદાની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને મેળવવાની રહેશે અને બિલ્ડરે, તમામ સમયે પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ જમીન તેમજ સદર ઇમારત/ વિભાગ અથવા મઝીયારા વિસ્તારોના સંદર્ભમાં તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું અનુસરણ કરેલ છે અને કરવાનું રહેશે.

૬) બિલ્ડરને આ કરાર કરવાનો અધિકાર છે તેમજ તેઓએ

આ હેઠળ ખરીદનારના ઉપસ્થિત થયેલ હકક, અધિકાર અને હિતને પૂર્વગ્રહીત 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 વ્યકિતસાથે પ્રોજેકટ જમીન, પ્રોજેકટ તથા સદર એપાર્ટમેન્ટ /પ્લોટના સંદર્ભમાં કરેલ નથી.

૮) બિલ્ડર આથી ખાત્રી આપે છે કે બિલ્ડરે કોઇપણ પ્રકારે આ કરારમાં જણાવેલ પ્રક્રિયા અનુસાર સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદનારને વેચાણ કરવાથી બાધિત નથી.

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

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

૧૧) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા સિવાયની જમીન અને/ અથવા પ્રોજેટક સંભર્દમાં બિલ્ડરને સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનિક બોડી અથવા સતા મંડળ અથવા અન્ય લેજિસ્લેટિવ ઇન્ટકમેન્ટ, સરકાર વટહુકમ, હુકમ જાહેરનામું (જેમા સદર મિલ્કતની જપ્તી અથવા અવલ જપ્તીની નોટીસનો સમાવેશ થાય છે.) તરફથી કોઇ નોટીસ મળેલ નથી. અથવા બજેલ નથી.

૨૦) ખરીદનારે જાતે, અથવા તો જેવ્યકિતઓના હાથમાં એપાર્ટમેન્ટ આવે તે તમામ, આથી બિલ્ડર સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે.

૧) જે તારીખથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળેલ હોય ત્યારથી એપાર્ટમેન્ટ ખરીદનારાએ સ્વખર્ચે જાળવવું તેમજ તેને સારી અને રહેવાલાયક સ્થિતિમાં રાખવુ તેમજ તેમાં અથવા તે એપાર્ટમેન્ટ જે ઇમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવુ નહી જે નિયમો, નિયમનો અથવા બાયલોઝથી વિરૂધ્ધ હોય અથવા આવશ્યકતા જણાય તો, સ્થાનિક સતાધિકારીઓની સંમતિ સિવાય એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તે એપાર્ટમેન્ટ જે ઇમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં કોઇફેરફાર / સુધારા અથવા વધારા કરવા નહીં.

૨) એપાર્ટમેન્ટમાં તેવી ચીજવસ્તુઓ રાખવી નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક પ્રકારના હોય અથવા

એટલી ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તે ઈમારતના બાંધકામ અથવા માળખાને નુકશાન કરેલ અથવા જે ચીજવસ્તુઓનું સંગ્રહ કરવુ સબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સતાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત કરેલ હોય તેમજ ભારે માલ, જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તેમા, એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતના પ્રવેશદ્વારા સહીત તેની દાદર, મઝીયારા, વિસ્તારો અથવા અન્ય માળખાને નુકશાન ન કરે તેવી રીતે લાવવા લઇ જવાની કાળજી રાખવી અને જો એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને ફાળવણી થી મેળવનારાની ભુલના કારણે કોઇ નુકશાન થશે તો, ફાળવણીથી મેળવનારા તેવી નુકશાનીના પરિણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

૩) સદર એપાર્ટમેન્ટ 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 સતા મંડળના નિયમો અને નિયમનો અને બાયલોઝથી વિરોધી કોઇ કૃત્ય કરવું/ કરાવવું નહીં. ખરીદનારા દ્વારા ઉપરોકત જોગવાઇના ઉલ્લંઘન કર્યાના કિસ્સામાં, સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય

જાહેર સતામંડળ સમક્ષ તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

૪) એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઇ ભાગને તોડી પાડી જમીનદોસ્ત કરાવવું નહીં, તેમજ કોઇ સમયે એપાર્ટમેન્ટમાં કોઇપણ પ્રકારના કોઇપણ સુધારા અથવા ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં. તેમજ એપાર્ટમેન્ટવાળી ઇમારતના એલીવેશન તેમજ બાહય કલર સ્કીમમાં કોઇ ફેરફાર કરવા કરાવવા નહી તથા ખાસ કરીને એપાર્ટમેન્ટવાળી ઇમારતને ટેકો આપવા તથા ઇમારતના અન્ય ભાગોનું રક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટના પોર્શન, ગટ્ટરો, નીક (ડ્રેન) અને પાઇપો 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 લીમીટેડ કંપનીની પૂર્વ લેખિત મંજુરી મેળવ્યા સિવાય ખોદી/ ઠોકીને અથવા અન્ય કોઇ રીતે નુકશાન પહોંચાડવુ નહીં.

૫) તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવુ કરાવવુ નહી જેનાથી પ્રોજેકટ જમીનનો તથા એપાર્ટમેન્ટવાળી ઇમારતનો અથવા તેના કોઇ ભાગનો કોઇ વિમો નિરર્થક અને રદ ઠરે અથવા જેનાથી વિમાના

સંદર્ભમાં કોઇ વધારાના પ્રિમીયમની રકમો ચુકવવા પાત્ર થાય.

૬) સદર એપાર્ટમેન્ટમાંથી કોઇ કુડો, કચરો, ચીંથરા, ગંદકી અથવા અન્ય નકામી વસ્તુઓ કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેકટ જમીનના અન્ય હિસ્સાઓમાં તેમજ જે ઇમાતરમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે ઇમારતમાં ફેંકવી નહી તેમજ ફેંકવાની મંજુરી આપવી નહી.

૭) બિલ્ડરની માંગણીના પંદર દિવસની અંદર, સંબંધીત સ્થાનિક સતાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા જે ઇમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય ઇમારતમાં પાણી વિજળી અથવા અન્ય સુવિધાઓ જોડાણ પુરાપાડવા માટે માંગવામાં આવેલ સીકયોરીટી ડીપોઝીટરમાં તેમના હિસ્સે આવતી રકમ બિલ્ડરને ચુકવી દેવી.

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

૯) જયાં સુધી આ કરાર હેઠળ ખરીદનારા દ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમો ચુકવી દેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ખરીદનારાએ કોઇને ભાડે, પેટા -ભાડે અથવા તબદીલ, સુપ્રત અથવા હિતમાં ભાગીદારી અથવા આ કરારના બેનીફીટ ફેકટરમાંહિસ્સેદાર અથવા એપાર્ટમેન્ટના કબજામાં હિસ્સેદારી કરવાની રહેશે નહી.

૧૦) ખરીદનારાએ મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા શરૂઆતમાં ઘડવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને નિયમનોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સદર ઇમારત અને એપાર્ટમેન્ટના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતોવખત તેમાં કરવામાં આવેલ સુધારા-વધારા અથવા ફેરફારોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સતાધિકારી અને સરકાર અને અન્ય જાહેર બોડીઓના જે તે વખતના નિયમો, નિયમનો અને બાયલોઝનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. ખરીદનારાએ મંડળી - લીમીટેડ કંપની-સર્વોચ્ચ બોડી-ફેડરેશન દ્વારા કબજા તથા ઇમારતના એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ અંગે પ્રસ્થાપિત કરેલ કર્યાદાઓ અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજઆ કરારની શરતો અનુસાર કરવેરા, ખર્ચ અથવા અન્ય ખર્ચાઓમાં નિયમિત રીતે અને સમયસર ફાળો આપવાનો રહેશે.

૧૧) ખરીદનારાએ બિલ્ડરને તથા તેમના સરવેયરો અને એજન્ટો, કારીગરો તથા અન્યોની સાથે અથવા વિના તેમજ વ્યાજબી સમયે સદર ઇમારતો અથવા તેના કોઇપણ 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 કરવાનો રહેશે.

૨૨) આ કરારમાં જણાવેલ કોઇપણ સદર એપાર્ટમેન્ટો અથવા સદર પ્લોટ અને ઇમારત અથવા તેના કોઇપણ હિસ્સા માટે કોઇ કાયદાકીય મંજુરી, મરણ અથવા સોંપણી વ્યકત કરતુ નથી. તેમજ માનવાનું નથી ખરીદનારાને આથી વેચાણ કરવામાં આપેલ એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશી, રીક્રીએશન જગ્યાઓ અંગે કોઇ દાવો/માંગણું રહેશે નહી અને તે જયાં સુધી ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ તબદીલ ન થાય ત્યાં સુધી બિલ્ડરની મિલ્કત રહેશે.

૨૩) બિલ્ડરે ગીરો કરવાનું નથી તેમજ કોઇ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો

નથી તે અંગે :

બિલ્ડરે આ કરાર કર્યા પછી એપાર્ટમેન્ટ ઉપર કોઇ ગીરો કરવાનો નથી અથવા કોઇ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી અને જો કોઇ ગીરો અથવા બોજો ઉપસ્થિત કરેલ હોય તો જ તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઇપણ કાયદામાં કાંઇપણ સમાવિષ્ટ હોય તે છતાં તેવો ગીરો અને બોજો તેવા એપાર્ટમેન્ટ લેવા માટે સંમત થયેલ ખરીદનારાના અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહી.

૨૪) બંધનકારક અસર :

બિલ્ડર દ્વારા ખરીદનારને આ કરાર આપવાથી બિલ્ડર અથવા ખરીદનારા ઉપર તેની બંધનકારક અસર થશે નહી, 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 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 જયાં 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 કોઇપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય પરત આપી દેવાની રહેશે.

૨૫) સંપૂર્ણ કરારઃ

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 કોઇ પણ અને તમામ લેખિત અથવા મૌખિક બાહેંધરીઓ, સમજુતીઓ,અન્ય કોઇ કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓથી ઉપરવટ રહેશે.

૨૬) **ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે :**

આ કરાર માત્ર પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારી શકાશે.

૨૭) **આ કરારની જોગવાઇઓ ખરીદનારા/ત્યારપછી ખરીદનારાઓને લાગુ પાડવા અંગે :**

બંને પક્ષકારોને સ્પષ્ટપણે સમજણ થયેલ છે અને તેઓ સંમત થયેલ છે. કે પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં અહીં નિર્દિષ્ટ તમામ જોગવાઇઓ અને આ હેઠળ ઉપસ્થિત થતી તમામ જવાબદારીઓ

તબદીલીના કિસ્સામાં એપાર્ટમેન્ટના કોઇપણ હવે પછીના ખરીદનારાઓને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે તેમજ અસર કરશે. કારણ કે સદર જવાબદારીઓ તેના તમામ ઉદેશો અને હેતુઓ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જ જશે.

૨૮) સમાંતરતા :-

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇઓ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘેડલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઇ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિનઅસરકારક જણાઇ આવે તો કરારની તેવી જોગવાઇઓને કરારના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા, જે લાગુ પડતુ હોય તેને અનુકુળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ અથવા રદ કરેલ ગણવાની રહેશે, અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઇઓ કરાર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

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

આ કરારમાં જયાં પણ એવુ નિયત કરેલ હોય કે ખરીદનારાએ પ્રોજેકટના અન્ય ખરીદનારાઓ સાથે મઝીયારી રીતે કોઇપણ 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 અને પ્રવૃતિઓ કરી આપવાની રહેશે.

૩૧) કરાર કરવાનું સ્થળ :

આ કરારનું અમલીકરણ ત્યારેજ પૂર્ણ ગણવામાં આવશે જયારે બિલ્ડરની ઓફીસમાં 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 જામનગરમુકામે 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 મર્યાદામાં રજુ કરવાનો રહેશે તથા બિલ્ડર તેવી કચેરીએ હાજર રહેશે અને તેના અમલીકરણ સ્વીકૃતિ આપશે.

૩૩) 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.

ખરીદનારનુ નામ :

સરનામુ :

ઇ-મેઇલ આઇડી :

બિલ્ડરનું નામ : **શિવમ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો**

(૧) કિરીટસિંહ મહોબતસિંહ જાડેજા

(૨) હિરેનભાઇ કિશનભાઇ માડમ

(૩) ભરતભાઇ કાન્તીભાઇ ગોહીલ

(૪) જીતેન્દ્રભાઇ લક્ષ્મણભાઇ ડેર

(૫) વિજયસિંહ દીલુભા ચુડાસમા

(૬) નરેન્દ્રસિંહ બહાદુરસિંહ જાડેજા

પેઢીનું સરનામુ :

પ્લોટ નં. ૧૦, ગોકુલધામ

સોસાયટી, પટેલ કોલોની શેરી

નં. ૧૦ ના છેડે, જામનગર.

ઇ–મેઇલ આઇડી : hiren.maadam.23@gmail.com

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 ઉપરોકત સરનામે મોકલેલ તમામ પત્રો અને સંચાર બિલ્ડર અથવા ખરીદનારા, જે લાગુ પડતુ હોય તેઓને બજી ગયેલ છે. તેમ માની લેવામાં આવશે.

૩૪) સંયુકત ફાળવણીથી મેળવનારાઓ :

સંયુકત ખરીદનારાઓના કિસ્સામાં, બિલ્ડર દ્વારા કરવામાં આવેલ તમામ સંચાર જે ખરીદનારાનું નામ પ્રથમ જણાવેલ હોય તેઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે મોકલવાનું રહેશે. જે તમામ

ઉદેશો અને હેતુઓ માટે તમામ ખરીદનારાઓ ઉપર બજી ગયેલ છે. તેમ માનવાનું રહેશે.

૩૫) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી :-

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણીનો ખર્ચ ખરીદનારાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૬) તકરાર નિવારણ :

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

૩૭) નિયંત્રિત કાયદોઃ-

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.

-:: શેડયુલ-અ ::-

શ્રી ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ, સબડીસ્ટ્રીકટ, જામનગરના શહેર

જામનગરમાં, બેડી બંદર રોડ ઉપર, પટેલ કોલોની વિસ્તારમાં શેરી નં.૯ ના છેડે આવેલ મુળ વિલાસ ઉદ્યોગ તરીકે ઓળખાતી અઘાટ હકકની છાપાલેખવાળીમુળ **રે.સ.નં. ૧૫૨૨ પૈકી**ની શ્રી જામનગર રીજીયોનલ તેલીબીયા ઉત્પાદક સહકારી સંઘ લીમીટેડ-જામનગર (ફડચા) (ગ્રોફેડ) ની માલીકીની કુલ ચો.મી. ૩૭૬૨૫.૭૩ વાળી જગ્યા પૈકી મહાનગર પાલીકા જામનગરે મંજુર કરેલ સબપ્લોટો પૈકી **સબપ્લોટ નં.૧૦,૧૧ અને ૧૨** વાળા ખુલ્લા સબપ્લોટ,

રેવન્યુ સરવે નંબર ૧૫૨૨ પૈકી વાળી જગ્યાની સીટી સરવે કચેરી દ્વારા હકકચોકસી થતા સીટી સર્વેના **વોર્ડ નં.૧૨ નવા શીટ નં. ૭૮**, સીટી સર્વે નં.૩૬૮૨ આપવામાં આવેલ છે, જેની હિસ્સા માપણી થતા મંજુર થયેલ હિસ્સા પૈકી અનુક્રમે સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/ ૧૦** , સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/૧૧** તથા સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/ ૧૨** વાળા ત્રણેય ખુલ્લા સબપ્લોટની જગ્યા, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **ચો.મી. ૫૯૯.૬૧** થાય છે. ઉપરોકત ત્રણેય ખુલ્લા સબપ્લોટોનું જામનગર મહાનગર સેવાસદન દ્વારા તેના હુકમ ક્રમાંક નંબર જેએમએમસી/૧૯-૧૨-૨૦૨૦/૧૬૦૦૬૨૯/૦૧/૦૩૭૭૪૦ તા.૨૨/૧૨/ ૨૦૨૦ થી એમલગમેશન કરતા એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧૦ આપવામાં આવેલ,

ત્યારબાદ સીટી સરવે કચેરીમાં એકત્રીકરણ હુકમ મુજબ

એકત્રીકરણ કરાવતા **સીટી સરવે વોર્ડ નં.૧૨, શીટ નં.૭૮, સીટી સરવે નંબર-૩૬૮૨/૧૦** થી નોંધાયેલ છે અને જેનું **ક્ષેત્રફળ ૫૯૯.૬૧ ચો.મી.** કાયમ કરવામાં આવેલ. જેની હદદીશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : પ્લોટ નં. ૨૮ થી ૩૩ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ૯.૦૨ મીટર પહોળો રોડ આવેલ છે.

ઉત્તરે : પ્લોટ નં.૯ આવેલ છે.

દક્ષીણે: પ્લોટ નં.૧૩ આવેલ છે.

-:: શેડયુલ-બ ::-

ઉપરોકત શેડયુલ -અ માં દર્શાવેલ જમીન પાર્કિંગનીજગ્યા, સીડી, પેસેજ , આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર્સ, બીમ, કોલમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવર હેડ ટેન્ક, લીફટ, ઇલેકટ્રીક લાઇન, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીનો બોર, મોટર પંપ, કોમન વિદ્યુત કનેકશન તથા કોમન ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ વિગેરે.

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

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. / /૨૦૨૧.

અત્રે .... સહી અત્રે .... શાખ

શિવમ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના

પ્રવર્તમાન ભાગીદારો

____

(૧) કિરીટસિંહ મહોબતસિંહ જાડેજા

____

(૨) હિરેનભાઇ કિશનભાઇ માડમ

____

(૩) ભરતભાઇ કાન્તીભાઇ ગોહીલ

____

(૪) જીતેન્દ્રભાઇ લક્ષ્મણભાઇ ડેર

____

(૫) વિજયસિંહ દીલુભા ચુડાસમા

____

(૬) નરેન્દ્રસિંહ બહાદુરસિંહ જાડેજા

(લખી આપનાર/પ્રથમ પક્ષકાર)

-:: પરિશિષ્ટ - એ ::-

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

શ્રી ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ, સબડીસ્ટ્રીકટ, જામનગરના શહેર જામનગરમાં, બેડી બંદર રોડ ઉપર, પટેલ કોલોની વિસ્તારમાં શેરી નં.૯ ના છેડે આવેલ મુળ વિલાસ ઉદ્યોગ તરીકે ઓળખાતી અઘાટ હકકની છાપાલેખવાળીમુળ **રે.સ.નં. ૧૫૨૨ પૈકી**ની શ્રી જામનગર રીજીયોનલ તેલીબીયા ઉત્પાદક સહકારી સંઘ લીમીટેડ-જામનગર (ફડચા) (ગ્રોફેડ) ની માલીકીની કુલ ચો.મી. ૩૭૬૨૫.૭૩ વાળી જગ્યા પૈકી મહાનગર પાલીકા જામનગરે મંજુર કરેલ સબપ્લોટો પૈકી **સબપ્લોટ નં.૧૦,૧૧ અને ૧૨** વાળા ખુલ્લા સબપ્લોટ,

રેવન્યુ સરવે નંબર ૧૫૨૨ પૈકી વાળી જગ્યાની સીટી સરવે કચેરી દ્વારા હકકચોકસી થતા સીટી સર્વેના **વોર્ડ નં.૧૨ નવા શીટ નં. ૭૮**, સીટી સર્વે નં.૩૬૮૨ આપવામાં આવેલ છે, જેની હિસ્સા માપણી થતા મંજુર થયેલ હિસ્સા પૈકી અનુક્રમે સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/૧૦** , સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/૧૧** તથા સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/૧૨** વાળા ત્રણેય ખુલ્લા સબપ્લોટની જગ્યા, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **ચો.મી. ૫૯૯.૬૧** થાય છે. ઉપરોકત ત્રણેય ખુલ્લા સબપ્લોટોનું જામનગર મહાનગર સેવાસદન દ્વારા તેના હુકમ ક્રમાંક નંબર જેએમએમસી/૧૯-૧૨-૨૦૨૦/૧૬૦૦૬૨૯/૦૧/૦૩૭૭૪૦ તા.૨૨/૧૨/

૨૦૨૦ થી એમલગમેશન કરતા એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧૦ આપવામાં આવેલ,

ત્યારબાદ સીટી સરવે કચેરીમાં એકત્રીકરણ હુકમ મુજબ એકત્રીકરણ કરાવતા સીટી સરવે વોર્ડ નં.૧૨, શીટ નં.૭૮, સીટી સરવે નંબર-૩૬૮૨/૧૦ થી નોંધાયેલ છે. અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૯.૬૧ ચો.મી. કાયમ કરવામાં આવેલ. તે મિલ્કત માંહે જામનગર મહાનગર પાલિકાની બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી નં. જેએમએમસી/ટીપી/બી./૨૯/વિ.પ./૦૦૪૨/૨૦૨૧-૨૨ તારીખ : ૦૫/૦૩/૨૦૨૧ (છાપેલનંબર- ૨૦૨૧/૦૦૫૩) ના દિવારની વિકાસ કાર્યની મંજુરી મુજબનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે. જે હાલ ગતીમાં છે. તે બિલ્ડીંગને ''**શિવમ એવન્યુ-૨**'' નામ આપવામાં આવેલ છે.

જે ''**શિવમ એવન્યુ-૨**'' ના નામના બિલ્ડીંગ માંહેની જગ્યા પૈકી ...... ફલોરનો ફલેટ નં. ..... જેનું ક્ષેત્રફળ તથા હદદીશા નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	ચો.ફુટ	ચો.મી.
કારપેટ એરિયા		
બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		
કોમન વરાડે પડતો હિસ્સો		
સુપર બિલ્ટઅપ		

ઉત્તર તરફ :

દક્ષિણ તરફ :

પૂર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

-:: પરિશિષ્ટ - બી ::-

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

વેચાણ વાળા એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો ફલોર પ્લાન

-:: એનેક્ષર-૧ ::-

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

રેરા હેઠળના નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ.

-:: એનેક્ષર - ૨ ::-

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

ફલેટ સંબંધિત નિદિષ્ટ બાબતો તથા સગડતાની વિગતો

તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે.

૧) સમગ્ર બિલ્ડીંગ માટે મેઈન વોટર હારવેસ્ટીંગ

૨) સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં ફાયર સેફટી

૩) ફલેટ ધારકો માટે પાવર બેકઅપ કોમન યુટીલીટી (જનરેટર)

૪) રેરા એપ્રુવ્ડ પ્લાન

૫) આકર્ષક એન્ટ્રેન્સ ગેઇટ

૬) ફલેટ ધારકો માટે સીકયુરીટી કેબીન

૭) સમગ્ર બિલ્ડીંગ માટે સી.સી.ટીવી કેમેરા

૮) ફલેટ ધારકો માટે જેએમસી વોટર કનેકશન

૯) દરેક યુનિટ ધારકો માટે પી.જી.વી.સી.એલ. વીજ કનેકશન

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

૧૧) દરેક ફલેટ/શોપ/સ્ટોલમાં પ્રિમિયમ કવોલીટીની વીટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સનું ફલોરીંગ

૧૨) દરેક ફલેટના કિચન તથા ટોઇલેટ માં સ્લેબ લેવલ સુધીની પ્રિમીયમ કવોલીટીની ટાઇલ્સનું ફલોરીંગ

૧૩) દરેક ફલેટમાં ગ્રેનાઇટ સ્ટોનનું કિચન પ્લેટફોર્મ સીન્ક સાથે આર.ઓ. તથા વોશીંગ મશીનનો પોઇન્ટ

૧૪) દરેક ફલેટમાં સ્ટાન્ડર્ડ સેનેટરીવેર્સ તથા કન્સીલ્ડ પાઇપ ફીટીંગ

૧૫) દરેક ફલેટમાં ટીવી, ટેલીફોન, ફ્રીઝ, ગીઝર અને જરૂરી લાઇટ પોઇન્ટ સાથે કન્સીલ્ડ ઇલેકટ્રીક કોપર વાયરીંગ

૧૬) થ્રી ટ્રેક એનોડાઇઝ એલ્યુમીનીયમ સેકશન વીન્ડો

૧૭) દરેક ફલેટની અંદર બિરલા પુટ્ટી તથા કલર અને બહારની

સાઇડ વોટર પ્રુફ કલર.

૧૮) ફલેટ ધારકો માટે સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફટ

-:: પહોંચ ::-

==========

અમો પ્રથમ પક્ષકાર ને બીજા પક્ષકાર ખરીદનાર પાસેથી રૂા.................. ની રકમ કરાર સમયે સુંથી (અર્નેસ્ટ મની) તરીકે મળેલ છે. જેની આથી અમો પ્રથમ પક્ષકાર પહોંચ આપીએ છીએ.

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

લખી આપનાર : શિવમ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢી ના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો ૧)કિરીટસિંહ મહોબતસિંહ જાડેજા		
૨)હિરેનભાઇ કિશનભાઇ માડમ		
૩)ભરતભાઇ કાન્તીભાઇ ગોહીલ		
૪)જીતેન્દ્રભાઇ લક્ષ્મણભાઇ ડેર		
૫)વિજયસિંહ દીલુભા ચુડાસમા		

૬)નરેન્દ્રસિંહ બહાદુરસિંહ જાડેજા		
લખાવી લેનાર :		

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં.

:: વેચાણ કરાર (કબજા વગરનો) ::

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

રૂા......... /-અંકે રૂપિયા ....પુરા

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

પ્રથમ પક્ષકાર : શિવમ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો

(૧) કિરીટસિંહ મહોબતસિંહ જાડેજા

ઉ.વ. : ૪૫, ધંધો : વેપાર,

(૨) હિરેનભાઇ કિશનભાઇ માડમ

ઉ.વ. : ૩૫, ધંધો : વેપાર,

(૩) ભરતભાઇ કાન્તીભાઇ ગોહીલ

ઉ.વ. : ૪૦, ધંધો : વેપાર,

(૪) જીતેન્દ્રભાઇ લક્ષ્મણભાઇ ડેર

ઉ.વ. : ૪૨, ધંધો : વેપાર,

(૫) વિજયસિંહ દીલુભા ચુડાસમા

ઉ.વ. : ૨૧, ધંધો : વેપાર,

(૬) નરેન્દ્રસિંહ બહાદુરસિંહ જાડેજા

ઉ.વ. : ૪૩, ધંધો : વેપાર,

પેઢીનું સરનામુ :

પ્લોટ નં. ૧૦, ગોકુલધામ સોસાયટી,

પટેલ કોલોની શેરી નં. ૧૦ ના છેડે,

જામનગર.

પાન નં. AEGFS7680Q

--- તે વેંચાણ કરનાર/બિલ્ડર/પ્રમોટર

બીજા પક્ષકાર :

ઉ.વ. : , ધંધો : ,

રહે.

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, એક્જીક્યુટર્સ, સકસેસર અને એસાઇની નો સમાવેશ થઇ જાય છે તે) જોગ અમો લખી આપનાર(પ્રથમ પક્ષકાર) **શિવમ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો (૧) કિરીટસિંહ મહોબતસિંહ જાડેજા વિગેરે** (જેનો હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ આપનાર, લખી આપનાર, અમો, અમારા, એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે અને તે સંબોધનમાં તેમના વંશવારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એક્જીક્યુટર્સ, એસાઇની, સકસેસરો વગેરેનો સમાવેશ થઇ જાય છે તે) આ વેચાણ કરાર થી લખી આપી બંધાઇએ છીએ કે,

''**શિવમ ડેવલોપર્સ**'' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી તા.૧૭/૧૦/૨૦૨૦ના ભાગીદારીના દસ્તાવેજથી અસ્તિત્વમાં આવેલી છે. અને આ ભાગીદારી દસ્તાવેજ મુજબ ''**શિવમ ડેવલોપર્સ-૨**'' ભાગીદારી પેઢીના અમો ૬(છ)જ ભાગીદારો છીએ. અને ત્યારબાદ ભાગીદારીના બંધારણમાં કોઇ ફેરફાર થયેલ નથી, તેની આથી ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ, અને તે રીતે આ

વેચાણ કરાર ભાગીદારો દરજજે તથા જાતે કરીએ છીએ.

વેચાણ કરાર વાળી સ્થાવર મિલ્કત જે બિલ્ડીંગ ''**શિવમ એવન્યુ-૨**'' પૈકી ગ્રાઉન્ડ ફલોરની શોપ નંબર : .... છે, અને જે ''**શિવમ એવન્યુ-૨**'' બિલ્ડીંગનું આયોજન ચો.મી. ૫૯૯.૬૧ ના ક્ષેત્રફળ ની જમીન પર કરવામાં આવેલ છે, અને જે ઇમારત પૈકી નો આ વેંચાણ વાળી શોપ છે, તે સમગ્ર ''**શિવમ એવન્યુ-૨**'' ઇમારત 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 નંબરઃજેએમએમસી/ટીપી/બી./૨૯/વિ.પ./૦૦૪૨/૨૦૨૧-૨૨ તારીખ : ૦૫/૦૩/૨૦૨૧ (છાપેલનંબર-૨૦૨૧/૦૦૫૩) થી મેળવી સેલરમાં કવર્ડ પાર્કીંગ, રેમ્પ, રેમ્પ પ્લેટફોર્મ, એક લીફટ, એક સ્ટેર, તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં એકવોચમેન રૂમ, આઠ દુકાનો, આઠ ડબલ્યુસી, એક સ્પે. ટોઇલેટ, કવર્ડ પાર્કીંગ, સેલરમાં જવાનો રેમ્પ, ડકટ, લીફટ, સ્ટેર, રેમ્પ પ્લેટફોર્મ, એસેસ, ફાયર ફેબ્રી.સ્ટેર, ઓપન કમ્પાઉન્ડ તથા ફર્સ્ટ ફલોરથી ફોર્થ ફલોર સુધીની દરેક માળે રહેણાંક નાં ૩-૩ ફલેટ મળી કુલ ૧૨ રહેણાંકના ફલેટસ એમ કુલ મળી ૧૨ રહેણાંકના ફલેટ તથા ૮ શોપ(કોમર્શીયલ યુનીટ) નું બાંધકામ હાલ અંન્ડર કન્સ્ટ્રકશન છે.

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

-: વેચાણ કરાર વાળી શોપનું વર્ણન તથા હદદીશા :-

શ્રી ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ, સબડીસ્ટ્રીકટ, જામનગરના શહેર જામનગરમાં, બેડી બંદર રોડ ઉપર, પટેલ કોલોની વિસ્તારમાં શેરી નં.૯ ના છેડે આવેલ મુળ વિલાસ ઉદ્યોગ તરીકે ઓળખાતી અઘાટ હકકની છાપાલેખવાળીમુળ **રે.સ.નં. ૧૫૨૨ પૈકી**ની શ્રી જામનગર રીજીયોનલ તેલીબીયા ઉત્પાદક સહકારી સંઘ લીમીટેડ-જામનગર (ફડચા) (ગ્રોફેડ) ની માલીકીની કુલ ચો.મી. ૩૭૬૨૫.૭૩ વાળી જગ્યા પૈકી મહાનગર પાલીકા જામનગરે મંજુર કરેલ સબપ્લોટો પૈકી **સબપ્લોટ નં.૧૦,૧૧ અને ૧૨** વાળા ખુલ્લા સબપ્લોટ,

રેવન્યુ સરવે નંબર ૧૫૨૨ પૈકી વાળી જગ્યાની સીટી સરવે કચેરી દ્વારા હકકચોકસી થતા સીટી સર્વેના **વોર્ડ નં.૧૨ નવા શીટ નં. ૭૮**, સીટી સર્વે નં.૩૬૮૨ આપવામાં આવેલ છે, જેની હિસ્સા માપણી થતા મંજુર થયેલ હિસ્સા પૈકી અનુક્રમે સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/૧૦** , સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/૧૧** તથા સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/૧૨** વાળા ત્રણેય ખુલ્લા સબપ્લોટની જગ્યા, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **ચો.મી.**

૫૯૯.૬૧ થાય છે. ઉપરોકત ત્રણેય ખુલ્લા સબપ્લોટોનું જામનગર મહાનગર સેવાસદન દ્વારા તેના હુકમ ક્રમાંક નંબર જેએમએમસી/૧૯-૧૨-૨૦૨૦/૧૬૦૦૬૨૯/૦૧/૦૩૭૭૪૦ તા.૨૨/૧૨/૨૦૨૦ થી એમલગમેશન કરતા એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧૦ આપવામાં આવેલ,

ત્યારબાદ સીટી સરવે કચેરીમાં એકત્રીકરણ હુકમ મુજબ એકત્રીકરણ કરાવતા સીટી સરવે વોર્ડ નં.૧૨, શીટ નં.૭૮, સીટી સરવે નંબર-૩૬૮૨/૧૦ થી નોંધાયેલ છે. અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૯.૬૧ ચો.મી. કાયમ કરવામાં આવેલ. તે મિલ્કત માંહે જામનગર મહાનગર પાલિકાની બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી નં. જેએમએમસી/ટીપી/બી./૨૯/વિ.પ./૦૦૪૨/૨૦૨૧-૨૨ તારીખ : ૦૫/૦૩/૨૦૨૧ (છાપેલનંબર- ૨૦૨૧/૦૦૫૩) ના દિવારની વિકાસ કાર્યની મંજુરી મુજબનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે. જે હાલ ગતીમાં છે. તે બિલ્ડીંગને ''**શિવમ એવન્યુ-૨**'' નામ આપવામાં આવેલ છે.

તે શિવમ એવન્યુ -૨ નામના બિલ્ડીંગના ગ્રાઉન્ડ ફલોરની શોપ નં. ..... જે તમોને આ વેચાણ કરારથી વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ તથા હદદીશા નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	ચો.ફુટ	ચો.મી.
કારપેટ એરિયા		

બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ

કોમન વરાડે પડતો હિસ્સો

સુપર બિલ્ટઅપ

-:: વેચાણ આપેલ શોપની હદદીશા ::-

ઉત્તર તરફ :

દક્ષિણ તરફ :

પૂર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

ઉપરોકત વિગત તથા વર્ણનવાળી શોપ તમોને રૂા.. ... /- અંકે રૂપીયા ...... પુરા માં વેચાણ આપેલ હોય તેનો આ વેચાણ કરાર કરી આપીએ છીએ. જેના સુથી પેટે,

-:: ચુકવેલ અવેજની વિગત ::-

રકમ રૂપિયા	વિગત
રૂા.	

રૂા.

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

બાકીની અવેજની વિગત

રકમ રૂપિયા	વિગત
રૂા.	કરાર કર્યા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦% કરતા વધુ નહી)
રૂા.	જે ઈમારત અથાવ વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનુ પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૪૫% કરતા વધુ નહી)
રૂા.	જે ઈમારત અથાવ વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનુ પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ

	વેચાણ અવેજની રકમના ૭૦% કરતા વધુ નહી)
રૂા.	સદરહું શોપની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૫% કરતા વધુ નહી)
રૂા.	સદરહું શોપના સેનેટરી ફીટીંગ, સીડી, લીફટ, લોબીઓનું કામપૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૦% કરતા વધુ નહી)
રૂા.	જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનુ બાહય પ્લમ્બીંગ અને બાહય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, અગાશીઓનું વોટર પ્રુફીંગ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધુ નહી)
રૂા.	જે ઇમારત અથવા વિભાગનમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનુ લીફટ, વોટર પંપ, ઇલેકટ્રીકટ, ફીટીંગ, ઇલેકટ્રો મીકેનીકલ અને પર્યાવરણીય અનવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીન્ટ સુરક્ષા સંબંધીત ક્ષેત્રનું ફરસ (પેવીંગ) તેમજ નિયત કર્યા

મુબજની અન્ય તમામ અનવશ્યાકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૯૫% કરતા વધુ નહી)

૩ા. કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથાવ તે સમયે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેતી રકમ બિલ્ડરને ચુકવી.

૩.

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

૧) પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર /પ્રમોટરે સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ પાસેથી વખતોવખત મંજુર થયેલ પ્લાનો, નકશાઓ અને સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને તેમા ખરીદનારે ખરીદ કરવા નકકી કરવા શોપ/એપાર્ટમેન્ટ ને ગંભીર રીતે અસર કરતા હોય તેવો સુધારો અનેફેરફારો કરતા પહેલા ખરીદનારની લેખિત સંમતિ લેવાની રહેશે, સિવાય કે કોઇ સહકારી સતાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારની આવશ્યકતા ઉભી થયેલ હોય.

૨) આ ''**શિવમ એવન્યુ-૨**'' ઈમારતના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ શોપ નં.......... જેનું વિગતવાર વર્ણન અને વિગત ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે તે શોપ ખરીદનારને લમસમ રૂા......... ના અવેજસર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે અને ખરીદનારે આ અવેજસર આ શોપ વેચાણ 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 વેચાણ કિંમત ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૪) ઉપર જણાવેલ કુલ વેચાણ કિંમત વધારા રહીત છે, સિવાય કે સંબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી ચુકવવા પાત્ર થતા વિકાસ ખર્ચના કારણે અને /અથવા સક્ષમ સતાધિકારી, સ્થાનિક બોડી - સરકાર દ્વારા વખતોવખત લેવામાં આવેલ અથવા લાદવામાં આવેલ ખર્ચમાં થયેલ વૃદ્ધિના કારણે, જો કિંમતમાં વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો સક્ષમ સતાધિકારી 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 રહેશુ.

૫) પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરે ઇમારતના બાંધકામ નું કામ પૂર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ધોરણસરની વપરાશ પરવાનગી મેળવ્યા બાદ ૩ ટકાના ફેરફારના ગાળાને આધીન, કારપેટ એરીયામાં ફરેફાર કરેલ હોય તો તેની વિગતો દર્શાવીને ખરીદનારે કારપેટ એરીયાની ખાત્રી કરાવવાની રહેશે આ રીતે કારપેટ એરીયામાં જો ફેરફાર થયેલ હોય તો તે અન્વયે કુલ અવેજની રકમની ફરી ગણતરી કરવાની રહેશે. જો નિયમ મર્યાદામાં કારપેટ અરીયામાં કોઇ 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 શોપના કારપેટ એરીયામાં કોઇ વધારો થયેલ હોય તો, તે વધારાના કારપેટ એરીયાની રકમ ખરીદનારે આપણાં વચ્ચે નકકી થયા મુજબના પ્રતિ એક ચોરસ ફુટ કારપેટ એરીયાના દરથી અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૬) આ વેચાણ કરારવાળી શોપ સહીતની **''શિવમ એવન્યુ-૨''** ઇમારતનો પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સંબંધીત સતામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો, સમજુતીઓ, સમય મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો, જો હોય તો, તેનુ પાલન કરવા, નિભાવવા અને અનુસરણ કરવા પ્રથમ પક્ષકાર આથી ખાત્રી આપીએ છીએ. તેમજ ખરીદનારને શોપનો કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલા સંબંધીત સ્થાનિક

સતા મંડળ પાસેથીસદર એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં કબજા અને / અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી આપવાના રહેશે.

૭) પ્રથમ પક્ષકાર વાળા બિલ્ડર તથા ખરીદનાર બંને માટે સમયસર (એસેન્સ) છે આ પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવાની તેમજ કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા બંને, જે લાગુ પડતુ હોય તે, મેળવી લીધા બાદ ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટ / શોપનો કબજો સુપ્રત કરવાની તેમજ એસોસીએશનને મઝીયારા વિસ્તારો સુપ્રત કરવાની પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરની જવાબદારી રહેશે.

તેવી જ 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) જામનગર મહાનગર પાલીકાએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઇન્ડેક્ષ ૧૩૩૩.૩૫ ચો.મી. છે. તેમજ પ્રિમીયમની ચુકવણીથી મળતી એફ.એસ.આઇ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને ઇન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય તેમા થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. મેળવીને આ ઇમારતનું બાંધકામ હાથ

ધરેલ છે. તેમજ ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઇ.નો હકક એલોટીનો રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહી પરંતુ બાંધકામના નિયમો પ્રમાણે આ અગાસી માંહે અમોને જો વિશેષ બાંધકામ (એફ.એસ.આઇ.) મળવાપાત્ર થશે તો આ અગાસી માંહે અમો સદરહું ઇમારતના એસોસીએશનની ૨/૩ બહુમતી મેળવ્યા બાદ બાંધકામ કરવા હકકદાર રહીશું અને તેવા તે નવા બાંધકામની ટોપ ફલોરની ટેરેસનો દરેક હોલ્ડર વપરાશ ઉપયોગ કરી શકશે.

પ્રોજેકટ માટે વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સર્ટીફીકેટ) મેળવ્યા પહેલા, વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ જો વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવા પાત્ર થાય તો બુકીંગ કરાવેલ એપાર્ટમેન્ટના ૨/૩ એલોટીશ્રીઓની મંજુરી અન્વયે પ્રોજેકટનો પ્લાન રીવાઇઝ કરાવી શકશે અને આ વધારાની એફ.એસ.આઇ. પર પ્રમોટર / બિલ્ડર બાંધકામ કરી શકશે. વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સર્ટીફીકેટ) મળ્યેથી અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ વિકાસ પરવાનગી નિયમો હેઠળ જો વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર થાય તો ભવિષ્યની એફ.એસ.આઇ. એસોસીએશન ઓફ એલોટીની એટલે કે સોસાયટીની રહેશે. પ્રમોટરની રહેશે નહી.

૯) જો પ્રથમ પક્ષકાર/ બિલ્ડર નિયમ સમય મર્યાદામાં પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવામાં અને એપાર્ટમેન્ટ /શોપ 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 રહેશ, 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.

૧૦) ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે તમોખરીદનારે અમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરને ચુકવવાની થતી રકમ ચુકવણાની 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 જોગવાઇ કરવામાં આવી છે કે, અમો પ્રથમ પક્ષકારે ઉપર મુજબના કરારનો અંત આણવાની ઇચ્છા વ્યકત 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 ઉપરોકત 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 જોગવાઇ કરવામાં આવે છે કે, ઉપરોકત 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 એપાર્ટમેન્ટના વેચાણ અવેજના હપ્તાઓ (કોઇ સ્વીકૃત નિર્ધારીત નુકશાનીઓની વ્યવસ્થા પરત ચુકવણી અથવા અન્ય કોઇ રકમ જે પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી હોય તેને આધીન) પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

૧૧) વેચાણ વાળી જગ્યા અંગે તે સાથે પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર તરફથી જે સગવડ આપવામાં આવશે તેની વિગતવાર યાદી આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં દર્શાવવામાં આવી છે, જે અંગે તમો ખરીદનારે કબજો સંભાળતા પહેલા પુરી ચોકસાઇ કરી લેવાની રહેશે.

૧૨) અમો પ્રથમ પક્ષકારે તમો ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તા.................. સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે જો અમો નિયત

મુદતમાં, તારીખ સુધીમા તમો ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જઇએ તો તમો ખરીદનારની માંગણી ઉપર એપાર્ટમેન્ટ સંદર્ભે અમોએ સ્વીકારેલ રકમો જે તારીખથી સ્વીકારેલ હોય ત્યારથી તે રકમ અને વ્યાજ ચુકવી આપવામાં આવે તે તારીખ સુધી કલોઝ-૯ માં દર્શાવ્યા મુજબના દરના વ્યાજ સાથે ચુકવી આપવા બંધાયેલ રહેશુ.

આથી એવી જોગવાઇ કરવામાં આવી છે કે, અમોને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવા માટે ઉપરોકત તારીખમાં વ્યાજબી છુટ(વિસ્તૃતિ) આપવાની રહેશે જો એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતની પૂર્ણતામાં નીચે મુજબના કારણોસર વિલંબ થયેલ હોય,

૧) યુધ્ધ, પ્રજા ક્ષોભ અથવા કુદરતી આપતિ,

૨) સરકાર અને/અથવા જાહેર અથવા સક્ષમ સતાધિકારી/ અદાલતની કોઇ નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામા.

૧૩) કબજો મેળવવાની/સોંપવાની પ્રક્રિયા :-

૧૩.૧) પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરે સક્ષમ સતા મંડળ પાસેથી કબજા 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 જોગવાઈઓ, ઔપચારીકતાઓ, લખાણો કરવા/ કરાવવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો અમારે તમો ખરીદનારને તે બદલની નુકશાની આપવા માટે સંમત છીએ. અને બાહેંધરી આપીએ છીએ. તમો ખરીદનારે આથી અમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર અથવા એશોસીએશન, જે લાગુ પડતુ હોય તે દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સના ખર્ચ આપવા સંમત થઈએ છીએ. અમારે કબજા પ્રમાણપત્ર / વપરાશ પરવાનગી પ્રાપ્ત થયાના ૭ દિવસની અંદર ખરીદનારને કબજો સોપવાનો 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 રહેશ.

૧૩.૩) એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે ખરીદનારની નિષ્ફળતા :

એપાર્ટમેન્ટ/શોપનો કબજો સ્વીકારવા અંગે પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર તરફથી લેખિત જાણ મળ્યેથી, ખરીદનારે પ્રથમ પક્ષકાર / બિલ્ડર પાસેથી જરૂરી ઈન્ડેમ્નીટીઓ, બાંહેધરીઓ તેમજ આ કરારમાં નિયત કરેલ અન્ય

લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઇ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવાનો રહેશે અને પ્રથમ પક્ષકારે ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપી દેવાનો રહેશે. કલોઝ ૧૩.૨ માં નિર્દિષ્ટ સમય મર્યાદામાં કબજો સ્વીકારવામાં ખરીદનાર નિષ્ફળ જાય તો તેવા ખરીદનાર લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

૧૩.૪) ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો શોપ ખરીદનાર એપાર્ટમેન્ટ અથવા જે ઇમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તેમાં રહેલ કોઇ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઇના સંદર્ભમાં રહેલ કોઇ ખામીઓ, બિલ્ડરના ધ્યાય ઉપર લાવે તો, જયાં શકય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ બિલ્ડરના ધ્યાન પર 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 બિલ્ડર પાસેથી વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. આ શરતે કે બિલ્ડર તેવા કોઇ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવતા અથવા સુવિધાની જોગવાઇમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર હોય અથવા જે બિલ્ડરના નિયંત્રણ બહાર હોય.

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

૧૫) ખરીદનારે ઇમારતના અન્ય એપાર્ટમેન્ટના ખરીદનારાઓ સાથે મળીને, બિલ્ડર નકકી કરે તે નામે ઓળખાતી મંડળી અથવા સંઘ અથવા લીમીટેડ કપંની 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 નોધંણી માટે તેમજ સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય તે કરવાની રહેશે, જેમા 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 પડતુ હોય તે આવા અન્ય સક્ષમ સતા મંડળની આવશ્યકતાઓ પ્રમાણે જો કાચા બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને / અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે ખરીદનારાએ કોઇ વાંધો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહી.

૧૫.૧)એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની નોટીસ ખરીદનારને બિલ્ડરે આપ્યાની ૧૫ દિવસની અંદર, પ્રોજેકટ જમીન તથા ઇમારતોના સંદર્ભમાં કરવા પડતા ખર્ચનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો જેવો કે સ્થાનિક કરવેરા, સુધારણા કર અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અને /અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કરવેરા, પાણીવેરો, વિમો, કોમન લાઇટસ, સમારકામ અને કારકુન, બીલ કલેકટર, ચોકીદાર, સફાઇદારના પગારો તેમજ પ્રોજેકટ જમીન અને ઇમારતોની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટને કરવા પડતા તમામ અન્ય આવશ્યક ખર્ચાઓ ભોગવવા અને ચુકવવા માટે ખરીદનાર જવાબદાર રહેશે, જયાં સુધી મંડળી અથવા લીમટેડ 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 ખરીદનારાનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી ખરીદનારે ખર્ચ પેટે માસિક રૂા.૨૦૦૦/- નો હંગામી માસિક ફાળો ચુકવી આપવાનો રહેશે, ખરીદનારે બિલ્ડરને ચુકવેલ તેવી રકમો કોઇ વ્યાજને પાત્ર રહેશે નહી 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 સુવિધા અથવા

તે પહેલા બિલ્ડરે નક્કી કરેલ ખર્ચની રકમનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો બિલ્ડરને ચુકવી આપવાનો રહેશે અને તે રકમ આ કરારની અન્ય કોઇ જોગવાઇઓમાં આવરી લેવામાં આવશે નહી.

૧૭) સદર મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવા માટે અને તેના નિયમો, નિયમનો અને બાયલોઝ બનાવવા માટે તેમજ 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.

૧૮) સદર મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા ઇમારત અથવા ઇમારતના વિભાગના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટાની નોંધણી કરતી વખતે, ખરીદનારે બિલ્ડરને સદર ઇમારત/ઇમારતના વિભાગની તબદીલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે, સદર સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા પ્રોજકેટ 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 સમજુતીઓ અને ખાત્રીઓ આપે છે.

૧) પ્રોજેકટ જમીન સંદર્ભે બિલ્ડરે આ કરાર સાથેના ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા મુજબ તેઓ પાસે ચોખ્ખા અને વેચાણ લાયક ટાઇટલ છે તેમજ તેઓના 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 પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવેલી છે. તેમજ પ્રોજેકટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત તેઓએ જરૂરી પરવાનગી મેળવવાની રહેશે.

૩) ટાઇલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેકટ ઉપર કોઇ બોજાઓ નથી.

૪) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેકટ જમીન ઉપર અથવા કોઇપણ અદાલત સમક્ષ કોઇ કાર્યવાહીઓ પડતર

નથી.

૫) સક્ષમ સતાધિકારીઓએ પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/વિભાગ સંદર્ભમાં આપેલ મંજુરીઓ પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદેસર અને અસ્તિત્વમાં છે તેમજ કાયદાની પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે વધુમાં પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/ વિભાગ સંદર્ભમાં સક્ષમ સતાધિકારીઓ પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદાની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને મેળવવાની રહેશે અને બિલ્ડરે, તમામ સમયે પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત/ વિભાગ અથવા મઝીયારા વિસ્તારોના સંદર્ભમાં તમામ લાગુ પડતા કાયદાઓનું અનુસરણ કરેલ છે અને કરવાનું રહેશે.

૬) બિલ્ડરને આ કરાર કરવાનો અધિકાર છે તેમજ તેઓએ આ હેઠળ ખરીદનારના ઉપસ્થિત થયેલ હકક, અધિકાર અને હિતને પૂર્વગ્રહીત અસર થાય તેવા કોઇ કૃત્ય કરેલ નથી અથવા કોઇ કાર્યને અવગણેલ નથી.

૭) બિલ્ડરે આ કરાર હેઠળ ખરીદનારના અધિકારોને કોઈપણ પ્રકારે અસર થાય તેવા કોઇ કરારો/વ્યવસ્થાઓ અન્ય કોઇ પક્ષકાર અથવા વ્યકિતસાથે પ્રોજેકટ જમીન, પ્રોજેકટ

તથા સદર એપાર્ટમેન્ટ /પ્લોટના સંદર્ભમાં કરેલ નથી.

૮) બિલ્ડર આથી ખાત્રી આપે છે કે બિલ્ડરે કોઇપણ પ્રકારે આ કરારમાં જણાવેલ પ્રક્રિયા અનુસાર સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદનારને વેચાણ કરવાથી બાધિત નથી.

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

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

૧૧) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા સિવાયની જમીન અને/ અથવા પ્રોજેટક સંભર્દમાં બિલ્ડરને સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનિક બોડી અથવા સતા મંડળ અથવા અન્ય લેજિસ્લેટિવ ઇન્ટકમેન્ટ, સરકાર વટહુકમ, હુકમ જાહેરનામું (જેમા સદર મિલ્કતની જપ્તી અથવા અવલ જપ્તીની નોટીસનો સમાવેશ થાય છે.) તરફથી કોઇ 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 એપાર્ટમેન્ટ ખરીદનારાએ સ્વખર્ચે જાળવવું તેમજ તેને સારી અને રહેવાલાયક સ્થિતિમાં રાખવુ તેમજ તેમાં અથવા તે એપાર્ટમેન્ટ જે ઇમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવુ નહી જે નિયમો, નિયમનો અથવા બાયલોઝથી વિરૂધ્ધ હોય અથવા આવશ્યકતા જણાય તો, સ્થાનિક સતાધિકારીઓની સંમતિ સિવાય એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તે એપાર્ટમેન્ટ જે ઇમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં કોઇફેરફાર / સુધારા અથવા વધારા કરવા નહીં.

૨) એપાર્ટમેન્ટમાં તેવી ચીજવસ્તુઓ રાખવી નહી જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક પ્રકારના હોય અથવા એટલી ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જે ઇમારતમાં સ્થિત હોય તે ઇમારતના બાંધકામ અથવા માળખાને નુકશાન કરેલ અથવા જે ચીજવસ્તુઓનું સંગ્રહ કરવુ સબંધીત સ્થાનિક અથવા અન્ય સતાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત કરેલ હોય તેમજ ભારે માલ, જે ઇમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તેમા, એપાર્ટમેન્ટવાળી ઇમારતના

પ્રવેશદ્વારા સહીત તેની દાદર, મઝીયારા, વિસ્તારો અથવા અન્ય માળખાને નુકશાન ન કરે તેવી રીતે લાવવા લઇ જવાની કાળજી રાખવી અને જો એપાર્ટમેન્ટવાળી ઇમારતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને ફાળવણી થી મેળવનારાની ભુલના કારણે કોઇ નુકશાન થશે તો, ફાળવણીથી મેળવનારા તેવી નુકશાનીના પરિણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

૩) સદર એપાર્ટમેન્ટ તમામ આંતરિક સમારકામો પોતાના ખર્ચે કરવા અને બિલ્ડરે ખરીદનારને જે સ્થિતિમાં કબજો સુપ્રત કરેલ હોય તે સ્થિતિમાં એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી કરવી તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટવાળી ઇમારતમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સતા મંડળના નિયમો અને નિયમનો અને બાયલોઝથી વિરોધી કોઇ કૃત્ય કરવું/ કરાવવું નહીં. ખરીદનારા દ્વારા ઉપરોકત જોગવાઇના ઉલ્લંઘન કર્યાના કિસ્સામાં, સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સતામંડળ સમક્ષ તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

૪) એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઇ ભાગને તોડી પાડી જમીનદોસ્ત કરાવવું નહીં, તેમજ કોઇ સમયે એપાર્ટમેન્ટમાં કોઇપણ પ્રકારના કોઇપણ સુધારા અથવા ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં. તેમજ એપાર્ટમેન્ટવાળી

ઈમારતના એલીવેશન તેમજ બાહય કલર સ્કીમમાં કોઇ ફેરફાર કરવા કરાવવા નહી તથા ખાસ કરીને એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતને ટેકો આપવા તથા ઈમારતના અન્ય ભાગોનું રક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટના પોર્શન, ગટ્ટરો, નીક (ડ્રેન) અને પાઇપો 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 લીમીટેડ કંપનીની પૂર્વ લેખિત મંજુરી મેળવ્યા સિવાય ખોદી/ ઠોકીને અથવા અન્ય કોઇ રીતે નુકશાન પહોંચાડવુ નહીં.

૫) તેવુ કોઇ કૃત્ય કરવુ કરાવવુ નહી જેનાથી પ્રોજેકટ જમીનનો તથા એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતનો અથવા તેના કોઇ ભાગનો કોઇ વિમો નિરર્થક અને રદ ઠરે અથવા જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં કોઇ વધારાના પ્રિમીયમની રકમો ચુકવવા પાત્ર થાય.

૬) સદર એપાર્ટમેન્ટમાંથી કોઇ કુડો, કચરો, ચીંથરા, ગંદકી અથવા અન્ય નકામી વસ્તુઓ કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેકટ જમીનના અન્ય હિસ્સાઓમાં તેમજ જે ઇમાતરમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં ફેંકવી નહી તેમજ

ફેંકવાની મંજુરી આપવી નહી.

૭) બિલ્ડરની માંગણીના પંદર દિવસની અંદર, સંબંધીત સ્થાનિક સતાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા જે ઇમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય ઇમારતમાં પાણી વિજળી અથવા અન્ય સુવિધાઓ જોડાણ પુરાપાડવા માટે માંગવામાં આવેલ સીકયોરીટી ડીપોઝીટરમાં તેમના હિસ્સે આવતી રકમ બિલ્ડરને ચુકવી દેવી.

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

૯) જયાં સુધી આ કરાર હેઠળ ખરીદનારા દ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવા પાત્ર થતી તમામ રકમો ચુકવી દેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ખરીદનારાએ કોઇને ભાડે, પેટા -ભાડે અથવા તબદીલ, સુપ્રત અથવા હિતમાં ભાગીદારી અથવા આ કરારના બેનીફીટ ફેકટરમાંહિસ્સેદાર અથવા એપાર્ટમેન્ટના કબજામાં હિસ્સેદારી કરવાની રહેશે નહી.

૧૦) ખરીદનારાએ મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા શરૂઆતમાં ઘડવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને નિયમનોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સદર ઈમારત અને એપાર્ટમેન્ટના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતોવખત તેમાં કરવામાં આવેલ સુધારા-વધારા અથવા ફેરફારોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સતાધિકારી અને સરકાર અને 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 એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ અંગે પ્રસ્થાપિત કરેલ કર્યાદાઓ અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજઆ કરારની શરતો અનુસાર કરવેરા, ખર્ચ અથવા અન્ય ખર્ચાઓમાં નિયમિત રીતે અને સમયસર ફાળો આપવાનો રહેશે.

૧૧) ખરીદનારાએ બિલ્ડરને તથા તેમના સરવેયરો અને એજન્ટો, કારીગરો તથા અન્યોની સાથે અથવા વિના તેમજ વ્યાજબી સમયે સદર ઈમારતો 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 કરવાનો રહેશે.

૨૨) આ કરારમાં જણાવેલ કોઇપણ સદર એપાર્ટમેન્ટો અથવા સદર પ્લોટ અને ઇમારત અથવા તેના કોઇપણ હિસ્સા માટે કોઇ કાયદાકીય મંજુરી, મરણ અથવા સોંપણી વ્યકત કરતુ નથી. તેમજ માનવાનું નથી ખરીદનારાને આથી વેચાણ કરવામાં આપેલ એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશી, રીક્રીએશન જગ્યાઓ અંગે કોઇ દાવો/માંગણું રહેશે નહી અને તે જયાં સુધી ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ તબદીલ ન થાય ત્યાં સુધી બિલ્ડરની મિલ્કત રહેશે.

૨૩) બિલ્ડરે ગીરો કરવાનું નથી તેમજ કોઇ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી તે અંગે :

બિલ્ડરે આ કરાર કર્યા પછી એપાર્ટમેન્ટ ઉપર કોઇ ગીરો કરવાનો નથી અથવા કોઇ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી અને જો કોઇ ગીરો અથવા બોજો ઉપસ્થિત કરેલ હોય તો જ તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઇપણ કાયદામાં કાંઇપણ સમાવિષ્ટ હોય તે છતાં તેવો

ગીરો અને બોજો તેવા એપાર્ટમેન્ટ લેવા માટે સંમત થયેલ ખરીદનારાના અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહી.

૨૪) બંધનકારક અસર :

બિલ્ડર દ્વારા ખરીદનારને આ કરાર આપવાથી બિલ્ડર અથવા ખરીદનારા ઉપર તેની બંધનકારક અસર થશે નહી, 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 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 જયાં 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 કોઇપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય પરત આપી દેવાની રહેશે.

૨૫) સંપૂર્ણ કરારઃ

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 કોઇ પણ અને તમામ લેખિત અથવા મૌખિક બાહેંધરીઓ, સમજુતીઓ,અન્ય કોઇ કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓથી ઉપરવટ રહેશે.

૨૬) ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે :

આ કરાર માત્ર પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારી શકાશે.

૨૭) આ કરારની જોગવાઇઓ ખરીદનારા/ત્યારપછી ખરીદનારાઓને લાગુ પાડવા અંગે :

બંને પક્ષકારોને સ્પષ્ટપણે સમજણ થયેલ છે અને તેઓ સંમત થયેલ છે. કે પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં અહીં નિર્દિષ્ટ તમામ જોગવાઇઓ અને આ હેઠળ ઉપસ્થિત થતી તમામ જવાબદારીઓ તબદીલીના કિસ્સામાં એપાર્ટમેન્ટના કોઇપણ હવે પછીના ખરીદનારાઓને પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે તેમજ અસર કરશે. કારણ કે સદર જવાબદારીઓ તેના તમામ ઉદેશો અને હેતુઓ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જ જશે.

૨૮) સમાંતરતા :-

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇઓ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘેડલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઇ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ અને બિનઅસરકારક જણાઇ આવે તો કરારની તેવી જોગવાઇઓને કરારના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા, જે લાગુ પડતુ હોય તેને અનુકુળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ અથવા રદ કરેલ ગણવાની રહેશે, અને કરારની બાકીની લાગુ પડતી જોગવાઇઓ કરાર કરતી વખતે યોગ્ય અને અસરકારક રહેશે.

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

આ કરારમાં જયાં પણ એવુ નિયત કરેલ હોય કે ખરીદનારાએ પ્રોજેકટના અન્ય ખરીદનારાઓ સાથે મઝીયારી રીતે કોઇપણ 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 જોગવાઇઓને

અસરમાં લાવવા માટે અથવા અહીં જણાવેલ કોઇપણ વ્યવહારને અસરમાં લાવવા માટે અથવા આ હેઠળ ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલ કોઇપણ અધિકારને કાયમ કરવા માટે અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારો સંદર્ભે વ્યાજબી રીતે આવશ્યક હોય તેવા અન્ય કરારો અને પ્રવૃતિઓ કરી આપવાની રહેશે.

૩૧) કરાર કરવાનું સ્થળ :

આ કરારનું અમલીકરણ ત્યારેજ પૂર્ણ ગણવામાં આવશે જયારે બિલ્ડરની ઓફીસમાં 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 જામનગરમુકામે 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 મર્યાદામાં રજુ કરવાનો રહેશે તથા બિલ્ડર તેવી કચેરીએ હાજર રહેશે અને તેના અમલીકરણ સ્વીકૃતિ આપશે.

૩૩) 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.

ખરીદનારનુ નામ :

સરનામુ :

ઇ-મેઇલ આઇડી :

બિલ્ડરનું નામ : **શિવમ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો**

(૧) કિરીટસિંહ મહોબતસિંહ જાડેજા
(૨) હિરેનભાઇ કિશનભાઇ માડમ
(૩) ભરતભાઇ કાન્તીભાઇ ગોહીલ
(૪) જીતેન્દ્રભાઇ લક્ષ્મણભાઇ ડેર
(૫) વિજયસિંહ દીલુભા ચુડાસમા
(૬) નરેન્દ્રસિંહ બહાદુરસિંહ જાડેજા

પેઢીનું સરનામુ :

પ્લોટ નં. ૧૦, ગોકુલધામ

સોસાયટી, પટેલ કોલોની શેરી

નં. ૧૦ ના છેડે, જામનગર.

ઈ–મેઈલ આઈડી : hiren.maadam.23@gmail.com

કરાર થયા પછી ઉપરોકત જણાવેલ નોંધાયેલ સરનામાઓ ઉપર બિલ્ડર અને ખરીદનારાએ 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 ખરીદનારા, જે લાગુ પડતુ હોય તેઓને બજી ગયેલ છે. તેમ માની લેવામાં આવશે.

૩૪) સંયુકત ફાળવણીથી મેળવનારાઓ :

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

૩૫) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી :-

આ કરારની 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 ડેવલપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમનો હેઠળ યોગ્ય હકુમત સમક્ષ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

૩૭) નિયંત્રિત કાયદોઃ-

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.

-:: શેડયુલ-અ ::-

શ્રી ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ, સબડીસ્ટ્રીકટ, જામનગરના શહેર જામનગરમાં, બેડી બંદર રોડ ઉપર, પટેલ કોલોની વિસ્તારમાં શેરી નં.૯ ના છેડે આવેલ મુળ વિલાસ ઉદ્યોગ તરીકે ઓળખાતી અઘાટ હકકની છાપાલેખવાળીમુળ **રે.સ.નં. ૧૫૨૨ પૈકી**ની શ્રી જામનગર રીજીયોનલ તેલીબીયા ઉત્પાદક સહકારી સંઘ લીમીટેડ-જામનગર (ફડચા) (ગ્રોફેડ) ની માલીકીની કુલ ચો.મી. ૩૭૬૨૫.૭૩ વાળી

જગ્યા પૈકી મહાનગર પાલીકા જામનગરે મંજુર કરેલ સબપ્લોટો પૈકી **સબપ્લોટ નં.૧૦,૧૧ અને ૧૨** વાળા ખુલ્લા સબપ્લોટ,

રેવન્યુ સરવે નંબર ૧૫૨૨ પૈકી વાળી જગ્યાની સીટી સરવે કચેરી દ્વારા હકકચોકસી થતા સીટી સર્વેના **વોર્ડ નં.૧૨ નવા શીટ નં. ૭૮**, સીટી સર્વે નં.૩૬૮૨ આપવામાં આવેલ છે, જેની હિસ્સા માપણી થતા મંજુર થયેલ હિસ્સા પૈકી અનુક્રમે સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/ ૧૦** , સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/૧૧** તથા સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/ ૧૨** વાળા ત્રણેય ખુલ્લા સબપ્લોટની જગ્યા, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **ચો.મી. ૫૯૯.૬૧** થાય છે. ઉપરોકત ત્રણેય ખુલ્લા સબપ્લોટોનું જામનગર મહાનગર સેવાસદન દ્વારા તેના હુકમ ક્રમાંક નંબર જેએમએમસી/૧૯-૧૨-૨૦૨૦/૧૬૦૦૬૨૯/૦૧/૦૩૭૭૪૦ તા.૨૨/૧૨/ ૨૦૨૦ થી એમલગમેશન કરતા એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧૦ આપવામાં આવેલ,

ત્યારબાદ સીટી સરવે કચેરીમાં એકત્રીકરણ હુકમ મુજબ એકત્રીકરણ કરાવતા સીટી સરવે વોર્ડ નં.૧૨, શીટ નં.૭૮, સીટી સરવે નંબર-૩૬૮૨/૧૦ થી નોંધાયેલ છે. અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૯.૬૧ ચો.મી. કાયમ કરવામાં આવેલ. જેની હદદીશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : પ્લોટ નં. ૨૮ થી ૩૩ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ૯.૦૨ મીટર પહોળો રોડ આવેલ છે.

ઉત્તરે : પ્લોટ નં.૯ આવેલ છે.

દક્ષીણે: પ્લોટ નં.૧૩ આવેલ છે.

-:: શેડયુલ-બ ::-

ઉપરોકત શેડયુલ -અ માં દર્શાવેલ જમીન પાર્કિંગનીજગ્યા, સીડી, પેસેજ , આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર્સ, બીમ, કોલમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવર હેડ ટેન્ક, લીફટ, ઇલેકટ્રીક લાઇન, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીનો બોર, મોટર પંપ, કોમન વિદ્યુત કનેકશન તથા કોમન ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ વિગેરે.

ઉપરોકત પ્રમાણેનો આ વેચાણ કરાર બંને પક્ષકારોએ વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવકાયમ રાખી , કોઇ પણ જાતના અનુચિત દબાણ કે પ્રભાવ વગર, મુકત સંમતિ થી, બિના કેફે, સંપૂર્ણ સભાન અને સાવધ 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.   /   /૨૦૨૧.

અત્રે .... સહી અત્રે .... શાખ

શિવમ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના

પ્રવર્તમાન ભાગીદારો

(૧) કિરીટસિંહ મહોબતસિંહ જાડેજા

(૨) હિરેનભાઇ કિશનભાઇ માડમ

(૩) ભરતભાઇ કાન્તીભાઇ ગોહીલ

(૪) જીતેન્દ્રભાઇ લક્ષ્મણભાઇ ડેર

(૫) વિજયસિંહ દીલુભા ચુડાસમા

(૬) નરેન્દ્રસિંહ બહાદુરસિંહ જાડેજા

(લખી આપનાર/પ્રથમ પક્ષકાર)

-:: પરિશિષ્ટ - એ ::-

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

શ્રી ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ, સબડીસ્ટ્રીકટ, જામનગરના શહેર જામનગરમાં, બેડી બંદર રોડ ઉપર, પટેલ કોલોની વિસ્તારમાં શેરી નં.૯ ના છેડે આવેલ મુળ વિલાસ ઉદ્યોગ તરીકે ઓળખાતી અઘાટ હકકની છાપાલેખવાળીમુળ **રે.સ.નં. ૧૫૨૨ પૈકી**ની શ્રી જામનગર રીજીયોનલ તેલીબીયા ઉત્પાદક સહકારી સંઘ લીમીટેડ-જામનગર (ફડચા) (ગ્રોફેડ) ની માલીકીની કુલ ચો.મી. ૩૭૬૨૫.૭૩ વાળી જગ્યા પૈકી મહાનગર પાલીકા જામનગરે મંજુર કરેલ સબપ્લોટો પૈકી **સબપ્લોટ નં.૧૦,૧૧ અને ૧૨** વાળા ખુલ્લા સબપ્લોટ,

રેવન્યુ સરવે નંબર ૧૫૨૨ પૈકી વાળી જગ્યાની સીટી સરવે કચેરી દ્વારા હકકચોકસી થતા સીટી સર્વેના **વોર્ડ નં.૧૨ નવા શીટ નં. ૭૮**, સીટી સર્વે નં.૩૬૮૨ આપવામાં આવેલ છે, જેની હિસ્સા માપણી થતા મંજુર થયેલ હિસ્સા પૈકી અનુક્રમે સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/ ૧૦** , સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/૧૧** તથા સીટી **સર્વે નં. ૩૬૮૨/ ૧૨** વાળા ત્રણેય ખુલ્લા સબપ્લોટની જગ્યા, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ **ચો.મી. ૫૯૯.૬૧** થાય છે. ઉપરોકત ત્રણેય ખુલ્લા સબપ્લોટોનું જામનગર મહાનગર સેવાસદન દ્વારા તેના હુકમ ક્રમાંક નંબર જેએમએમસી/૧૯-૧૨-૨૦૨૦/૧૬૦૦૬૨૯/૦૧/૦૩૭૭૪૦ તા.૨૨/૧૨/

૨૦૨૦ થી એમલગમેશન કરતા એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૧૦ આપવામાં આવેલ,

ત્યારબાદ સીટી સરવે કચેરીમાં એકત્રીકરણ હુકમ મુજબ એકત્રીકરણ કરાવતા સીટી સરવે વોર્ડ નં.૧૨, શીટ નં.૭૮, સીટી સરવે નંબર-૩૬૮૨/૧૦ થી નોંધાયેલ છે. અને જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૯૯.૬૧ ચો.મી. કાયમ કરવામાં આવેલ. તે મિલ્કત માંહે જામનગર મહાનગર પાલિકાની બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી નં. જેએમએમસી/ ટીપી/બી./૨૯/વિ.પ./૦૦૪૨/૨૦૨૧-૨૨ તારીખ : ૦૫/૦૩/ ૨૦૨૧ (છાપેલનંબર- ૨૦૨૧/૦૦૫૩) ના દિવારની વિકાસ કાર્યની મંજુરી મુજબનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે. જે હાલ ગતીમાં છે. તે બિલ્ડીંગને ''**શિવમ એવન્યુ-૨**'' નામ આપવામાં આવેલ છે.

જે ''**શિવમ એવન્યુ-૨**'' ના નામના બિલ્ડીંગ માંહેની જગ્યા પૈકી ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ શોપ નં. ..... જેનું ક્ષેત્રફળ તથા હદદીશા નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	ચો.ફુટ	ચો.મી.
કારપેટ એરિયા		
બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ		
કોમન વરાડે પડતો હિસ્સો		
સુપર બિલ્ટઅપ		

ઉત્તર તરફ :

દક્ષિણ તરફ :

પૂર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

-:: પરિશિષ્ટ - બી ::-

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

વેચાણ વાળા એપાર્ટમેન્ટ/શોપનો ફલોર પ્લાન

-:: એનેક્ષર-૧ ::-

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

રેરા હેઠળના નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ.

-:: એનેક્ષર - ૨ ::-

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

શોપ સંબંધિત નિર્દિષ્ટ બાબતો તથા સગડતાની વિગતો

તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે.

૧) સમગ્ર બિલ્ડીંગ માટે મેઇન વોટર હારવેસ્ટીંગ

૨) સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં ફાયર સેફટી

૩) રેરા એપ્રુવ્ડ પ્લાન

૪) આકર્ષક એન્ટ્રેન્સ ગેઇટ

૫) સમગ્ર બિલ્ડીંગ માટે સી.સી.ટીવી કેમેરા

૬) દરેક યુનિટ ધારકો માટે પી.જી.વી.સી.એલ. વીજ કનેકશન

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

૮) દરેક શોપમાં પ્રિમિયમ કવોલીટીની વીટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સનું ફ્લોરીંગ

૯) દરેક શોપ ની અંદર બિરલા પુટ્ટી તથા કલર અને બહારની સાઇડ વોટર પ્રુફ કલર.

૧૦) સમગ્ર બિલ્ડીંગ માટે કોમન લાઇટ

-:: પહોંચ ::-

==========

અમો પ્રથમ પક્ષકાર ને બીજા પક્ષકાર ખરીદનાર પાસેથી રૂા.................. ની રકમ કરાર સમયે સુંથી (અર્નેસ્ટ મની) તરીકે મળેલ છે. જેની આથી અમો પ્રથમ પક્ષકાર પહોંચ આપીએ છીએ.

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

લખી આપનાર : શિવમ ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢી ના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો ૧)કિરીટસિંહ મહોબતસિંહ જાડેજા		
૨)હિરેનભાઇ કિશનભાઇ માડમ		
૩)ભરતભાઇ કાન્તીભાઇ ગોહીલ		
૪)જીતેન્દ્રભાઇ લક્ષ્મણભાઇ ડેર		
૫)વિજયસિંહ દીલુભા ચુડાસમા		

૬)નરેન્દ્રસિંહ બહાદુરસિંહ જાડેજા		
લખાવી લેનાર :		