... ૩ ...

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

.....

-:: વેંચાણ કરાર ::-

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

(કબજા વગરનો)

અવેજ રૂા.

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

પ્રથમ પક્ષકાર :- **"M/S. RUDRAKSH CONSTRUCTION"ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો :-**

(૧) પાર્થ ડાડુભાઈ વારોતરીયા
ઉ.વ. : ૨૬, ધંધો : વેપાર,
રે. ''પાર્થ'', જય કો.ઓ.હા.સો.,
ખોડિયાર કોલોની સામે, જામનગર.

(૨) સાગર ચનાભાઈ બેલા
ઉ.વ. : ૨૭, ધંધો : વેપાર,
રે. સોહમનગર, શેરી નં.૨,
પ્લોટ નં.૫૦, જકાત નાકા પાસે,
જામનગર.

પેઢીનું સરનામું :-
ઓફીસ નં.૧૦, ફર્સ્ટ ફ્લોર,
મુરલીધર કોમ્પલેક્ષ, ઈન્દીરા રોડ,
જુના જકાત નાકા પાસે,
જામનગર.

P.A.NO.:-ABEFR 6504 R

... તે બિલ્ડર/પ્રમોટર

બીજા પક્ષકાર :- ..
ઉ.વ. :
રે.
P.A.NO.:-

... તે ખરીદનાર

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

૧) આપણાં પૈકી પ્રથમ પક્ષકાર M/S. RUDRAKSH CONSTRUCTION ભાગીદારી પેઢી છે, અને જેની ઓફીસ : ઓફીસ નં.૧૦, ફર્સ્ટ ફ્લોર, મુરલીધર કોમ્પલેક્ષ, ઈન્દીરા રોડ, જુના જકાત નાકા પાસે, જામનગરમાં આવેલ છે તે આ કરાર હેઠળની શોપવાળી જગ્યા વેંચનાર છે અને આ કરારમાં હવે પછી તેનો ઉલ્લેખ ''બિલ્ડર/પ્રમોટર'' તરીકે કરવામાં આવશે અને તે સંબોધનમાં તે પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદાર, વારસદાર, વહીવટદાર, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈની, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વગેરેનો સમાવેશ થઈ જાય છે.

૨) પ્રથમ પક્ષકારની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની જગ્યા જામનગર જીલ્લાના, જામનગર તાલુકાના, મોજે : **લાખાબાવળ ગામના રે.સ.નં.૨૨૧ પૈકી** ચો.મી. ૧૭૫૦૩.૦૦ વાળી બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી વાણિજય હેતુ માટેના હેતુફેર થયેલ એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૬ જેના ચો.મી. ૧૨૮૧.૯૮ થાય છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના શેડયુલ ''અ'' માં દર્શાવેલ છે.

પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની જગ્યા, જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ આપેલ છે, તેના ઉપર બાંધવામાં આવતા **"RUDRAKSH ONE" નામની બિલ્ડીંગના .... ફલોરમાં આવેલ શોપ નં....** આ વેંચાણ કરારથી બીજા પક્ષકારને કુલ **રૂા...........**માં વેંચાણ આપવાનું નકકી કરવામાં આવેલ છે.

વેંચાણવાળી શોપની હદદિશા તથા વર્ણન

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

શ્રી ગુજરાત રાજયના, જામનગર જીલ્લાના, જામનગર તાલુકાના, ગામ : **લાખાબાવળના રે.સ.નં.૨૨૧ પૈકીની** ચો.મી. ૧૭૫૦૩.૦૦ જમીનને તાલુકા પંચાયત કચેરી, જામનગરના હુકમ નં.

જમન/બીનખેતી/આકાર/રજી.૨૩/૯૫-૯૬, તા.૨૧-૩-૧૯૯૬ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ છે, જે મુજબ કુલ ૧ થી ૨૮ અલગ અલગ પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે.

તે બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૬ થી ૮ વાળી જગ્યાનું જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, જામનગરે તેઓના ક્રમાંક : ૧૧૨૦એલડી ૨૧૨૨૦૨૯૫, તા.૧૨-૧-૨૦૨૨ ના દિવારના હુકમથી એમલગમેશન કરતા તેને એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૬ આપવામાં આવેલ છે, અને ચો.મી. ૧૨૮૧.૯૮ નું ક્ષેત્રફળ કાયમ કરેલ છે, અને એમલગમેશનના પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

તે એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૬ વાળી જગ્યા કલેકટરશ્રી, જામનગરે તેઓના ક્રમાંક : જમન/૨/હે.ફે./રજી.૫૦/૨૦૨૧-૨૨, તારીખ : ૪-૫-૨૦૨૨ ના દિવારના હુકમથી રહેણાંકના હેતુમાંથી વાણિજય હેતુ માટે હેતુફેર કરી આપેલ છે.

સદરહુ એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૬ વાળી જગ્યામાં જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, જામનગરે આપેલ તેઓના ક્રમાંક : ૧૧૨૦બીપી ૨૨૨૩૦૨૨૧, તા.૮-૭-૨૦૨૨ ના દિવારની વિકાસ કાર્યની મંજુરી મુજબનું ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ૧૫ શોપ તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાં ૧૪ શોપનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે, જે હાલ ગતીમાં છે, તે સમગ્ર બિલ્ડીંગને **"RUDRAKSH ONE"** નામ આપવામાં આવેલ છે.

તે "RUDRAKSH ONE" નામની બિલ્ડીંગના ...... ફલોરમાં આવેલ શોપ નં..... જેનું ક્ષેત્રફળ તથા ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.

		ચો.મી.	ચો.ફુટ
કારપેટ	:-		
બિલ્ટઅપ	:-		

આ શોપ નં... ની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે

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

ઉત્તર તરફ : આ તરફ

દક્ષિણ તરફ : આ તરફ

પૂર્વ તરફ : આ તરફ

પશ્ચિમ તરફ : આ તરફ

૩) શેડયુલ-૧ વાળી જગ્યા ઉપર પ્રથમ પક્ષકાર/બિલ્ડર દ્વારા બાંધવામાં આવી રહેલ **"RUDRAKSH ONE" નામની બિલ્ડીંગના .... ફલોરમાં આવેલ શોપ નં....** બીજા પક્ષકાર ખરીદનારે **રૂા.........**માં વેંચાણ આપવા નકકી કરેલ છે, અને ખરીદનારે આ શોપ ઉપર મુજબની લમસમ કિંમતમાં ખરીદ કરવાનું કબુલ કર્યુ છે. આ કિંમત ઉપરાંત સરકારી કે અર્ધ-સરકારી ઓથોરીટી દ્વારા આ વેંચાણ ઉપર સ્ટેમ્પ ડયુટી કે અન્ય કોઈ વેરો કે લેત્રી વસુલ કરવામાં આવશે તો તેની જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે.

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

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

બાકી અવેજની વિગત

રકમ રૂપિયા	વિગત
રૂા.	કરાર કર્યા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૩૦-૦૦ ટકા કરતા વધુ નહીં)
રૂા.	જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૪૫-૦૦ ટકા કરતા વધુ નહીં)
રૂા.	જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પોડિયમ અને સ્ટીલ્ટ સહીતનું સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૭૦-૦૦ ટકા કરતા વધુ નહીં)
રૂા.	સદરહુ શોપની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૭૫-૦૦ ટકા કરતા વધુ નહીં)

રૂા.	સદરહુ શોપના સેનેટરી ફીટીંગ, સીડી, લીફ્ટ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૮૦-૦૦ ટકા કરતા વધુ નહીં)
રૂા.	જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું બાહય પ્લમ્બીંગ અને બાહય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, અગાશીઓનું વોટર પ્રુફીંગ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૮૫-૦૦ ટકા કરતા વધુ નહીં)
રૂા.	જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, ઈલેકટ્રો મીંકેનીકલ અને પર્યાવરણીય અનવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીન્થ સુરક્ષા સંબંધીત ક્ષેત્રનું ફરસ (પેવીંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ અનવશ્યાકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ બિલ્ડરને ચુકવવાના (કુલ વેંચાણ અવેજની રકમના ૯૫-૦૦ ટકા કરતા વધુ નહીં)
રૂા.	કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેતી રકમ બિલ્ડરને ચુકવવી.

રૂા.

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

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 તેમાં ખરીદનારે ખરીદ કરવા નકકી કરવા શોપ/એપાર્ટમેન્ટને ગંભીર રીતે અસર કરતા હોય તેવો સુધારો અને ફેરફારો કરતા પહેલા ખરીદનારની લેખિત સંમતિ લેવાની રહેશે, સિવાય કે કોઈ સહકારી સતાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારની આવશ્યકતા ઉભી થયેલ હોય.

૨) આ **"RUDRAKSH ONE" ઈમારતના .... ફલોરમાં આવેલ શોપ નં....** જેનું વિગતવાર વર્ણન અને વિગત ઉપર દર્શાવવામાં આવેલ છે, તે શોપ ખરીદનારને લમસમ **રૂ............. પુરા**ના અવેજસર વેંચાણ આપવા નકકી કરેલ છે અને ખરીદનારે આ અવેજસર આ શોપ વેંચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.

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

૪) ઉપર જણાવેલ કુલ વેંચાણ કિંમત વધારા રહીત છે, સિવાય કે સંબંધીત સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર થતા વિકાસ ખર્ચના કારણે અને/ અથવા સક્ષમ સતાધિકારી, સ્થાનિક બોડી/સરકાર દ્વારા વખતોવખત

લેવામાં આવેલ અથવા લાદવામાં આવેલ ખર્ચમાં થયેલ વૃધ્ધિના કારણે, જો કિંમતમાં વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો સક્ષમ સતાધિકારી વિગેરેનાઓ દ્વારા લાદવામાં આવેલ વિકાસ ચાર્જ, ખર્ચ અથવા કરારમાં થયેલ વધારાની માંગણીપત્ર સાથે તે અંગે પ્રસિધ્ધ થયેલ જાહેરનામા / હુકમ / નિયમ / નિયમનની ખરીદનારને જાણકારી આપી આવો વધારો વસુલ કરવા પ્રથમ પક્ષાકારવાળા બિલ્ડર હકકદાર રહેશું.

૫) પ્રથમ પક્ષાકાર બિલ્ડરે ઈમારતના બાંધકામનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ અને સક્ષામ સતાધિકારી પાસેથી ધોરણસરની વપરાશ પરવાનગી મેળવ્યા બાદ ૩ ટકાના ફેરફારના ગાળાને આધીન, કારપેટ એરીયામાં ફેરફાર કરેલ હોય તો તેની વિગતો દર્શાવીને, ખરીદનારને 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 એરીયામાં કોઈ ઘટાડો થયેલ હોય તો બિલ્ડરે, ખરીદનારે ચુકવેલ વધારાની રકમ, જયારથી તેવી વધારાની રકમ **એમસીએલઆર + ૨ %** ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત ચુકવવાની રહેશે. તેજ રીતે વેંચાણ આપેલ ફલેટના કારપેટ એરીયમાં કોઈ 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 વેંચાણ કરારવાળી શોપ સહીતની **"RUDRAKSH ONE"** ઈમારતનો પ્લાનો મંજુર કરતી વખતે સંબંધીત સતામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો, સમજુતીઓ, સમય મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો, જો હોય તો, તેનું પાલન કરવા, નિભાવવા અને અનુસરણ કરવા પ્રથમ પક્ષાકાર આથી ખાત્રી આપીએ છીએ. તેમજ ખરીદનારને ફલેટનો કબજો

સુપ્રત કર્યા પહેલા સંબંધીત સ્થાનિક સતામંડળ પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં કબજા અને/અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી આપવાના રહેશે.

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

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

૮) જામનગર મહાનગરપાલિકાએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ **૨૩૦૭.૫૬** ચોરસ મીટર છે, અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા ટી.આઈ.એલ.નો લાભ મેળવી **૩૪૬૧.૩૫** ચો.મી.ની એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. બિલ્ડરે સદરહુ પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૧૧૧૨.૦૨** ચો.મી. નો એફ.એસ.આઈ. જાહેર કર્યો છે, અને ખરીદનારે સૂચિત બાંધકામ

અને વેંચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફ.એસ.આઇ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે, તેવી સમજુતીના આધાર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

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

૯) જો પ્રથમ પક્ષકાર/બિલ્ડર નિયમ સમય મર્યાદામાં પ્રોજેકટ પૂર્ણ કરવામાં અને એપાર્ટમેન્ટ/શોપની સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, જો ખરીદનાર આ કરાર ચાલુ રાખવા માંગતા હોય તો અમો પ્રથમ પક્ષકારે તમો ખરીદનારે અમોને ચુકવેલ દરેક રકમ ઉપર, દર વિલંબિત મહિના માટે, કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખ સુધી પ્રતિ સેકંડે **એમસીએલઆર+ ૨%** નું વાર્ષિક વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે, તેજ રીતે તમો ખરીદનારે અમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરને ચુકવવાની રકમ ચુકવવામાં કરેલ વિલંબ અંગે તેવી રકમની ચુકવણી કરવાની થતી હોય તેવી તારીખથી પ્રતિ સેકંડે **એમસીએલઆર+ ૨%** વાર્ષિક વ્યાજના દરે રકમ ચુકવવાની રહેશે.

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

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

૧૧) વેંચાણવાળી જગ્યા અંગે તે સાથે પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર તરફથી જે સગવડ આપવામાં આવશે તેની વિગતવાર યાદી આ સાથે શેડ્યુલ ''સી'' માં દર્શાવવામાં આવી છે, જે અંગે તમો ખરીદનારે કબજો સંભાળતા પહેલા પુરી ચોકસાઈ કરી લેવાની રહેશે.

૧૨) અમો પ્રથમ પક્ષકારે તમો ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો **તારીખ :- ૩૧-૧૨-૨૦૨૪** સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે. જો અમો નિયમ મુદ્દતમાં તારીખ સુધીમાં તમો ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો તમો ખરીદનારી માંગણી ઉપર એપાર્ટમેન્ટ સંદર્ભે અમોએ સ્વીકારેલ રકમો જે તારીખથી સ્વીકારેલ હોય ત્યારથી તે રકમો અને વ્યાજ ચુકવી આપવામાં આવે તે તારીખ સુધી કલોઝ-૯ માં દર્શાવ્યા મુજબના દરના વ્યાજ સાથે ચુકવી આપવા બંધાયેલ રહેશું.

આથી એવી જોગવાઈ 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 કોઈ નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામા.

૧૩) કબજો મેળવવાની / સોંપવાની પ્રક્રિયા :-

૧૩.૧ પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરે સક્ષામ સતામંડળ 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, ઔપચારિકતાઓ, લખાણો કરવા / કરાવવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો અમારે તમો ખરીદનારને તે બદલની નુકશાની આપવા માટે સંમત છીએ અને બાંહેધરી આપીએ છીએ. તમો ખરીદનાર આથી અમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર અથવા એસોસીએશન, જે લાગુ પડતું હોય તે દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સના ખર્ચ આપવા સંમત થઈએ છીએ. અમારે કબજા પ્રમાણપત્ર/વપરાશ પરવાનગી પ્રાપ્ત થયાના ૭ દિવસની અંદર ખરીદનારને કબજો સોંપવાનો રહેશે.

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

૧૩.૩ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે ખરીદનારની નિષ્ફળતા : એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો 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 લઈ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવાનો રહેશે અને પ્રથમ પક્ષકારે ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી દેવાનો રહેશે. કલોઝ ૧૩.૨ માં્ નિર્દિષ્ટ સમય મર્યાદામાં કબજો સ્વીકારવામાં ખરીદનાર નિષ્ફળ જાય તો તેવા ખરીદનાર લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

૧૩.૪ ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર જો ફ્લેટ ખરીદનાર એપાર્ટમેન્ટ અથવા જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તેમાં રહેલ કોઈ માળખાકીય ખામી અથવા કારીગરલક્ષી કાર્ય, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાઓની જોગવાઈના સંદર્ભમાં રહેલ કોઈ ખામીઓ, બિલ્ડરના ધ્યાન ઉપર લાવે તો, જ્યાં શકય હોય ત્યાં તેવી ખામીઓ બિલ્ડરે પોતાના ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે અને જો ખામીઓ સુધારવાનું શકય ન હોય તો, ખરીદનાર અધિનિયમ હેઠળ દર્શાવેલ પ્રક્રિયા મુજબ બિલ્ડર પાસેથી વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. આ શરતે કે બિલ્ડર તેવા કોઈ કારીગરલક્ષી કાર્યો, ગુણવત્તા અથવા સુવિધાની જોગવાઈમાં રહેલ ખામીઓ અથવા માળખાકીય ખામીઓ માટે જવાબદાર હોય અથવા જે બિલ્ડરના નિયંત્રણ બહાર હોય.

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

૧૫) ખરીદનારે ઈમારતના અન્ય એપાર્ટમેન્ટના ખરીદનારાઓ સાથે મળીને, બિલ્ડર નકકી કરે તે નામે ઓળખાતી મંડળી અથવા સંઘ અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના કરી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે અને આ હેતુ માટે વખતોવખત નોંધણી અને/અથવા સભ્ય બનવા માટેની અરજીઓ તેમજ અન્ય દસ્તાવેજો અને લખાણો જે મંડળી અથવા સંઘ અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના અને નોંધણી માટે તેમજ સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય તે કરવાની રહેશે, જેમાં સૂચિત મંડળના બાયલોઝનો સમાવેશ

થશે અને તેને યોગ્ય રીતે ભરી, સહી કરીને પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરે ખરીદનારને આપ્યાની તારીખથી સાત દિવસની અંદર પરત કરવાની રહેશે, જેથી બિલ્ડર ખરીદનારાઓની કોમન સંસ્થાની નોંધણી કરાવી શકે. જો સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર જે લાગુ પડતું હોય તે આવા અન્ય સક્ષમ સતામંડળની આવશ્યકતાઓ પ્રમાણે જો કાચા બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અને/અથવા ફેરફારો કરવાના થાય તો તે અંગે ખરીદનારાએ કોઈ વાંધો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહીં.

૧૫.૧ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ અને કબજા માટે તૈયાર છે તે અંગેની નોટીસ ખરીદનારને બિલ્ડરે આપ્યાની ૧૫ દિવસની અંદર, પ્રોજેક્ટ જમીન તથા ઈમારતોના 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 લાઈટસ, સમારકામ અને કારકુન, બીલ કલેક્ટર, ચોકીદાર, સફાઈદારના પગારો તેમજ પ્રોજેક્ટ જમીન અને ઈમારતોની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટને કરવા પડતા તમામ અન્ય આવશ્યક ખર્ચાઓ ભોગવવા અને ચુકવવા માટે ખરીદનાર જવાબદાર રહેશે, જયાં સુધી મંડળી અથવા લીમીટેડ 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 ખરીદનારનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી ખરીદનારે ખર્ચ પેટે માસિક રૂા.૨૦૦૦/- નો હંગામી માસિક ફાળો ચુકવી આપવાનો રહેશે. ખરીદનારે બિલ્ડરને ચુકવેલ તેવી રકમો કોઈ વ્યાજને પાત્ર રહેશે નહીં અને જયાં સુધી તે રકમ

મંડળી અથવા સંઘ અથવા લીમીમીટિડ 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 કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવામાં આવશે નહીં.

૧૭) સદર મંડળી અથવા લીમીટિડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશનની રચના કરવા માટે અને તેના નિયમો, નિયમનો અને બાયલોઝ બનાવવા માટે તેમજ હસ્તાંતર લેખ બનાવવા અથવા લીઝની સોંપણી કરવાના સંદર્ભમાં બિલ્ડરના કાયદાકીય એટર્ની/વકીલોની વ્યાવસાયિક ખર્ચ સહીત તમામ અન્ય કાયદાકીય ખર્ચ ચુકવવા માટે ખરીદનારે બિલ્ડરને સમજુતી મુજબની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે.

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

ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓના હિસ્સે આવતો ચુકવવાપાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે.

૧૯) બિલ્ડરની રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :-

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

==

૧. પ્રોજેક્ટ જમીન સંદર્ભે બિલ્ડરે આ કરાર સાથેના ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા મુજબ તેઓ પાસે ચોખ્ખા અને વેંચાણલાયક ટાઇટલ છે તેમજ તેઓના પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર વિકાસ કાર્ય કરવા અંગેના જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેઓ પ્રોજેક્ટનું કાર્ય કરવા માટે પ્રોજેક્ટ જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાયદાકીય કબજો ધરાવે છે.

૨. બિલ્ડરે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષામ સતાધિકકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવેલી છે તેમજ પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત તેઓએ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવવાની રહેશે.

૩. ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઇ બોજાઓ નથી.

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

૫. સક્ષામ સતાધિકારીઓએ પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ 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 પૂર્વગ્રહિત અસર થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરેલ નથી અથવા કોઈ કાર્યને અવગણેલ નથી.

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

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

૯. ખરીદનારાઓના સંઘને માળખાનો હસ્તાંતરણ લેખ કરતી વખતે

બિલ્ડરે ખરીદનારાઓના સંઘને માળખાના મઝીયારા વિસ્તારોનો કાયદાકીય, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

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

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

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

===

૧. જે તારીખથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સંભાળેલ હોય ત્યારથી એપાર્ટમેન્ટને ખરીદનારાએ સ્વખર્ચે જાળવવું તેમજ તેને સારી અને રહેવાલાયક સ્થિતિમાં રાખવું તેમજ તેમાં અથવા તે એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું નહીં જે નિયમો, નિયમનો અથવા બાયલોઝથી વિરૂધ્ધ હોય અથવા આવશ્યકતા જણાય તો, સ્થાનિક સતાધિકારીઓની સંમતિ સિવાય એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તે એપાર્ટમેન્ટ જે

ઈમારતમાં સ્થિત હોય તેમાં કોઈ ફેરફાર/સુધારા અથવા વધારા કરવા નહીં.

૨. એપાર્ટમેન્ટમાં તેવી ચીજવસ્તુઓ રાખવી નહીં જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક પ્રકારના હોય અથવા એટલી ભારે હોય કે જેનાથી એપાર્ટમેન્ટ જે ઈમારતમાં સ્થિત હોય તે ઈમારતના બાંધકામ અથવા માળખાને નુકશાન કરે અથવા જે ચીજવસ્તુઓનું સંગ્રહ કરવું સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સતાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત કરેલ હોય તેમજ ભારે માલ, જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તેમાં, એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતના પ્રવેશદ્વાર સહીત તેની દાદર, મઝીયારા વિસ્તારો અથવા અન્ય માળખાને નુકશાન ન કરે તેવી રીતે લાવવા લઈ જવાની કાળજી રાખવી અને જો એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને ફાળવણીથી મેળવનારાની ભુલના કારણે કોઈ નુકશાન થશે તો, ફાળવણીથી મેળવનારા તેવી નુકશાનીના પરિણામ ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

૩. સદર એપાર્ટમેન્ટના તમામ આંતરિક સમારકામો પોતાના ખર્ચે કરવા અને બિલ્ડરે ખરીદનારાને જે સ્થિતિમાં કબજો સુપ્રત કરેલ હોય તે સ્થિતિમાં એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી કરવી તેમજ સદર એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટમાં સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય જાહેર સતામંડળના નિયમો અને નિયમનો અને બાયલોઝથી વિરોધી કોઈ કૃત્ય કરવું/કરાવવું નહીં. ખરીદનારા દ્વારા ઉપરોકત જોગવાઈના ઉલ્લંઘન કર્યાના કિસ્સામાં, સંબંધિત સ્થાનિક સતામંડળ અથવા અન્ય જાહેર

સતામંડળ સમક્ષ તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

૪. એપાર્ટમેન્ટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડી પાડી જમીનદોસ્ત કરાવવું નહીં, તેમજ કોઈ સમયે એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ પ્રકારના કોઈપણ સુધારા અથવા ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં. તેમજ એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતના એલીવેશન તેમજ બાહય કલર સ્કીમમાં કોઈ ફેરફાર કરવા કરાવવા નહીં તથા ખાસ કરીને એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતને ટેકો આપવા તથા ઈમારતના અન્ય ભાગોનું રક્ષાણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટના પોર્શન, ગટ્ટરો, નીક (ડ્રેન) અને પાઈપો તેમજ અન્ય વસ્તુઓને સારી રહેવાલાયક સ્થિતિમાં રાખવી તેમજ એપાર્ટમેન્ટના કોલમ, બીમ, દિવાલો,સ્લેબ અથવા આર.સી.સી., પારડીસ અથવા અન્ય માળખાકીય વસ્તુઓને બિલ્ડર અને/અથવા મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપનીની પૂર્વ લેખિત મંજુરી મેળવ્યા સિવાય ખોદી/ઠોકીને અથવા અન્ય કોઈ રીતે નુકશાન પહોંચાડવું નહીં.

૫. તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું કરાવવું નહીં, જેનાથી પ્રોજેકટ જમીનનો તથા એપાર્ટમેન્ટવાળી ઈમારતનો અથવા તેના કોઈ ભાગનો કોઈ વિમો નિરર્થક અને રદ્ ઠરે અથવા જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં કોઈ વધારાના પ્રિમિયમની રકમો ચુકવવાપાત્ર થાય.

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

૭. બિલ્ડરની માંગણીના પંદર દિવસની અંદર, સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં પાણી, વિજળી અથવા અન્ય સુવિધાઓ જોડાણ પુરા પાડવા માટે માંગવામાં આવેલ સીકયોરીટી ડીપોઝીટમાં 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 કોઈ હેતુઓ માટે, સિવાય કે જે હેતુ માટે તેને વેંચાણ કરેલ હોય તેમાં થયેલ વધારાની રકમ ચુકવીને ભોગવવી.

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

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 રક્ષાણ અને જાળવણી માટે વખતોવખત તેમાં કરવામાં આવેલ સુધારા-વધારા અથવા ફેરફારોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સંબંધિત 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 કાયદાઓ અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ કરાની 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 આવવાની પરવાનગી આપવાની રહેશે.

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

૨૨) આ કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ સદર એપાર્ટમેન્ટો અથવા સદર પ્લોટ અને ઈમારત અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સા માટે કોઈ કાયદાકીય મંજુરી, મરણ અથવા સોંપણી વ્યકત કરતું નથી તેમજ માનવાનું નથી.

ખરીદનારાને આથી વેંચાણ કરવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશી, રીક્રીએશન જગ્યાઓ અંગે કોઈ દાવો / માંગણું રહેશે નહીં અને તે જયાં સુધી ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ તબદીલ ન થાય ત્યાં સુધી બિલ્ડરની મિલકત રહેશે.

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

બિલ્ડરે આ કરાર કર્યા પછી એપાર્ટમેન્ટ ઉપર કોઈ ગીરો કરવાનો નથી અથવા કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી અને જો કોઈ ગીરો અથવા બોજો ઉપસ્થિત કરેલ હોય તોજ તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઈપણ કાયદામાં કાંઈપણ સમાવિષ્ટ હોય તે છતાં, તેવો ગીરો અને બોજો તેવા એપાર્ટમેન્ટ લેવા માટે સંમત થયેલ ખરીદનારાના અધિકાર અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૨૪) બંધનકારક અસર :-

બિલ્ડર દ્વારા ખરીદનારને આ કરાર આપવાથી બિલ્ડર અથવા ખરીદનારા ઉપર તેની બંધનકારક અસર થશે નહીં, જયાં સુધી પ્રથમ તો સ્વીકૃતિની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર ખરીદનારા આ કરારને તેના તમામ પરિશિષ્ટો સાથે તેમજ ચુકવણીના પ્લાનમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ ચુકવણીઓ સાથે સહી કરીને મોકલી આપે અને બીજું કે તેઓ બિલ્ડરની સુચના મુજબ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે હાજર રહે. જો ખરીદનાર તેઓ દ્વારા થયેલ સ્વીકૃતિના ૩૦ દિવસની અંદર આ કરારને

બિલ્ડરને પરત મોકલી આપવામાં 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 સદરહુ નોટીસની સ્વીકૃતિના ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં ન આવે તો ખરીદનારાની અરજી રદ્દ ગણવાની રહેશે અને ખરીદનારાએ તે સંદર્ભે બુકીંગની રકમ સહીત ચુકવેલ તમામ રકમો ખરીદનારને કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય પરત આપી દેવાની રહેશે.

૨૫) સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરાર, તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષારો સહીત, ઉપરોકત વિષય વસ્તુ અંગેનો પક્ષાકારો વચ્ચેનો એક સંપૂર્ણ કરાર બનાવે છે, જે સદર એપાર્ટમેન્ટ અંગે પક્ષાકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ અને તમામ લેખિત અથવા મૌખિક બાંહેધરીઓ, સમજુતીઓ, અન્ય કોઈ કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓથી ઉપરવટ રહેશે.

૨૬) ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે :-

આ કરાર માત્ર પક્ષાકારોની લેખિત સંમતિથીજ સુધારી શકાશે.

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

બંને પક્ષાકારોને સ્પષ્ટપણે સમજણ થયેલ છે અને તેઓ સંમત થયેલ છે કે પ્રોજેકટના સંદર્ભમાં અહીં નિર્દિષ્ટ તમામ જોગવાઈઓ અને આ હેઠળ ઉપસ્થિત થતી તમામ જવાબદારીઓ તબદીલીના કિસ્સામાં એપાર્ટમેન્ટના કોઈપણ હવે પછીના ખરીદનારાઓને પણ સમાન રીતે

લાગુ પડશે તેમજ અસર કરશે. કારણ કે સદર જવાબદારીઓ તેના તમામ ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથેજ જશે.

૨૮) સમાંતરતાઃ-

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

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

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

૩૦) વધુ ખાત્રીઓઃ-

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 જામનગર મુકામે કરવામાં આવેલ છે તેમ ગણાશે.

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

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

ખરીદનારનું નામ : ...

ખરીદનારનું સરનામું : ..

ઈ-મેઈલ આઈડી : ....

બિલ્ડરનું નામ : **M/S. RUDRAKSH CONSTRUCTION ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો :-**
(૧) પાર્થ ડાડુભાઈ વારોતરીયા
(૨) સાગર ચનાભાઈ બેલા

બિલ્ડરનું સરનામું : ઓફીસ નં.૧૦, ફર્સ્ટ ફ્લોર,
મુરલીધર કોમ્પલેક્ષ, ઈન્દીરા રોડ,
જુના જકાત નાકા પાસે,
જામનગર.

ઈ-મેઈલ આઈડી : parthahir55@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 પડતું હોય તેઓએ 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 ઉદ્દેશો અને હેતુઓ માટે તમામ ખરીદનારાઓ ઉપર બજી ગયેલ છે તેમ માનવાનું રહેશે.

૩૫) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી :-

આ કરારના સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણીનો ખર્ચ ખરીદનારાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૬) તકરાર નિવારણ :-

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

૩૭) નિયંત્રિત કાયદો :-

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

-:: શેડયુલ "એ" ::-

=========

શ્રી ગુજરાત રાજયના, જામનગર જીલ્લાના, જામનગર તાલુકાના, ગામ : **લાખાબાવળના રે.સ.નં.૨૨૧ પૈકીની** ચો.મી. ૧૭૫૦૩.૦૦

જમીનને તાલુકા પંચાયત કચેરી, જામનગરના હુકમ નં. જમન/બીનખેતી/આકાર/રજી.૨૩/૯૫-૯૬, તા.૨૧-૩-૧૯૯૬ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ છે, જે મુજબ કુલ ૧ થી ૨૮ અલગ અલગ પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે.

તે બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૬ થી ૮ વાળી જગ્યાનું જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, જામનગરે તેઓના ક્રમાંક : ૧૧૨૦એલડી ૨૧૨૨૦૨૯૫, તા.૧૨-૧-૨૦૨૨ ના દિવારના હુકમથી એમલગમેશન કરતા તેને એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૬ આપવામાં આવેલ છે, અને ચો.મી. ૧૨૮૧.૯૮ નું ક્ષેત્રફળ કાયમ કરેલ છે, અને એમલગમેશનના પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

તે એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૬ વાળી જગ્યા કલેકટરશ્રી, જામનગરે તેઓના ક્રમાંક : જમન/૨/હે.ફે./રજી.૫૦/૨૦૨૧-૨૨, તારીખ : ૪-૫-૨૦૨૨ ના દિવારના હુકમથી રહેણાંકના હેતુમાંથી વાણિજય હેતુ માટે હેતુફેર કરી આપેલ છે.

સદરહુ એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૬ જેના ચો.મી. ૧૨૮૧.૯૮ જેના ચો.ફુટ ૧૩૭૯૯.૨૩ થાય છે. જેની હદદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તર તરફ	:	૬.૦૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ	:	પ્લોટ નં.૯ વાળી જગ્યા તથા ૭.૫૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.
પૂર્વ તરફ	:	રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ	:	પ્લોટ નં.૯ વાળી જગ્યા તથા ૭.૫૦ મીટર પહોળો રસ્તો આવેલ છે.

-:: શેડયુલ ''બી' ::-

=========

ઉપરોકત શેડયુલ ''અ'' માં દર્શાવેલ જમીન, પાર્કિંગની જગ્યા, સીડી, પેસેજ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર્સ, બીમ, કોલમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવર હેડ ટેન્ક, લીફટ, ઈલેકટ્રીક લાઈન, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીનો બોર, મોટર પંપ, કોમન વિદ્યુત કનેકશન તથા કોમન ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ વિગેરે.

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

જામનગર.

તા.

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

<u>પ્રથમ પક્ષકાર</u>

"M/S. RUDRAKSH CONSTRUCTION"

ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના

પ્રવર્તમાન ભાગીદારો : -

૧)-------------------

પાર્થ ડાડુભાઈ વારોતરીયા

૨)-------------------

સાગર ચનાભાઈ બેલા

... તે બિલ્ડર/પ્રમોટર

-:: પરિશિષ્ટ ''એ'' ::-

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

શ્રી ગુજરાત રાજયના, જામનગર જીલ્લાના, જામનગર તાલુકાના, ગામ : **લાખાબાવળના રે.સ.નં.૨૨૧ પૈકીની** ચો.મી. ૧૭૫૦૩.૦૦ જમીનને તાલુકા પંચાયત કચેરી, જામનગરના હુકમ નં. જમન/ બીનખેતી/આકાર/રજી.૨૩/૯૫-૯૬, તા.૨૧-૩-૧૯૯૬ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ છે, જે મુજબ કુલ ૧ થી ૨૮ અલગ અલગ પ્લોટો પાડવામાં આવેલ છે.

તે બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૬ થી ૮ વાળી જગ્યાનું જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, જામનગરે તેઓના ક્રમાંક : ૧૧૨૦એલડી ૨૧૨૨૦૨૯૫, તા.૧૨-૧-૨૦૨૨ ના દિવારના હુકમથી એમલગમેશન કરતા તેને એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૬ આપવામાં આવેલ છે, અને ચો.મી. ૧૨૮૧.૯૮ નું ક્ષેત્રફળ કાયમ કરેલ છે, અને એમલગમેશનના પ્લાન મંજુર કરેલ છે.

તે એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૬ વાળી જગ્યા કલેકટરશ્રી, જામનગરે તેઓના ક્રમાંક : જમન/૨/હે.ફે./રજી.૫૦/૨૦૨૧-૨૨, તારીખ : ૪-૫-૨૦૨૨ ના દિવારના હુકમથી રહેણાંકના હેતુમાંથી વાણિજય હેતુ માટે હેતુફેર કરી આપેલ છે.

સદરહુ એમલગેટેડ પ્લોટ નં.૬ વાળી જગ્યામાં જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, જામનગરે આપેલ તેઓના ક્રમાંક : ૧૧૨૦બીપી ૨૨૨૩૦૨૨૧, તા.૮-૭-૨૦૨૨ ના દિવારની વિકાસ કાર્યની મંજુરી મુજબનું ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ૧૫ શોપ તથા ફર્સ્ટ ફલોરમાં ૧૪ શોપનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે, જે હાલ ગતીમાં છે, તે સમગ્ર બિલ્ડીંગને **"RUDRAKSH ONE"** નામ આપવામાં આવેલ છે.

તે **"RUDRAKSH ONE"** **નામની બિલ્ડીંગના ...... ફલોરમાં આવેલ શોપ નં..... જેનું ક્ષેત્રફળ તથા ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે.**

		ચો.મી.	**ચો.ફુટ**
કારપેટ	**:-**		
બિલ્ટઅપ	**:-**		

આ શોપ નં... ની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે

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

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

-:: પરિશિષ્ટ ''બી'' ::-

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

વેંચાણવાળા એપાર્ટમેન્ટ/શોપનો ફલોર પ્લાન

-:: એનેક્ષર-૧ ::-

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

રેરા હેઠળના નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ.

-:: એનેક્ષર-૨ ::-

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

શોપ સંબંધિત નિર્દિષ્ટ બાબતો તથા સગવડતાની વિગતો

તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે.

૧) રેરા એપ્રુવ્ડ પ્લાન
૨) આકર્ષક એન્ટ્રેન્સ ગેઈટ
૩) આકર્ષક એલીવેશન સાથે આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચરનું મજબુત બાંધકામ
૪) દરેક યુનિટમાં પ્રિમિયમ કવોલીટીની વીટ્રીફાઇડ ટાઇલ્સનું ફલોરીંગ
૫) દરેક યુનિટની અંદર બિરલા પુટ્ટી તથા કલર અને બહારની સાઇડ વોટર પ્રુફ કલર.
૬) સમગ્ર બિલ્ડીંગ માટે કોમન લાઇટ

પહોંચ

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

પ્રથમ પક્ષકાર

"M/S. RUDRAKSH CONSTRUCTION"
ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના
પ્રવર્તમાન ભાગીદારો : -

૧)--------------------
પાર્થ ડાડુભાઈ વારોતરીયા

૨)--------------------
સાગર ચનાભાઈ બેલા

... તે બિલ્ડર/પ્રમોટર