-: વેંચાણ કરાર - કબજા વગર :-

રૂા. /- અંકે રૂપિયા પુરા

પ્રથમ પક્ષકાર :- જીનદત એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી
(વેંચનાર) ભાગીદારી પેઢી તથા તેના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો :
PAN NO.AAJFJ 7923 Q

૧. શ્રી નવિનચંદ્ર હરીલાલ ઝવેરી,
ઉ.વ. : ૬૨, ધંધો : વેપાર,

૨. શ્રી કિર્તીકુમાર હરીલાલ ઝવેરી,
ઉ.વ. : ૫૩, ધંધો : વેપાર,

૩. શ્રી પ્રકાશચંદ્ર હરીલાલ ઝવેરી,
ઉ.વ. : ૫૫, ધંધો : વેપાર,

૪. શ્રીમતી કોકીલાબેન નવિનચંદ્ર ઝવેરી,
ઉ.વ. : ૫૮, ધંધો : વેપાર/ઘરકામ,

૫. શ્રીમતી આશાબેન કિર્તીકુમાર ઝવેરી,
ઉ.વ. : ૫૨, ધંધો : વેપાર/ઘરકામ,

૬. શ્રી આશીષ બિપીનચંદ્ર પારેખ,
ઉ.વ. : ૩૫, ધંધો : વેપાર,

પેઢીની ઓફીસનુ સરનામુ
ઠે. ૧૦૧, અતુલ શોપીંગ સેન્ટર,
નવાનગર સ્કુલ સામે,
જયશ્રી ટોકીઝ રોડ, રે.જામનગર

તે બિલ્ડર/ ડેવલોપર્સ

બીજા પક્ષકાર :-

ઉ.વ. : , ધંધો : ,
PAN NO.
ઠે.

તે ખરીદનાર

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

આપણા પૈકી પ્રથમ પક્ષકારવાળા જીનદત એન્ટરપ્રાઈઝ, જે ભાગીદારી પેઢી છે અને જેની ઓફીસ જામનગર મુકામે આવેલ છે તે આ કરાર હેઠળની જગ્યા વેંચનાર છે અને આ કરારમાં હવે પછી તેનો ઉલ્લેખ " બિલ્ડર/ડેવલોપર" તરીકે કરવામાં આવશે તથા ઉલ્લેખમાં તે પેઢીના ભાગીદારો, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

પ્રથમ પક્ષકાર જીનદત એન્ટરપ્રાઈઝ, ભાગીદારી પેઢી જામનગર શહેરમાં બેડીના નાકા નજીક, નવાનગર સ્કુલ સામે આવેલ મુખ્ય ભાગ 'એ' ના શીટ નં.૧ માં સરવે નં.૨૪/૨/અ થી નોંધાયેલ જગ્યા જેનુ વિશેષ વર્ણન - વિગત અને હદદીશા આ સાથેના શેડયુલ-અ માં દર્શાવેલ છે, તે જગ્યા સપૂર્ણ માલીકી હકકથી ધારણ કરે છે.

આ જગ્યા નયનાબેન જયપ્રકાશ વિંછી તથા જસ્મીન જયપ્રકાશ વિંછી પાસેથી અમો પ્રથમ પક્ષકાર જીનદત એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ તા.૮/૪/૨૦૧૫ના રોજ રજી. વેંચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૨૧૦૫થી ખરીદ કરેલ છે. અને તે રીતે મજકુર જગ્યા અમો પ્રથમ પક્ષકારની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે.

આ જગ્યા ઉપર જામનગર મહાનગર પાલીકાએ આપેલ તા.૧૦/૯/૨૦૧૪ની બાંધકામની રજાચીઠી નં.૨૮૫૪૭ થી મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ લો-રાઇઝ ઈમારત "જીનકુશલ રેસીડન્સી" નામનુ બાંધકામ કરેલ છે, જેમા મહાનગર પાલીકાએ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ફીફથ ફલોર સુધી ફલેટનુ બાંધકામ કરેલ છે.

અમો પ્રથમ પક્ષકારએ અમારો આ પ્રોજેકટ રિઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, જામનગર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નં. ----------થી નોંધાવેલ છે, જે નોંધણી સર્ટીફીકેટની નકલ બીજા પક્ષકારને આપવામાં આવેલ છે.

આપણા પૈકી બીજા પક્ષકાર વાળા ------------------------------
રે. જામનગરવાળા આ કરાર હેઠળની જગ્યા વેચાણ લેનાર છે અને તેનો આ કરારમાં હવે પછી "ખરીદનાર" તરીકે કરવામાં આવશે અને તમાં વંશવારસ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વગેરેનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

ખરીદનારે બિલ્ડર પાસેથી આ "જીનકુશલ રેસીડન્સી" બિલ્ડીંગના '---- ' વિંગમાં ------ ફલોર ઉપર ફલેટ નં. ------- જેનુ વર્ણન અને વિગત આ હેઠળ દર્શાવેલ છે તે ફલેટ રૂા. /- અંકે રૂપિયા પુરામાં નીચેની શરતો અને સમજણથી ખરીદ કરવાનો સોદો કરેલ હોય, જેનો આથી કરાર કરવામાં આવે છે.

-: વેંચાણ કરાર વાળા ફલેટનુ વર્ણન તથા હદદીશા :-

શ્રી ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ જામનગરના શહેર જામનગરમાં, જામનગર મહાનગરપાલીકાની હદમાં બેડી નાકા નજીક, નવાનગર હાઈસ્કુલ સામે, જયશ્રી ટોકીઝ રોડ ઉપર અવેલ સીટી સરવે કચેરીના મુખ્ય ભાગ 'એ' ના શીટ નં.૧ માં સરવે

નં.૨૪/૨ વાળી દાદા સાહેબના વંડા તરીકે ઓળખાતી જગ્યા જેનુ કુલ માપ ચો.મી. ૩૧૮૭.૧૪ વાળી જગ્યાનુ જામનગર મહાનગર પાલીકાએ તા.૨૮/૧૨/૨૦૦૪ ના રોજ સબ-પ્લોટીંગ કરતાં સબ-પ્લોટનં. ૨૪/૨/એ થી ૨૪/૨/બી એમ કુલ - ૨ સબ-પ્લોટ મંજુર કરેલ છે તે પૈકી સબ-પ્લોટ નં. ૨૪/૨/એ વાળી જગ્યા જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.૧૧૦૦.૦૧ ના ચો.ફુટ ૧૧૮૪૦.૩૯ થાય છે જે જગ્યા સીટી સર્વે કચેરીમાં હીસ્સા માપણી થતાં મુખ્ય ભાગ 'એ' ના શીટ નં.૧ માં સરવે નં.૨૪/૨/અ થી નોંધાયેલ છે.અને સીટી સરવે રેકડ મુજબ માપ ચો.મી. ૧૧૦૦.૬૨ થાય છે.જેના ઉપર જામનગર મહાનગરપાલિકાની વિકાસ પરવાનગી નં.૨૮૫૪૭ તા.૧૦/૯/૨૦૧૪ મુજબનુ "જીનકુશલ રેસીડન્સી" નામનુ બહુમાળી બિલ્ડીંગ બાંધવાનનુ આયોજન કરેલ છે તે પૈકી '—' વિંગમાં ----ફ્લોર ઉપર આવેલ ફલેટ નં.------- વાળી જગ્યા જેનુ જેનું બીલ્ટઅપ માપ ----- ચો.મી. તથા બાલ્કની ------- ચો.મી. તથા કોમન એરીયા ------ ચો.મી. થાય છે જેના સુપર બિલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ આશરે ચોરસ ફુટ ----- ના ચો.મી.-------- થાય છે , જેની :-

પુર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉતરે :
દક્ષિણે :

૧. બિલ્ડરએ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે બાંધકામ કરેલ છે પરંતુ જો જામનગર મહાનગર પાલીકા, જામનગર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી કે અન્ય કોઈ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ઓથોરીટી દ્રારા તેને મળેલ સતાના આધારે કોઈપણ ફેરફાર કરવામાં આવે અથવા સંજોગોવસાત ડેવલોપર મુળ પ્લાન રીવાઈઝડ કરાવવાની જરૂરત ઉભી થાય તો તેવો ફેરફાર બન્ને પક્ષકારોને માન્ય રહેશે.

૨. આ કરાર કરતા પહેલા ખરીદનારે બિલ્ડરના જમીન માલીકી હકક દર્શાવતા દસ્તાવેજો, જામનગર મહાનગર પાલીકાએ મંજુર કરેલ પ્લાન તથા બાંધકામની મંજુરી, રેરા એકટ હેઠળના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ વગેરે જોઈ તપાસીને ટાઈટલ અંગે સંતોષ વ્યકત કર્યો છે, તેમજ આર્કિટેકે આપેલ એરીયા કેલકયુલેશન શીટ જોઈ તેમાં આપેલ ક્ષેત્રફળની ગણતરી સમજી કબુલ રાખેલ છે. આ બાબતમાં ખરીદનારે હવે પાછી કોઈ વાંધો તકરાર ઉઠાવવાના નથી. શેડયુલ-૧ વાળી મિલકત અંગે વકલી જસ્મીન બી. ચાવડાએ ટાઈટલ કિલયરન્સ સર્ટીફીકેટ આ સાથે શેડયુલ-૨ થી જોડેલ છે.

૩. શેડયુલ-૧ વાળી જગ્યા ઉપર બિલ્ડર દ્રારા બાંધવામાં અવેલ "જીનકુશલ રેસીડન્સી" નામની ઈમારતના '— ' વિંગમાં ----- ફ્લોર ઉપર ફલેટ નં. -------- ખરીદનારે

રૂા.---------/- અંકે રૂપિયા ------------ પુરામાં ખરીદ કરવાનુ કબુલ કર્યુ છે. આ કિંમત ઉપરાંત સરકારી કે અર્ધ સરકારી ઓથોરીટી દ્વારા આ વેંચાણ ઉપર સ્ટેમ્પ ડયુટી કે અન્ય કોઈ વેરો કે લેતરી વસુલ કરવામાં આવશે, તો તેની જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે.

૪. ખરીદનારે અવેજની રકમ પૈકી રૂા.---------/- અંકે રૂપિયા ------------ પુરા ચેક નં.--------, તા.-------- ના ---------------ના ચેકથી સુથી તરીકે બિલ્ડરને ચુકવેલ છે જયારે બાકીની રકમ આ જગ્યાનો વેચાણ દસ્તાવેજ થતા સુધીમાં નીચે દર્શાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાનુ ખરીદનાર સ્વીકારે છે. આ રીતે ખરીદનાર તરફથી ચુકતે અવેજ મળ્યે તેના જોગ અથવા તે કહે તેના જોગ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી તે વખતે જગ્યાનો કબજો સોંપી આપવાનુ વેંચાણ આપનારે સ્વીકારેલ છે.

રૂા.---------/- અંકે રૂપિયા ------------ પુરા ચેક નં.--------,
તા.-------- ના રોજ ---------------

રૂા.---------/- અંકે રૂપિયા ------------ પુરા ચેક નં.--------,
તા.-------- ના રોજ ---------------

રૂા.---------/- અંકે રૂપિયા ------------ પુરા ચેક નં.--------,
તા.-------- ના રોજ ---------------

૫. ખરીદનાર કબજો લેતી વખતે કરાર મુજબના બાંધકામમાં કોઈપણ ખામી જણાય તો ખરીદનાર તે લેખીત રીતે બિલ્ડરના ધ્યાનમાં મુકશે અને તેવી ખામીઓ બિલ્ડર દુર કરી આપશે. પરંતુ જગ્યાનો કબજો સંભાળી લીધા બાદ, બાંધકામ અંગેની કોઈ જવાબદારી બિલ્ડરની રહેશે નહી.

૬. ઉપર જણાવેલ કોઈપણ રકમ નિયત સમયની અંદર ચુકવવામાં ખરીદનાર નિષ્ફળ જશે તો બિલ્ડર તેવા પ્રસંગે ૧૫-દિવસની નોટીશ ખરીદનારને આપશે અને એ નોટીશ સમય પુરો થતા પહેલા ખરીદનાર રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ રહેશે તો બિલ્ડર આ કરાર રદ કરી શકશે. આ સાથે ખરીદનારે સુંથી તથા તે સિવાય અવેજની જે કોઈ રકમ ભરી હશે, તો તે બિલ્ડર ખરીદનારને પરત આપશે, પણ તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહી. આ કરાર અન્વયે ખરીદનાર સાથે કરવાનો થતો કોઈપણ પત્રવ્યવહાર તેના ઉપરોકત સરનામે યુ.પી.સી.થી કરાશે અને તે પત્રવ્યવહારનો પુરતો પુરાવો ગણાશે.

૭. ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે આ કરાર રદ થયેથી બિલ્ડર આ જગ્યા બીજા કોઈને પણ પોતાને યોગ્ય લાગે તે કિંમતે વેંચી શકશે અને તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર ઉઠાવવા ખરીદનારને કોઈ હકક-અધિકાર રહેશે નહી. જો બિલ્ડર ઈચ્છશે તો આ કરાર રદ કરવાને બદલે ચુકવવાની થતી રકમ ઉપર વિતેલા સમય માટે સેકડે વાર્ષિક ૧૮ ટકા

વ્યાજ વસુલ લઈને આ કરાર ચાલુ રાખી શકશે. આ માટે બિલ્ડરનો નિર્ણય આખરી ગણાશે.

૮. ઉપર દર્શાવ્યા પ્રમાણેના હપ્તાઓ ખરીદનારે નિયમીત ભર્યા હશે તો બિલ્ડર બાંધકામ પુરૂ થયેથી ખરીદનારને વેંચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાની સુચના આપશે અને તે સુચના આપ્યેથી ૭-દિવસની અંદર જે કાંઈ બાકી રકમ હોય તે ભરપાઈ કરી દેવાની રહેશે. તેમજ આ વખતે જ ખરીદનારે કન્વેયન્સ અંગેના રજીસ્ટ્રેશન, સ્ટેમ્પ, લીગલ ચાર્જ સહીતના ખર્ચની રકમ તથા આ કરારની નીચે દર્શાવેલ કલમ – ૧૧ મુજબની મેઈન્ટેનન્સની રકમ બિલ્ડર/ એસોસીએશનને આપી દેવાની રહેશે. આ રીતે ખરીદનાર તરફથી ચુકતે અવેજ વસુલ મળ્યેથી તેના જોગ વેચાણ વાળી જગ્યાનો વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી જગ્યાનો કબજો તે વખતે તેઓને સોંપી આપવામાં આવશે.

૯. આ કરાર વાળી જગ્યાનુ બાંધકામ આશરે ---------- પુર્ણ કરવામાં આવશે.અલબત લેબર, સીમેન્ટ, લોખંડ, પાણી કે બાંધકામના અન્ય કોઈ માલ સામાનની પ્રાપ્તિમાં મુશ્કેલી ઉભી થાય, ભારે વરસાદ, હુલ્લડ, તોફાન, લડાઈ કે કુદરતી આપતિ અથવા અન્ય નહી ધારેલી આપતિ આવી પડે અથવા સરકારી કે કાનુની જોગવાઈઓમાં કે તેના અર્થઘટનમાં ફેરફારો થાય કે આવા કાબુ બહારના કારણોને લીધે બાંધકામમાં વિલંબ થાય તો તેની જવાબદારી બિલ્ડરની રહેશે નહી અને આવા વિલંબને કારણે ઉપરોકત સમય સુધીમાં બાંધકામ પુરૂ ન થાય તો ખરીદનાર આ કરાર રદ કરી શકશે નહી.

૧૦. ઉપર પેરા – ૯ મા જણાવ્યા સિવાયના અસાધારણ કે કાબુ બહારના કારણો સિવાય બાંધકામમાં વિલંબ થાય તો તમામ પક્ષકારોની પરસ્પરની સમજુતીથી કબજો સોંપવાની મુદત વધારી શકાશે, પરંતુ જો ખરીદનાર મુદત વધારવા ખુશી ન હોય તો આ કરાર રદ કરી શકશે અને તે માટે ખરીદનારે બિલ્ડરને લેખીત નોટીશ આપવાની રહેશે, જે મળ્યેથી બિલ્ડર ખરીદનારને અર્નેસ્ટ મની ભરેલ હપ્તાની રકમ સેંકડે વાર્ષિક ૯ ટકાના વ્યાજ સાથે પરત આપી દેશે. આવા કિસ્સામાં મજકુર જગ્યા અન્ય કોઈપણ આસામીને બિલ્ડર પોતાને યોગ્યા લાગે તે કિંમતે વેંચી શકશે.

૧૧. આ કરાર વાળી જગ્યાનો કબજો સંભાળ્યા તારીખથી તુરત જ જમીન અને ફલેટને લગતા કોમન લાઈટ, પાણી, જાળવણી, સફાઈ, ચોકીદાર, વિમાનુ પ્રિમયમ, લીફટ મેઈન્ટેનન્સ/ રીપેર વિગેરે બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સના કુલ કોમન ખર્ચમાં દરેક ખરીદનારે પોતાન દરેક યુનિટના મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટના રકમ પ્રમાણે વરાડે પડતો હિસ્સો બિલ્ડર/એસોસીએશને આપવાનો રહેશે. આ પ્રકારના ખર્ચ પેટે કબજો સંભાળતી વખતે

જ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી ફીફથ ફ્લોર સુધીના દરેક ખરીદનારે પોતાના યુનિટ દીઠ કાર્પેટ એરીયા પ્રમાણે દર એક ચોરસ ફુટના રૂા.   /- અંકે રૂપિયા   પુરા લેખેની રકમ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તરીકે બિલ્ડર/એસોસીએશનને આપવાની રહેશે. તેમજ આવી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ ઉપર ખરીદનાર વ્યાજ માંગી શકશે નહી અને આ રીતે ભવિષ્યમાં જો આવા કોમન ખર્ચમાં વધારો થાય તો તેવા વધારાના ખર્ચમાં પણ વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે. મેઈન્ટેનન્સની ખર્ચની ગણતરી માટે વેચાણવાળી જગ્યાનો માત્ર કાર્પેટ એરીયા જ ધ્યાને લેવાનો છે.

૧૨. એવી જ રીતે કરાર વાળી જગ્યાનો કબજો સંભાળ્યાની તારીખ/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટની તારીખથી જ ખરીદનારની જગ્યાને લગતા સરકારી, અર્ધ સરકારી કચેરીઓના તમામ વેરા, ઉપકર, શેષ જેવા કે હાઉસ ટેક્સ, શિક્ષણ કર, સફાઈ વેરો તેમજ વિજળીના બીલ વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી ખરીદનારની પોતાની રહેશે.

૧૩. આ ઈમારતના બધા યુનિટોનુ વેંચાણ થઇ ગયા બાદ અથવાતો મીનીમમ સભ્ય સંખ્યા થઇ ગયેથી 'ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એકટ ૧૯૭૩' ના પાર્ટ-૧ પ્રમાણે સહકારી મંડળી, કંપની અથવા એસોસીએશન રચવામાં આવશે અથવા અન્ય કોઈ ધારાકીય બોડી રચવામાં આવશે. બિલ્ડર નકકી કરે તે પ્રકારના આવા એકમની રચના થઇ જતા તે ઈમારતની જાળવણી તથા વહીવટ બિલ્ડર પાસેથી સંભાળી લેશે. ઉપર પેરા-૧૧ માં જણાવેલ ખર્ચાઓ દરેક યુનિટના ખરીદનારોઓએ આપેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમમાંથી કાપીને બાકીની રકમ બિલ્ડર આવા સુચિત એકમને સુપ્રત કરી દેશે અને ત્યારબાદ આવા ખર્ચાઓ સુચિત સોસાયટી, કંપની કે એસોસીએશનને ભરવાના રહેશે.

૧૪. વેંચાણ કરારવાળી આ જગ્યાના ઈલેકટ્રીક અને વોટર કનેકશન તથા ભુર્ગભ ગટર જોડાણને લગતા ડીપોઝીટ ખર્ચ સહીતના ખર્ચા ખરીદનારે ભોગવવાના રહેશે. પ્રથમ પક્ષકાર વાળા બિલ્ડર દ્વારા બિલ્ડીંગના તમામ યુનિટો દીઠ એક ઈલેકટ્રીક મીટર લેવાનુ નકકી થયેલ હોય તે કનેકશન મેળવવા અંગેના ખર્ચમાં દરેક ખરીદનારે વરાડે પડતો હીસ્સો આપવાનો રહેશે.

૧૫. "જીનકુશલ રેસીડન્સી" ના ટોપ ફ્લોર ઉપર આવેલ અગાસીની માલીકી કાયમી ધોરણે અમો વેંચનાર – બિલ્ડર/ પ્રથમ પક્ષકારની રહેશે. અને અમો વેંચનાર – બિલ્ડર આ અગાસી અમો વેંચનાર મોબાઈલ ટાવર નાખવા માટે અન્ય કાર્ય માટે ભાડે આપી શકીશું વિગેરે અન્ય કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર કે તબદીલ કરવા હકકદાર છીએ તથા ભવિષ્યમાં પણ બાંધકામના નિયમો પ્રમાણે (એફ.એસ.આઈ.) વિશેષ બાંધકામ મળ

વાપાત થશે તો તે બાંધકામ કરવાના હકકોપણ અમો વેંચનાર - બિલ્ડરના રહેશે. તેમાં માત્ર એફ.એસ.આઈ. પુરતા અમારા હકક રહેશે તથા આ અગાશીમાં જવા માટે બિલ્ડીંગનો કોમન પેસેજ, સીડીનો તથા લીફટનો અમારે તથા અમારા ઉતરાધિકારીઓ ઉપયોગ, ઉપભોગ કરી શકીશું, તેની પણ આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર આવેલ કોમન પાર્કીંગની જગ્યા, બધા યુનિટના માલીકો વચ્ચે મજમુ રહેશે અને અને તમામ ખરીદનારા - માલીકો પોતાને ભોગવવાના કોમન મેઈન્ટનન્સ ખર્ચના હીસ્સાના પ્રમાણમાં તથા એસોસીએશન નકકી કરે તે મુજબ તેનો વ્યાજબી ઉપભોગ કરી શકશે. પાર્કીંગની પાર્કીંગની જગ્યાનો ઉપયોગ પાર્કીંગ સિવાય બીજા કોઈ હેતુ માટે કરી શકશે નહી.

૧૬. વેચાણવાળી જગ્યા અંગે તે સાથે બિલ્ડર તરફથી જે સગવડ આપવામાં આવશે તેની વિગતવાર યાદી આ સાથે શેડયુલ - ૩માં દર્શાવવામાં આવી છે જે અંગે ખરીદનારે કબજો સંભાળતા પહેલા પુરી ચોકસાઈ કરી લેવાની રહેશે અને કબજો સંભાળ્યા બાદ ખરીદનાર આ અંગે કોઈ તકરાર ઉઠાવી શકશે નહી.

૧૭. વેંચાણવાળી જગ્યાનો કબજો સંભાળી લીધા બાદ ખરીદનારે તેની જાળવણી અને જરૂર પડયે રંગરોગાન, રીપેરીંગ વગેરે પોતાના ખર્ચ કરવાના રહશે. સમગ્ર બિલડીંગની મુળ કલર સ્કીમ, દેખાવ કે એલીવેશનને નુકશાન થાય કે બગડે તેવા ફેરફાર કરવાના નથી. સમગ્ર ઈમારતના રંગરોગાન કે સેપ્ટિક ટેન્કની સફાઈ કે રીપેરીંગ વગેરે કરવાના થાય ત્યારે દરેક ખરીદનારે તે માટે સહકાર તથા તેના ખર્ચમાં પોતાને ભોગવવાના થતા કોમન મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચના હીસ્સાના પ્રમાણમાં વરાડે પડતો હીસ્સો આપવાનો છે.

૧૮. સીડી, કોમન પેસેજ, લીફટ, કોમન દીવાલો, સ્લેબ, કોમન પાઈપ લાઈન, બીમ, બોલમ, કોમન પાર્કીંગની જગ્યા વગેરેમાં ખરીદનાર કોઈ ફેરફાર, ભાગફોડ કે બાંધકામ કરી શકશે નહી.

૧૯. જયા સુધી ખરીદનાર અવેજની પુરીપુરી રકમ તથા મેઈન્ટનેન્સ ડીપોઝીટની રકમ બિલ્ડરને ચુકવે નહી ત્યા સુધી ખરીદનારને માલીકી અંગેના કોઈ અધિકારો પ્રાપ્ત થશે નહી અને વેંચાણવાળી જગ્યા પરનો અગ્ર હકક બિલ્ડરનો રહેશે.

૨૦. સદરહુ બહુમાળી ઈમારતનુ નામ "જીનકુશલ રેસીડન્સી" રાખવામાં આવ્યુ છે અને તમાં કયારેય ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

૨૧. બિલ્ડીંગના બધા યુનિટોનુ વેચાણ થયેથી ખરીદનારાઓનુ " ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ" ના પાર્ટ - ૧ પ્રમાણે એસોસીએશન બનાવવામા આવે અથવા બિલ્ડર નકકી કરે તે મુજબના આવા પ્રકારના એકમની રચના થયેથી તે અંગેની જોગવાઈઓ

પ્રમાણે ખરીદવાનુ અને વર્તવાનુ ખરીદનાર સ્વીકારે છે અને તેમાં તેના સભ્ય થવાનુ દરેક ખરીદનાર માટે ફરજીયાત છે. આવા એકમના મેમોરેન્ડ, આર્ટીકલ્સ કે બંધારણ બનાવવામાં તથા તેની રચના માટે જરૂરી ડેકલેરેશન કે સોગધનામા કરવા દરેક ખરીદનારે સહકાર આપવાનો રહેશે. તથા તે અંગેના તમામ ખર્ચમાં ખરીદનારે પોતાની વરાડે પડતો હીસ્સો ભોગવવાનો રહેશે. જો ખરીદનાર આવા એકમની રચના કરવામા જરૂરી સહકાર અને હીસ્સો આપે નહી તો આ કરાર રદ બાતલ થશે અને તેણે આપેલી તમામ રકમ બિલ્ડર ફોરફીટ (જપ્ત) કરશે. જો બધા યુનિટોનુ વેંચાણ થયા પહેલા જ આવા એકમની રચના થઈ જશે તો આ વેચાણ થયા વગરના બાકીના યુનિટના મેઈન્ટેનન્સમાં વરાડે પડત્તો હીસ્સો આ યુનિટોનુ વેંચાણ થાય નહી ત્યાં સુધી બિલ્ડરે ભોગવવાનો રહેશે અને આ પેટે બિલ્ડરે યુનિટ દીઠ માસીક ફીકસ રૂા. ૧૦૦/-ની રકમ એસોસીએશનમાં આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અંગે બિલ્ડરે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ આપવાની રહેશે નહી. પરંતુ તે અંગે બિલ્ડર બિલ્ડીંગના તેની પાસે બાકી રહેલ યુનિટ કોઈને પણ ભાડે આપે કે અન્ય કોઈ પણ પ્રકારે ઉપયોગ શરૂ કરે તો તેવા સંજોગોમાં તે યુનિટ અંગેનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા મેઈન્ટનન્સ ડીપોઝીટ એસોસીએશનને આપવાની રહેશે.

૨૨. પ્લોટની બાકી રહેતી (રેસીડયુઅરી) એફ.એસ.આઈ. તથા ભવિષ્યમાં કોઈ એફ.એસ.આઈ. વધે તો તેના ઉપર ફકત બિલ્ડરનો હકક રહેશે.

૨૩. બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પાર્કીંગ પ્લેસ, લોબી, સ્ટેર કેઈસ તથા લીફ્ટ વગેરે ઉપર સોસાયટી, કંપની કે એસોસીએશન રચાય નહી ત્યા સુધી બિલ્ડરનો હકક રહેશે અને અવી રચના થયા બાદ તે હકકો નવા રચાયેલા ઓર્ગેનીઝેશનને મળશે.

૨૪. બિલ્ડરે નિયત પ્લાન, ડીઝાઈન અને લોકલ ઓથોરીટીની સુચના તથા વિકાસ પરવાનગી મુજબ બાંધકામ કરેલ છે અને ખરીદનારે તે જોઈને એપ્રુવ કરેલ છે. તથા નિયમ તથા જરૂરીયાત અનુસાર સુધારા વધારા (મોડીફીકેશન) માટે ખરીદનારે મંજુરી આપી છે.

૨૫. આ કરાર 'ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ - ૧૯૭૩' તથા તે હેઠળના નિયમોને આધિન કરવામાં આવેલ છે. અને તેની જોગવાઈઓ બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૬. **"જીનકુશલ રેસીડન્સી"** બિલ્ડીંગમાં અગાસી ઉપર કોમન ઓવર હેડ ટેન્ક આપેલ છે. તેમાથી દરેક યુનિટમાં પાણી વિતરણ કરાશે, જે માટે ભુતળના બોરનુ પાણી ઓવર હેડ ટેન્કમાં ચડાવવામાં આવશે, જેનો દરેક ખરીદનારે સંપીને એસોસીએશન નકકી કરે તે મુજબ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૨૭. આ કરારવાળી જગ્યામાં ખરીદનારે સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે આખી ઈમારતને નુકશાન થાય, જોખમ થાય કે અન્ય સહ માલીકોને ન્યુસન્સ

થાય તે પ્રકારે ઉપયોગ કરવાનો નથી. કોમન ચાલ, પેસેજ કે પાર્કીંગની જગ્યામાં ખરીદનારે ગંદકી કરવાની નથી કે અડચણ અટકાયત કરવાની નથી. એકંદરે "જીનકુશલ રેસીડન્સી" ઈમારતના કોમન કોરીડોર, લોન્જ કે પેસેજમાં કોઈ વસ્તુ રાખવાની નથી, અડચણ થાય તેમ કરવાનુ નથી અને આ પેસેજ ખુલ્લા અને સ્વચ્છ રાખવાના છે.

૨૮ "જીનકુશલ રેસીડન્સી" ના પહેલા માળે કોમન હોલ આપવામાં આવેલ છે જે કોમન હોલનો બધા ફલેટ હોલ્ડરોએ સંપીને ઉપયોગ કરવાનો છે તથા પહેલા માળે એક જૈન ઉપાશ્રય માટેનો હોલ બનાવવામાં આવેલ છે જેનો ઉપયોગ કાયમ માટે જૈન ધર્મના લોકો/ગુરૂઓ માટે ધાર્મીક કાર્ય માટે કરવાનો છે.

૨૯. સરકાર, મહાનગર પાલીકા, જાડા વગેરે સરકારી, અર્ધ સરકારી સંસ્થાઓના વખતો વખતના નિયમો અને જોગવાઈઓનુ તથા આ કરારની શરતોનુ તમામ ખરીદનારાઓએ તથા તેઓના અનુગામી ઉતરોતરના તમામ ખરીદનારે ચુસ્ત રીતે પાલન કરવાનુ છે જેનો અનિવાર્યપણે ઉતરોતર વેંચાણ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે.

-: શેડયુલ – ૧ :-

શ્રી ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટીકટ સબ-ડીસ્ટીકટ જામનગરના શહેર જામનગરમાં, જામનગર મહાનગરપાલીકાની હદમાં બેડી નાકા નજીક, નવાનગર હાઈસ્કુલ સામે, જયશ્રી ટોકીઝ રોડ ઉપર અવેલ સીટી સરવે કચેરીના મુખ્ય ભાગ 'એ' ના શીટ નં.૧ માં સરવે નં.૨૪/૨ વાળી દાદા સાહેબના વંડા તરીકે ઓળખાતી જગ્યા જેનુ કુલ માપ ચો.મી. ૩૧૮૭.૧૪ વાળી જગ્યાનુ જામનગર મહાનગર પાલીકાએ તા.૨૮/૧૨/૨૦૦૪ ના રોજ સબ-પ્લોટીંગ કરતાં સબ-પ્લોટનં. ૨૪/૨/એ થી ૨૪/૨/બી એમ કુલ – ૨ સબ-પ્લોટ મંજુર કરેલ છે તે પૈકી સબ-પ્લોટ નં. ૨૪/૨/એ વાળી જગ્યા જેનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.૧૧૦૦.૦૧ ના ચો.ફુટ ૧૧૮૪૦.૩૯ થાય છે જે જગ્યા સીટી સર્વે કચેરીમાં હીસ્સા માપણી થતાં મુખ્ય ભાગ 'એ' ના શીટ નં.૧ માં સરવે નં.૨૪/૨/અ થી નોંધાયેલ છે.અને સીટી સરવે રેકડ મુજબ માપ ચો.મી. ૧૧૦૦.૬૨ થાય છે., જેની :-

પુર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉતરે :

દક્ષિણે :

-: શેડયુલ – ૨ :-

JASMIN B. CHAVDA

Advocate

Add. First Floor, Apexa Tenament, 5/2, Patel Colony, Jamnagar.

Mo. 9228471149, Email : jasmin.chavda@yahoo.in

DATE :

-: CERTIFICATE OF TITLE :-

Re. In the matter of property is situted, Opp. Nawanagar High School,Nr. Bedi Gate, Jamnagar bearing City Survey Main Part - A, Sheet No. 1, C.S. No.24/2/A admeasuring about 1100.62 Sq.Mtrs.

This is to certify that I has investigated the title to the aforesaid property situted Opp. Nawanagar High School,Nr. Bedi Gate, Jamnagar bearing City Survey Main Part - A, Sheet No. 1, C.S. No.24/2/A admeasuring about 1100.62 Sq.Mtrs. belonging to Jindut Enterprise, a partnership firm of Jamnagar.

I has also takes search in the office of the Sub-Registar, at Jamnagar for the period of last 30 Years, i.e. from 1989 to 2018 and certify that in our opinion the title of the above property is clear, marketable and free from encumbrances, charges or claims.

J.B.Chavda

Advocate

-: શેડયુલ - ૩ :-

૧. ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાર્કીગ સુવિધા.

૨. કન્સીલ્ડ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ તથા ટેલફોન પોઈન્ટ.

૩. બારી એલ્યુમીનીયમ સેકશન વિન્ડો.

૪. દરેક ફ્લોરમાં વિટ્રીફાઈડ ફ્લોર ટાઈલ્સ.

૫. -------- લીફટ.

૬. એક બોરવેલ સબમર્સીબલ પમ્પ સાથે કોમન.

૭. ટોઈલેટમાં લીન્ટલ લેવલ સુધી સીરામીક/ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ.

આ વેંચાણ કરાર આપણે બન્ને પક્ષકારોએ આજરોજ જામનગર મધ્યે, રાજીખુશીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી, સોચી, જીવ કાયમ રાખી, બીના કેફે, સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં, સુંથીની રકમ સ્વીકારી લીધા બાદ કોઈપણ જાતના દબાણ કે પ્રભાવ વિના કરી આપેલ છે જે વંશ વારસો વેરે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે, જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે આપણે બન્ને પક્ષકારોએ સહીઓ કરી આપેલ છે અને શાખો કરાવી આપેલ છે.

જામનગર,

તારીખ :-

અત્ર--સહી અત્ર--------------------------------શાખ

પ્રથમ પક્ષકાર/ બિલ્ડર

જીનદત એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો

નવિનચંદ્ર હરીલાલ ઝવેરી,

કિર્તીકુમાર હરીલાલ ઝવેરી,

પ્રકાશચંદ્ર હરીલાલ ઝવેરી,

કોકીલાબેન નવિનચંદ્ર ઝવેરી,

આશાબેન કિર્તીકુમાર ઝવેરી,

આશીષ બિપીનચંદ્ર પારેખ

બીજા પક્ષકાર/ ખરીદનાર

____