RERA REGISTRATION NO.

…………………………………………………………

–:: વેચાણ કરાર યાને સાટાખતનો કરાર ::–

ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર સબ ડીસ્ટ્રીકટ : ભાવનગર–૧.

ગુજરાત રાજયનાં ડીસ્ટ્રીકટ : શહેર ભાવનગરમાં રૂવાપરી રોડ પાછળ સ્ટીલ કાસ્ટ પાસે આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાનાં લીઝ હોલ્ડ રાઈટસવાળા ફેકટરી પ્લોટ નં.એફ/૨૭ ક્ષેત્રફળ ૧૯૯૬.૩૫ ચો.મી. થી નોંધાયેલ અને સીટીસર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં.૪ શીટ નં.૨૦ સર્વે નં.૨૮૫ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૪.૯૭ ચો.મી. તથા તેને લગત આવેલ ખુલ્લી જમીન ક્ષેત્રફળ ૨૫૦.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૨૦૦૪.૯૭ ચો.મી. થી નોંધાયેલ છે જેની જમીન પર બાંધવામા આવેલ કોમર્શીયલ હેતુ માટેની શોપ / વર્કશોપ જે "શ્રી ન્યુ રૂવાપરી એસ્ટેટ" નાં નામથી ઓળખાય છે તેમા આવેલ શોપ / વર્કશોપ નં...... બાંધકામ કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા બિલ્ટઅ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા તેને લગત આવેલ જમીન ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી.નાં બાંધકામવાળી મિલકતનો કબજા વગરનો વેચાણ કરાર.

————————————————————————————————————

વેચાણ કીંમત રૂા......................./– **સ્ટેમ્પ રૂા.૩૦૦/–**

ભાવનગર મહાનગરપાલીકા તરફથી તા.૨૪/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ મંજુર કરવામાં આવેલ બાંધકામના પ્લાન પરવાનગી નં.૧૨ તથા મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન.

પ્રથમ પક્ષે લખાવી લેનાર યાને એલોટી ::–

………………………………………., ઉ.વ.આ.........., ધંધો............., ધર્મે............,
રહે...

[AADHAR NO...] [PAN NO...]

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારમા પુર્વાપરના સબંધ સાથે અસંગત કે વિસંગત અર્થ થતો ન હોય તેવા તમામ સ્થળે તેઓ જાતે તથા તેમના તમામ પ્રકારના વંશ, વાલીં વારસો, ઉતરાધીકારીઓ, કુલમુખત્યારો સહીત " **પ્રથમ પક્ષના** " અથવા તો "**એલોટી**" તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે.)

જોગ બીજા પક્ષે લખી આપનાર યાને પ્રમોટર ::–

આરીફભાઈ મુસાભાઈ લોહીયા, ઉ.વ.આ.૫૮, ધંધો.વેપાર, ધર્મે.મુસ્લીમ, રહે.વડવા, ભાવનગર.

[AADHAR NO...] [PAN NO.AAYPL 7887 L]

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ કરારમા પુર્વાપરના સબંધ સાથે અસંગત કે વિસંગત અર્થ થતો ન હોય તેવા તમામ સ્થળે તેઓ જાતે તથા તમામ ભાગીદારો વતી " **બીજા પક્ષના** " અથવા તો "**પ્રમોટર**" તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે.)

(એ) જત અમો બીજા પક્ષના લખી આપનાર યાને કે પ્રમોટરની સ્વતંત્ર, માલીકી, કબજા, ભોગવટાની એક સ્થાવર મિલ્કત શહેર ભાવનગરમાં રૂવાપરી રોડ પાછળ સ્ટીલ કાસ્ટ પાસે આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાનાં લીઝ હોલ્ડ રાઈટસવાળા ફેકટરી પ્લોટ નં.એફ/૨૭ ક્ષેત્રફળ ૧૯૯૬.૩૫ ચો.મી. જે સીટીસર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં.૪ શીટ નં.૨૦ સીટીસર્વે નં.૨૮૫ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૪.૯૭ ચો.મી. તથા તેને લગત આવેલ ખુલ્લી જમીન ક્ષેત્રફળ ૨૫૦.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૨૦૦૪.૯૭ ચો.મી. થી નોંધાયેલ છે.

(બી) અમો બીજા પક્ષના પ્રમોટરે ઉપરોકત મિલકત ખરીદ કર્યા બાદ તેના ઉપર કોમર્શીયલ હેતુસરનું બાંધકામ કરવા માંગતા હોય, ભાવનગર મહાનગરપાલીકા સમક્ષ તે સબંધેનો બાંધકામનો પ્લાન રજુ કરી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી માંગેલ. જેના અનુસંધાને ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફીસર – ટાઉન ડેવલપમેન્ટ વિભાગ – ભાવનગર મહાનગરપાલીકા તરફથી તા.૨૪/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ તેમની રજાચિઠ્ઠી નં.૧૨ થી બાંધકામનો પ્લાન મંજુર કરી આપી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ.

પ્રમોટર આ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધીકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સબંધીત પ્રમોટરનાં હકક, ઈલાખા તથા હકક, હીત સબંધીત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તે વાણીજય એકમનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જે પરીયોજનાને **"શ્રી ન્યુ રૂવાપરી એસ્ટેટ"** નાં નામથી ઓળખવામાં આવે છે.

(સી) પ્રમોટરે પરિયોજન / પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફીસર શ્રી ભાવનગર મહાનગરપાલીકા પાસેથી તા.૨૪/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ તેમની રજાચિઠ્ઠી નં.૧૨ થી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે, મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં " રેરા " કાયદાની કલમ – ૧૪ મુજબ જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય, તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહી કરે.

(ડી) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગયુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધીકારી પાસે રજી. નં.. તા.......................... થી નોંધણી કરાવેલ છે. જે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે એનેક્ષ્ચરથી રજુ રાખેલ છે.

(ઈ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની **શોપ / વર્કશોપનાં** પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (SPECIFICATION) જે પ્રમોટરના આર્કીટેક તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર શ્રી ધ્વારા 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, અને એલોટીને તે બાબતે સંપર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(એફ) તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર વાણીજય એકમનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા સીટી સર્વે કચેરીની અધિકૃત નકલો તથા **વાણીજય એકમો** પ્રમોટરનાં એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટ તથા અન્ય આનુષંગીક તમામ આધાર દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પેપર્સ વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટી ધ્વારા જોઈ, તપાસવામાં આવેલ છે, અને એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જી) પ્રમોટર ધ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન / પ્રોજેકટ માટે જે ખુલલી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનીક સતા / ભાવનગર મહાનગરપાલીકા ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી ધ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. અને એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી ધ્વારા વાણીજય એકમનો પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષ્ચરમાં રાખેલ છે.

(એચ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી મુજબ તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા / કરાવવાનું રહેશે જે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થતા મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવી આપવાનું રહેશે.

(આઈ) ખરીદનાર / એલોટીએ "શ્રી ન્યુ રૂવાપરી એસ્ટેટ" ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય એકમો પૈકી **શોપ / વર્કશોપ નં............. બાંધકામ કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા બિલ્ટઅ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા તેને લગત આવેલ જમીન ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વાળી મિલકત છે.** તે મિલ્કત ખરીદ કરવા ઈચ્છા ધરાવેલ છે.

(જે) ખરીદનાર / એલોટીને "શ્રી ન્યુ રૂવાપરી એસ્ટેટ" ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય એકમો પૈકી **શોપ / વર્કશોપ નં............. બાંધકામ કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા બિલ્ટઅ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા તેને લગત આવેલ જમીન ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વાળી મિલકત છે.** તે મિલ્કત રેરા કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ–એન મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહીત ફાળવવામાં આવેલ છે. જે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશીષ્ટ–૧ માં આપેલ છે. તથા પરિશીષ્ટ–૨ માં શોપ / વર્કશોપનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. સાથે સાથે પરિશીષ્ટ–૨ માં શોપ / વર્કશોપનો પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ ક્ષેત્રફળ મુજબનાં શોપ / વર્કશોપનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલનાં ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થાય છે. પરંતુ તેવા ક્ષેત્રફળમાં તેમા બહારની દિવાલો, સર્વીસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ થશે નહી. તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની રોડ, રસ્તા વિગેરેનાં ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે નહી.

(કે) આ વેચાણ કરારના પક્ષકારો અરસ પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને આપેલ બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓની જોગવાઈઓને આધીન રહીને નીચે જણાવેલી શરતો તથા બોલીઓ મુજબ આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

આ કરારમાં દર્શાવેલ તથા ઠરાવેલ અને નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ અરસ પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર **શોપ / વર્કશોપ** (તે સાથે રોડ રસ્તાનાં હકક સહીત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત પારા (જે) માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરેલ છે. સદરહુ કાયદાની કલમ – ૧૩ હેઠળ કરારમાં સહી કરી તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ કરવા કરાવવાની છે.

આ સાથે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી, વચન તથા અન્ય વિચારણા હેઠળ બાબત ધ્યાનમાં લઈ આ કરાર કરવામાં આવેલ છે. જે બન્ને પક્ષકારોને કબુલ મંજુર છે.

–:: શરતો ::–

(૧/૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત પારા (જે) માં દર્શાવેલ **શોપ / વર્કશોપ** વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જેને ખરીદ કરવા એલોટી પણ કબુલ થાય છે. જે જમીન સહીતના **વાણીજય એકમનું** વર્ણન પરિશીષ્ટ–૧ માં આપેલ છે તથા **શોપ / વર્કશોપનો** પ્લાન પરિશીષ્ટ–૨ માં સામેલ કરવામાં આવેલ છે. જયારે સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા તમામ સગવડતાઓનું વર્ણન પરિશીટ–૩ માં આપેલ છે. **શોપ / વર્કશોપની** કીંમતની ગણતરીમાં જમીન કીંમત તથા બાંધકામનાં ખર્ચ / વાણીજય એકમના સામાન્ય વિજળી કરણ વિગેરેના ખર્ચ તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્ની શામક સુવીધાઓ તથા અન્ય તમામ સામાન્ય સુવીધા તથા

સગવડતાઓના ખર્ચનો સમાવેશ થયેલ છે. પરંતુ, આ તમામ સામાન્ય સુવિધા તમો લખાવી લેનારને કોમન એમેનીટીસના કનવેયન્સ ડીડની શરતોએ તબદીલ કરવામાં આવશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના **શોપ / વર્કશોપ**માં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતાના ખર્ચે, પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે. અને જો પ્રમોટરે તે રકમ ચુકવી તેવા જોડાણો મેળવેલ હોય તો એલોટીએ તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧/૨) "શ્રી ન્યુ રૂવાપરી એસ્ટેટ" ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય એકમો પૈકી **શોપ / વર્કશોપ નં............. બાંધકામ કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા બિલ્ટઅ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા તેને લગત આવેલ જમીન ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વાળી મિલકત છે.** જેની વેચાણ અવેજની કીંમત રૂા....................../– અંકે રૂપીયા .... પુરા થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી સુવાંગ ઉપયોગ માટે શોપ / વર્કશોપના હીસ્સા તરીકે,

- <u>એરીયા :–</u>

  (૧) "શ્રી ન્યુ રૂવાપરી એસ્ટેટ" ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય એકમો પૈકી **શોપ / વર્કશોપ નં............. બાંધકામ કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા બિલ્ટઅ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા તેને લગત આવેલ જમીન ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વાળી મિલકત છે.** (જેને હવે પછી સદર શોપ / વર્કશોપ તરીકે સંબોધવામાં આવશે.) તે **શોપ / વર્કશોપ રૂા.....................** અંકે રૂપીયા .... પુરાનાં વેચાણ અવેજમાં, જે વેચાણ અવેજની રકમ મજીયારા વિસ્તારો અને શોપ / વર્કશોપને લગતી સુવિધાઓનાં પ્રમાણસરની છે, જે મજીયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓની પ્રકૃતિ, હદ અને વર્ણન આ સાથેના બીજા પરિશિષ્ટમાં વધુ વિગતવાર દર્શાવવામાં આવેલા છે. પ્રોયજકે ફાળવણીથી મેળવનારને આથી વેચાણ આપવામાં તેમજ ફાળવણીથી મેળવનારા પ્રયોજક પાસેથી આથી ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. (મજીયારા વિસ્તારો અને સુવિધાઓ તેમજ રોડ–રસ્તાની જગ્યાની પ્રમાણસરની રકમ સહિતની શેડની કિંમત અલગથી દર્શાવવી)

(૧/૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદરૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને 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 ડેવલોટમેન્ટ ચાર્જનો વધારો 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)(એ) ખરીદનાર / એલોટીએ આ કરારમાં સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે વેચાણવાળી **શોપ / વર્કશોપ**ની મિલકતની અવેજની રકમ રૂા....................../– અંકે રૂપિયા .... પુરા નકિક કરેલ છે તે પૈકી એલોટી / ખરીદનાર તરફથી અમો લખી આપનાર / પ્રમોટરને રૂા....................../– અંકે રૂપીયા .... પુરા કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦% રકમ એડવાન્સ / બાનાની રકમ તરીકે ચુકવેલ છે તથા બાનાની રકમ બાદ કર્યા પછીની અવેજની રકમ રૂા........................../– અંકે રૂપિયા

.... પુરા તમો ખરીદનાર / એલોટી એ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા ચુકવી આપવાની રહેશે.

ચુકવણીની પદ્ધતિ : Mode of Payment

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ રકમની ચુકવણી કરશે. તમામ રકમની ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **"આરીફભાઈ મુસાભાઈ લોહીયા"** ની તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ % ના દર પ્રમાણે પ્રમોટરને વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

ફાળવણી મેળવનારાએ આ કરાર કર્યા સમયે અથવા તે પહેલા એડવાન્સ ચુકવણી અથવા અરજીની ફી તરીકે રૂા................/– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૧૦ % કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) જેટલી રકમ ચુકવેલી છે અને તેઓ પ્રયોજકને બાકી રહેલી રકમ રૂા................/– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) નીચેની વિગતે ચુકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

(૧) કરાર કર્યા બાદ પ્રયોજકને રૂા............./– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમનાં ૩૦ % કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૨) જે પ્લોટમાં શોપ / વર્કશોપ આવેલ હોય તેનું પ્લીન્થનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા............../– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમનાં ૪૫ % કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૩) જે પ્લોટમાં શોપ / વર્કશોપ આવેલ હોય તેનું પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકતે રૂા............../– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમનાં ૪૫ % કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૪) સદર શોપ / વર્કશોપ એકમની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા............../– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમનાં ૭૫ % કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૫) સદર શોપ / વર્કશોપ એકમના સેનીટરી (ટોઈલેટ) ફીટીંગનું કામ પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા............../– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમનાં ૮૦ % કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૬) જે પ્લોટમાં શોપ / વર્કશોપ આવેલ હોય તેનું બાહય પ્લમ્બિંગ (પાણીની પાઈપોને લગતું કામ) અને બાહય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, અગાશીઓનું કામ વોટર પ્રુફીંગ સાથે પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા............../– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમનાં ૮૫ % કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૭) જે પ્લોટમાં શોપ / વર્કશોપ આવેલ હોય તેના ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ, ઈલેકટ્રો – મિકેનિકલ અને પર્યાવરણીય આવશ્યકતાઓ, રોડ–રસ્તાઓ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પ્લીન્થ સુરક્ષ, સંબંધિત

ક્ષેત્રોનું ફરસ (પેવીંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ આવશ્યકતાઓ પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા.............../– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમનાં ૯૫ % કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

(૮) કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેલી રકમ રૂા................../– (અંકે રૂપીયા .... પુરા) ચુકવવી.

(બી) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રર્વતમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વીસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારનાં બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો **શોપ / વર્કશોપ**ની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

(૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીકક્ષચર), ફીટીંગ, એમેનીટી 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 બુદ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ.ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. – જોડાણ – "૨".

(૧/૬) આ વેચાણ કરારમાં દર્શાવેલ વેચાણવાળી મિલ્કતનું ભાવનગર મહાનગરપાલીકામાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ પુર્ણ કરી ત્યારબાદ ભાવનગર મહાનગરપાલીકા પાસેથી બી.યુ. પરમીશન મેળવી લેવાની રહેશે.

બાંધકામની મંજુરી જોઈ તપાસીયા બાદ એલોટીએ વેચાણવાળા **શોપ / વર્કશોપ**ના બાંધકામ એરીયાની પુરેપુરી જાણકારી સ્થળે મેળવેલ છે તથા જોઈ તપાસી લીધેલ છે. અને તેથી નકકી થયા મુજબનાં તથા મંજુર થયેલ બાંધકામમાં જણાવ્યા મુજબનાં શેડનાં બાંધકામનાં ક્ષેત્રફળમાં કોઈપણ પ્રકારનો વધારો ઘટાડો થયેલ નથી.

(૧/૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા ઓલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

(એ) આ વેચાણ કરારના " પારા જે તથા આઈ " માં જણાવ્યા મુજબના **શોપ / વર્કશોપ**ની સંપુર્ણ માલીકી એલોટીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં રોડ–રસ્તા સહિત (વાણીજય એકમ) તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧/૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના 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/ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે ખરીદનાર / એલોટીએ તેવા તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા સાથે અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી તથા સાથેના દસ્તાવેજો

વિગેરે એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે, યોગ્ય સ્થળે, 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 ભાડુ, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બીજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાંકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ફલેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલાં 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 પહેલાં ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલકતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત કે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨) Adjustment Appropriation of Payment પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાં પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુદ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૩) Time is Essence (સમય એ અગત્યનુ સત્વ છે).
પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય મર્યાદા તે કરાર તથા વ્યવહારનું મહત્વનું સત્વ છે અને આથી આ કરારના અમલની સમય મર્યાદા ૩૬૫–દિવસની રહેશે પ્રમોટર સમય પત્રકનેઢ વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરીપુર્ણ રહેશે અને કંમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ અગર બી.યુ.પરમીશન મેળવ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટી ને મિલકતનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનના સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારને સોપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવા પાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુર્ણ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે, **"શ્રી ન્યુ રૂવાપરી એસ્ટેટ"** ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય એકમના બાંધકામનું કામ, મંજુર થયેલા બાંધકામનાં પ્લાન મુજબ સંપુર્ણ રીતે થઈ ગયા બાદ ભાવનગર મહાનગરપાલીકા તરફથી બી.યુ. સર્ટીફીકેટ મેળવી લેવાનું છે. અને ત્યારબાદ મંજુર થયેલ બાંધકામનો પ્લાન તથા તેવુ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ તથા વેચાણવાળા શોપ / વર્કશોપનું સ્થળે ઈન્સ્પેકશન તેમજ દરેક રીતે એલોટીએ જોઈ તપાસી, ચકાસી લીધેલ છે તથા આ મુજબના પ્લાન તથા બી.યુ. પરમીશનને આધીન વેચાણવાળી મિલકતનો ઉપયોગ ઉપભોગ કરવા સંમતી દર્શાવેલ છે.

(૪) Construction of the Project Apartment : પ્રોજેકટ/વાણીજય એકમનું બાંધકામ પ્રમોટર દ્વારા શોપ / વર્કશોપનાં બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ ધ્વારા મંજુર કરેલ પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વીકાર તથા અભ્યાસ કરેલ છે. તથા પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, કમ્પલીશન બીલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ જ વેચાણ વાળા શોપ / વર્કશોપનું વેચાણ કરવામાં આવેલ છે.

(૫) Procedure for Taking Possession : શોપ / વર્કશોપ નાં કબજાની કાર્ય પદ્ધતિ

(૫.૧) Schedule for Possession of the Said Apartment

પ્રમોટર મિલકતનો કબજો તા.૩૧–૦૩–૨૨ ના રોજ અથવા દસ્તાવેજ સમયે સોંપી આપવાનો રહેશે અગર તો શોપ / વર્કશોપનો કબજો એલોટીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સમયે સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) માં એલોટીને શોપ / વર્કશોપ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો શોપ / વર્કશોપ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % ના દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તે જ રીતે એલોટી પણ જો બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચૂકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવા વસુલ મેળવવા પ્રમોટર હકકદાર રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્ની, તોફાન, કુદરતી આફત, અકસ્માતના કારણોને લીધે સ્થાવર મિકતનો વિકાસ ન હોય તેમજ સરકાર કોઈ જાહેર સક્ષમ સત્તાધીકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના, હુકમ કે જાહેરાતના કારણે વિકાસ કાર્યમા મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુંલ કરે તો પ્રમોટર કબજા સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૫.૨) અગાઉ કરેલ જાહેરાત મુજબ પ્રમોટરે ભાવનગર મહાનગરપાલીકા પાસેથી તા.................. ના રોજના કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ નં........... મેળવી લીધેલ છે. તેથી પ્રમોટર તથા એલોટી વચ્ચે નકકી થયેલ સમય મર્યાદામાં તથા નકકી થયેલ શરત મુજબ શોપ / વર્કશોપનો કબજો એલોટીને સ્થળે સોંપી આપશે. અને તેવો કબજો મેળવતા સમયે એલોટી મેઈન્ટેનન્સના ચાર્જની તથા મ્યુની. કોર્પો. ના વેરા કરવેરા તથા વિજળી ચાર્જ તથા દસ્તાવેજ નોંધણી માટેના તમામ ખર્ચાઓ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, વકીલાત ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને એડવાન્સમાં ચુકવી આપશે. અને ત્યારબાદ જ દસ્તાવેજની નોંધણી થયેથી શોપ / વર્કશોપનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટર તથા એલોટી વચ્ચે નકકી થયેલ શરત મુજબ એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ તથા કરવેરાની રકમ વિગેરેનાં ત્રણ હપ્તા ચુકવવા સતત ડીફોલ્ટ થાય તો તેવા પ્રસંગે પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધી પ્રમાણે એલોટીની તરફેણમાં કરી આપેલ કરાર રદ કરી શકશે. અને બુકીંગની રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે.

પરંતુ આવો કરાર રદ કરતા પહેલા પ્રમોટર એલોટીને, એલોટીએ રજુ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ. ડી. થી અગર તો આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલના સરનામે ૧૫ દિવસની નોટીસ આપશે. તથા નકકી કરવામાં આવેલ શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો નોટીસની સમય મર્યાદા બાદ તેવો કરાર રદ કરવા પ્રમોટર હકકદાર રહેશે. પરંતુ આવો કરાર રદ કરતા સમયે પ્રમોટરને જે પણ કંઈ નુકશાન થયેલ હોય, તેવા નુકશાન સહીતનો હીસાબ સરભર કરી બાકીની રકમ એલોટીને દિવસ ૩૦ માં પ્રમોટર પરત ચુકવી આપશે.

(૫.૪) **cancellation by Allotee** કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામત / બાનાની રકમ જપ્ત કરવા અધિકુત રહેશે. અનામત /

બાનાની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં એલોટીને પરત કરશે.

(૬) Failure of Allotee to take Possession of (Commercial unit)
એલોટીની (વાણીજય એકમ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા

(૬.૧) આ વેચાણ કરારના અંતભાગમાં પરિશીષ્ટ–૨ માં જણાવેલ **શોપ / વર્કશોપ** વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. જેની જાણ ખરીદનાર / એલોટીને છે. તેથી પ્રમોટર તથા એલોટી વચ્ચે નકકી થયેલ શરત તથા સમય મર્યાદામાં એલોટી પાકા વેચાણ દસ્તાવેજની કાર્યવાહી કરી કરાવી **શોપ / વર્કશોપ**નો કબજો લઈ શકશે. અને પ્રમોટર તે **શોપ / વર્કશોપ**નો કબજો સોંપી શકશે. જો એલોટી નકકી થયેલ શરત તથા સમય મર્યાદામાં **શોપ / વર્કશોપ**નો કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ ચુકવવા એલોટી જવાબદાર બનશે.

વેચાણવાળો **શોપ / વર્કશોપ** પજેશન યાને કે કબજા માટે તૈયાર છે. એલોટીએ તેમના **શોપ / વર્કશોપ**ના હીસ્સાની આવતી રકમ ૩૦ દિવસમાં પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની છે. અને ત્યારબાદ તમામ **શોપ / વર્કશોપ** ધારકો વતી અને થકી જયાં સુધી એસોસીએશનની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી મેઈન્ટેનન્સના તમામ ખર્ચ કરવાની જવાબદારી પ્રમોટરની છે. પરંતુ એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી તેવી એલોટી પાસેથી હીસ્સા મુજબની ઉઘરાવેલ રકમ પ્રમોટરે બનેલ એસોસીએશનને ચુકવી આપવાની છે.

(૬.૨) Possession by the Allotee
એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને **શોપ / વર્કશોપ**નો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તરત તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) Representation and Warranties of the Promoter
પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી
પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા વાસ્તવીક તથા સ્થળે કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરની તમામ પ્રકારની મંજુરીઓ મેળવેલ છે. તથા પ્રોજેકટ પુર્ણ થયા બાદ પ્રમોટરે જરૂરી કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી લીધેલ છે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા શેડ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા શેડ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન – શેડ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાક કે વેચાણ, કે કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીનાં ઉકત **શોપ / વર્કશોપ** સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ **શોપ / વર્કશોપ**નો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના અસોસીએશનને 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, દેણગી (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારનાં ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધિ ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવાવનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા ધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત **શોપ / વર્કશોપ** ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે, કરાર કરે છે કે,

(એ) **શોપ / વર્કશોપ**નો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારો તથા રહેવા યોગ્ય લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના **શોપ / વર્કશોપ**માં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અજ્ઞાનતા કારણે **શોપ / વર્કશોપ**ના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તેના પરિણામે માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) શોપ / વર્કશોપમાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. ભંગ થયેથી જવાબદારી એલોટીની રહેશે, તથા નુકશાની ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે.

(ડી) શોપ / વર્કશોપનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારો તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. શોપ / વર્કશોપનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના શોપ / વર્કશોપની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે શોપ / વર્કશોપમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. શોપ / વર્કશોપને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી શોપ / વર્કશોપ, તેની દિવાલો તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions) ગટર, મોટી પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appurtences) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી રીતે તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) શોપ / વર્કશોપને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા શેડનો ટેકો, છાપરા વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લઈએ છીએ કે, તે શેડનાં મોખરાનાં ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટનાં અથવા મકાનનાં બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિય વિભાગનાં દિવાલમાં તથા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપ રેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી શોપ / વર્કશોપમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારના ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેંકશે નહી.

(જી) શેડને સંબંધિત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધિત એલોટીનાં ફાળે આવતી તમામ અનામતનાં હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫ દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૯) Conveyance of the said Commercial Unit
શોપ / વર્કશોપનાં દસ્તાવેજ બાબત

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને શોપ / વર્કશોપની વેચાણ અવેજની રકમ પુરેપુરી મળ્યા બાદ એલોટીનાં નામ જોગ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા શોપ / વર્કશોપનાં પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતનાં હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ તેઓને સોંપી આપશે.

પરંતુ એલોટી, માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગીક ચાર્જ કે કાનુની ખર્ચની રકમ નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો

આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી થશે અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હીસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ 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 ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFECT LIABILTTY (ક્ષતીની જવાબદારી)

એવુ 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 સોપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

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

(૧૧) RIGHT OF ALLOTIEE TO USE COMMONAREASAND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT FOR TOTAL MAINTENANCE CHARGES

સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી, સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક એલોટી આથી કબુલ કરેલ છે કે તે શોપ / વર્કશોપની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે તે તમામ શરતો અને બોલીઓને આધીન એલોટી પાલન કરવા જવાબદાર છે અને રહેશે.

કોમન એરીયા એ દરેક એલોટીની સહિયારી મિલકત ગણવામાં આવશે તેનો કોઈપણ એક એલોટીને પોતાનો હક કે હિસ્સો કે કબજો કરી અન્ય એલોટી સાથે અન્યાય કરવો નહી અને દરેક એસોસીએશનના સભ્યએ તેનો સહીયારો ઉપયોગ કરવો.

(૧૨) RIGHT TO ENTER IN THE SHED FOR REPAIRS
(સમારકામ માટે શેડમાં દાખલ થવાનો અધિકાર)

પ્રમોટર/ મેઈનટેનન્સ એજન્સી/ એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેનાં એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તારની જગ્યામાં જરૂરી મેઈનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સીને, અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીનાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે શોપ / વર્કશોપમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USE OF BASEMENT & SERVICE AREA
(બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ)

"શ્રી ન્યુ રૂવાપરી એસ્ટેટ"ના નામથી ઓળખાતા વાણીજય એકમમાં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, પમ્પ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં અલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે ઉપયોગ કરવા કે વાપરવા પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE SHED
(વાણીજય એકમ સબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :)

(એ) શોપ / વર્કશોપના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી એલોટી પોતાના ખર્ચે કરશે પરંતુ સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તે રીતે તથા તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (શેડમાં) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે તથા એલોટી તેવી નુકશાનીની રકમ ભરપાઈ કરવા જવાબદાર રહેશે.

એલોટી, શોપ / વર્કશોપમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી / દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ 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.

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

પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે શોપ / વર્કશોપ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના 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 જેણે આવો શોપ / વર્કશોપ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) COMMERCIAL SHADE OWNERS IMPACT OF THE RELEVANT STATE
સબંધીત રાજયના વાણીજય એકમ ઓનરશીપ કાનુન

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનું પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) BINDING EFFECT : બંધનકારક અસર

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપ્યા બાદ, જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૯૦ (નેવું) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સબંધીત સબ–રજીસ્ટાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહિ ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત સોપણી કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા જયારે પ્રમોટર એલોટીને તેમની કસુર સુધારવા સુચના (નોટિસ) આપે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાના ૧૫(પંદર) દિવસમાં એલોટી તરફથી ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરાવેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTIRE AGREEMENT : સંપૂર્ણ કરાર

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સબંધીત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા, મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ શોપ / વર્કશોપ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND

આ કરારમાં બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE
આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજણ કરવામાં આવેલ છે તથા કબુલ કરવામાં આવેલ છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત છે. જેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે શોપ / વર્કશોપ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILIIY : અલગતા બાબત

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ જ 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 નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONAL SHARE WHEREVER
કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ શોપ / વર્કશોપ કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર તથા ભોગવટા અનુસાર ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE : વધારાની ખાત્રી

બન્ને 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 આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION : સહી કરવાનું સ્થળ

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અસર–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીએ 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 રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ જ તે સંપુર્ણ થશે. આ કરાર ભાવનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી : એલોટી અથવા/ અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરશે. અને પ્રમોટર તે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) NOTICES : સુચનાઓં

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

(૧) એલોટીનું સરનામું :

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું : <u>આરીફભાઈ મુસાભાઈ લોહીયા,</u>
રહે.વડવા, ભાવનગર.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટીએ 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 ALLOTTES : સંયુકત એલોટી

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં એલોટી ધ્વારા જેનું નામ પ્રથમ રાખવામાં આવ્યુ હોય, તેવા એલોટીને આપેલ હોય તે સરનામે પ્રમોટર પત્ર વ્યવહાર કરશે. તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ

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

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION / વિવાદનો ઉકેલ

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અસર–પરસ સંમતી થી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલર અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) GOVERNINNG LAW / શાસન વ્યવસ્થા

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોનાં ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારનાં કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે અને શહેર ભાવનગરની અદાલતોને આ કરારના અમલ કે તકરાર અંગે હકુમત રહેશે.

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

(૩૨) પ્રયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ૧૯૯૬.૩૫ ચો.મી. નું છે અને પ્રયોજકે પ્રિમીયમની ચુકવણીથી મળતું ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયત્રણ નિયમોમાં નિર્દીષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયત્રણ નિયમો, જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય તેમા થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને ૧૦૦૭.૯૨ ચો.મી.નો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ, પ્રયોજક ધ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ અને યુનિટોનું વેચાણ કરવામાં આવશે.

[પરીશીષ્ટ–૧]

ગુજરાત રાજયનાં ડીસ્ટ્રીકટ : શહેર ભાવનગરમાં રૂવાપરી રોડ પાછળ સ્ટીલ કાસ્ટ પાસે આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાનાં કોમર્શીયલ હેતુ માટેનાં લીઝ હોલ્ડ રાઈટસવાળા ફેકટરી પ્લોટ નં.એફ/૨૭ ક્ષેત્રફળ ૧૯૯૬.૩૫ ચો.મી. થી નોંધાયેલ અને સીટીસર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં.૪ શીટ નં.૨૦ સર્વે નં.૨૮૫ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૪.૯૭ ચો.મી. તથા તેને લગત આવેલ ખુલ્લી જમીન ક્ષેત્રફળ ૨૫૦.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૨૦૦૪.૯૭ ચો.મી. થી નોંધાયેલ છે જેની જમીન પર બાંધવામા આવેલ કોમર્શીયલ હેતુ માટેનાં શેડ જે **"શ્રી ન્યુ રૂવાપરી એસ્ટેટ"** નાં નામથી ઓળખાય છે તે પ્લોટ નં.એફ/૨૭ વાળી મિલ્કતની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

–: ચર્તુસીમા :–

પુર્વે :– તે તરફે પ્લોટ નં.એફ/૨૬ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– તે તરફે પ્લોટ નં.એફ/૨૮ આવેલ છે.

ઉત્તરે :– વેચાણવાળી મિલકત પૈકીનો લગત પ્લોટ અને તે પછી સ્ટીલકાસ્ટની દીવાલ આવેલ છે.

દક્ષિણે :– ૫૦ ફુટનો રસ્તો આવેલ છે.

[પરીશીષ્ટ–૨]

ગુજરાત રાજયનાં ડીસ્ટ્રીકટ : શહેર ભાવનગરમાં રૂવાપરી રોડ પાછળ સ્ટીલ કાસ્ટ પાસે આવેલ ભાવનગર મહાનગરપાલીકાનાં લીઝ હોલ્ડ રાઈટસવાળા ફેકટરી પ્લોટ નં.એફ/૨૭ ક્ષેત્રફળ ૧૯૯૬.૩૫ ચો.મી. થી નોંધાયેલ અને સીટીસર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં.૪ શીટ નં.૨૦ સર્વે નં.૨૮૫ ક્ષેત્રફળ ૧૭૫૪.૯૭ ચો.મી. તથા તેને લગત આવેલ ખુલ્લી જમીન ક્ષેત્રફળ ૨૫૦.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૨૦૦૪.૯૭ ચો.મી. થી નોંધાયેલ છે જેની જમીન પર બાંધવામા આવેલ કોમર્શીયલ હેતુ માટેનાં શેડ જે "શ્રી ન્યુ રૂવાપરી એસ્ટેટ" નાં નામથી ઓળખાય છે તેમા આવેલ કોમર્શીયલ શોપ / વર્કશોપ નં............. બાંધકામ કારપેટ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા બિલ્ટઅ એરીયા ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા તેને લગત આવેલ જમીન ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. ની મિલકત જેની ચર્તુઃ દિશા નીચે મુજબ છે.

<u>ચતૅસીમા</u>

ઉતરે :–

દક્ષીણે :–

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

એનેક્ષર "૧"

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

એનેક્ષર "૨"

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(શોપ / વર્કશોપની વિગત, વર્ણન અને સુવિધાઓ)

(Specification and Amenities)

ફલેટના બાંધકામમાં તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણ ભૂત ગુણવત્તા પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે. જેમાં,

(૧) આર.સી.સી. ફ્રેમસ્ટ્રકચર

(૨) બહારની દિવાલો સેન્ડફેઈસ પ્લાસ્ટર, એકસ્ટેરીયર કલર સાથે અંદર દિવાલોમાં નીરૂ પ્લાસ્ટર પુટી ફીનીશ.

(૩) શટર :

(૪) બારી :

(૫) ફલોરીંગ : આર.સી.સી. હાર્ડનર ફલોરીંગ

(૬) ટોયલેટ : દરેક શેડમાં સ્વતંત્ર ટોયલેટ

(૭) પ્લમ્બીંગ : સારી ગુણવત્તા વાળા પાઈપ ફીટીંગ સાથે

(૮) ઈલેકટ્રીક : સારી ગુણવત્તા વાળા ઈલે.કોપર વાયર તથા સ્વીચીઝ.

તદ ઉપરાંત શોપ / વર્કશોપમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ કરાર અમો લખી આપનારાએ રાજીખુશી થી તેમજ કોઈના દબાણમાં આવ્યા વિના વાંચી, વીચારી, સમજી તથા બીનનશે, બીનકેફે, સાવધ અવસ્થામાં, શાંત ચીત્તે કરી આપેલ છે. તે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો તથા ઉત્તરાધિકારીઓને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બદલ નીચે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં સહીઓ કરી કરાવી આપેલ છે.

આજરોજ તારીખ   માંહે   સને ૨૦૧૯ ના રોજ ભાવનગર મધ્યે
અત્ર------------------મતુ.   તત્ર--------------------શાખ

----------------------   ૧--------------------
(લખાવી લેનાર)   સાક્ષી નં.૧ ની સહી

----------------------   ૨--------------------
આરીફભાઈ મુસાભાઈ લોહીયા
(લખી આપનાર)   સાક્ષી નં.૨ ની સહી

-: મતા ફોટા અને અંગુઠા છાપનું પરિશિષ્ટ :-

ખરીદનારનું નામ તથા સહી :   ફોટા.   અંગુઠાની છાપ.

વેચનારનું નામ તથા સહી :-

આરીફભાઈ મુસાભાઈ લોહીયા