

રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

-:: વૈં થા ણ - ક રા ર ::-

=====

(કબજા પગરનો)

અવેજ રૂા.

=====

... ર ...

પ્રથમ પક્ષકાર :- “દ્વારકાધીશ ડેવલોપર્સ”ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢી :-

હસ્તે : પ્રવર્તમાન ભાગીદારો :-

(૧) રાણાભાઈ કચરાભાઈ કંડોરીયા

ઉ.વ. : ૩૦, ધંધો: ખેતી/વેપાર,
રે. નારાયણનગર, પ્લોટ નં. ૯૮/બી,
શેરી નં. ૨, ઈન્દીરા માર્ગ,
હરીયા કોલેજ પાછળ, જામનગર.

(૨) ભાયાભાઈ સુમાતભાઈ ભાટીયા

ઉ.વ. : ૩૦, ધંધો: ખેતી/વેપાર,
રે. ગામ-ચપર, તા. કલ્યાણપુર,
જી. દેવભૂમિ દ્વારકા.

... તે બિલ્ડર / પ્રમોટર

બીજા પક્ષકાર :- શ્રી

ઉ.વ. : , ધંધો:

રહે.

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 “દ્વારકાધીશ ડેવલોપર્સ” જે ભાગીદારી પેઢી છે અને જેની ઓફિસ : જામનગરમાં આવેલ છે તે આ કરાર હેઠળની ફ્લેટવાળી જગ્યા વેંચનાર છે અને આ કરારમાં હવે પછી તેનો ઉદ્દેશ “બિલ્ડર / પ્રમોટર” તરીકે કરવામાં આવશે અને તે સંબોધનમાં તે પેઢી પ્રવર્તમાન તમામ ભાગીદારો, વહીવટદારો, એકઝીક્યુટર્સ, એસાઈની, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વગેરેનો સમાવેશ થઈ જાય છે.
- ૨) પ્રથમ પક્ષકારની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની જગ્યા તે આખી જમીન મુળ ખેતીની જમીન તરીકે મુળ ખાતેદાર ભણસાળી પ્રાગજીભાઈ લીલાધરભાઈની માલિકીની આવેલ હતી, અને તેઓના અવશાન બાદ સદરહુ જમીન તેઓના દિકરા છેલભાઈ પ્રાગજીભાઈ તથા નરોત્તમભાઈ પ્રાગજીભાઈને વારસાઈથી પ્રાપ્ત થયેલ, જેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ માં પ્રમોલગેશન નોંધ નં. ૩૬૪, તા. ૬-૨-૧૯૫૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ પ્રાગજીભાઈ લીલાધરભાઈના વારસદારો છેલશંકર પ્રાગજીભાઈ વિગેરે પાસેથી સદરહુ જમીન ભણસારી હીરાભાઈ ઘેલાભાઈએ વેંચાણ લીધેલ, જેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ માં પ્રમોલગેશન નોંધ નં. ૭૭૬, તા. ૬-૨-૧૯૫૩ ના રોજ તથા નોંધ નં. ૧૩૩૦ તારીખ : ૧૬-૧૨-૧૯૫૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ હીરાભાઈ ઘેલાભાઈ ભણસારી પાસેથી સદરહુ જમીન પૈકી એકર : ૧૦-૦૨ ગુંઠાવાળી જમીન પટેલ નાનજીભાઈ વાસાભાઈ વિગેરેએ અનુ.નં. ૨૧૩૦, તા. ૧૭-૧૧-૧૯૬૭ ના દિવારના રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૨૭૩૭, તારીખ : ૧૮-૩-૧૯૬૭ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ પટેલ નાનજીભાઈ વાસાભાઈ વિગેરેએ સદરહુ જમીન સંબંધે ઘરમેળેની સમજુતી કરેલ, અને સદરહુ સમજુતી મુજબ રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૫૫ પૈકી એકર : ૩-૨૬ ગુંઠા જમીન, શ્રી ગોરધનભાઈ જેરામભાઈ તથા શ્રી મુકુંદરાય નરશીભાઈ પટેલના ભાગે અને હિસ્સે આવેલ, જેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ માં ઘરમેળેની સમજુતીની નોંધ નં. ૩૬૪, તારીખ : - ૧-૭-૨૦૦૦ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ શ્રી ગોરધનભાઈ જેરામભાઈ વિગેરેએ સદરહુ જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવાની કાર્યવાહી કરતાં મહાનગરપાલિકા જામનગરે તેઓના ક્રમાંક નં. જેએમસી/ટીપી/લે-આઉટ/વોર્ડ-૧૩(નવા)/૧૭૪૭/૨૦૦૧-૦૨, તારીખ : ૨૮-૧૧-૨૦૦૧ ના હુકમથી લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરેલ, અને કલેક્ટરશ્રી, જામનગરે તેઓના ક્રમાંક નં. જમન/૨/બી. ખે. /૨જી. નં. ૧૪/૨૦૦૧-૨૦૦૨, તા. ૨૦-૮-૨૦૦૨ ના દિવારના હુકમથી બીનખેતી ઉપયોગની પરવાનગી આપેલ, અને બીનખેતીના લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરેલ. તેમજ શ્રી ગોરધનભાઈ જેરામભાઈ વિગેરેના નામની બીનખેતી સનંદ ઈસ્યુ કરેલ, જેની નોંધ ગામના નમુના નં. ૬ માં નોંધ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ સીટી સર્વે કચેરી, જામનગરે સદરહુ બીનખેતી થયેલ પ્લોટોની હકકચોકસી કરવાની કાર્યવાહી કરતાં શ્રી ગોરધનભાઈ જેરામભાઈ પટેલ વિગેરેને સદરહુ તમામ પ્લોટોના ધારણકર્તા ઠરાવેલ, અને પ્લોટ નં. ૨૦ તથા ૨૧ તથા ૩૬ ને શીટ નં. ૩૬૩, અનુક્રમે સીટી સર્વે નં. ૫૮૯૪/૨/૨૦ તથા ૫૮૯૪/૨/૨૧ તથા ૫૮૯૪/૨/૩૬ નું નવું રૂપ આપેલ, તેમજ શ્રી ગોરધનભાઈ જેરામભાઈ વિગેરેના માલિકી હકક કાયમ કરી શ્રી ગોરધનભાઈ જેરામભાઈ વિગેરેના નામના સીટી સર્વેના પોત હિસ્સાના

ઉતારા ઇસ્યુ કરેલ, જેની નોંધ પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ શ્રી ગોરધનભાઈ જેરામભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી પ્લોટ નં. ૨૦ વાળી ખુદ્દી જમીન - ખુદ્દો પ્લોટ (૧) શ્રી જગદીશભાઈ નરશીભાઈ પટેલ તથા (૨) શ્રી નીતિનભાઈ નરશીભાઈ પટેલ તથા (૩) શ્રી રાજેન્દ્રભાઈ નરશીભાઈ પટેલે અનુક્રમ નં. ૪૬૮૪, તા. ૧૮-૭-૨૦૦૬ ના દિવારના રજી.વેંચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ.

ત્યારબાદ શ્રી ગોરધનભાઈ જેરામભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી પ્લોટ નં. ૨૧ વાળી ખુદ્દી જમીન - ખુદ્દો પ્લોટ (૧) શ્રી જગદીશભાઈ નરશીભાઈ પટેલ તથા (૨) શ્રી નીતિનભાઈ નરશીભાઈ પટેલ તથા (૩) શ્રી રાજેન્દ્રભાઈ નરશીભાઈ પટેલે અનુક્રમ નં. ૪૬૮૩, તા. ૧૮-૭-૨૦૦૬ ના દિવારના રજી.વેંચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ.

ત્યારબાદ શ્રી ગોરધનભાઈ જેરામભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી પ્લોટ નં. ૩૬ વાળી ખુદ્દી જમીન - ખુદ્દો પ્લોટ (૧) શ્રી જગદીશભાઈ નરશીભાઈ પટેલ તથા (૨) શ્રી નીતિનભાઈ નરશીભાઈ પટેલ તથા (૩) શ્રી રાજેન્દ્રભાઈ નરશીભાઈ પટેલે અનુક્રમ નં. ૪૭૩૦, તા. ૧૬-૭-૨૦૦૬ ના દિવારના રજી.વેંચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ.

ત્યારબાદ શ્રી જગદીશભાઈ નરશીભાઈ પટેલે સદરજી પ્લોટ નં. ૨૦ તથા ૨૧ તથા ૩૬ વાળી ખુદ્દી જમીન - ખુદ્દા પ્લોટોમાં તથા અન્ય મિલકતોમાં રહેલ તેઓના હિસ્સા સંબંધે અનુક્રમ નં. ૩૧૫૮, તા. ૨૪-૪-૨૦૧૪ ના દિવારનું રજીસ્ટર્ડ વીલ યાને વસિયતનામું કરેલ. તે મુજબ સદરજી મિલકતમાં ૧/૩ અવિભાજ્ય હિસ્સો તેમના ભાભી -

અન્નપૂર્ણાબેન મુકુંદભાઈ પટેલને (૪૫%) તથા ભાભી મયુરીકાબેન મોહનભાઈ પટેલને (૩૦%) તથા તેમના ભાઈના પુત્ર એટલે કે તેમના ભત્રીજા સમી નીતિનભાઈ પટેલને (૨૫%) મુજબ આપવાનું ઠરાવેલ.

ત્યારબાદ શ્રી જગદીશભાઈ નરશીભાઈ પટેલનું અવસાન થતાં તેમને કરેલ ઉપરોક્ત વીલ યાને વસિયતનામાની અમલવારી થતાં સદરહુ મિલકતમાં અન્નપૂર્ણાબેન મુકુંદભાઈ પટેલ (૪૫%) તથા મયુરીકાબેન મોહનભાઈ પટેલ (૩૦%) તથા સમી નીતિનભાઈ પટેલને (૨૫%)ના નામો સીટી સર્વે કચેરીના પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં દાખલ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ નીતિનભાઈ નરશીભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી સદરહુ પ્લોટ નં. ૨૦ તથા ૨૧ તથા ૩૬ વાળી ખુદ્દી જમીન - ખુદ્દા પ્લોટો “દ્વારકાધીશ ડેવલોપર્સ”ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી હસ્તે : પ્રવર્તમાન ભાગીદારો (૧) રાણાભાઈ કચરાભાઈ કંડોરીયા તથા (૨) ભાયાભાઈ સુમાતભાઈ ભાટીયાએ અનુક્રમ નં. ૪૮૬, તારીખ : ૨૦-૧-૨૦૨૧ ના દિવારના રજી.વેંચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ છે.

આમ, રે.સ.નં. ૧૪૫૫/૧ પૈકી વાળી જગ્યાના બીનખેતી એમલગેટેડ પ્લોટ નં. ૨૦, ચો.મી. ૪૯૨.૫૦ વાળી જગ્યા પ્રથમ પક્ષકાર “દ્વારકાધીશ ડેવલોપર્સ”ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી હસ્તે : પ્રવર્તમાન ભાગીદારો (૧) રાણાભાઈ કચરાભાઈ કંડોરીયા તથા (૨) ભાયાભાઈ સુમાતભાઈ ભાટીયા માલિક, મુખત્યાર તથા કબજેદાર બનેલ.

ત્યારબાદ પ્રથમ પક્ષકાર “દ્વારકાધીશ ડેવલોપર્સ”ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી હસ્તે : પ્રવર્તમાન ભાગીદારો (૧) રાણાભાઈ

કચરાભાઈ કંડોરીયા તથા (૨) ભાયાભાઈ સુમાતભાઈ ભાટીયાએ સદરહુ એમલગેટેડ પ્લોટ નં. ૨૦ વાળી જગ્યામાં બાંધકામ કરવા માટે વિકાસ કાર્યની પરવાનગી મેળવવાની કાર્યવાહી કરતાં જામનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, જામનગરે ફોર્મ નં. ૩ માં આપેલ તેઓના નં. ૦૦૬બીપી ૨૦૨૧૩૨૫૭, તા. ૧૮-૩-૨૦૨૧ ના દિવારની વિકાસ કાર્યની મંજૂરી આપેલ અને બાંધકામનો પ્લાન મંજૂર કરેલ, તે મંજૂર થયેલ વિકાસ માટેની પરવાનગી તથા બાંધકામ પ્લાન મુજબનું સદરહુ જગ્યામાં **“દ્વારકેશ પેલેસ”** નામના બિલ્ડીંગમાં કુલ - ૧૫ (પંદર) ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવી રહેલ છે, જે હાલ ગતીમાં છે.

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

આપણા પૈકી બીજા પક્ષકાર વાળા શ્રી, રે..... કરારથી ઉપરોક્ત **“દ્વારકેશ પેલેસ”** નામની બિલ્ડીંગના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... ની જગ્યા વેંચાણ લેનાર છે અને તેનો આ કરારમાં હવે પછી ‘‘ખરીદનાર’’ તરીકે ઉલ્લેખ કરાશે અને તેમાં તેના વંશ, વારસ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈની વિગેરેનો સમાવેશ થાય છે. તેઓએ આ ઉઠળ દર્શાવેલ વિગત અને વર્ણન વાળો ફ્લેટ રૂા.....માં નીચેની શરતો અને સમજણથી ખરીદ કરવાનો સોદો કરેલ હોય, જેનો આથી આ કરાર કરવામાં આવે છે.

વેંચાણવાળા ફ્લોટનું વર્ણન તથા હદદિશા

=====

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ જામનગરના, શહેર જામનગરમાં, જામનગર મહાનગરપાલિકાની હદમાં, સમર્પણ સર્કલ પાસે, વાસાવીરા સોસાયટીમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૫૫/૧ પૈકીની ૧૪૭૭૧.૦૦ ચોરસ મીટર જમીન કલેક્ટરશ્રી, જામનગર જીલ્લો, જામનગરના હુકમ નંબર : જમન/૨/બી.ખે./૨જી.નં. ૧૪/૨૦૦૧-૨૦૦૨ તા. ૨૦-૮-૨૦૦૨ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવાયેલ છે તથા તેનો લે-આઉટ પ્લાન કમિશ્નરશ્રી, જામનગર મહાનગરપાલિકાએ મંજૂર કરેલ છે તે અંગે તેમને તા. ૨૮-૧૧-૨૦૦૧ના રોજ નંબર : જેએમસી/ટીપી/લે-આઉટ/વોર્ડ-૧૩(નવા)/૧૭૪૭/૨૦૦૧-૦૨ થી હુકમ કરેલ છે. તે મુજબ તેમાં કુલ-૫૭(સતાવન) પ્લોટનો લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર રાખેલ છે.

તે બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ૨૦ તથા ૨૧ તથા ૩૬, જે સીટી સર્વે કચેરી, જામનગર ખાતે વોર્ડ નં. ૧૫ માં શીટ નં. ૩૯૩ માં, અનુક્રમે સીટી સર્વે નં. ૫૮૯૪/૨/૨૦, ૫૮૯૪/૨/૨૧ તથા ૫૮૯૪/૨/૩૬ થી નોંધાયેલ છે.

તે પ્લોટ નં. ૨૦ તથા ૨૧ તથા ૩૬ વાળી ખુદ્દી જમીન - ખુદ્દા પ્લોટોનું જામનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, જામનગરે ફોર્મ નં. ડી માં આપેલ તેઓના નં. ૦૦૬એલડી૨૦૨૧૧૧૦૯, તા. ૧૧-૨-૨૦૨૧ ના દિવારના હુકમથી એમલગમેશન કરતા તેને એમલગેટેડ પ્લોટ નં. ૨૦ આપવામાં આવેલ છે, અને ચો.મી. ૪૯૨.૫૦ નું ક્ષેત્રફળ કાયમ કરેલ છે, અને એમલગમેશનના પ્લાન મંજૂર કરેલ છે.

તે એમલગેટેડ પ્લોટ નં. ૨૦ વાળી જગ્યામાં જામનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, જામનગરે ફોર્મ નં. ડી માં આપેલ તેઓના નં. ૦૦૬બીપી ૨૦૨૧૩૨૫૭, તા. ૧૮-૩-૨૦૨૧ ના દિવારની વિકાસ કાર્યની મંજૂરી અને મંજૂર થયેલ બાંધકામના પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં કવર્ડ પાર્કિંગ વિગેરે તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરથી ફીક્થ ફ્લોર સુધી દરેક માળ ઉપર ત્રણ-ત્રણ ફ્લેટો મળી કુલ-૧૫ (પંદર) ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે બિલ્ડિંગ “દ્વારકેશ પેલેસ” નામ આપવામાં આવેલ છે.

તે “દ્વારકેશ પેલેસ” નામના બિલ્ડિંગના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... વાળી બાંધકામવાળી મિલકત જેનું ક્ષેત્રફળ તથા હટ્ટિશા નીચે મુજબ છે.

	ચોરસ મીટર	ચોરસ ફુટ
	-----	-----
કારપેટ એરીયા :-	.	.
બિલ્ટઅપ એરીયા :-	.	.
બાલ્કની :-	.	.
કોમન એરીયા :-	.	.
વરાડે પડતો હિસ્સો		

વેંચાણ આપેલ ફ્લેટ નં..... ની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે

=====

ઉત્તરે	:
દક્ષિણે	:
પૂર્વે	:
પશ્ચિમે	:

૩) શેડયુલ-૧ વાળી જગ્યા ઉપર પ્રથમ પક્ષકારવાળા “બિલ્ડર / પ્રમોટર” દ્વારા બાંધવામાં આવી રહેલ “દ્રારકેશ પેલેસ” નામની ઈમારતના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... બીજા પક્ષકારને “દ્રારકેશ પેલેસ”માં વેંચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે, અને ખરીદનારે આ ફ્લેટ ઉપર મુજબની લમસમ કિંમતમાં ખરીદ કરવાનું કબુલ કર્યું છે. આ કિંમત ઉપરાંત સરકારી કે અર્ધ-સરકારી ઓથોરીટી દ્વારા આ વેંચાણ ઉપર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કે અન્ય કોઈ વેરો કે લેત્રી વસુલ કરવામાં આવશે તો તેની જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે.

૪) ખરીદનારે અવેજની ઉપરોક્ત રકમ પૈકી રૂા..... નીચેની વિગતેથી સુંધી (અર્નેસ્ટ મની) તરીકે બિલ્ડરને ચુકવેલ છે.

રૂા.

રૂા.

=====

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

રકમ રૂપિયા

વિગત

૩૧. વેંચાણ કરાર થયા પૂર્વે ચુકવવાના રહેશે.
(અવેજની રકમના ૧૦-૦૦ ટકા સુધી)
૩૧. કરારની નોંધણી થઈ ગયા પછી ચુકવવાના રહેશે
(અવેજની રકમના ૩૦-૦૦ ટકા સુધી)
૩૧. વેંચાણ કરાર વાળી જગ્યાના પ્લીનથનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
(અવેજની રકમના ૪૫-૦૦ ટકા સુધી)
૩૧. વેંચાણ કરાર વાળી જગ્યાના સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય ત્યારે ચુકવવાના રહેશે.
(અવેજની રકમના ૭૦-૦૦ ટકા સુધી)
૩૧. આંતરિક દિવાલો, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, ફરવાજા અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
(અવેજની રકમના ૭૫-૦૦ ટકા સુધી)
૩૧. સેનેટરી, સીડી, લીફ્ટવેલ, લોબી વિગેરેનું કામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
(અવેજની રકમના ૮૦-૦૦ ટકા સુધી)
૩૧. બાહ્ય પ્લમ્બીંગ, પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, અગાશીનું કામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
(અવેજની રકમના ૮૫-૦૦ ટકા સુધી)
૩૧. લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ વિગેરે કામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
(અવેજની રકમના ૯૫-૦૦ ટકા સુધી)

૩૧. વેંચાણવાળી જગ્યાનો કબજો સંભાળતી વખતે
અને પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ ચુકવવાના
રહેશે.
(અવેજની બાકી રહેતી રકમ)

૩૧.

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

૧) પ્રથમ પક્ષકારવાળા “બિલ્ડર / પ્રમોટર” એ સંબંધિત સ્થાનિક
સત્તામંડળ પાસેથી વખતો વખત મંજૂર થયેલ પ્લાનો, નકશાઓ અને
સ્પષ્ટીકરણ અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને તેમાં ખરીદનારે ખરીદ
કરવા નક્કી કરવા ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટને ગંભીર રીતે અસર કરતાં હોય તેવો
સુધારો અને ફેરફાર કરતાં પહેલા ખરીદનારની લેખિત સંમતિ લેવાની
રહેશે, સિવાય કે કોઈ સહકારી સત્તાધિકારીઓ અથવા કાયદામાં થયેલ
ફેરફારની આવશ્યકતા ઊભી થયેલ હોય.

૨) આ “દ્વારકેશ પેલેસ” ઈમારતના ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ
નં..... જેનું વિગતવાર વર્ણન અને વિગત ઉપર દર્શાવવામાં
આવેલ છે, તે ફ્લેટ ખરીદનારને લમસમ રૂા..... પુરાના
અવેજસર વેંચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે અને ખરીદનારે આ અવેજસર
આ ફ્લેટ વેંચાણ લેવા નક્કી કરેલ છે.

૩) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કર્યાની

તારીખ સુધીના ટેક્સ (કરવેરા) જેમ કે વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. અને ઉપકર અથવા તેવા અન્ય વેરાઓનો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારે ફ્લેટની ઉપર જણાવેલ વેંચાણ કિંમત ઉપરાંત અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

૪) ઉપર જણાવેલ કુલ વેંચાણ કિંમત વધારા રહિત છે, સિવાય કે સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર થતાં વિકાસ ખર્ચના કારણે અને/ અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારી, સ્થાનિક બોડી/સરકાર દ્વારા વખતો વખત લેવામાં આવેલ અથવા લાદવામાં આવેલ ખર્ચમાં થયેલ વૃદ્ધિના કારણે, જો કિંમતમાં વધારો કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો સક્ષમ સત્તાધિકારી વિગેરેનાઓ દ્વારા લાદવામાં આવેલ વિકાસ ચાર્જ, ખર્ચ અથવા કરમાં થયેલ વધારાની માંગણીપત્ર સાથે તે અંગે પ્રસિધ્ધ થયેલ જાહેરનામા / હુકમ / નિયમ / નિયમની ખરીદનારને જાણકારી આપી આવો વધારો વસુલ કરવા પ્રથમ પક્ષકારવાળા બિલ્ડર હકકદાર રહેશે.

૫) પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરે ઈમારતના બાંધકામનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તાધિકાર 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, જ્યારથી તેવી વધારાની રકમ ૭.૦૦ % ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે પીસ્તાલીસ દિવસમાં પરત ચુકવવાની રહેશે. તેજ રીતે વેંચાણ આપેલ ફ્લેટના કારપેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયેલ હોય તો, તે વધારાના કારપેટ એરીયાની રકમ ખરીદનારે આપણાં

વચ્ચે નક્કી થયા મુજબના પ્રતિ એક ચોરસ ફુટ કારપેટ એરીયાના દરથી અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૬) આ વેંચાણ કરારવાળી ફ્લેટ સહિતની “દ્વારકેશ પેલેસ” ઇમારતનો પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે સંબંધીત સત્તામંડળ દ્વારા લાદવામાં આવેલ શરતો, સમજુતીઓ, સમય મર્યાદાઓ અને પ્રતિબંધો, જે હોય તો, તેનું પાલન કરવા, નિભાવવા અને અનુસરણ કરવા પ્રથમ પક્ષકાર આથી ખાત્રી આપીએ છીએ. તેમજ ખરીદનારને ફ્લેટનો કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલા સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી સદર એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં કબજા / અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રો મેળવી આપવાના રહેશે.

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

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

૮) જામનગર મહાનગરપાલિકાએ મંજૂર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ૮૮૬.૫ ચોરસ મીટર છે તેમજ પ્રિમીયમની ચુકવણીથી મળતી એક.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા

વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને ઈન્સેન્ટીવ ૧૩૨૯.૭૫ ચોરસ મીટર એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ કુલ : ૧૧૨૮.૬૭ ચોરસ મીટર એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને આ ઈમારતનું બાંધકામ હાથ ધરેલ છે.

- ૯) જો પ્રથમ પક્ષકાર / બિલ્ડર નિયમ સમય મર્યાદામાં પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવામાં અને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની 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 ૭.૦૦% ટકાનું 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 ૭.૦૦% ટકા વાર્ષિક વ્યાજના દરે રકમ ચુકવવાની રહેશે.

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

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

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

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 સંભાળતાં પહેલા પુરી ચોકસાઈ કરી લેવાની રહેશે.

૧૨) અમો પ્રથમ પક્ષકારે તમો ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો તારીખ: ૩૧-૩-૨૦૨૩ સુધીમાં સોંપી દેવાનો રહેશે. જો અમો નિયત મુદ્દતમાં તારીખ સુધીમાં તમો ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો તમો ખરીદનારની 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 રહેશે.

આથી એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે, અમોને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવા માટે ઉપરોક્ત તારીખમાં વ્યાજબી છુટ (વિસ્તૃતિ) આપવાની રહેશે. જો એપાર્ટમેન્ટ વાળી ઇમારતની પૂર્ણતામાં નીચે મુજબના કારણોસર વિલંબ થયેલ હોય -

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

૧૩) કબજો મેળવવાની / સોંપવાની પ્રક્રિયા:-

૧૩.૧ પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરે સક્ષમ સત્તામંડળ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર/વપરાશ પરવાનગી મેળવ્યા બાદ તેમજ કરાર

મુજબ તમો ખરીદનારે રકમની ચુકવણી કર્યેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેખિતમાં આ કરાર અનુસાર તેવી નોટીસ પ્રસિદ્ધ 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 બાહેધરી આપીએ છીએ. તમો ખરીદનાર આથી અમો પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર અથવા એસોસિએશન, જે લાગુ પડતું તોય તે દ્વારા નક્કી 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 / ફ્લેટનો કબજો સ્વીકારવા અંગે પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડર તરફથી લેખિત જાણ મળ્યેથી, ખરીદનારે પ્રથમ પક્ષકાર / બિલ્ડર પાસેથી જરૂરી ઇન્ડેમ્નીટીઓ, બાહેધરીઓ તેમજ આ કરારમાં નિયત કરેલ અન્ય લખાણો અને દસ્તાવેજો કરાવી લઈ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવાનો રહેશે અને પ્રથમ પક્ષકારે ખરીદનારને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી દેવાનો રહેશે. કલોઝ ૧૩.૨ માં નિર્દિષ્ટ સમય મર્યાદામાં કબજો સ્વીકારવામાં

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

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

૧૫) ખરીદનારે ઈમારતના અન્ય એપાર્ટમેન્ટના ખરીદનારાઓ સાથે મળીને, બિલ્ડર નક્કી કરે તે નામે ઓળખાતી મંડળી અથવા સંઘ અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના કરી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે અને આ હેતુ માટે વખતો વખત નોંધણી અને / અથવા સભ્ય બનવા માટેની અરજીઓ તેમજ અન્ય દસ્તાવેજો અને લખાણો જે મંડળી અથવા સંઘ અથવા

લીમીટેડ કંપનીની રચના અને નોંધણી માટે તેમજ સભ્ય બનવા માટે જરૂરી હોય તે કરવાની રહેશે, જેમાં સૂચિત મંડળીના બાયલોઝનો સમાવેશ થશે અને તેને યોગ્ય રીતે ભરી, સહી કરીને પ્રથમ પક્ષકાર બિલ્ડરે ખરીદનારને આખ્યાની 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 સત્તામંડળની 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 આખ્યાની ૧૫ દિવસની અંદર, પ્રોજેક્ટ જમીન તથા ઈમારતોના સંદર્ભમાં કરવા પડતાં ખર્ચનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો જેવો કે સ્થાનિક કરવેરા, સુધારણા કર અથવા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને/ અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ અન્ય કરવેરા, પાણી વેરો, વિમો, કોમન લાઈટસ, સમારકામ અને કારકુન, બીલ કલેક્ટ, ચોકીદાર, સફાઈદારના પગારો તેમજ પ્રોજેક્ટ જમીન અને ઈમારતોની જાળવણી માટે મેનેજમેન્ટને કરવા પડતાં તમામ અન્ય આવશ્યક ખર્ચાઓ ભોગવવા અને ચુકવવા માટે ખરીદનાર જવાબદાર રહેશે, જ્યાં સુધી મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી, ખરીદનારે તેવા ખર્ચનો નક્કી કર્યા મુજબનો પ્રમાણસરનો હિસ્સો બિલ્ડરને ચુકવવાનો રહેશે. ખરીદનાર વધુમાં સંમત થાય છે કે, જ્યાં સુધી ખરીદનારને હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી ખરીદનારે ખર્ચ પેટે માસિક રૂ. ૧૦૦૦/- નો હંગામી માસિક

કાળો ચુકવી આપવાનો રહેશે. ખરીદનારે બિલ્ડરને ચુકવેલ તેવી રકમો કોઈ વ્યાજને પાત્ર રહેશે નહીં અને જ્યાં સુધી તે રકમ મંડળી અથવા સંઘ અથવા લીમીટેડ કંપનીને ઉપરોક્ત મુજબ તબદીલ ન કરવામાં આવે ત્યાં સુધી તે બિલ્ડર પાસે રહેશે.

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

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

૧૮) સદર મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની દ્વારા, ઈમારત અથવા ઈમારતના વિભાગના હસ્તાંતરણ લેખ અથવા ભાડાપટ્ટની નોંધણી કરતી વખતે, ખરીદનારે બિલ્ડરને સદર ઈમારત / ઈમારતના વિભાગની તબદીલીના તેવા હસ્તાંતરણ અથવા ભાડાપટ્ટા અથવા દસ્તાવેજ અથવા લેખની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી ખર્ચનો તેઓનો હિસ્સો આવતો ચુકવવા પાત્ર ખર્ચ ચુકવી આપવાનો રહેશે. સદર સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા પ્રોજેક્ટ 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 ચુકવવા પાત્ર 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 ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા મુજબ તેઓ પાસે ચોખ્ખા અને વેંચાણ લાયક ટાઈટલ છે તેમજ તેઓના પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર વિકાસ કાર્ય કરવા અંગેના જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેઓ પ્રોજેક્ટનું કાર્ય કરવા માટે પ્રોજેક્ટ જમીનનો વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાયદાકીય કબજો ધરાવે છે.
૨. બિલ્ડરે પ્રોજેક્ટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારીઓ પાસેથી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવેલી છે તેમજ પ્રોજેક્ટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત તેઓએ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવવાની રહેશે.
૩. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈ બોજાઓ નથી.
૪. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાય પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અથવા કોઈ અદાલત સમક્ષ કોઈ કાર્યવાહીઓ પડતર નથી.

૫. સક્ષમ સત્તાધિકારીઓએ 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 પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત / વિભાગ સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ પાસેથી મેળવવાની થતી તમામ મંજુરીઓ, પરવાનાઓ અને પરવાનગીઓ કાયદાની પ્રક્રિયા હાથ ધરીને મેળવવાની રહેશે અને બિલ્ડરે, તમામ સમયે પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ જમીન તેમજ સદર ઈમારત / વિભાગ અથવા મંજીયારા વિસ્તારોના સંદર્ભમાં તમામ લાગુ પડતાં કાયદાઓનું અનુસરણ કરેલ છે અને કરવાનું રહેશે.
૬. બિલ્ડરને આ કરાર કરવાનો અધિકાર છે તેમજ તેઓએ આ હેઠળ ખરીદનારના ઉપસ્થિત થયેલ હકક, અધિકાર અને હિતને પૂર્વગ્રહિત અસર થાય તેવા 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 વ્યક્તિ સાથે પ્રોજેક્ટ જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા 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 બાધીત નથી.

૯. ખરીદનારાઓના સંઘને માળખાનો હસ્તાંતરણ લેખ કરતી વખતે બિલ્ડરે ખરીદનારાઓના સંઘને માળખાના મજીયારા વિસ્તારોનો કાયદાકીય, ખાલી, શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

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

૧૧. ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કર્યા સિવાયની જમીન અને / અથવા પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં બિલ્ડરને સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તામંડળ અથવા અન્ય લેજિસ્લેટિવ ઈન્ક્ટમેન્ટ, 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 વ્યક્તિઓના 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 વિરુદ્ધ હોય અથવા અવશ્યકતા જણાય તો, સ્થાનિક સત્તાધિકારીઓની સંમતિ સિવાય એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા તે એપાર્ટમેન્ટ જે

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

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

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

સત્તામંડળ સમક્ષ તેના પરિણામો ભોગવવા માટે જવાબદાર ઠરશે.

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

૫. તેવું કોઈ કૃત્ય કરવું કરાવવું નહીં, જેનાથી પ્રોજેક્ટ જમીનનો તથા એપાર્ટમેન્ટવાળી ઇમારતનો અથવા તેના કોઈ ભાગનો કોઈ વિમો નિરર્થક અને રદ્દ ઠરે અથવા જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં કોઈ વધારાના પ્રિમીયમની રકમો ચુકવવા પાત્ર થાય.

૬. સદર એપાર્ટમેન્ટમાંથી કોઈ કુડો, કચરો, ચીંથરા, ગંદકી અથવા અન્ય નકામી વસ્તુઓ કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેક્ટ જમીનના અન્ય હિસ્સાઓમાં તેમજ જે ઇમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે ઇમારતમાં ફેંકવી નહીં તેમજ ફેંકવાની મંજૂરી આપવી નહીં.

૭. બિલ્ડરની માંગણીના પંદર દિવસની અંદર સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અથવા સરકાર દ્વારા જે ઈમારતમાં એપાર્ટમેન્ટ સ્થિત હોય તે ઈમારતમાં પાણી, વિજળી અથવા અન્ય સુવિધાઓ જોડાણ પુરા પાડવા માટે માંગવામાં અવોલ સિકયોરીટી ડીપોઝીટમાં તેમના હિસ્સે આવતી રકમ બિલ્ડરને ચુકવી દેવી.
૮. સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને/અથવા સરકાર અને/અથવા અન્ય જાહેર સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ પાણી વેરો, સ્થાનિક વેરા, વિમો તથા તેવા અન્ય કર, જો હોય તો, એપાર્ટમેન્ટના ભોગવટેદારના બદલવાના કારણે અથવા અન્ય કોઈ હેતુ માટે, સિવાય કે જે હેતુ માટે તેને વેંચાણ કરેલ હોય તેમાં થયેલ વધારાની રકમ ચુકવીને ભોગવવી.
૯. જ્યાં સુધી આ કરાર હેઠળ ખરીદનારા દ્વારા પ્રયોજકને ચુકવવાપાત્ર થતી તમામ રકમો ચુકવી દેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ખરીદનારાએ કોઈને ભાડે, પેટા-ભાડે અથવા તબદીલ, સુપ્રત અથવા હિતમાં ભાગીદારી અથવા આ કરારના બેનીફીટ ફેક્ટરમાં હિસ્સેદાર અથવા એપાર્ટમેન્ટના કબજામાં હિસ્સેદારી અથવા એપાર્ટમેન્ટના કબજામાં હિસ્સેદારી કરાવવાની રહેશે નહીં.
૧૦. ખરીદનારાએ મંડળી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા સર્વોચ્ચ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા શરૂઆતમાં ઘડવામાં આવેલ તમામ નિયમો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ સદર ઈમારત અને એપાર્ટમેન્ટના રક્ષણ અને જાળવણી માટે વખતો વખત તેમાં કરવામાં આવેલ સુધારા-વધારા અથવા ફેરફારોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી અને સરકાર

અન્ય જાહેર બોડીઓના જે તે વખતના નિયમો, નિયમનો અને બાયલોઝનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે. ખરીદનારાએ મંડળી / લીમીટેડ કંપની / સર્વોચ્ચ બોડી / ફેડરેશન દ્વારા કબજા તથા ઈમારતના વપરાશ અંગે પ્રસ્થાપિત કરેલ કાયદાઓ અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ આ કરારની શરતો અનુસાર કરવેરા, ખર્ચ અથવા અન્ય ખર્ચાઓમાં નિયમીત રીતે અને સમયસર ફાળો આપવાનો રહેશે.

૧૧. ખરીદનારાએ બિલ્ડરને તથા તેના સરવેયરો અને એજન્ટો કારીગરો તથા અન્યોની સાથે અથવા વિના, તેમજ વ્યાજબી સમયે, સદર ઈમારતનો અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સાઓમાં પ્રવેશ કરવા અને તેના સ્થિતિ તપાસવા માટે આપવાની પરવાનગી આપવાની રહેશે.

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

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

૨૨) આ કરારમાં જણાવેલ કોઈપણ સદર એપાર્ટમેન્ટો અથવા સદર પ્લોટ અને ઈમારત અથવા તેના કોઈપણ હિસ્સા માટે કોઈ કાયદાકીય મંજૂરી, મરણ અથવા સોંપણી વ્યક્ત કરતું નથી તેમજ માનવાનું નથી. ખરીદનારને આથી વેંચાણ કરવામાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટના સંદર્ભમાં તેમજ તમામ ખુદ્દી જગ્યાઓ, પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશી, રીફીએશન જગ્યાઓ અંગે કોઈ દાવો/માંગણું રહેશે નહીં અને તે જ્યાં સુધી ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ તબદીલ ન થાય ત્યાં સુધી બિલ્ડરની મિલકત રહેશે.

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

બિલ્ડરે આ કરાર કર્યા પછી એપાર્ટમેન્ટ ઉપર કોઈ ગીરો કરવાનો નથી અથવા કોઈ બોજો ઉપસ્થિત કરવાનો નથી અને જો કોઈ ગીરો અથવા બોજો ઉપસ્થિત કરેલ હોય તો જ તે વખતે અમલમાં રહેલ કોઈપણ કાયદામાં કોઈપણ સમાવિષ્ટ હોય તેમ 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, જ્યાં સુધી પ્રથમ તો સ્વીકૃતિની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર ખરીદનારા આ કરારને તેના તમામ પરિશિષ્ટો સાથે તેમજ ચુકવણીના પ્લાનમાં નિર્દિષ્ટ કરેલ ચુકવણીઓ સાથે સહી કરીને મોકલી આપે અને બીજું કે તેઓ બિલ્ડરની સુચના મુજબ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે હાજર રહે. જો ખરીદનાર તેઓ દ્વારા થયેલ સ્વીકૃતિના ૩૦ દિવસની અંદર આ કરારને

બિલ્ડરને પરત મોકલી આપવામાં આવે અને / અથવા તેની નોંધણી માટે બિલ્ડર દ્વારા જ્યાં અને જ્યારે બોલાવવામાં આવે ત્યાં હાજર રહેવામાં નિષ્ફળ જાય તો બિલ્ડરે ખરીદનારાને સદર કસુરને સુધારવા અંગેની નોટીસ પાઠવવાની રહેશે અને જો તેવી ભૂલ ને ખરીદનારા દ્વારા સદરહુ નોટીસની સ્વીકૃતિના ૧૫ દિવસની અંદર સુધારવામાં ન આવે તો ખરીદનારાની અરજી રદ્દ ગણવાની રહેશે અને ખરીદનારાએ તે સંદર્ભે બુર્કીંગની રકમ સહિત ચુકવેલ તમામ રકમો ખરીદનારને કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય પરત આપી દેવાની રહેશે.

૨૫) સંપૂર્ણ કરાર :-

આ કરાર, તેના પરિશિષ્ટો અને એનેક્સરો સહિત, ઉપરોક્ત વિષય વસ્તુ અંગેનો પક્ષકારો વચ્ચેનો એક સંપૂર્ણ કરાર બનાવે છે, જે સદર એપાર્ટમેન્ટ અંગે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઈપણ અને તમામ લેખિત અથવા મૌખિક બાહેધરીઓ, સમજુતીઓ, અન્ય કોઈ કરારો, કાળવણીપત્ર, પત્ર-વ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓથી ઉપરવટ રહેશે.

૨૬) ફેરફાર કરવાના અધિકાર અંગે :-

આ કરાર માત્ર પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથીજ સુધારી શકાશે.

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

બંને પક્ષકારોને સ્પષ્ટપણે સમજણ થયેલ છે અને તેઓ સંમત થયેલ છે કે પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં અહીં નિર્દિષ્ટ તમામ જોગવાઈઓ અને 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 સાથે જ થશે.

૨૮) સમાંતરતા :-

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતાં 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 જ્યાં પણ પ્રમાણસરના હિસ્સાનો સંદર્ભ કરેલ હોય તેની ગણતરીની પદ્ધતિ અંગે :-

આ કરારમાં જ્યાં પણ એવું નિયત કરેલ હોય કે ખરીદનારાએ પ્રોજેક્ટના અન્ય ખરીદનારાઓ સાથે મજીયારી રીતે કોઈપણ જાતની ચુકવણી કરવાની રહેશે, ત્યાં તેવી ચુકવણી પ્રોજેક્ટના 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 પ્રવૃત્તિઓ ઉપરાંત, આ કરારની જોગવાઈઓને અસરમાં લાવવા માટે અથવા અહીં જણાવેલ કોઈપણ વ્યવહારને અસરમાં લાવવા માટે અથવા આ હેઠળ ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલ અથવા તબદીલ

કરવામાં આવેલ કોઈપણ અધિકારને કાયમ કરવા માટે અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારો સંદર્ભે વ્યાજબી રીતે આવશ્યક હોય તેવા અન્ય કરારો અન્ય પ્રવૃત્તિઓ કરી આપવાની રહેશે.

૩૧) કરાર કરવાનું સ્થળ :-

આ કરારનું અમલીકરણ ત્યારેજ પૂર્ણ ગણવામાં આવશે જ્યારે બિલ્ડરની ઓફિસમાં અથવા બિલ્ડર અને ખરીદનારા વચ્ચે સંમતિથી નક્કી 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 બિલ્ડરે 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 : (૧) .
(૨)

ખરીદનારનું સરનામું : બંને રે.

ઈ-મેઈલ આઈડી :

બિલ્ડરનું નામ : “દ્વારકાધીશ ડેવલોપર્સ”ના નામથી
ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના
પ્રવર્તમાન ભાગીદારો :-
(૧) રાણાભાઈ કચરાભાઈ કંડોરીયા
(૨) ભાયાભાઈ સુમાતભાઈ ભાટીયા

બિલ્ડરનું સરનામું :

ઈ-મેઈલ આઈડી :

કરાર થયા પછી ઉપરોક્ત જણાવેલ નોંધાયેલ સરનામાઓ ઉપર બિલ્ડર અને ખરીદનારાએ એકબીજાના તેઓના સરનામામાં થયેલ કોઈપણ ફેરફારની જાણ કરવી તેઓની ફરજ પડશે. જે તેમ કરવામાં ન આવે તો ઉપરોક્ત સરનામે મોકલેલ તમામ પત્રો અને સંચાર બિલ્ડર અથવા ખરીદનારા, જે લાગુ પડતું હોય તેઓએ બજી ગયેલ છે તેમ માની લેવામાં આવશે.

- :: શેડયુલ “એ” :: -

=====

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ જામનગરના, શહેર જામનગરમાં, જામનગર મહાનગરપાલિકાની હદમાં, સમર્પણ સર્કલ પાસે, વાસાવીરા સોસાયટીમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં.૧૪૫૫/૧ પૈકીની ૧૪૭૭૧.૦૦ ચોરસ મીટર જમીન કલેક્ટરશ્રી, જામનગર જીલ્લો, જામનગરના હુકમ નંબર : જમન/૨/બી.ખે./૨જી.નં.૧૪/૨૦૦૧-૨૦૦૨ તા.૨૦-૮-૨૦૦૨ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવાયેલ છે તથા તેનો લે-આઉટ પ્લાન કમિશ્નરશ્રી, જામનગર મહાનગરપાલિકાએ મંજૂર કરેલ છે તે અંગે તેમને તા.૨૮-૧૧-૨૦૦૧ના રોજ નંબર : જેએમસી/ટીપી/લે-આઉટ/વોર્ડ-૧૩(નવા)/૧૭૪૭/૨૦૦૧-૦૨ થી હુકમ કરેલ છે. તે મુજબ તેમાં કુલ-૫૭(સતાવન) પ્લોટનો લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર રાખેલ છે.

તે બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ૨૦ તથા ૨૧ તથા ૩૬, જે સીટી સર્વે કચેરી, જામનગર ખાતે વોર્ડ નં.૧૫ માં શીટ નં.૩૯૩ માં, અનુક્રમે સીટી સર્વે નં.૫૮૯૪/૨/૨૦, ૫૮૯૪/૨/૨૧ તથા ૫૮૯૪/૨/૩૬ થી નોંધાયેલ છે.

તે પ્લોટ નં. ૨૦ તથા ૨૧ તથા ૩૬ વાળી ખુદ્દી જમીન - ખુદ્દા પ્લોટોનું જામનગર મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, જામનગરે ફોર્મ નં.ડી માં આપેલ તેઓના નં.૦૦૬એલડી૨૦૨૧૧૧૦૯, તા.૧૧-૨-૨૦૨૧ ના દિવારના હુકમથી એમલગમેશન કરતા તેને એમલગેટેડ પ્લોટ નં. ૨૦ આપવામાં આવેલ છે, અને ચો.મી.૪૯૨.૫૦ નું કોત્રફળ કાયમ કરેલ છે, અને એમલગમેશનના પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. જેની હદદિશા નીચે મુજબ છે

ઉત્તર તરફ	:	૯.૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ	:	પ્લોટ નં.૧૯ તથા ૩૭ આવેલ છે.
પૂર્વ તરફ	:	૭.૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ	:	કોમન પ્લોટ નં.૧ આવેલ છે.

- :: શેડયુલ “બી” :: -

=====

ઉપરોક્ત શેડયુલ ‘અ’ માં દર્શાવેલ જમીન, પાર્કિંગની જગ્યા, સીડી, પેસેજ, આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર્સ, બીમ, કોલમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ અને ઓવર હેડ ટેન્ક, લીફ્ટ, ઇલેક્ટ્રીક લાઈન, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીનો બોર, મોટર પંપ, કોમન વિદ્યુત કનેક્શન તથા કોમન ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ વિગેરે.

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

સ્થળ : જામનગર.

તારીખ :

અત્રે.....સહી અત્રે.....શાખ

‘‘દ્વારકાધીશ ડેવલોપર્સ’’ના નામથી

ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :-

૧) -----

(રાણાભાઈ કચરાભાઈ કંડોરીયા)

૨) -----

(ભાયાભાઈ સુમાતભાઈ ભાટીયા)

- :: પરિશિષ્ટ “એ” :: -

=====

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના ડીસ્ટ્રીક્ટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ જામનગરના, શહેર જામનગરમાં, જામનગર મહાનગરપાલિકાની હદમાં, સમર્પણ સર્કલ પાસે, વાસાવીરા સોસાયટીમાં આવેલ રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૫૫/૧ પૈકીની ૧૪૭૭૧.૦૦ ચોરસ મીટર જમીન કલેક્ટરશ્રી, જામનગર જીલ્લો, જામનગરના હુકમ નંબર : જમન/૨/બી. ખે. /૨જી. નં. ૧૪/૨૦૦૧-૨૦૦૨ તા. ૨૦-૮-૨૦૦૨ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવાયેલ છે તથા તેનો લે-આઉટ પ્લાન કમિશ્નરશ્રી, જામનગર મહાનગરપાલિકાએ મંજૂર કરેલ છે તે અંગે તેમને તા. ૨૮-૧૧-૨૦૦૧ના રોજ નંબર : જેએમસી/ટીપી/લે-આઉટ/વોર્ડ-૧૩(નવા)/૧૭૪૭/૨૦૦૧-૦૨ થી હુકમ કરેલ છે. તે મુજબ તેમાં કુલ-૫૭(સતાવન) પ્લોટનો લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર રાખેલ છે.

તે બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ૨૦ તથા ૨૧ તથા ૩૬, જે સીટી સર્વે કચેરી, જામનગર ખાતે વોર્ડ નં. ૧૫ માં શીટ નં. ૩૯૩ માં, અનુક્રમે સીટી સર્વે નં. ૫૮૯૪/૨/૨૦, ૫૮૯૪/૨/૨૧ તથા ૫૮૯૪/૨/૩૬ થી નોંધાયેલ છે.

તે પ્લોટ નં. ૨૦ તથા ૨૧ તથા ૩૬ વાળી ખુદ્દી જમીન - ખુદ્દા પ્લોટોનું જામનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, જામનગરે ફોર્મ નં. ૩ માં આપેલ તેઓના નં. ૦૦૬એલડી ૨૦૨૧૧૧૦૯, તા. ૧૧-૨-૨૦૨૧ ના દિવારના હુકમથી એમલગમેશન કરતા તેને એમલગેટેડ પ્લોટ નં. ૨૦ આપવામાં આવેલ છે, અને ચો. મી. ૪૯૨.૫૦ નું કોત્રક્ષણ કાયમ કરેલ છે, અને એમલગમેશનના પ્લાન મંજૂર કરેલ છે.

તે એમલગેટેડ પ્લોટ નં. ૨૦ વાળી જગ્યામાં જામનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, જામનગરે ફોર્મ નં. ૩ માં આપેલ તેઓના નં. ૦૦૬બીપી ૨૦૨૧૩૨૫૭, તા. ૧૮-૩-૨૦૨૧ ના દિવારની વિકાસ કાર્યની મંજૂરી અને મંજૂર થયેલ બાંધકામના પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ક્વર્ડ પાર્કિંગ વિગેરે તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરથી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી દરેક માળ ઉપર ત્રણ-ત્રણ ફ્લેટો મળી કુલ-૧૫ (પંદર) ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે બિલ્ડિંગ “દ્રારકેશ પેલેસ” નામ આપવામાં આવેલ છે.

તે “દ્રારકેશ પેલેસ” નામના બિલ્ડિંગના ફ્લોર ઉપર આપેલ ફ્લેટ નં..... વાળી બાંધકામવાળી મિલકત જેનું ક્ષેત્રફળ તથા હદદિશા નીચે મુજબ છે.

	ચોરસ મીટર	ચોરસ ફુટ
કારપેટ :	.	.
બિલ્ડઅપ :	.	.
બાલ્કની :	.	.
કોમન એરીયા :	.	.
વરાડે પડતો હિસ્સો		

વેંચાણ આપેલ ફ્લેટની હદદિશા

=====

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

- :: પરિશિષ્ટ “બી” :: -

=====

વેંચાણવાળા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન

- :: એનેક્ષર-૧ :: -

=====

રેરા હેઠળના નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ

- :: એનેક્ષર-૨ :: -

=====

ફ્લેટ સંબંધીત નિર્દિષ્ટ બાબતો તથા સગવડતાની વિગતો

=====

તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે.

- ૧) જામનગર મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની હદમાં ટાઈટલ કલીયર તથા લોનેબલ પ્લાનીંગ.
- ૨) સંપૂર્ણ હવા ઉજાસ તથા આકર્ષક એલીવેશન સાથે ૧૫ ફ્લેટનું પ્લાનીંગ
- ૩) આર.સી.સી. ફેઈમ સ્ટ્રક્ચરનું મજબુત બાંધકામ.
- ૪) આકર્ષક મેઈન ડોર તથા ઉચ્ચ ગુણવત્તાના ફલશ ડોર
- ૫) દરેક ફ્લેટમાં મેઈન હોલમાં પી.ઓ.પી.
- ૬) દરેક ફ્લેટમાં ઉત્તમ ગુણવત્તાની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ તથા ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ
- ૭) કિચન તેમજ ટોઈલેટમાં સ્લેબ લેવલ સુધી ગ્લેઝડ ટાઈલ્સ
- ૮) કિચનમાં સ્ટીલ સીંક તથા ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મની સુવિધા
- ૯) પાઉડર કોટેડ એલ્યુમીનીયમ સેક્શન વિન્ડો મારબલ ફ્રેમીંગ તથા સેફ્ટી ગ્રીલ સાથે.
- ૧૦) પાર્કિંગમાં સી.સી.ટી.વી. કેમેરાની સુવિધા.

- ૧૧) દરેક ફ્લેટમાં ટી.વી., ફ્રીજ, આર.ઓ., ગીઝર તથા જરૂરી લાઈટ પોઈન્ટ
- ૧૨) દરેક ફ્લેટમાં એ.સી., તથા ઈન્વર્ટરનું વાયરિંગ મોડ્યુલર સ્વીચ બોર્ડ સાથે.
- ૧૩) દરેક ફ્લેટમાં બીરલાપુટ્રી લાપી અસ્તર સાથે પ્લાસ્ટીક પેઈન્ટ તથા બહારની દિવાલમાંએકેલીક પેઈન્ટ
- ૧૪) પાણીનો બોર તથા અન્ડરગ્રાઉન્ડ અને ઓવર હેડ વોટર ટેંક સાથે ૨૪ કલાક પાણીની સગવડ
- ૧૫) ટેરેસમાં ચાઈના મોઝેઈકનું ફ્લોરીંગ
- ૧૬) લીફ્ટ તથા કોમન લાઈટ માટે જનરેટરની સુવિધા
- ૧૭) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં વિશાળ પાર્કિંગની સુવિધા

પહોંચ

=====

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

જામનગર

તારીખ:

પ્રથમ પક્ષકાર: -

“દ્વારકાધીશ ડેવલોપર્સ”ના નામથી

ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :-

૧) -----

(રાણાભાઈ કચરાભાઈ કંડોરીયા)

૨) -----

(ભાયાભાઈ સુમાતભાઈ ભાટીયા)

પ્રથમ પક્ષકાર : (બિલ્ડર/પ્રમોટર)
 “દ્વારકાધીશ ડેવલોપર્સ” ના નામથી
 ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો : -

૧) -----
 (રાણાભાઈ કચરાભાઈ કંડોરીયા)

૨) -----
 (ભાયાભાઈ સુભાતભાઈ ભાટીયા)

બીજા પક્ષકાર : (ખરીદનાર)
