::– કબ્જા રહીત સાટાખત કરાર–::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરના **રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૬/૨ પૈકી ૭, ૧૯૮/૨ પૈકી ૩** ના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ કે જે **"સત્યમ પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨૪** ની જમીન ચો.મી.આ.૩૦૨–૭૭ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"જે.કે. રેસીડેન્સીયલ એન્ડ કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ"** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ કમ કોમર્શીયલ હેતુમાટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ માંહેના ..... **ફલોર** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર–.........** કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... નો કબજા રહિત સાટાખત કરાર.

બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ......–.....

સીટી સર્વે વોર્ડ નંબર–૧૨/૨, સીટી સર્વે નંબર–૪૪૫૪/બ–૨૪

વેચાણ કિંમત રૂપિયા ––,––,–––/– અંકે રૂપિયા –––––––– પુરા

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

શ્રી ———————————————————— **(PAN ----- ---- -)**
ધર્મે :– , ઉ.વ.આ. , ધંધો :– ,
ઠે.
રહે.

... તે ફલેટ ખરીદનાર

જોગ લખી આપનાર ::–

(૧) **શ્રી સંજયભાઈ રમેશભાઈ સાકરીયા** **(PAN: AEASPS 7443 M)**
ધર્મે :–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૫, ધંધો : વેપાર,
ઠે. લાખાજીરાજ ઉદ્યોગનગર–૭, દુધસાગર રોડ,
રહે. રાજકોટ.

(૨) **શ્રી રજનીકાંત જીવરામભાઈ મહેતા** **(PAN: AWRPM 0347 D)**
ધર્મે :–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૩૪, ધંધો : નોકરી,
ઠે. એફ–૬૦૩, મુખ્યમંત્રી આવાસ યોજના,
કાલાવડ રોડ, રહે. રાજકોટ. ::: તે લખી આપનાર

(વેચનાર)

જત તમો ખરીદનાર જોગ આ કબજા રહિત સાટાખતનો કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે, :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરના **રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૬/૨ પૈકી ૭, ૧૯૮/૨ પૈકી ૩** ના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ કે જે **"સત્યમ પાર્ક"** તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨૪** ની જમીન અમો લખી આપનારાઓ જોગ શ્રી નિર્મળભાઈ રતાભાઈ મિયાત્રા વિગેરે પાસેથી રાજકોટની સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીના ૧ નંબરની બુકના નંબર–૧૨૩૮ તારીખ ૨૧/૦૨/૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટેનો રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી રજાચીઠી ક્રમાંક નંબર–૭૯૨ તારીખ ૧૪/૧૧/૨૦૧૭ થી બાંધકામ પરવાનગી મેળવી બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે અને મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ અમોએ રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ માટેના લો–રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે. જે ઈમારતને **"જે.કે. રેસીડેન્સીયલ એન્ડ કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ"** નામ આપેલ છે. જેમાં સેલરમાં પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ તથા રેમ્પ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાંચ સ્ટોલ(દુકાનો)નું બાંધકામ કરેલ છે તથા પહેલા માળથી ચોથા માળ સુધી દરેક

માળ ઉપર ચાર–ચાર ફ્લેટસ તથા પાંચમાં માળ ઉપર બે ફ્લેટસ મળી કુલ ૧૮(અઢાર) ફ્લેટસનું બાંધકામ થનાર છે.

ત્યારથી સદરહુ મિલકત અમો વેચનારની સંયુકત માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે આ હકિકતોએ પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ સદર મિલકતનો તમામ પ્રકારનો વહિવટ, વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવાના હકકો અને અધિકારો છે.

(૨) ઉપરોકત જમીન ઉપર **"જે.કે. રેસીડેન્સીયલ એન્ડ કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ"** નામની રહેણાંક તથા વાણિજયના હેતુ માટેની લો–રાઈઝ ઈમારત બાંધવામાં આવેલ છે જે પ્રોજેકટ અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે જેના રજીસ્ટ્રેશન નંબર–............ છે. જે **ANNEXURE-A** મુજબ આ કરાર સાથે રજુ રાખેલ છે.

(૩) ઉપરોકત હકિકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબની ઈમારત જે**"જે.કે. રેસીડેન્સીયલ એન્ડ કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ માંહેના..... ફલોર ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર**–......... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......... તે ફલેટનો તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા.––,––,–––/– અંકે રૂપિયા ––––––––––––– પુરાથી નીચે મુજબની શરતોએવેચાણ આપવાનું નકકી કરતા, આ કબજા રહિત વેચાણ કરાર કરી આપીએ છીએ.

(૪) આ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની વેચાણ કિંમત રૂા.––,––,–––/– અંકે રૂપિયા ––––––––– પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે તે પૈકી સુથી પેટે નીચેની વિગતે અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનાર તરફથી મળી ગયેલ છે. જે મળી ગયા બદલ અમો લખી આપનાર પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

.

રૂપિયા	વિગત
રૂા.––,––,–––/–	અંકે રૂપિયા –––––––––પુરાનો –––બેંકની,–––––––શાખાના ચેક નંબર –––––––, તારીખ ––/––/–––– ના રોજનો મળેલ છે. **(કુલ અવેજની રકમ ના ૩૦% થી વધારે નહિ)**
રૂા. ––,––,–––/–	અંકે રૂપિયા –––––––––––––પુરા

આ તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ**"જે.કે. રેસીડેન્સીયલ એન્ડ કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ"** ના ..... માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર–....... ના વેચાણ અંગે બાકી

______________________ ______________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

રહેતા અવેજની રકમ તમો ખરીદનારે અમોને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવવાના રહેશે જે અંગે તમો લખાવી લેનાર કબુલ મંજુર થયેલ છો.

(૧) રૂા.––,––,–––/– અંકે રૂપિયા ––––––––– પુરા **(કુલ અવેજની રકમ ના ૪૫% થી વધારે નહિ)** કે જે ઈમારતના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૨) રૂા.––,––,–––/– અંકે રૂપિયા ––––––––– પુરા **(કુલ અવેજની રકમ ના ૭૦% થી વધારે નહિ)** કે જે ઈમારતના તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૩) રૂા.––,––,–––/– અંકે રૂપિયા ––––––––– પુરા **(કુલ અવેજની રકમ ના ૮૫% થી વધારે નહિ)** કે જે ઈમારતના અંદર–બહારના પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૪) રૂા.––,––,–––/– અંકે રૂપિયા ––––––––– પુરા **(કુલ અવેજની રકમ ના ૯૫% થી વધારે નહિ)** કે જે ઈમારતના વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીક ફીટીગ, વિગેરે કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૫) બાકી રહેતી રકમ રૂા.––,––,–––/– અંકે રૂપિયા ––––––––– પુરા **ફલેટનો કબજો સોંપવા સમયે આપવાના રહેશે.**

(૫) (૧) ઉપર દર્શાવેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં ટેક્ષ, સેઝ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે અને જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય તેનો સમાવેશ થતો નથી. ઉપરોકત તમામ રકમ આપતા સમયે તમો લખાવી લેનારે જે તે રકમ ઉપરાંત પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જ જે વખતો વખત સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવે જે અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનાર વતી ચુકવવાના છે તેવી તમામ રકમ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૨) તમો ખરીદનારને વેચાણ આપેલ મિલકતના વિજ જોડાણ તથા પાણી જોડાણ મેળવવાની પ્રક્રિયામાં જરૂરી અરજી, સોગંદનામાં, ડીપોઝીટ તમારે તમારા ખર્ચે કરી મેળવવાનું રહેશે. તેમજ જો આવા કોઈ ચાર્જ, ડીપોઝીટ, ફીઝની રકમ અમો વેચનારે ભરેલ હોય તો તે તમામ રકમ અમો વેચનાર દ્વાર માંગણી કર્યેથી દિવસ–૧૫માં ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૩) આ ઉપરાંત તમોએ સામુહીક સુવિધાઓ અને સહીયારા ક્ષેત્રોના નિભાવ માટે મેઈન્ટેનન્સની રકમ રૂા. ––––/–– અંકે રૂપિયા –– પુરા તમો લખાવી લેનાર જોગ પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.

(૪) ઉપરોકત કુલ વેચાણ કિંમત ક્રમશઃ વધારામુકત છે. સિવાય કે સક્ષમ સતાધિશ દ્વારા કે સરકાર દ્વારા સમય સમયે વિકાસ ચાર્જીસનો વધારો લાગુ પાડવામાં આવે.

___________________________ ___________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

તેવા વિકાસ ચાર્જીસમાં થયેલ વધારો કે જે બાબતેની તમો ખરીદનારને ખાત્રી કરાવી તેવા સક્ષમ સતાધિશને જાહેરનામાં હુકમનિયમની જાણ કરી પછીનાં ચુકવણા પર લાગુ પાડવાના રહેશે.

(૬) આ તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ **ફ્લેટ નંબર** –– ની સગવડતામાં –– બેડરૂમ, કિચન, લીવીંગ, ટોયલેટ, બાથ વિગેરેની સગવડતાઓ આવેલ છે. જેના મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબની વિગતાવાર વર્ણનની નકલ આ સાથે **ANNEXURE-B** થી જોડવામાં આવેલ છે.

(૭) આ કબજા રહિત વેચાણ કરારની શરતો નીચે મુજબ છે.

(૧) અમો લખી આપનારે સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિશ પાસેથી પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર/ કબ્જા પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું રહેશે.

(૨) સમય અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર માટે અનિવાર્ય છે. અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર સમયના પરિશિષ્ટથી બંધાયેલા છે.

(૩) અમો લખી આપનાર, સદર ઈમારતનું બાંધકામ તારીખ––/––/–––– સુધીમાં પુર્ણ કરીશું અને તેમ કરવામાં લખી આપનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગો સિવાય તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને જે તે સમયે ચુકવેલી રકમ ઉપર ––% ના વાર્ષિક દરે જે તે રકમ ઉપર વ્યાજ ચુકવવા અંગે સહમત થઈએ છીએ. તેમજ તમો લખાવી લેનારે, અમો લખી આપનારને ચુકવવાની થતી રકમમાં થતા વિલંબ ઉપર ––% ના દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. જે અંગે તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર સાથે સહમત થયેલ છો.

અમો લખી આપનાર અમારા કોઈ કાબુ બહારના સંજોગો જેવા કે, યુધ્ધ, કુદરતી આફત કે સરકાર કે કોઈ સક્ષમ અધિકારીની સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામાં બદલ બાંધકામની પુર્ણતામાં થયેલ ઢીલને યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહીશું.

(૪) તમો ખરીદનાર તરફથી ઉપરોક્ત હકિકતોએ ફ્લેટના અવેજની રકમના ચુકવણામાં તથા જે તે તારીખે ચુકવવાની રકમ ઉપર સપ્રમાણ વેરાઓ તથા સંબંધિત સ્થાનિક સતાધિશ દવારા લાગુ પાડવામાં આવેલા અન્ય વેરા, લેણાં વિગેરે ચુકવવામાં અમો લખી આપનારના ઉપરોક્ત પેરા મુજબ વ્યાજ લાગુ પાડવાના હકકને બાધ આવ્યા વગર સદર ચુકવણામાં કે અન્ય કોઈપણ શરતોમાં ત્રણ(૩) વાર કસુર થશે તો આ કબજા રહિત વેચાણ કરાર તમો લખાવી લેનારે રદ કરી આપવાનો રહેશે.

અમો લખી આપનારે આ કરારની શરતના ભંગ માટે કે કોઈ ખાસ પ્રકારના ભંગ બદલ આ કરારને રદ કરવા બાબતનો આશય જણાવતી

_____________________________ _____________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

દિવસ–૧૫(પંદર)ની સમય મર્યાદાવાળી લેખિત નોટીસ તમો લખાવી લેનારને કાયદાકીય જોગવાઈઓ મુજબ આપવાની છે. તમો લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળા દરમ્યાન આવા ભંગ સુધારવામાં નિષ્ફળ જાવ ત્યારે આવી નોટીસના અંત થયેથી અમો લખી આપનાર આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહીશું.

તેમજ ત્યારબાદ તમો ખરીદનારની બેદરકારી અને કસુરને કારણે સદર કબજા રહિત કરાર રદબાતલ કરવાની ફરજ પડતી હોય તમો ખરીદનારે ચુકવેલ રકમમાંથી ––% રકમ બાદ કરી બાકી રહેતી રકમ તમો ખરીદનારને દિવસ–૩૦ (ત્રીસ)માં પરત ચુકવી આપવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૫) અમો લખી આપનારે સદર પ્રોજેકટને પુર્ણ કરી તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટનો કબ્જો તમોને સોંપી આપવાનો છે. તેમજ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર/કબ્જા પત્ર મેળવ્યા બાદ ફલેટ ઓનર્સ એશોસીએશનને સહિયારી સુવિધાના ક્ષેત્રો અને સહિયારી મિલકત સોંપી આપવાના છે.

(૬) અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના ફલોર પ્લાન તથા સવલતો મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેશે. તેમજ પ્રોજેકટની સવલતો આ સાથેના **ANNEXURE-C** માં જણાવવામાં આવેલ છે.

(૭) ખરીદનાર દ્વારા કબજો સંભાળવાની પ્રક્રિયાઃ–

હાલ સદરહુ બિલ્ડીગનું બાંધકામ ચાલુ છે જે પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનો કબજો સંભાળી લેવા લેખિત સુચના આપવામાં આવશે અને આવી સુચના મળ્યા તારીખથી તમો લખાવી લેનારએ કરાર મુજબની સંપુર્ણ રકમ ચુકવી દિવસ–૧૫ ની અંદર સદરહુ મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો છે અને અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનાર જોગ પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે. તમો લખાવી લેનાર તરફથી આ સુચનાનો અમલ કરવામાં નહિ આવે તો આ કબ્જા રહિત વેચાણ કરાર આપોઆપ રદબાતલ ગણાશે અને અમો લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૮) લખાવી લેનાર દ્વારા કબજો લેવામાં નિષ્ફળતાઃ–

ઉપરોકત પેરામાં દર્શાવ્યા મુજબ અમો લખી આપનાર દ્વારા કબજો સંભાળી લેવાની જાણ કર્યા બાદ જો લખાવી લેનાર સમયમર્યાદામાં કબજો સંભાળવામાં નિષ્ફળ જાય તો લખાવી લેનારએ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સની રકમ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

____________________________ ____________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

(૯) અમો વેચનાર દ્વારા તમો ખરીદનારને આ મિલકતના તૈયાર થવા બાબતે જાણ કર્યાના દિવસ–૧૫માં ખરીદનાર તેનો નકકી કરેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ ભરવા જવાબદાર થશે અથવા બહારના ચુકવણા કે જે વેચનારને લગતા હોય, તે ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે જેવા કે સ્થાનિક વેરા, વિકાસ વેરો, અને એવા અન્ય વેરાઓ જે સબંધિત સ્થાનિક સતાધિશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય અને અથવા સરકાર, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટો, રીપેરીંગ તેમજ કલાર્ક અને બીલ કલેકટરના પગાર, ચોકીદાર, સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ જે જરૂરી હોય અને અમો વેચનારની જમીનની ફાળવણી માટે કરવામાં આવતા હોય, જયાં સુધી એશોશીએશન કે સોસાયટી બને નહિ ત્યાં સુધી તમો ખરીદનારએ અમો વેચનારને તેવા મેઈન્ટેનન્સની રકમ જે નકિક કરવામાં આવી હોય તે તમામ ચુકવવાના રહેશે. જે આવી રકમ તમો ખરીદનાર દ્વારા સમયસર ચુકવવામાં આવે તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહિ અને તે રકમ જયાં સુધી એશોશીએશન કે સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહિ ત્યાં સુધી અમો વેચનાર પાસે રહેશે અથવા ઉપર જણાવ્યા મુજબ એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપની પાસે રહેશે.

(૧૦)જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના ૫(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિકલતમાં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો લખી આપનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. તેમજ અમો લખી આપનાર કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી કે જે અમો લખી આપનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો લખી આપનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહેશું નહી.

(૮) સદરહુ મિલકતનો આ કબજા રહિત વેચાણ કરારનો તમામ ખર્ચ તેમજ પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે. આ ઉપરાંત અન્ય કોઈપણ જાતનો ટેક્ષ અમલમાં આવે તો તેવા ટેક્ષની રકમ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાની રહેશે.

(૯) **પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :– <u>(Representations and Warranties of the Promoter)</u>**

પ્રયોજક (Promoter) આથી એલોટીને નીચે મુજબ રજુઆત અને બાંહેધરી આપે છે.

__________________________ __________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

(૧) પ્રયોજક (Promoter) ના પ્રોજેકટના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ ઉતરોતર દસ્તાવેજ સાથે આપેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવેલ છે અને પ્રોજેકટ અમલમાં કરવા માટે જમીન ઉપર વિકાસ માટેના જરૂરી હકકો અને ખરેખરો કાયદાકીય કબ્જો પ્રયોજકને મળેલ છે અને ઉતરોતર લેખ દસ્તાવેજોની નકલો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સમયે તમોને સોંપી આપવાના છે.

(૨) પ્રાયોજક (Promoter) ને કાયદાકીય હકકો તેમજ સક્ષમ સતાધિશ તરફથી જરૂરી મંજુરીઓ પ્રોજેકટના વિકાસ માટે મળેલ છે અને જરૂરી મંજુરીઓ સમય સમયે પ્રોજેકટનો વિકાસ પૂર્ણ કરવા માટે મેળવવાની રહેશે.

(૩) પ્રોજેકટની જમીન ઉપર કોઈ બોજો નથી અથવા તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

(૪) પ્રોજેકટની જમીન બાબતે કોઈ કાયદાના પ્રકરણો કોઈ કોર્ટ સમક્ષ પડતર નથી તે સિવાય કે જે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

(૫) તમામ મંજુરીઓ, લાયસન્સો અને પરવાનગીઓ કે જે સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ હોય કે જે પ્રોજેકટ બાબતે કે પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અને સદર મિલકત બાબતની તે તમામ યોગ્ય છે અને તેને કાયદાની પ્રક્રિયાનો અમલ કરી મેળવવામાં આવેલ છે અને તે તમામ મંજુરીઓનું પાલન પ્રયોજકે તમામ સમયે તેમજ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા તમામ કાયદા અન્વયે તેનું પાલન કરવાનું છે.

(૬) પ્રયોજક (Promoter) ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હકક છે અને તેના દ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હકક, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.

(૭) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેકટની જમીન બાબતેએલોટીના હકક, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યકિત કે વ્યકિતઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી.

(૮) પ્રયોજક (Promoter) આથી ખાત્રી આપે છે કે પ્રયોજક (Promoter)સદર મિકલત કે જે આ કરારમાં જણાવેલ છે તે વેચાણ કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી.

(૯) એલોટીનું એશોસીએશન કે સોસાયટી બનાવી કાયદાકીય, ખાલી, શાંત જગ્યાના કોમન વિસ્તારનો કબ્જો એલોટીના એશોસીએશન/સોસાયટી ને આપવાનો રહેશે.

_________________________ _________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

(૧૦) પ્રયોજકે બીનતકરારી સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સતાધિશને ચુકવી દીધેલ છે.

(૧૧) પ્રયોજક (Promoter) ઉપર પ્રોજેકટની જમીન બાબતે અથવા તો પ્રોજેકટ બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાયની કોઈ નોટીસ સરકાર તરફથી અથવા અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તાધીશ તરફથી અથવા કોઈ વૈજ્ઞાનિક કાયદા અન્વયે, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામા કે જેમાં સદર મિલકતને લગતી સંપાદન અથવા માંગણાની નોટીસ સમાવિષ્ટ છે તે બજાવવામાં આવી નથી.

(૧૦) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter)સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

(૧) એલોટી પોતાના ખર્ચે મિલકતની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમાં જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી તેમજ તેવું કોઈ કામ મિલકતમાં કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરૂધ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સતાધિશની સહમતી વગર કરશે નહી.

(૨) તેવી સમગ્રી કે જે નુકશાન કારક હોય, ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતુ હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરતુ હોય અને જો કોઈ નુકશાન મિલકતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.

(૩) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર મિલકતમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે કે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા જે સ્થિતિમાં કબ્જો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર મિલકતના નિયમો કે અધિનિયમોની વિરૂધ્ધ કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધિશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરૂધ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.

(૪) સદર મિલકતમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહી અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતીમાં રાખશે અને ખાસ

_________________________ _________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

કરીને જેનાથી મિલકતના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસી ને નુકશાન કરવાનુ રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રાયોજક (Promoter) અને અથવા એશોશીએશન કે સોસાયટીની પરવાનગી વગર કરવાનુ નથી.

(૫) પ્રોજેકટની જમીન કે જેમાં મિલકત આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેકટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.

(૬) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકારને સિકયોરીટી ડીપોઝીટ, પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઈ સેવાના જોડાણો માટે ચુકવેલ હોય તેવો હીસ્સો માંગણી કર્યેથી દિવસ–૧૫માંચુકવી આપવાના રહેશે.

(૭) એલોટી દ્વારા મિલકતના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર અગર જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જીસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે ચુકવવાના રહેશે.

(૮) એલોટી દ્વારા આ કરાર હેઠળના તમામ લ્હેણાં પ્રાયોજક (Promoter) ને સંપુર્ણપણે ચુકવવામાં નહીં આવે ત્યાં સુધી એલોટીએ આ કરારના લાભ અથવા કબજામાં ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન અથવા તેના હિતમાં અથવા જયાં સુધી કરવાના રહેશે નહીં.

(૯) એલોટીએ એશોશીએશન/સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી(Apex Body) અથવા ફેડરેશન (Federation)ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલ તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વિકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના લ્હેણાંઓ આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમીત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.

(૧૦) એલોટીએપ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતી ચકાસવા આવવા દેવા પડશે.

(૧૧) એલોટી તરફથી મળેલા નાણાં માટે પ્રયોજકે અલગથી એકાઉન્ટ જાળવવાનું રહેશે. જેવા કે એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલની રકમ કે જે એશોશીએશન/સોસાયટીના પ્રમોશન માટે હોય અથવા એશોસીએશન અથવા કંપની

_________________________ _________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

માટે હોય અથવા બહારના લ્હેણાં, કાયદાકીય ચાર્જીસ અને જે હેતુ માટે તે રકમ મળી હોય તે જ હેતુ માટે તેને વાપરવાની રહેશે.

(૧૨) આ કરારમાં જણાવેલ ન હોય તેને ગ્રાન્ટ તરીકે, ડીમાઈસ અથવા કાયદાના એસાઈનમેન્ટ તરીકે ગણવાના નથી. એલોટીને વેચાણ આપેલ મિલકત સિવાયની તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગની જગ્યા, લોબીઓ, દાદરો, ટેરેસ ઉપર કોઈ દાવો રહેશે નહી. જયાં સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ તેને તબદીલ કરવામાં નહી આવે ત્યાં સુધી તે તમામ પ્રયોજક (Promoter) ની મિલકત રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકે ગીરો કે તેના ઉપર ચાર્જ ક્રીએટ કરવાનો રહેશે નહીં. (Promoter shall not mortgage or create charge)

પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા આ કરાર કરવામાં આવ્યા બાદ તેણે સદર મિલકતને ગીરો કે તેના ઉપર કોઈ ચાર્જ કરવાનો નથી અને જો કરવામાં આવે તો જે કાયદો જે તે સમયે અમલમાં હોય તેમાં જણાવ્યુ હોય તો પણ ચાર્જ કે ગીરો એલોટીના હકક અને હીતને અસર કરશે નહીં.

(૧૪) બંધનકર્તા અસર :– **(Binding Effect)**

પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને સુથીની રકમ ચુકવ્યા બાદ આ કરાર વાંચી સમજી સહી કરવા આપતી વખતે જયાં સુધી, પ્રથમ, આ કરાર તમામ પરિશિષ્ટ તેમજ નિયત સમયમર્યાદામાં ચુકવવાના થતા ચુકવણાં એલોટી દ્વારા સ્વીકાર્યા અંગે દિવસ–૩૦ ની અંદર એલોટી દ્વારા સહી કરી અને બીજુ, પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સંબંધિત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે હાજર રહી રજીસ્ટ્રેશન કરે ત્યાં સુધી, પ્રયોજક (Promoter) કે એલોટી બંધનની કોઈ જવાબદારીમાં આવતા નથી.

જો એલોટી દિવસ–૩૦ની અંદર આ કરાર કરી અને તેને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને તે કસુર સુધારવા માટે જાણ કરવાની રહેશે કે જે દિવસ–૧૫ની અંદર સુધારવામાં નહી આવે તો તેને રદ કરવામાં આવશે અને તમામ રકમ કે જે એલોટી દ્વારા જમા કરાવવામાં આવી હોય કે જેમાં બુકીંગની રકમ પણ સામેલ છે તે એલોટીને પરત કરવામાં આવશે અને તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં અથવા વળતર ચુકવવામાં આવશે નહીં.

(૧૫) આખો કરાર :– પ્રાયોજક **(Entire Agreement)**

આ આખો કરાર પક્ષકારો વચ્ચેની વિષયવસ્તુનો પરિશિષ્ટો અને એનેક્ષરો સહિતનો સંપુર્ણ કરાર છે. સદર વેચાણ આપેલ મિલકત સંબંધે આ પહેલા પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ લેખિત કે મૌખિક તમામ સમજુતિઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્રો, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ કરવામાં આવી હોય તે તમામ આ કરારથી રદ થાય છે.

______________________________   ______________________________

(મિલકત ખરીદનાર)   (મિલકત વેચનાર)

(૧૬) સુધારાનો હકક :– **(Right to Amend)**

આ કરારના અમલ દરમ્યાન ભવિષ્યમાં કયારેય પણ કોઈપણ જાતના એડીશન/અલ્ટરેશન/ઓમીશન/કેન્સલેશન/મોડીફીકેશન કરવાની જરૂર જણાય ત્યારે તેવા સમયે તમામ પક્ષકારોની સહમતિએ થઈ શકશે.

(૧૭) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટીને કે પછીના એલોટીઓને લાગુ પડવા બાબત :– (Provision of this agreement applicable to allottee/ subsequent allottees)

પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતાપુર્વક સમજુતિ કરવામાં આવેલ છે કે પ્રોજેકટ બાબતે તમામ જોગવાઈઓ અને જવાબદારીઓ આ કરાર હેઠળ કરવામાં આવેલ છે તે તમામ પછીના એલોટીઓને લાગુ પડશે કે જે તબદીલીથી એલોટી બન્યા હોય અને સદર જવાબદારીઓ તેની સાથે જ જાય તેના તમામ હેતુઓ અને આશયો માટે.

(૧૮) રદ કરવું :– **(Severability)**

જો આ કરારની કોઈ જોગવાઈ કોઈ અધિનિયમો કે તેના હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો કે અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ લાગુ કરી શકાય તેમ ન હોય તો તેવી જોગવાઈઓ જે તે અધિનિયમ કે નિયમોને આધિન આ કરારના હેતુને ધ્યાને રાખી તેમ સુધારો કરવામાં આવશે અથવા તેને દુર કરવામાં આવશે. તેમજ આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ જે લાગુ પાડી શકાય તેમ હોય કે જે આ કરાર કરતી વખતે લાગુ પડતી હોય તેને કાયમ રાખવામાં આવશે.

(૧૯) વધુ બાંહેધરી :– **(Further assurances)**

બંને પક્ષકાર સહમત થાય છે કે આ કરારની જોગવાઈઓનો અમલ કરવા માટે અથવા આ કરારથી કોઈ વ્યવહાર કરવાનો હોય અથવા તેવા વ્યવહાર પુર્ણ કરવા કોઈ કાર્યવાહી કરવાની હોય તે માટે તેઓ અન્ય પક્ષકારને તેવા તમામ દસ્તાવેજો એકઝીકયુટ, એકનોલેજ કરી આપશે અને તે માટે જરૂરી કાર્યો કરશે.

(૨૦) અમલની જગ્યા :– **(Place of Execution)**

પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા કે તેના અધિકૃત/સત્તાધીશ સહી કરનાર દ્વારા પ્રયોજક (Promoter) ની ઓફિસમાં અથવા અન્ય જગ્યાએ કે જેપ્રયોજક (Promoter) અને એલોટી દ્વારા પરસ્પર સહમતીથી નકકી કરી સહી કરવામાં આવે કે અને તે રીતે સદર કરાર રાજકોટની સબ–રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નિયમોનુસાર રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવે ત્યારથી અમલમાં આવશે.

(૨૧) એલોટી અને/અથવા પ્રયોજકે આ કરાર યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફીસમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટમાં જણાવેલી નિયત સમયમર્યાદામાં હાજર થઈ અને આ કરારના એકઝીકયુશનનો સ્વીકાર કરશે.

___________________________ ___________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

(૨૨) આ કરાર હેઠળના તમામ નોટીસ વ્યવહારો આ કરારમાં અગાઉ દર્શાવેલ પક્ષકારોના સરનામા ઉપર રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અગર નોટીફાઈડ ઈ–મેઈલ આઈડીથી તેઓના સરનામે મોકલવાની રહેશે.

આ કરાર કર્યા બાદ એલોટી અનેપ્રાયોજક (Promoter) ના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ એકબીજા પક્ષકારને કરવાની જે તે પક્ષકારની ફરજ છે.

(૨૩) **સંયુકત એલોટીઓ :– (Joint Allottees)**

જો કોઈ કેસમાં સંયુકત એલોટીઓ હોય તો પ્રથમ એલોટીને તેમના દ્વારા આપવામાં આવેલ સરનામે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા તમામ પત્ર વ્યવહારો કરવામાં આવશે અને તમામ આશય અને હેતુ માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે સર્વિસ થયેલ છે તેમ ગણવામાં આવશે.

(૨૪) તકરારનો નિકાલ :– **(Dispute Resolution)**

અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર પક્ષકારો વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાનપુર્વક નહિ આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ – ૨૦૧૬ તથા અન્ય સંબંધિત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધિત સત્તાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(૨૫) કાયદાનો અમલ :– **(Governing Law)**

આ કરાર હેઠળના પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ અંગે જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા ભારતના કાયદા હેઠળ અમલી બનશે અને રાજકોટની કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

(૨૬) તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ મિલકત જે**"જે.કે. રેસીડેન્સીયલ એન્ડ કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ"** ના નામની ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર મિલકતનું સંપુર્ણ વર્ણન, બાંધકામ અંગેની સ્પષ્ટતા તથા ચતુર્દિશા આ નીચે શેડયુલ–એ માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ મિલકતની સગવડતા તથા ચતુર્દિશા આ કરારના શેડયુલ–બી માં બતાવવામાં આવેલ છે જે નીચે મુજબ છે. સદર ઈમારતના સ્પેસીફીકેશન તથા સવલતો દર્શાવતો સક્ષમ અધિકારીશ્રીએ મંજુર કરેલ બાંધકામ પ્લાનની નકલ આ સાથે એનેકસ્ચર–એ થી રજુ રાખેલ છે.

(૨૭) આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શેડયુલ્સ નીચે મુજબ છે. :–

::– શેડયુલ 'એ' –::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ–ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરના **રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૯૬/૨ પૈકી ૭, ૧૯૮/૨ પૈકી ૩** ના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના પ્લોટસ કે જે **"સત્યમ**

___________________________ ___________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

પાર્ક" તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૨૪** ની જમીન ચો.મી.આ.૩૦૨–૭૭ ઉપર બાંધવામાં આવેલ**"જે.કે. રેસીડેન્સીયલ એન્ડ કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ"** ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ કમ કોમર્શીયલ હેતુમાટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગમાં નીચે મુજબનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે.

–: "જે. કે. રેસીડેન્સી" નામથી ઓળખાતા સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન :–

સેલર	:–	પાર્કીગ, સીડી, લીફટ તથા રેમ્પનું બાંધકામ.
ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:–	પાંચ સ્ટોલ, ૬–ડબલ્યુસી, કવર્ડ પાર્કિંગ, લીફટ, પેસેજ તથા સીડીનું બાંધકામ.
પહેલામાળથી ચોથામાળ સુધી	:–	લીવીંગ, કિચન, બેડરૂમ, ડબલ્યુસી એવું **એક યુનિટ** તથા લીવીંગ, કિચન, સ્ટોર, સ્ટડીરૂમ, ૨–ડબલ્યુસી એવું **એક યુનિટ** તથા લીવીંગ, કિચન, સ્ટડીરૂમ, ડબલ્યુસી એવુ **એક યુનિટ** તથા લીવીંગ, કિચન, ૨–સ્ટડીરૂમ, તથા ૨–ડબલ્યુસી એવુ **એક યુનિટ** એમ કુલ ચાર–યુનિટ તથા લીફટ, સીડી તથા પેસેજનું બાંધકામ.
પાંચમા માળેથી	:–	લીવીંગ, કિચન, બેડરૂમ, ડબલ્યુસી એવું **એક યુનિટ** તથા લીવીંગ, કિચન, ૨–સ્ટડીરૂમ, ૨–ડબલ્યુસી એવું **એક યુનિટ** એમ કુલ બે–યુનિટ તથા લીફટ, સીડી તથા પેસેજનું બાંધકામ..
ટેરેસ	:–	સીડી રૂમ, લીફટ રૂમ,

–: સમગ્ર મિલકતની ચતુર્દિશા :–

ઉતરે	:	૧૨–૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	પ્લોટ નં. ૨૩ આવેલ છે.
પુર્વે	:	પ્લોટ નં. ૨૫ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	૭–૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.

શેડયુલ 'બી'

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ**"જે.કે. રેસીડેન્સીયલ એન્ડ કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુમાટેના લો–રાઈઝ બિલ્ડીગ માંહેના..... ફલોર

___________________________ ___________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)

ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબર–.........**ની સગવડતામાં લીવીંગ, ડાયનીગ, કીચન, ...બેડરૂમ, ...ટોઈલેટ બાથ આવેલ છે. તે ફલેટની ચર્તુઃર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:	––––––––––––– આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	––––––––––––– આવેલ છે.
પુર્વે	:	––––––––––––– આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	––––––––––––– આવેલ છે.

શેડયુલ 'સી'

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં જણાવેલ ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, બીમ, સપોર્ટીગ્ઝ, ગટર કનેકશન, વોટર કનેકશન, ઈલેકટ્રીક કનેકશન, પેસેજ, સીડી, લીફટ, પ્લમ્બીગ વર્ક તથા પાર્કીગ સ્પેઈસ વિગેરે તમામ હોલ્ડર્સ ની સયુંકત સુવિધા ગણાશે તેમજ આ **"જે.કે. રેસીડેન્સીયલ એન્ડ કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ"** તરીકે ઓળખાતી ઈમારતના, કોમન પ્લોટમાં આવેલ ના ઉપભોગ, ઉપયોગ સહીયારા કરવાના રહેશે અને**"જે.કે. રેસીડેન્સીયલ એન્ડ કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ"** ના નામની ઈમારતના બનાવેલ એ. ઓ. પી. ના નિયમો તથા ડીડ ઓફ ડેકલેરેશનમાં બતાવેલ શરતો, ફરજો અને નિયમો મુજબ કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો રહેશે આ કોમન પ્લોટ સહિતની તમામ સુવિધાઓ તમામ ફલેટ ધારકોએ સંયુકત રીતે સહીયારી ગણવાની છે.

આ કબજા રહીતના સાટાખતનો કરાર અમો લખી આપનારએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, કોઈની કોઈપણ જાતની શેહ, શરમ કે દબાણમાં આવ્યા વગર સંપુર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરવામાં આવેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

રાજકોટ

તારીખઃ – –૨૦૧૮

અત્ર............................મતુ   અત્ર...........................શાખ

....

શ્રી સંજયભાઈ રમેશભાઈ સાકરીયા

(૧)...............................

(૨)...............................

....

શ્રી રજનીકાંત જીવરામભાઈ મહેતા

(લખી આપનારા)

_________________________   _________________________

(મિલકત ખરીદનાર)   (મિલકત વેચનાર)

ANNEXURE-A

:: રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ, ૨૦૧૬ હેઠળ મેળવેલ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ ::

ANNEXURE-B

:: વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો પ્લાન ::

ANNEXURE-C

:: પ્રોજેકટની સવલતો તથા સ્પેશીફીકેશન ::

ફલોરીંગ	:	ટાઈલ્સ
બાથરૂમ	:	કવોલીટીનું બાથરૂમ ફીટીંગ્સ
કીચન	:	પ્લેટફોર્મ સાથે
ડોર	:	લેમીનેટેડ સીટ સાથેનું મેઈન ડોર
ઈલેકટ્રીક	:	કન્સીલ્ડ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ તથા જરૂરીયાત મુજબના પોઈન્ટ
પ્લમ્બીંગ	:	કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ વર્ક
લીફટ	:	પેસેન્જર લીફટ

_____________________________ _____________________________

(મિલકત ખરીદનાર) (મિલકત વેચનાર)