–:: વેચાણ કરાર – કબજા વગર :: –

સીટી સર્વે વોર્ડ નંબર ૬/૧, સીટી સર્વે નંબર ૬૩૧ તથા સીટી સર્વે નંબર ૬૩૨ પૈકી. રાજકોટ શહેરમાં ગોંડલ રોડ ઉપર આવેલ અઘાટ લેખ નંબર ૭૯ સને ૧૯૧૪–૧૫ તારીખ ૦૮–૦૮–૧૯૧૪ ની જમીન ચો. વા. આ. ૫૬૩૩–૩–૦ જે સીટી સર્વે હકકચોકસી મુજબ જમીન ચો. મી. આ. ૪૬૫૬.૧૫ પૈકી ગોંડલ રોડ ઉપરની દક્ષિણ–પશ્ચિમના કાટખુણાની જમીન ચો. મી. આ. ૧૨૩૯.૬૦ ઉપરનુ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ જે " નક્ષત્ર–10 " ના નામથી ઓળખાય છે. તે કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ માંહેથી ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર જેનો કારપેટ એરીયા ચો. મી. આ. (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો. મી. આ.) આવેલ છે. તે દુકાન/ઓફીસનો વેચાણ કરાર – કબજા વગરનો.

– –

૧. શ્રી , હિન્દુ, ઉ. વ. આ. , ધંધો–

૨. શ્રી , હિન્દુ, ઉ. વ. આ. , ધંધો–

બન્નેનુ સરનામું : –

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ લખાવી લેનાર/એલોટી તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

: તે દુકાન લખાવી લેનારા/એલોટી :

જોગ લખી આપનારા,–

૧. શ્રી મનીષ પ્રફુલભાઈ પંડયા, હિન્દુ, ઉ. વ. આ. ૪૦, ધંધો–વેપાર,
સરનામું : – જય સોમનાથ પ્લોટ, પર્ણકુટીર હાઉસીંગ સોસાયટી, જય પાર્ક મેઈન રોડ, રાજકોટ.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ લખી આપનાર જમીન માલીક/પક્ષકાર નંબર ૧/ પ્રમોટર/વેચનાર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે)
(જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

તે જમીન માલીક – પક્ષકાર નંબર ૧

૨. મે. રાજશૃંગાર રીયાલીટીઝના નામથી ચાલતી રજીસ્ટર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો, –

૨.૧ શ્રી રજનીકાંત ચુનીલાલ લોઢીયા, હિન્દુ, ઉ. વ. આ. ૬૭, ધંધો–વેપાર,
૨.૨ શ્રી ચિરાગ નવિનચંદ્ર સોલંકી, હિન્દુ, ઉ. વ. આ. ૪૭, ધંધો–વેપાર,
૨.૩ શ્રી વિહાન રજનીકાંત લોઢીયા, હિન્દુ, ઉ. વ. આ. ૩૪, ધંધો–વેપાર,
બધાનું સરનામું : – " નક્ષત્ર–10 ", ગોંડલ રોડ તથા રજપુત પરા શેરી નંબર ૬ ના કાટખુણા ઉપર, રાજકોટ.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ લખી આપનારા ડવલોપર્સ/પક્ષકાર નંબર ૨/ વેચનારા/પ્રમોટર તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે)

(જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

તે ડેવલોપર્સ – પક્ષકાર નંબર ૨

: તે દુકાન/ઓફીસ લખી આપનારા/પ્રમોટર :

પ્રમોટર (પક્ષકાર નંબર ૧ તથા પક્ષકાર નંબર ૨) તથા ખરીદનારાને સંયુકત રીતે " પક્ષકારો " તથા વ્યકિતગત રીતે " પક્ષકાર " તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત તમો દુકાન/ઓફીસ લખાવી લેનારા જોગ અમો દુકાન/ઓફીસ લખી આપનારા આ દુકાન/ઓફીસનો વેચાણ કરાર – કબજા વગરનો આ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ,–

૧. ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના શહેર રાજકોટમા ગોંડલ રોડ ઉપર આવેલ અઘાટ લેખ નંબર ૭૯ સને ૧૯૧૪–૧૫ તારીખ ૦૮–૦૮–૧૯૧૪ ની જમીન ચો. વા. આ. ૫૬૩૩–૩–૦ જે સીટી સર્વે હકકચોકસી મુજબ જમીન ચો. મી. આ. ૪૬૫૬.૧૫ પૈકી ગોંડલ રોડ ઉપરની દક્ષિણ–પશ્ચિમના કાટખુણાની જમીન ચો. મી. આ. ૧૨૩૯.૬૦ ઉપરનુ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ જે " નક્ષત્ર–10 " ના નામથી ઓળખાય છે. તે મકાન માંહેની જમીન અમો અમો પક્ષકાર નંબર ૧ નાએ અમારા જોગના રજીસ્ટર વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર ૨૪૯૯ તારીખ ૦૧–૦૪–૨૦૨૧ થી શ્રી કેવલરામ માવજી દવે તથા શ્રીમતી જયાલક્ષ્મી જટાશંકર પાઠક બ્રાહમણ બોર્ડીંગ ટ્રસ્ટના અધીકૃત ટ્રસ્ટી શ્રી દિપકભાઈ ધીરજલાલ પંડયા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. જે જમીનમાં અમો પક્ષકાર નંબર ૧ ના સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી. સદરહુ જમીનનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ કરારના પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર ઉપરોકત પેરેગ્રાફ નંબર ૧ માં દર્શાવેલ જમીન ઉપર પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સબંધીત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હક્ક, હિત સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. જે પરિયોજનાનુ વર્ણન તથા ચતુરસીમા આ નિચે લખ્યા પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ છે. આ પરિયોજના " નક્ષત્ર–10 " ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટર (પક્ષકાર નંબર ૧) ના પુર્વગામી માલીકે પ્રોજેકટ માટેનો બિલ્ડીગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગી રાજકોટ મહાનગરપાલીકામાંથી નંબર ૦૧૮ તારીખ ૧૦–૦૫–૨૦૨૧ થી મેળવેલ છે, (જે મુજબ બાંધકામ કરવાના હકકો પ્રમોટર (પક્ષકાર નંબર ૧ ને પુર્વગામી માલીકે ટ્રાન્સફર કરેલા છે.) તેમજ રાજકોટ મહાનગરપાલીકાએ સદરહુ પ્રોજેકટ ચાલુ કરવા માટે તેમની ઉપર જણાવેલ બાંધકામ પરવાનગીથી મંજુરી આપી છે. ત્યાર બાદ કોમર્શીયલ બિલ્ડીગનુ બાંધકામ કરવાના હકકો અમો પક્ષકાર નંબર ૧ નાએ પક્ષકાર નંબર ૨ નાને આપેલ છે. જે અંગેનો ડેવલોપમેન્ટ કરાર અમો પક્ષકારો વચ્ચે અનુક્રમ નંબર ૩૮૧૩

તારીખ ૨૧–૦૬–૨૦૨૧ થી રજીસ્ટર થયેલ છે. તેમજ અમો પક્ષકાર નંબર ૧ ના તથા પક્ષકાર નંબર ૨ ના વચ્ચે થયેલ ડેવલોપમેન્ટ કરારની શરતમાં થયેલ ભુલ અંગે જરૂરી ચુક સુધારા ડેવલોપમેન્ટ કરાર અમો પક્ષકારો વચ્ચે અનુક્રમ નંબર તારીખ થી રજીસ્ટર થયેલ છે. તેમજ અમો પ્રમોટર (પક્ષકાર નંબર ૧ તથા પક્ષકાર નંબર ૨) ના બાંહેધરી આપીએ છીએ તથા કબુલ કરીએ છીએ કે મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાનમાં " રેરા " કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજીસ્ટર નંબર PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/OTHERS/ DATE થી નોંધણી કરાવેલ છે, તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–(૧) માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન ઉપરના બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દીષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ તથા કન્સ.એન્જી. શ્રી રૂપા પી. સોની, સ્ટ્રકચર એન્જી. શ્રી મનિષ દોશી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદઉપરાંત પ્રોજેકટ જે જમીન ઉપર કોમર્શીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીગનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે તેનાં માલીકી બાબતે હક્ક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મહેસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉત્તારાની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ બાંધકામની અધિકૃત નકલ તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે રાજકોટ મહાનગરપાલીકાની કચેરી દ્વારા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે, જે તમામ કાગળોનુ નિરીક્ષણ કરી એલોટીને તમામ રીતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટર ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ નિયમસરનું પુર્ણ કરી મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(ટ) એલોટી દ્વારા પ્રમોટર પાસેથી " નક્ષત્ર–10 " ના નામથી ઓળખાતા

કોમર્શીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીંગમાં ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર જેનો કારપેટ એરીયા ચો. મી. આ. (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો. મી. આ.) વાળી દુકાન/ઓફીસ ખરીદ કરવાનુ રૂબરૂ મળી જણાવેલ છે.

(ઠ) એલોટીને " નક્ષત્ર–10 " ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીંગમાં ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર જેનો કારપેટ એરીયા ચો. મી. આ. વાળી દુકાન/ઓફીસ સાથે સહીયારૂ કવર્ડ પાર્કિંગ/કોમન પાર્કિંગ સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મુજબ " રેરા " કાયદાની કલમ–૨ નાં ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. જે સમગ્ર પ્રોજેકટનુ વર્ણન તથા ચતુરસીમા આ નીચે લખ્યા પરિશિષ્ટ–"૧" માં આપેલ છે. તેમજ આ નીચે લખ્યા પરિશિષ્ટ–"૨" માં એલોટીને એલોટ કરવામાં આવેલ દુકાન/ઓફીસનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચતુરસીમા લખેલ છે. તેમજ આ નીચે લખ્યા પરિશિષ્ટ–" ૩ " માં દુકાન/ઓફીસને લગતી સહીયારી સુવિધાઓ લખેલ છે. તેમજ આ નીચે લખ્યા એનેક્ષર–" ૨ " માં બિલ્ડીંગમાં થનાર સેનેટરી, ફીટીંગની યાદી લખવામાં આવેલ છે. તેમજ આ નીચે લખ્યા એનેક્ષર–"૩" માં એલોટીને એલોટ કરાયેલ દુકાન/ઓફીસ જે ફલોર ઉપર આવેલ છે. તે ફલોરનો પ્લાન રજુ રાખેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ દુકાન/ઓફીસના ચોખ્ખા વપરાશ યોગ્યનું ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ડ) લખી આપનારા તથા લખાવી લેનારા અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાની બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને આ નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ વેચાણ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નક્કી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા પ્રમોટર તથા એલોટી વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર દુકાન/ઓફીસ (તે સાથે પાર્કિંગના સહીયારા હક્ક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી વચન અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંને પક્ષકારો આ નીચે લખ્યા મુજબ કબુલ થાય છે.

–: શરતો :–

(૦૧) પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટનું બાંધકામ સ્થાનિક સતાધિશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, ડીટેઈલ્ડ સ્પેશીફીકેશનવાળા બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવશે. જેનુ સંપુર્ણ વર્ણન આ કરારના પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

જે હકીકતે અમો લખી આપનારાને પ્રોજેકટના બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન કે બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા–વધારા અન્વયે રીવાઈઝ કે એડીશન/અલ્ટેરેશન પ્લાન કરવા તેમજ સદરહુ મિલ્કતની લંબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દિશામાં ફેરફાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર અબાધિત છે સિવાય કે તમો લખાવી લેનારાને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ દુકાન/ઓફીસને વિપરીત અસર કરે કે કોઈ ફેરફાર કે સુધારો સત્તાધિશ દ્વારા જરૂરી હોય.

:૧.૧: આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–"ઠ" માં દર્શાવેલ દુકાન/ઓફીસનું વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જે જમીન સહિતના બિલ્ડીગનું પરિશિષ્ટ–"૧" માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા પરિશિષ્ટ–"૨" માં દુકાન/ઓફીસનુ વર્ણન કરવામાં આવેલ છે તથા પરિશિષ્ટ–"૩" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. દુકાન/ઓફીસની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, દુકાન/ઓફીસના બાંધકામના ખર્ચનો, બિલ્ડીગમાં આવેલ કોમન (સામાન્ય) વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટીઝ અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાની દુકાન/ઓફીસમાં વિજળી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરએ તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

:૧.૨: કારપેટ એરીયા આધારીત દુકાન/ઓફીસનો કારપેટ એરીયા ચો. મી. આ. ની કુલ કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા થાય છે જે કિંમતે પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા એલોટી કબુલ થાય છે. સદરહુ દુકાન/ઓફીસ સાથે આપવામાં આવેલ સહીયારા કવર્ડ પાર્કિગ/કોમન પાર્કિગની કોઈપણ જાતની વધારાની રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાની થતી નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૧.૩: સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી

એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

:૧.૪:(ક) એલોટી આ કરાર સહી કરતા પહેલા રૂા. ૧૦,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂા. પુરાના ચેક ફકત કુલ અવેજના ૧૦% કરતા વધારે નહિ તે અગાઉથી અથવા અરજી ફી આ નિચે લખી વિગતેથી આપેલ છે.

રૂા. ૫,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂા. પુરાનો ચેક બેન્ક ઉપરનો જેના ચેક નંબર તારીખ નો છે. તે ચેક કુલ અવેજના ૧૦% રકમના ૫૦% રકમનો પક્ષકાર નંબર ૧ ના જમીન માલીકના નામનો આપેલ છે.

રૂા. ૫,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂા. પુરાનો ચેક બેન્ક ઉપરનો જેના ચેક નંબર તારીખ નો છે. તે ચેક કુલ અવેજના ૧૦% રકમના ૫૦% રકમનો પક્ષકાર નંબર ૨ ના ડેવલોપર્સના નામનો આપેલ છે.

રૂા. ૧૦,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂા. પુરા ઉપર લખી વિગતેથી અમો પક્ષકાર નંબર ૧ તથા ૨ નાને મળેલ છે. જેની આથી અમો આ પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. જે કુલ અવેજના ૧૦% થી વધારે રકમ નથી અને આથી એલોટી પ્રયોજક (PROMOTER)ને બાકી રકમ રૂા. ૯૦,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂા. પુરા આ નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થાય છે.

રૂા. ૨૦,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂા. પુરા. (કુલ અવેજના ૩૦% થી વધારે નહિ કે જે પ્રયોજક (Promoter) પક્ષકાર નંબર ૨ નાને ૩૦% રકમ આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.)

રૂા. ૧૫,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂા. પુરા. (કુલ અવેજના ૪૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (Promoter) પક્ષકાર નંબર ૨ ને બીલ્ડીગના પ્લીન્થનું કામ પૂર્ણ થયેથી અથવા કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે. તે કામ પુર્ણ થયા બાદ ૪૫% પક્ષકાર નંબર ૨ નાને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.)

રૂા. ૨૫,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂા. પુરા.
(કુલ અવેજના ૭૦% કરતા વધારે નહિ કે જે પ્રયોજક (Promoter) પક્ષકાર નંબર ૨ ને સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બીલ્ડીંગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ અથવા વિંગ સામેલ છે કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે. તે કામ પુર્ણ થયા બાદ ૭૦% રકમ પક્ષકાર નંબર ૨ નાને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.)

રૂા. ૫,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂા. પુરા.
(કુલ અવેજના ૭૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (Promoter) પક્ષકાર નંબર ૨ ને સદર એપાર્ટમેન્ટની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓ પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે. તે કામ પુર્ણ થયા બાદ ૭૫% રકમ પક્ષકાર નંબર ૨ નાને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.)

રૂા. ૫,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂા. પુરા.
(કુલ અવેજના ૮૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (Promoter) પક્ષકાર નંબર ૧ ને સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટના કુવા, લોબીઓ સદર એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ સુધી પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે. તે કામ પુર્ણ થયા બાદ ૮૦% રકમ પક્ષકાર નંબર ૧ નાને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.)

રૂા. ૫,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂા. પુરા.
(કુલ અવેજના ૮૫% કરતા વધારે નહિ કે જે પ્રયોજક (Promoter) પક્ષકાર નંબર ૧ ને બિલ્ડીંગના અથવા વિંગના બહારના પ્લંબીગ અને બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રફીંગ સાથે કે જેમાં આ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે. તે કામ પુર્ણ થયા બાદ ૮૫% રકમ પક્ષકાર નંબર ૧ નાને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.)

રૂા. ૧૦,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂા. પુરા.
(કુલ અવેજના ૯૫% કરતા વધારે નહિ કે જે પ્રયોજક (Promoter) પક્ષકાર નંબર ૧ ને લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ, ઈલેકટ્રો મીકેનીકલ અને વાતાવરણની જરૂરીયાત, આગળ ની લોબી, પ્લીન્થ સુરક્ષા, પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાત કે જે બિલ્ડીંગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ આવેલુ હોય તે પૂર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે. તે કામ પુર્ણ થયા બાદ ૯૫% રકમ પક્ષકાર નંબર ૧ નાને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.)

રૂા. ૫,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂા. પુરા.
બાકી રહેતી તમામ રકમ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા

પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ ચુકવવાના છે. જેમાં બાકી રહેતી રકમ પક્ષકાર નંબર ૧ ને ચુકવવા ના છે.

(૧.૪)–(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી. એસ. ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સબંધિત કરવેરાનો દુકાન/ઓફીસની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

:૧.૫: પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટીઝ વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ. એસ. આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧.૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે તથા જો કોઈ ફેરફાર હોય તો તે ૦૩% ની મર્યાદામાં રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી રાજકોટ મહાનગરપાલીક દ્વારા મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૦૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજસહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીનાં હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારનાં ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) દુકાન/ઓફીસની સંપુર્ણ માલીકી એલોટીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, કોમન કવર્ડ તથા ઓપન પાર્કિંગ સહિત દુકાન/ઓફીસને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીનાં કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની/મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મીલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારનાં ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધીકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૦૨) ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENT : -

પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૦૩) TIME IS ESSENCE : - સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નંબર :૧.૪:(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો કોમર્શીયલ બિલ્ડીગનુ બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયું હોય તથા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને

કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે ત્યારબાદ વહેલી તકે કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/SHOP : -
પ્રોજેકટ/દુકાન/ઓફીસનું બાંધકામ : –

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે હાલના પ્રોજેકટની જમીનના સંબધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો FSI ૬૯૮૨.૭૯ ચો. મી. પ્રાપ્ત છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી FSI ની અપેક્ષને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ FSI તરીકે ઉપલબ્ધ FSI ની ચુકવણી પર મળતા TDR અથવા FSI નો લાભ મેળવીને ૧૦૨૪૧.૪૨ ના FSI નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૭૩૭૦.૭૩ નો FSI જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ સુચિત FSI નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના સેમી હાઈરાઈઝ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત FSI નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૪.૧) જો પ્રયોજક (PROMOTER) સમયમર્યાદા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવાનો જ છે તેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (ALLOTEE) ને કબજો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (PROMOTER) એલોટીને કે જે પ્રોજેકટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ૦૯ ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે, જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે. એલોટી પ્રયોજક (PROMOTER) ને દરેક લેટ થયેલા ચુકવણા ઉપર વ્યાજ ૦૯ ટકાના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી ધ્વારા પ્રયોજક (PROMOTER) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION OF SHOP :-
દુકાન/ઓફીસનાં કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID BUILDING : -

પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેકટનું બાંધકામ તારીખ ૩૧–૧૨–૨૦૨૬ સુધીમાં પુર્ણ કરશે અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાની દુકાન/ઓફીસ નું બુકીંગ રદ ન કરવું

હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને સમય સમયે મળેલી રકમો ઉપર કબજો સોંપતા સુધી વાર્ષિક ૧૨ % દરે વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવાની હોય તે તારીખ પછીથી ચુકવતા સુધી વાર્ષિક ૦૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાઈકલોન, ધરતીકંપ અથવા અન્ય કોઈ કુદરતી અકસ્માતનાં (Force Majeure) કારણે સ્થાવર મિલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (Completion) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હક્કદાર રહેશે.

(પ.ર) સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩(ત્રણ) મહીનાની અંદર દુકાન/ઓફીસનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ બિલ્ડીગનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય અને માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડું, મ્યુનીસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને દુકાન/ઓફીસનો કબજો સંભાળી શકશે.

(પ.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં હપ્તા ચુકવવામાં ૩(ત્રણ) વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં દુકાન/ઓફીસની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે ૧૫(પંદર) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા

નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતનાં કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હક્ક, દાવો વિગેરે રહેશે નહિ અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELLATION BY ALLOTTE : -

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધીકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય તથા કન્ફર્મ કરે કે જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF SHOWROOM/ OFFICE : -

એલોટીની દુકાન/ઓફીસનો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬.૧) દુકાન/ઓફીસ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસમાં દુકાન/ઓફીસનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાન/ઓફીસનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીની ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે દુકાન/ઓફીસ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના દુકાન/ઓફીસના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની તારીખથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન

અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTTE : -

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER : -
પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાત્રી :—

(એ) પ્રમોટર (પક્ષકાર નંબર ૧) પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધીકાર ધરાવે છે. તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનું એન. ઓ. સી. મેળવી સુપ્રત કરીશુ.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા બિલ્ડીગ સબંધીત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા બિલ્ડીગ કે પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધીકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ જમીન મકાન, બિલ્ડીગ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધીકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી પક્ષકાર નંબર ૨ સીવાય અન્ય કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત દુકાન/ઓફીસ સબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

—૧૫—

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ દુકાન/ઓફીસ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ દુકાન/ઓફીસનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે સરકારી માંગણું, દેગણી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધીકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ અથવા કબજો સોપ્યા તારીખ બન્નેમાં જે વહેલી તરીખ હોય ત્યાં સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજકેટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી પોતે અથવા જે કોઈ વ્યકિત દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) દુકાન/ઓફીસનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય વ્યવસાય લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાની દુકાન/ઓફીસમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાન ના કારણે બિલ્ડીગના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) દુકાન/ઓફીસનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) દુકાન/ઓફીસનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી દુકાન/ઓફીસને પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય વ્યવસાય લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. દુકાન/ઓફીસનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તે દુકાન/ઓફીસની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે દુકાન/ઓફીસમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહી. બિલ્ડીગને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી દુકાન/ઓફીસ

તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions), ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતી તમામ વસ્તુઓને (Appurtenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થીતીમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઈ) દુકાન/ઓફીસને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા બિલ્ડીંગના ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી સ્વીકારે છે કે તે બિલ્ડીંગનાં મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે એલોટી તદુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહય વિભાગની દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામમાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી બિલ્ડીંગમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા, એઠવાડ કે કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) દુકાન/ઓફીસને સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સત્તા દુકાન/ઓફીસનાં વપરાશ માટે અથવા કોઈ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૦૯) CONVEYANCE OF THE SAID SHOWROOM/OFFICE :-
દુકાન/ઓફીસનાં દસ્તાવેજ બાબત : —

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને દુકાન/ઓફીસની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા દુકાન/ઓફીસનાં પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હક્ક ઈલાખા, મકાન વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર મળ્યાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance-Deed) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFFECT LIABILITY :-
ક્ષતીની જવાબદારી :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રમોટર દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હક્કદાર રહેશે. જો કે પ્રમોટર કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રમોટરના કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES:-
સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે દુકાન/ઓફીસની ખરીદી એવી ચોક્કસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હક્ક રહેશે તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER IN THE SHOWROOM/OFFICE FOR REPAIRS : -
સમારકામ માટે દુકાન/ઓફીસમાં દાખલ થવાનો અધીકાર : –

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, કોમન પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હક્ક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય

સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે શોરૂમ/ઓફીસમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA :-
બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :–

" નક્ષત્ર–10 " ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નક્કી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતી માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE SHOWROOM/ OFFICE :-
દુકાન/ઓફીસ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત : –

(એ) દુકાન/ઓફીસનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી એલોટી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા દુકાન/ઓફીસમાં વધારો કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી દુકાન/ઓફીસમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતનાં ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) COMPLIANCES OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE : -
એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેનાં પાલન બાબત : –

એલોટી પ્રોજેકટને સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે એલોટી આથી બાંહેધરી સ્વીકારે છે કે આ

દુકાન/ઓફીસ સબંધીત સક્ષમ સત્તાધીકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE :-
પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ કરાર માંહેની દુકાન/ઓફીસ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેનાં ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો આ કરાર માંહેની દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીના હક્ક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) :-
સબંધીત રાજયનાં ફલેટ ઓનરશીપ એકટ :–

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT :-
બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ થાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીના બુકીંગને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT : - સંપુર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ દુકાન/ઓફીસ કે

બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND : - સુધારા કરવાના હક્ક : –

લખાવી લેનારા તથા લખી આપનારાઓની સમંતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTEES:-
આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબતઃ–

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજુતી કરવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કરેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશ તથા હેતુ માટે દુકાન/ઓફીસ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY : - રદ કરવા બાબત :–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-
કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતી : –

જયાં–જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટના અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ દુકાન/ઓફીસના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE : - વધુ બાંહેધરી :–

બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા

કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બંને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION : - અમલની જગ્યા :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અસર–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) REGISTRATION : - નોંધણી :–

એલોટી અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવા અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) NOTICES :- સુચનાઓ :–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમનાં નીચે નિર્દેષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું : –
એલોટીનુ ઈ–મેઈલ : –

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું : – " નક્ષત્ર–10 ", ગોંડલ રોડ તથા રજપુત પરા શેરી નંબર ૬ ના કાટખુણા ઉપર, રાજકોટ.
પ્રમોટરનુ ઈ–મેઈલ : – nakshtra0027@gmail.com

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) JOINT ALLOTTEES : - સંયુકત એલોટી : –

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીએ આપેલ હોય (જે ઉપર પારા નંબર ૨૭ માં લખેલ છે) તે સરનામે નોટીસ મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) STAMP DUTY & REGISTRATION EXPENES : -
સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION : - વિવાદનો ઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધિત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(૩૧) સદરહુ " નક્ષત્ર–10 " ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગમાં જુદ જુદા ફલોર ઉપર આવેલ ટેરેશ જે તે દુકાન/ઓફીસને લાગુ આવેલ છે. જે ટેરેશમાં જવા આવવા માટેનો રસ્તો જે તે દુકાન/ઓફીસમાંથી આવેલ હોય સદરહુ ટેરેશને લાગુ જે તે દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરોને લાગુ ટેરેશ વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેમણે સદરહુ લાગુ ટેરેશનુ મેઈન્ટેનન્સ જાતે કરવાનુ રહેશે. તેમજ લાગુ ટેરેશ સ્વચ્છ અને ખુલ્લી રાખવાની રહેશે. જે લાગુ ટેરેશ અંગે કોઈ જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે નહી. તેમજ જે તે દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરને વેચાણ આપેલ ટેરશમાં કોઈપણ પ્રકારનુ કાયમી કે ટેમ્પરી બાંધકામ કરવાનુ નથી.

(૩૨) સદરહુ " નક્ષત્ર–10 " ના નામથી ઓળખાતા લો–રાઈઝ કોમર્શીયલ બિલ્ડીગ અંગે રાજકોટ મહાનગરપાલીકાએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી લખાવી લેનારાઓએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે માપ સમજેલ છે જે હકિકતે લખાવી લેનારાઓને દુકાન/ઓફીસનો એરીયા, બિલ્ડીંગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, લંબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દિશા તેમજ બિલ્ડીગમાં વાપરવામાં આવનારા માલ–મટીરીયલ, ફીક્ષચર, ફલોરીંગ ટાઈલ્સ વિગેરેની તમામ માહીતી લખાવી લેનારાઓને આપવામાં આવેલ છે. તે તમામ બાબત અંગે

કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. ભવિષ્યમાં કાયદા અનુસાર કે ફેરફાર કે ટેકનિકલ કારણોસર કે એફ. એસ. આઈ. માં વધારો થાય અથવા બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધાર વધારા કરવાની લખી આપનારાઓને જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે મુજબ બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા કરવાનો કે વધારાની એફ. એસ. આઈ. મુજબ પ્લાન પાસ કરાવી બાંધકામ કરવાનો લખી આપનારાઓને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર લખાવી લેનારાઓ કબુલ રાખી આ કરારી સંમતી આપે છે.

(૩૩) સદરહુ " નક્ષત્ર–10 " ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગના ટાઈટલની ઝેરોક્ષ નકલો આજ રોજ લખાવી લેનારાઓને સોંપી આપેલ છે. જે ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, જેની ખાત્રી લખાવી લેનારાઓએ કરી/કરાવી લીધેલ છે.(કોઈપણ કારણોસર લાખવી લેનારાઓને સર્ટીફાઈટ નકલોની જરૂર પડયે લખાવી લેનારાઓએ પોતાના ખર્ચે સર્ટીફાઈટ નકલો મેળવવાની રહેશે.) જે હકીકતે ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ અંગે લખાવી લેનારાને વાંધો તકરાર નથી. આ દુકાન/ઓફીસનો કબજા રહીત વેચાણ કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટર્ડ ફી, એડવોકેટ ફી, જી. એસ. ટી., મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ, અન્ય ચાર્જીસ વિગેરે રકમ તમો લખાવી લેનારાઓએ ચુકવી આપવાની રહેશે. તેમજ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલીકીની બાકી રહેતા શોરૂમ તથા ઓફીસનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસાંગિક ખર્ચની રકમ અમો લખી આપનારા પાસેથી જયાં સુધી વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનારા અટેલે ખરીદનારા આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

(૩૪) સદરહુ " નક્ષત્ર–10 " ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ માંહેથી તમો લખાવી લેનારાઓને વેચાણ આપવા નકકી થયેલ દુકાન/ઓફીસનો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગના વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે અમો લખી આપનારે સોંપવાનો છે.

(૩૫) સદરહુ " નક્ષત્ર–10 " ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ માંહેની દુકાન/ઓફીસ ખરીદનારા દ્વારા એલીવેશન, બાહય કલર, રૂપરેખા, બીમ્સ, કોલમ્સ, દિવાલો, સ્ટેરકેઈશ, પાઈપલાઈન્સ, કોમન પેસેજ, કોમન લાઈટ, કોમન પાર્કીંગ, બારીઓ, દરવાજા કે અન્ય કોઈપણ ફેરફારકે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન, કન્સેપ્ટ, આઉટ લુકને અસર કરે તેવી કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/પરિવર્તનની પરવાનગી કોઈપણ સમયે કોઈપણ કારણોસર આપવામાં આવશે નહી. તેમજ રી–સેલ સમયે ઉપરોકત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૬) GOVERNING LAW:- શાસન વ્યવસ્થા :–

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હક્ક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે

અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીઓએ પોતાની સહી કરી છે નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

–: એલોટી :–

સહી કરી કરાર કરનાર. એલોટી (સુવાંગ રીતે ખરીદનારા)

________________________ __________

: :

________________________ __________

: :

સાક્ષીની સહી :–

૧–––––––––––––––––––––––– ૨––––––––––––––––––––––––––

નામ : – નામ :–

સરનામું : – સરનામું : –

–: પ્રમોટર :–
(કરાર કરી સહી કરનાર)

૧–––––––––––––––––––––––– ––––––––––
: મનીષ પ્રફુલભાઈ પંડયા :
તે જમીન માલીક – પક્ષકાર નંબર ૧

૨.૧––––––––––––––––––––––– ––––––––––
: રજનીકાંત ચુનીલાલ લોઢીયા :

૨.૨––––––––––––––––––––––– ––––––––––
: ચિરાગ નવિનચંદ્ર સોલંકી :
૨.૩––––––––––––––––––––––– ––––––––––
: વિહાન રજનીકાંત લોઢીયા :
તે નંબર ૨.૧ થી ૨.૩ ના મે. રાજશૃંગાર રીયાલીટીઝના નામથી ચાલતી રજીસ્ટર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો.
તે નંબર ૨.૧ થી ૨.૩ ના ડેવલોપર્સ – પક્ષકાર નંબર ૨
સાક્ષીની સહી :–

૧–––––––––––––––––––––––––	૨–––––––––––––––––––––––––
નામ : –	નામ :–
સરનામું : –	સરનામું : –

(૩૭) સદરહુ " નક્ષત્ર–10 " ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ માંહેથી તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ દુકાન/ઓફીસ વાળા સમગ્ર બિલ્ડીગનુ વર્ણન તથા ચતુરસીમા આ નિચે લખ્યા પરિશિષ્ટ–"૧" માં દર્શાવેલ છે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસની ચતુરસીમા આ નિચે લખ્યા પરિશિષ્ટ–"૨" માં દર્શાવેલ છે.

–: પરિશિષ્ટ–"૧" (મીલ્કતનું વર્ણન) (પાર્કિંગ વિગેરે સહિત) :–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના શહેર રાજકોટમા ગોંડલ રોડ ઉપર આવેલ અઘાટ લેખ નંબર ૭૯ સને ૧૯૧૪–૧૫ તારીખ ૦૮–૦૮–૧૯૧૪ ની જમીન ચો. વા. આ. ૫૬૩૩–૩–૦ જે સીટી સર્વે હકકચોકસી મુજબ

જમીન ચો. મી. આ. ૪૬૫૬.૧૫ પૈકી ગોંડલ રોડ ઉપરની દક્ષિણ–પશ્ચિમના કાટખુણાની જમીન ચો. મી. આ. ૧૨૩૯.૬૦ ઉપરનુ લો–રાઈઝ કોમર્શીયલ બિલ્ડીગ જે " નક્ષત્ર–10 " ના નામથી ઓળખાય છે. જેમાં સેલર કવર્ડ પાર્કિગ, સીડી, પેસેજ, બે લીફટ તથા રેમ્પનું બાંધકામ તે ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં દશ દુકાન એટેચ્ડ ડબલ્યુસી, એક જેન્ટસ ડબલ્યુસી, એક લેડીસ ડબલ્યુસી, ૨–યુરીનલ, એક હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, બે લીફટ, સીડી તથા પેસેજનુ બાંધકામ તે ઉપર ફર્સ્ટ ફલોરમાં પચ્ચીશ દુકાન, બે જેન્ટસ ડબલ્યુસી, બે લેડીસ ડબલ્યુસી, બે લીફટ, બે સીડી તથા પેસેજનુ બાંધકામ તે ઉપર સેકન્ડ ફલોરમાં ચોવીશ ઓફીસ, બે જેન્ટસ ડબલ્યુસી, બે લેડીસ ડબલ્યુસી, ટેરેસ, બે લીફટ, બે સીડી તથા પેસેજનુ બાંધકામ તે ઉપર થર્ડ ફલોરમાં ત્રેવીશ ઓફીસ, બે જેન્ટસ ડબલ્યુસી, બે લેડીસ ડબલ્યુસી, ટેરેસ, બે લીફટ, બે સીડી તથા પેસેજનુ બાંધકામ તે ઉપર ફોર્થ ફલોરમાં ત્રેવીશ ઓફીસ, બે જેન્ટસ ડબલ્યુસી, બે લેડીસ ડબલ્યુસી, ટેરેસ, બે લીફટ, બે સીડી તથા પેસેજનુ બાંધકામ તે ઉપર ફીફથ ફલોરમાં બે–ઓફીસ, એક જેન્ટસ ડબલ્યુસી, એક લેડીસ ડબલ્યુસી, બે ટેરેસ, બે લીફટ, બે સીડી તથા પેસેજનુ બાંધકામ તે ઉપર ખુલ્લી અગાશીનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. એ રીતે આ પરિયોજનામાં કુલ ૩૫ દુકાન, બોતેર ઓફીસ, બે લીફટ, બે સીડી, કોમન પેસેજ, એક હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, દશ જેન્ટસ ડબલ્યુસી, દશ લેડીસ ડબલ્યુસી, રેમ્પ–૧ સેલર પાર્કીગનુ બાંધકામ કરવામાં આવશે. સદરહું બીલ્ડીગની ચતુરસીમા આ નીચે લખ્યા મુજબ આવેલ છે.

ઉત્તરે	:–	અન્યની માલીકની મીલ્કત આવેલ છે.
દક્ષિણે	:–	સરીયામ રસ્તો આવેલ છે.
પૂર્વે	:–	શ્રી કેવલરામ માવજી દવે તથા શ્રીમતી જયાલક્ષ્મી જટાશંકર પાઠક બ્રાહમણ બોર્ડીગની બાકી રહેતી મીલ્કત આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:–	ગોંડલ રોડ આવેલ છે.

–: પરિશિષ્ટ–"૨" (દુકાન/ઓફીસનુ વર્ણન તથા ચતુરસીમા) :–

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–"૧" માં દર્શાવેલ જમીનમાં આવેલ " નક્ષત્ર–10 " ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીગમાં ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર જેનો કારપેટ એરીયા ચો. મી. આ. (બિલ્ટઅપ એરીયા ચો. મી. આ.) છે. સદરહુ દુકાન/ઓફીસની ચતુરસીમા આ નીચે લખ્યા મુજબ આવેલ છે.

ઉત્તરે :–
દક્ષીણે :–
પુર્વે :–
પશ્ચિમે :–

–: પરિશિષ્ટ–"૩" (સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન) :–

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ–"૧" માં દર્શાવેલ જમીનમાં આવેલ " નક્ષત્ર–10 " ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીગમાં આવેલી સહિયારી સુવિધાઓ આ નીચે લખ્યા મુજબ આવેલ છે.

૧. શેડયુલ–એ માં જણાવેલ મીલ્કતની જમીન.
૨. સેલર કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, પેસેજ, બે લીફ્ટ તથા રેમ્પ તે ઉપર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ એક જેન્ટસ ડબલ્યુસી, એક લેડીસ ડબલ્યુસી, ૨–યુરીનલ, એક હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, બે લીફ્ટ, સીડી, પેસેજ તથા પાસ થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબની સહીયારી સુવીધાઓ.
૩. અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક.
૪. ગંદા પાણીના નિકાલની પાઈપલાઈન, કુંડીઓ અને ગટર.
૫. બિલ્ડીગમાં આવેલ કોમન ઈલેક્ટ્રીક લાઈટ ફિટીંગ તથા મીટર.
૬. પાણી ઉપર ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો તથા સબમર્શીબલ પંપ.
૭. દરેક દુકાન તથા ઓફીસ ખરીદનારા પોતાની જગ્યામાં એ. સી. રાખે તો તેનુ કમ્પ્રેસર રાખવા માટેની દરેક ફ્લોર ઉપર ખાસ જગ્યા તેમજ દરેક દુકાન/ઓફીસમાં એ. સી. ના પાણીના નિકાલ માટે પાઈપનું ફીટીંગ કરેલ છે.
૮. સમગ્ર બિલ્ડીગના પાયા, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, પ્લીન્થ, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ડક, ખુલ્લી જગ્યા ફરતી કમ્પાઉન્ડ વોલ વિગેરે.

આ વેચાણ કરાર – કબજા વગરનો અમો લખી આપનારાઓએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વીચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, કોઈપણ જાતના દબાણ વિના, શુધ્ધ બુધ્ધિથી, બીન કેફે, અકકલ હોશિંયારીથી તમો લખાવી લેનારા જોગ આ વેચાણ કરાર – કબજા વગરનામાં લખેલ શરતો, ફરજો અને જવાબદારીઓ તમો લખાવી લેનારાને સમજાવી લખી આપેલ છે. જે આપણે બન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

રાજકોટ. તારીખ : –

અત્ર————————————————મતુ અત્ર————————————————શાખ

૧————————————————— ૧—————————————————

: મનીષ પ્રફુલભાઈ પંડયા :

તે જમીન માલીક – પક્ષકાર નંબર ૧

૨.૧————————————————— ૨—————————————————

: રજનીકાંત ચુનીલાલ લોઢીયા :

૨.૨—————————————————

: ચિરાગભાઈ નવિનચંદ્ર સોલંકી :

૨.૩—————————————————

: વિહાન રજનીકાંત લોઢીયા :

તે નંબર ૨.૧ થી ૨.૩ ના મે. રાજશૃંગાર રીયાલીટીઝના નામથી ચાલતી રજીસ્ટર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો.
તે નંબર ૨.૧ થી ૨.૩ ના ડેવલોપર્સ – પક્ષકાર નંબર ૨

—: એનેક્ષર—"૧" :—

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

—: એનેક્ષર—"૨" :—

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(બિલ્ડીંગની વિગત, વર્ણનો અને સુવિધાઓ

(Specification & Amenities)

દુકાન/ઓફીસમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં

૧ :		આર. સી. સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર
૨ :		બહારની દિવાલો પર સેન્ડ ફેઈસ પ્લાસ્ટર/એક્ષ્ટીરીયર ટેક્ષ્ચર/ડેકોરેટીવ ટેક્ષ્ચર/એક્ષ્ટીરીયર પેઈન્ટસ, તદઉપરાંત અંદરની દિવાલોમાં રોગા પ્લાસ્ટર/લાપી અસ્તર/પુટી ફીનીશ સાથે.
૩ : લીફ્ટ	:—	સારી ગુણવતાવાળી બે પેસેન્જર લીફ્ટ.
૪ : ફલોરીંગ	:—	કોમન પેસેજીસમાં ડીઝાઈનર વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ તેમજ દુકાન/ઓફીસમાં સારી ગુણવતાવાળી પ્રીમીયમ કવોલીટીની વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
૫ : દરવાજા	:—	સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીના ફલશ ડોર તેમજ સારી ગુણવતાનું હાર્ડવેર ફીટીંગ.
૬ : બારી	:—	પાઉટર કોટેડ ઉચ્ચ ગુણવતા યુકત સ્લાઈડીંગ એલ્યુમીનીયમ સેકશન.
૭ : ઈલેકટ્રીક	:—	ઉચ્ચ ગુણવતાવાળા ઈલેકટ્રીક કોપર વાયર તેમજ પ્રીમીયમ કવોલીટી સ્વીચીઝ.
૮ : ટોયલેટ	:—	ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં હેન્ડીકેપ ટોયલેટ, દરેક ફલોર પર લેડીઝ તેમજ જેન્ટસ કોમન ટોયલેટ તથા ડબલ્યુસી. તમામ ટોયલેટમાં ઉચ્ચ ગુણવતા વાળી બ્રાસ ફટીંગ
૯ : CCTV	:—	તમામ કોમન એરીયામાં CCTV કેમેરા.
૧૦: પાર્કીંગ	:—	સેલર પાર્કીંગ તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર ઓપન પાર્કીંગ સ્પેસ.

૧૧: ફાયર ફાઈટીંગ: — કોર્પોરેશનના નિયમો અનુસાર ફાયર ફાઈટીંગ.

તદઉપરાંત બિલ્ડીંગમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

—: એનેક્ષર—"૩"

બિલ્ડીંગનો ફલોર પ્લાન