દુકાન/ઓફીસનો કબજા વગરનો બાના કરારલેખ

જીલ્લા બનાસકાંઠા, પેટા જીલ્લા પાલનપુર, તા.પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમના જુના રે.સ.નં.૫૦૮+૫૦૯/૨ ની ૭૭૯૦૨-૦૦ ચો.મી. બીનખેતી જમીન પૈકીના વાણિજય હેતુના પ્લોટ નંબર ૮ થી ૧૪ ની ૫૪૩૬-૭૭ ચો.મી. જમીનમાં બનાવેલ **"એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ"** નામના કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષ પૈકી ....ફલોરની વાણિજય હેતુની દુકાન નંબર ......ના વેચાણનો બાના કરારલેખ :

અમો લખી આપનાર :/પ્રથમ પક્ષકાર

એસ-૯ ડેવલોપર્સ,

PANo.ADMFS 6954 N

નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર..

પટેલ ચંદ્રકાન્ત સોમાભાઈ, ઉ.વ.આ.૩૬
ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : ખેતી/વેપાર, **PANo.AHAPP 3878 Q**
રહેવાસી : ઠે. શંભુપાર્ક સોસાયટી, મુ.પો.ઊંઝા,
તા. ઊંઝા, જી. મહેસાણા.

(જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સબંધીત જગ્યાએ "અમો-અમોને-અમારા-અમો વેચાણ આપનાર" વિગેરે શબ્દોથી સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢી જાતે પોતે તથા જયાં વિરોધાભાષ વ્યકત થતો ન હોય તેવા સંજોગોમાં અમો એસ-૯ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા હોદેદાર-એકઝીકયુટરો-એસાઈનીઓ-એટર્નીઓ,એડવોકેટ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો- વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

તમો લખી લેનાર :/બીજા પક્ષકાર

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં તમો/તમો લખી લેનાર/તમો વેચાણ લેનાર/ખરીદનાર/બીજા પક્ષકાર/એલોટી તરીકે દર્શાવવામાં આવશે, જેના અર્થમાં તમો વેચાણ લખી લેનારના વાલી-વંશ-વારસો-એસાઈનીઓ-એકઝીકયુટરો-વકીલો-સકશેનર્સ-એડમીનીસ્ટેટર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલ ગણાશે)

આથી અમો લખી આપનાર તે તમો લખી લેનારને બંધાઈને લખી આપીએ છીએકે,

જિલ્લા-બનાસકાંઠા, પેટા જિલ્લા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમમાં આવેલ રે.સ.નં.૫૦૮+૫૦૯/૨, એ.૧૯-૧૦ ગુ. બરાબર હે.આરે.ચો.મી.૭-૭૯-૦૨ ચો.મી. જમીનમાં મંજુર થયેલ રીવાઈઝડ લે-આઉટ મુજબ પાડવામાં આવેલા વાણિજય હેતુના પ્લોટો પૈકી વાણિજય હેતુના પ્લોટ નંબર ૮ થી ૧૪ ની કુલ ચો.મી.૫૪૩૬-૭૭ ઉપર અમો લખી આપનારએ "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" નામનુ કોમર્શીયલ કોમ્પ્લેક્ષનુ બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.જે કોમ્પલેક્ષ પૈકીની પરિશિષ્ટમાં બતાવેલ મિલ્કત અમો લખી આપનારએ તમો લખી લેનારને આ નીચે બતાવેલ શરતોએ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. સદરહુ મિલકતનુ વિગત-વર્ણન-માપ અને ચતુરસીમા નીચે પરિશિષ્ટમાં બતાવ્યા મુજબ છે.

જિલ્લા-બનાસકાંઠા, પેટા જિલ્લા પાલનપુર, તાલુકા પાલનપુરના કસ્બા પાલનપુરની સીમમાં પાલનપુર નગરપાલિકા હદમાં, આબુરોડ હાઈવેની લાગુ રે.સ.નં.૫૦૮+૫૦૯ પૈકીની એ.૬-૧૪ ગુ. ખેતીની જમીન પરથીભાઈ કાળુભાઈ

વિગેરેની સંયુકત માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલ હતી. જયારે સદરે સર્વે નંબર પૈકીની એ.૬-૩૭ ગુ. જમીન મગનભાઈ કાનજીભાઈ વિગેરેની માલિકીની હતી. જયારે સદરે સર્વે નંબર પૈકીની એ.૫-૧૧.૫ ગુ. જમીન બેચરભાઈ ધનજીભાઈની માલિકીની કબજા ભોગવટામાં જુદા જુદા હિસ્સામાં આવેલી હતી.

ત્યારબાદ લક્ષ્મણભાઈ કાળુભાઈ તેમની હયાતિમાં તેમના હકક હિસ્સાની જમીન અંગે કોઈપણ જાતનુ વીલ કે વસીયતનામુ કર્યા સિવાય તા.૬-૧૦-૧૯૬૫ ના રોજ અવસાન પામેલ અને તેમના હકક હિસ્સાની જમીન વારસાઈ હકકે ઘેમરભાઈ લક્ષ્મણભાઈ વિગેરેને પ્રાપ્ત થયેલ છે. (નોધ નંબર ૪૪૪૬, તા.૭-૩-૧૯૮૨)

ત્યારબાદ મજકુર ભીખીબેન લક્ષ્મણભાઈએ તેમના પોશાતો તમામ હકક હિસ્સો તલાટી સમક્ષ રૂબરૂ હાજર રહી જવાબ આપી જતો કરેલ અને તે અંગે નોંધ નંબર ૭૫૨૧, તા.૮-૪-૧૯૯૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલ હતી.

ત્યારબાદ મજકુર સર્વે નંબર ૫૦૮+૫૦૯ પૈકીની ખાતા નંબર ૧૩૧૬ ની એ.૬-૧૪ ગુ. ખેતીની જમીન આંજણા પરથીભાઈ કાળુભાઈ વિગેરે પાસેથી પ્રકાશકુમાર ભાગચંદભાઈ ખત્રી તથા માવજીભાઈ મગનભાઈ દેસાઈએ તા.૬-૧૦-૨૦૦૧ ના રોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૨૯૨૯ થી વેચાણ રાખેલ હતી. (નોધ નંબર ૭૯૧૮, તા.૧૧-૧-૨૦૦૨) જેને લગત ચુકદુરસ્તી લેખ રજી.નં.૫૬, તા.૪-૨-૨૦૦૨ થી નોંધણી થયેલ છે.

તે પછી સદરહુ સર્વે નંબર ૫૦૮+૫૦૯ પૈકીની એ.૬-૩૭ ગુ. ખેતીની જમીન કૈડવા મગનભાઈ કાનજીભાઈ વિગેરે પાસેથી પ્રકાશકુમાર ભાગચંદભાઈ ખત્રી તથા માવજીભાઈ મગનભાઈ દેસાઈએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૩૪૮૨, તા.૬-૧૦-૨૦૦૧ થી વેચાણ રાખેલ છે. (નોંધ નંબર ૭૯૧૫, તા.૧૧-૧-૨૦૦૨)

સદરહુ રે.સ.નં.૫૦૮+૫૦૯ પૈકીની એ.૫-૧૧.૫ ગુ. ખેતીની જમીન બેચરભાઈ ધનજીભાઈ પાસેથી પ્રકાશકુમાર ભાગચંદભાઈ ખત્રીએ વણવહેચાયેલ મજમુન ૫૦% હિસ્સાની જમીન તથા તરલ અશ્વિનભાઈ પટેલએ વગરવહેચાયેલ ૨૦% જમીન તથા માવજીભાઈ મગનભાઈ દેસાઈએ વણવહેચાયેલ મજમુન ૩૦% હિસ્સા મુજબની જમીન રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૩૩૨૯, તા.૨૧-૧૧-૨૦૦૧ થી વેચાણ રાખેલ છે. (નોંધ નંબર ૭૯૨૦, તા.૧૧-૧-૨૦૦૨)

તે પછી તરલ અશ્વિનભાઈ પટેલએ તેમના વગરવહેચાયેલ ૨૦% હિસ્સાની જમીન પૈકી ૭% હિસ્સાની જમીન પૈકી ૪.૩૭૫% હિસ્સાની જમીન પ્રકાશકુમાર ભાગચંદભાઈ ખત્રીને તથા ૨.૬૨૫% હિસ્સાની જમીન માવજીભાઈ મગનભાઈ દેસાઈને રજી.વેચાણ દસ્તાવેજનંબર ૫૭, તા.૪-૧-૨૦૦૨ થી વેચાણ કરેલ છે. (નોંધ નંબર ૭૯૨૧, તા.૧૧-૧-૨૦૦૨)

સદરહુ પ્રકાશકુમાર ભાગચંદભાઈ ખત્રી તથા માવજીભાઈ મગનભાઈ દેસાઈ પાસેથી સદરહુ એ.૬-૧૪ ગુ. પૈકી ૧૩% ની એ.0-33 ગુ. ની જમીન તરલ અશ્વિનભાઈ પટેલએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૫૮, તા.૪-૧-૨૦૦૨ થી વેચાણ રાખેલ છે. (નોંધ નંબર ૭૯૧૯, તા.૧૧-૧-૨૦૦૨)

સદરહુ પ્રકાશકુમાર ભાગચંદભાઈ ખત્રી તથા માવજીભાઈ મગનભાઈ દેસાઈ પાસેથી સદરહુ એ.૬-૩૭ ગુ. પૈકી ૧૩% ની એ.૦-૩૬ ગુ. ની જમીન તરલ અશ્વિનભાઈ પટેલએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૫૯, તા.૪-૧-૨૦૦૨ થી વેચાણ રાખેલ છે. (નોંધ નંબર ૭૯૧૬, તા.૧૧-૧-૨૦૦૨)

સદરહુ રે.સ.નં.૫૦૮+૫૦૯ ની સમગ્ર જમીન પૈકી પ્રકાશકુમાર ભાગચંદભાઈ ખત્રી વગરવહેચાયેલ ૫૪.૩૭૫% હિસ્સાથી તથા માવજીભાઈ મગનભાઈ દેસાઈ વગરવહેચાયેલ મજમુન ૩૨.૬૨૫% હિસ્સાથી તથા તરલ અશ્વિનભાઈ પટેલ વગરવહેચાયેલ ૧૩% હિસ્સાથી સહમાલિક બને છે.

ત્યારબાદ મહે.મામલતદારસાહેબશ્રી, પાલનપુરના હુકમ નંબર જમીન/વશી-૨૫૮૯, તા.૧૬-૨-૨૦૦૨ થી સમગ્ર જમીન એકત્રીત કરાવેલ છે. (નોંધ નંબર ૭૯૭૧, તા.૧૮-૨-૨૦૦૨) અને તેનો નવીન રે.સ.નં.૫૦૮+૫૦૯/૨ આપવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીન કબજા મુજબ ફેરફાર હોવાથી મહે.ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સપેકટર લેન્ડ રેકર્ડઝ, બનાસકાંઠાએ માપણી કરેલ અને તેમના તા.૧૦-૪-૨૦૦૨ ના હુકમ નંબર એસ.આર.વી/એચ.આર/૧૨/૨૦૦૧-૨૦૦૨ થી માપમાં સુધારો કરવામાં આવેલ અને તે મુજબ સદર રે.સ.નં.૫૦૮+૫૦૯/૨, એ.૧૯-૧૦ ગુ. બરાબર હે.આરે.ચો.મી.૭-૭૯-૦૨ આપવામાં આવેલ છે.

તે પછી પ્રકાશકુમાર ભાગચંદભાઈ ખત્રી વિગેરેએ સદરહુ ચો.મી.૭૭૯૦૨-૦૦ જમીન રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુસર મહે.જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, બનાસકાંઠા, પાલનપુરના હુકમ નંબર સી/૧/જમીન/એન.એ.એસ.આર/૧૫/વશી/૮૩૦, તા.૨-૭-૨૦૦૨ થી બીનખેતી કરાવેલ છે. જે જમીન પૈકી પૂર્વ તરફની ચો.મી.૧૧૧૨૫-૦૦ જમીનમાં વાણિજય હેતુસરના પ્લોટ નંબર ૧ થી ૧૫ આપવામાં આવેલ છે. તથા પશ્ચિમ તરફની ચો.મી.૬૬૭૭૭-૦૦ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંક હેતુસરના પ્લોટ નંબર ૧ થી ૧૪૪ આપવામાં આવેલ છે.

તે પછી સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીની વાણિજય હેતુના પ્લોટ નંબર ૪ થી ૧૪ ની ૭૫૪૫-૩૦ ચો.મી. જમીન પૈકી તરલ અશ્વિનભાઈ પટેલએ તેમના વગરવહેચાયેલ મજમુન ૧૩% હિસ્સા મુજબની ૯૮૦-૮૮ ચો.મી. જમીન પોતાના પોષાતા તમામ હક્કો સહિત પ્રકાશકુમાર ભાગચંદભાઈ ખત્રી તથા માવજીભાઈ મગનભાઈ દેસાઈની તરફેણમાં રીલીઝ દસ્તાવેજ નંબર ૨૨૭૩, તા.૧-૭-૨૦૦૩ થી રીલીઝ કરી આપેલ છે. આમ સદરહુ સમગ્ર બીનખેતી જમીનના માલિક પ્રકાશકુમાર ભાગચંદભાઈ ખત્રી તથા માવજીભાઈ મગનભાઈ દેસાઈ થયા છે.

તે પછી સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના વાણિજય હેતુના પ્લોટ નંબર ૧ થી ૩ ની જમીનમાં પ્રકાશકુમાર ભાગચંદભાઈ ખત્રી તથા માવજીભાઈ મગનભાઈ દેસાઈએ ટર્નીંગ પોઈન્ટ ના નામે શોપીંગ સેન્ટરનુ બાંધકામ કરેલ છે.

સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના પ્લોટ નંબર ૧૨ થી ૧૪ ની કુલ ચો.મી.૨૮૨૪-૦૦ જમીન શ્રેયાંસ સેવંતીલાલ સંઘવીએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૨૧૯૭, તા.૨૯-૩-૨૦૦૭ થી પ્રકાશકુમાર ભાગચંદભાઈ ખત્રી તથા માવજીભાઈ મગનભાઈ દેસાઈ પાસેથી વેચાણ રાખેલ છે. (નોંધ નંબર ૧૩૮૩૭, તા.૭-૮-૨૦૦૭) જે પૈકી વગરવહેચાયેલ મજમુન ૧% હિસ્સાના સહહિસ્સેદાર તરીકે રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૬૭૦૯, તા.૮-૧૨-૨૦૧૪ થી શ્રી અભયકુમાર સેવંતીલાલ સંઘવીને જોડવામાં આવેલ છે. (નોંધ નંબર ૨૧૮૦, તા.૮-૧૨-૨૦૧૪) જે જમીન અભયકુમાર સેવંતીલાલ સંઘવી તથા શ્રી શ્રેયાંસકુમાર સેવંતીલાલ સંઘવી પાસેથી યશવંતકુમાર અમૃતલાલ ઠક્કરએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૫૯૧૪, તા.૧૭-૧૦-૨૦૧૬ થી વેચાણ રાખેલ છે. (નોંધ નંબર ૮૨૬૪, તા.૨૨-૧૧-૨૦૧૭, ખાતા નંબર ૨૦૨૬૬, ભાગ નં.૨૧, પેજ નંબર ૮૯)

તથા પ્રકાશકુમાર ભાગચંદભાઈ ખત્રી તથા માવજીભાઈ મગનભાઈ દેસાઈ પાસેથી સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના વાણિજય હેતુના પ્લોટ નંબર ૮,૯,૧૦,૧૧ ની કુલ ચો.મી.૨૬૧૨-૭૭ જમીન અભયકુમાર સેવંતીલાલ સંઘવીએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૨૧૯૬, તા.૨૯-૩-૨૦૦૭ થી વેચાણ રાખેલ છે. (નોંધ નંબર ૧૩૮૩૬, તા.૭-૮-૨૦૦૭) જે પૈકી

વગરવહેંચાયેલ મજમુન ૧% હિસ્સાના સહહિસ્સેદાર તરીકે રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૬૭૧૦, તા.૮-૧૨-૨૦૧૪ થી શ્રી શ્રેયાંસકુમાર સેવંતીલાલ સંઘવીને જોડવામાં આવેલ છે. (નોંધ નંબર ૨૧૮૧, તા.૮-૧૨-૨૦૧૪) જે જમીન અભયકુમાર સેવંતીલાલ સંઘવી તથા શ્રી શ્રેયાંસકુમાર સેવંતીલાલ સંઘવી પાસેથી યશવંતકુમાર અમૃતલાલ ઠક્કરએ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૫૯૧૩, તા.૧૭-૧૦-૨૦૧૬ થી વેચાણ રાખેલ છે. (નોંધ નંબર ૮૨૬૫, તા.૨૨-૧૧-૨૦૧૭, ખાતા નંબર ૨૦૨૬૫, ભાગ નં.૨૧, પેજ નંબર ૮૯),

તે પછી સદરહુ પ્લોટ નંબર ૮ થી ૧૪ ની કુલ્લે જમીન યશવંતકુમાર અમૃતલાલ ઠક્કર પાસેથી સદરહુ જમીન રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૫૪૦૧, તા.૨૭-૫-૨૦૨૨ થી અમો વેચાણ આપનાર એસ-૯ ડેવલોપર્સે વેચાણ રાખેલ છે. (નોંધ નંબર ૨૧૨૧૭, તા.૭-૬-૨૦૨૨, ખાતા નંબર ૨૦૨૬૫, ૨૦૨૬૬)

તે પછી સદરહુ પ્લોટ નંબર ૮ થી ૧૪ ની કુલ ચો.મી.૫૪૩૬-૭૭ જમીન એકત્ર કરી તેનો નવીન રીવાઈઝડ/એકત્રીત(એમાલ્ગમેશન) પ્લાન ચીફ એક્ઝીકયુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નંબર ૧૦૧૬એલડી ૨૧૨૨૦૧૪૭, તા.૪-૩-૨૦૨૨ થી મંજુર કરી આપેલ છે. (ખાતા નંબર ૨૭૪૭૫)

ત્યારબાદ સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકી પ્લોટ નંબર ૮ થી ૧૪ ની કુલ ચો.મી.૫૪૩૬-૭૭ વાણિજય ઉપયોગ હેતુની જમીનમાં મુકવામાં આવલ પ્લોટો, રસ્તા, કોમન પ્લોટ સહિતની કુલ્લે જમીનનો લે-આઉટ પ્લાન તથા બાંધકામ પ્લાન પણ ચીફ એક્ઝીકયુટીવ ઓથોરીટી મ્યુનિસિપાલીટી કમીશ્નર/ચીફ ઓફીસર પાલનપુર એરીયા ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નંબર ૧૦૧૬બીપી૨૧૨૨૦૧૫૪, તા.૨૩-૨-૨૦૨૨ થી મંજુર કરી આપેલ છે.(જેને હવે પછી આ એગ્રીમેન્ટમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) જે બીનખેતી જમીનની ચતુરસીમામાં ઉત્તર :સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીનો પાર્કીંગ પ્લોટ છોડી પારપડા ગામ તરફ જતો રસ્તો લાગુ આવેલ છે..દક્ષિણ :સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીનો પ્લોટ નં.૭ લાગુ આવેલ છે. પૂર્વ :પાલનપુર-આબુરોડ હાઈવે રોડ લાગુ આવેલ છે. પશ્ચિમ:સદરહુ બીનખેતી જમીન પૈકીના રહેણાંક હેતુના પ્લોટ નંબર ૧૩૪ થી ૧૩૮ તથા વાણિજય હેતુનો પ્લોટ નં.૧૫ લાગુ આવેલ છે ત્યારબાદ ઉપરોક્ત મંજુર થયેલ લેઆઉટ/બાંધકામ પ્લાન મુજબ અમોએ સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં વાણિજય હેતુની દુકાનો તથા ઓફીસોનુ બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. જે સમગ્ર સ્કીમને "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" નામ આપવામાં આવેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર પ્રમોટર, સદર પ્રોજેક્ટની જમીન પર બાંધકામ કરવાનો હક્ક અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ અને કબજો ધરાવીએ છીએ.

સદરહુ બીનખેતી જમીનમાં બનાવવામાં આવેલ "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" નામના કોમર્શીયલ કોમ્પલેક્ષના ભોયરામાં કવર્ડ પાર્કીંગ, ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર ઓપન પાર્કીંગ રાખવામાં આવેલ છે. તે સાથે ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર કુલ દુકાન નંબર ૧ થી ૧૫ + રીસેપ્શન કમ વેઈટીંગ રૂમ (કુલ યુનિટ નંગ-૧૬) , ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર કુલ દુકાન નંબર ૧૦૧ થી ૧૧૫, ઈન્ડોર ગેમ, રીસેપ્શન કમ વેઈટીંગ રૂમ, કોન્ફરન્સ કમ મીટીંગ રૂમ (કુલ યુનિટ નંગ-૧૮), તથા સેકન્ડ ફલોર ઉપર ઓફીસ નંબર ૨૦૧ થી ૨૧૫, દુકાન (હોલ) નં.૨૦૧ થી ૨૦૩ (કુલ યુનિટ નંગ-૧૮) તથા થર્ડ ફલોર ઉપર ઓફીસ નંબર ૩૦૧ થી ૩૧૨, દુકાન (હોલ) નં.૩૦૧ થી ૩૦૩ (કુલ યુનિટ નંગ-૧૫) તથા ફોર્થ ફલોર ઉપર કુલ ઓફીસ નંબર ૪૦૧ થી ૪૧૬ (કુલ

યુનિટ નંગ-૧૬) તથા ફીફ્થ ફલોર ઉપર કુલ ઓફીસ નંબર ૫૦૧ થી ૫૧૨ (કુલ યુનિય નંગ-૧૨) આમ ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ફીફ્થ ફલોર સુધી કુલ ૯૫ યુનિટ એટેચ ટોયલેટ સાથે બનાવવાનુ આયોજન કરેલ છે. તથા દરેક ફલોરના કોમન ઉપયોગ માટે સીડી, લીફ્ટ તથા રસ્તા ઉપયોગની ખુલ્લી પેસેજ રાખવામાં આવનાર છે.

અમો લખી આપનારે રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ ખાતે રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર PR/GJ/BANASKANTHA/PALANPUR/Others/ છે.

સદરહુ "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" નામની કોમર્શીયલ સ્કીમને હવે પછી આ કરાર/દસ્તાવેજમાં સદરહુ યોજના/પરિયોજના/સ્કીમ/પ્રોજેકટ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે ઉપરોક્ત યોજનાની જમીન ઉપર ઉપરોક્ત વિગતો મુજબ આયોજન કરીને દુકાનો/ઓફીસોનુ બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

બીજા પક્ષના એવા એલોટીને પહેલા પક્ષના એવા પ્રમોટર દ્વારા ઉપર યોજનામાં યાને કે "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" નામની યોજનામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-અ મુજબની મિલ્કત (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ સદરહુ મિલ્કત/યુનિટ/દુકાન/ઓફીસ તરીકે કરવામાં આવેલ છે.) ઓફર કરવામાં આવેલ છે.

અમો વેચાણ આપનારના વકીલ દ્વારા ઈસ્યુ કરવામાં આવેલા ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલ, કોમ્પલેક્ષનુ બાંધકામ જેના ઉપર કરવામાં આવેલ છે તે યોજનાની જમીન પરના અમો વેચાણ આપનારના હક્કોનો પ્રકાર દર્શાવતા હક્કપત્રક-૬ ની નોંધો, ગામ નમૂના નં.૨, અથવા અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે. અને તેનાથી તમો લખી લેનારને સંતોષ થયો છે. તેમજ પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા બાંધકામના નકશા, અને સક્ષમ મહેસુલી અધિકારી દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલા લે-આઉટ પ્લાન, બીનખેતી હુકમની અધિકૃત નકલો પણ તમો વેચાણ લેનારે તપાસી લીધેલ છે અને તેનાથી તમોને સંતોષ થયેલ છે.તેમજ રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ (હવે પછી અહી જેનો ઉલ્લેખ ઉકત અધિનિયમ તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) અને હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દીષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો વેચાણ લેનારને તપાસવા માટે આપેલ છે. અને તમો વેચાણ લેનારે તે તપાસી લીધેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને તેનાથી સંતોષ થયો છે.અને સમજી વિચારીને આ દુકાન/ઓફીસ ખરીદ કરવા નક્કી કરેલ છે.

અમો લખી આપનારના ઉકત કોમ્પલેક્ષનુ પૂર્ણતાનુ પ્રમાણપત્ર અથવા વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કરી શકે તે માટે જરૂરી એવી પરવાનગી પાલનપુર નગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ છે. તે દુકાન/ઓફીસના નકશા અને વિગત-વર્ણનોની અધિકૃત નકલો આ સાથે અમોએ તમોને આપેલ છે. અને જરૂર જણાયે વિવિધ કચેરીઓ પાસેથી બાકીની મંજુરીઓ અમો વખતો વખત મેળવી લઈશુ.

તમો લખી લેનારે ઉપરોકત યોજનામાં બંધાઈ રહેલા "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" નામની યોજનામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-અ વાળી દુકાન/ઓફીસની ફાળવણી કરવા માટે અમો લખી આપનારને અરજી કરી છે અને અરજીના આધારે તમો લખી લેનારને અમો લખી આપનારએ આ કરારથી પરિશિષ્ટ-અ વાળી મિલકત વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

ઉક્ત દુકાન/ઓફીસનો કારપેટ એરીયા એટલે યુનીટની બહારની દિવાલો, પેસેજનુ ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનુ ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો યુનિટનો ચોખ્ખે વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં યુનિટની અંદરની દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચર મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ વિગેરે કામોનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપની પધ્ધતી અમો વેચાણ આપનારે તમો લખી લેનારને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો વેચાણ લેનારને તેને કબુલ મંજુર રાખીને આ દુકાન/ઓફીસ ખરીદ કરવાનુ નક્કી કરેલ છે. જેની કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે તમો લખી લેનારે કોઈપણ જાતના વાદવિવાદ કરવા કરાવવાના નથી અને કરે કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ થાય નહિ.

આ કરાર કરતા પહેલા તમો લખી લેનારે અમો લખી આપનારના પાસેથી જે દુકાન/ઓફીસ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે. તેના અવેજની આંશીક ચુકવણી પેટે કોલમ નં.૧ (સી) માં બતાવ્યા મુજબ અમો વેચાણ આપનારને મળી ગયેલ છે. તે અમો વેચાણ આપનારને કબુલ મંજુર છે, અને તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવવા સંમત થયેલ છે.

ઉક્ત અધિનિયમ કલમ ૧૩ હેઠળ પહેલા પક્ષનાએ ઉક્ત દુકાન/ઓફીસના વેચાણ માટે તમો લખી લેનારની સાથે કરાર કરવો જરૂરી છે. આ કરાર રજુ કર્યેથી સદરહુ કરારને રજીસ્ટ્રેશન એકટની કલમ ૧૯૦૮ મુજબ નોંધવામાં આવશે.

કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ પહેલા પક્ષના આથી **"એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ"** માં આવેલ દુકાન/ ઓફીસ તમો લખી લેનારને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. અને બીજા પક્ષના તે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.

તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે કે,

(૧) અમો લખી આપનાર દ્વારા બાંધવામાં આવનાર સદરહુ સ્કીમમાં પાસ થયેલ પ્લાન અનુસાર ઉપર મુજબની દુકાનો/ઓફીસોનુ બાંધકામ ચાલુ કરવામાં આવેલ છે. અને સદર તમામ બ્લોકનુ બાંધકામ પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર લેખિત ખાત્રી આપીએ છીએ.

પરંતુ અમો લખી આપનારના કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય તમો લખી લેનારને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલ્કતને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મહત્વપૂર્ણ સુધારા વધારા કે ફેરફાર અમો લખી આપનાર કરી શકીશુ.

(૧/એ)

★ **"એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ"** માં વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસ કે જેનો કારપેટ એરીયા નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબ છે અને તે તમો લખી લેનાર ખરીદ કરવા અને અમો વેચાણ આપનાર તે વેચાણ કરવા માટે સંમત થયેલ છીએ.

★ સદર વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસ કે જેનો કારપેટ એરીયા તથા બાંધકામ એરીયા પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબ છે.

★ **"એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ"** ના બ્લોકમાં આવેલ ઓપન ટેરેસની માલિકી તમો વેચાણ લખી લેનાર તથા સદર બ્લોકના તમામ દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરોની સંયુકત રહેશે. જેથી તેમાં તમો વેચાણ લેનારે એકલાએ કોઈ માલિકી હકક ઉત્પન્ન કરવાનો

રહેશે નહિ. અને જેથી આવા ટેરેસની કોઈ કિંમત અલગથી તમો વેચાણ લેનારએ અમો વેચાણ આપનારને આપવાની રહેશે નહિ.

ઉપરોક્ત કિંમતમાં "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" ની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ એરીયા સહીતની ફેસેલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી અને તે માત્ર "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" ના તમામ સભ્યોની વધુ સુખાકારી માટે અમો વેચાણ આપનારે કોઈપણ પ્રકારનો અવેજ લીધા સિવાય ખુલ્લા ભોગવટા માટે આપેલ છે.

(૧/બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" ના નીચે પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબની મિલ્કતના અવેજની કુલ રકમ રૂ............... પુરા નક્કી કરેલ છે.

(૧/સી) સદર મિલકતના અવેજની નક્કી કરેલ રકમ પૈકી રૂ. /- પુરા તમો લખી લેનારે અમો લખી આપનારને નીચેની વિગતે બાના પેટે ચુકવી આપેલ છે અને બાકી રહેતી રકમ તમો લખી લેનારે અમો વેચાણ આપનારને તે નીચે બતાવેલ હસા મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે તમો વેચાણ લેનાર સંમત થયેલ છો. અને જો સદર મિલ્કતના અવેજની નક્કી કરેલ અથવા કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી બાનાની રકમ ૧૦% થી ઓછી હશે તો વગર બાનાખતથી અમો લઈ શકશુ જેની વિગતો નીચે મુજબ છે.

અવેજની વિગત

રકમ (રૂ.માં)	ચેક નંબર/તારીખ	બેંકનુ નામ

અમો લખી આપનારને અવેજની રકમ મળેલ છે, જેની આથી અમો પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. જે રકમ અમોએ વેચાણ દસ્તાવેજમાં મજરે ગણી આપવાની રહેશે.

કુલ વેચાણ કિંમત આધારે ટકાવારી	બાકી અવેજ ચુકવવાનો સમય
૩૦%	બાનાખત રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ
૪૫%	બિલ્ડીંગનુ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર સ્લેબ લેવલનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૬૫%	બિલ્ડીંગનુ ફર્સ્ટ ફ્લોર સ્લેબ લેવલનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૭૦%	બિલ્ડીંગનુ સેકન્ડ ફ્લોર સ્લેબ લેવલનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૭૫%	બિલ્ડીંગનુ થર્ડ ફ્લોર સ્લેબ લેવલનુ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી
૮૦%	બિલ્ડીંગમાં સદર ફ્લોરનુ ચણતર, પ્લાસ્ટર, સેનેટરીકામ, સ્ટેરકેશ, તથા તમામ ફ્લોરનુ ફ્લોરીંગ કામ પૂર્ણ થયેથી
૮૫%	બિલ્ડીંગનુ એલીવેશન, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, શટર ફીટીંગ વિગેરે કાર્ય પૂર્ણ થયેથી
૯૫%	બિલ્ડીંગનુ કલરકામ, પાર્કીંગ તથા આંતરીક રસ્તાનુ કામ પૂર્ણ થયેથી

૧૦૦% વેચાણ આપેલ યુનીટના કબજા સોપવા સમયે અગર બી.યુ. પરમીશન/કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી

(૧/ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતમાં દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનુ જમીન મહેસુલ અમો લખી આપનારે ભરી આપવાનુ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં નગરપાલિકા વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ.ના નાણા, આઈ.સી.ના નાણા, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી-રજી.ફી-વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન ચાર્જીસ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમ ઉપરાંત અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(૧/ઈ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ વેચાણ અવેજની કિંમતમાં અમો વેચાણ આપનારે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ જો નામદાર સરકારશ્રી/ નગરપાલિકાના ડેવલોપેમન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના મટીરીયલ ખર્ચ કે લેબર ચાર્જીસમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહુ દુકાન/ ઓફીસની કિંમતમાં વધારો કરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે નગરપાલિકાના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટેના જાહેરનામા/ પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

(૧/એફ) **"એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ"** ના સદરહુ દુકાન/ઓફીસનો કારપેટ એરીયા પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવ્યા મુજબનો છે. જો કારપેટ એરીયામાં 3% ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા પાલનપુર નગરપાલિકા તરફથી વપરરાશનુ પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ અમો વેચાણ આપનારે કારપેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરીયાની જાણ તમો વેચાણ લેનારને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારે આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણા પુરતી રકમ જયારથી અમો વેચાણ આપનારે મેળવેલ હોય તે તારીખથી ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં તમો વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનાર/ડેવલોપર્સને ૪૫ દિવસમાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ-૧-એ માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચોરસમીટર દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

(૧/જી) અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ નીચે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા તમો વેચાણ લેનારના દ્વારા અમો વેચાણ આપનારને આપવામાં આવેલ છે અને અમો વેચાણ આપનારની આવી વહીવટી કામગીરીમાં તમો વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો, તકરાર લેવાના નથી.

(૨) પાલનપુર નગરપાલિકા દ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનુ પાલન કરીને અમો લખી આપનારે સમય મર્યાદામાં "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" પરીયોજના પૂર્ણ કરી સ્થાનીક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર અમો વેચાણ આપનારે મેળવી લેવાનુ છે. અને તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલ્કતનો સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે અને કોમન સુવિધાઓનો કબજો તમો વેચાણ લેનારના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે .

એજ રીતે તમો વેચાણ લેનારે ઉપર બતાવ્યા મુજબ નક્કી કરેલ હપ્તા મુજબ વેચાણ અવેજના નાણા તેમજ અન્ય ચાર્જીસ, વેરાઓ વિગેરેની ચુકવણી અમો વેચાણ આપનારને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

(૩) સદર "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" ની સ્કીમમાં પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનના સબંધમાં આજની તારીખે કુલ એફ.એસ.આઈ.૯૭૮૬-૧૯ ચો.મી. છે. અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રત વિનિયમમાં જણાવેલ વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ.ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને કુલ એફ.એસ.આઈ.૧૩૦૪૮-૨૫ ચો.મી. ના એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલો એફ.એસ.આઈ.૯૯૮૯-૫૮ ચો.મી. જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતિના આધારે સદરહુ દુકાન/ઓફીસ ખરીદવાનુ કબુલ કરેલ છે.

(૪/૧) અમો વેચાણ આપનાર સદરહુ પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા તમો વેચાણ લેનારને દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપવા નિષ્ફળ જાય તો તમો વેચાણ લેનાર કે જેઓ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર અમો વેચાણ આપનારે મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી તમો વેચાણ લેનારને તમારા દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથેની રકમ ચુકવવાની રહેશે. અને તેવી જ રીતે જો તમો વેચાણ લેનાર નિયમ કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવામાં મોડુ કરશો તો મોડા ચુકવવાના સમય ગાળાનુ ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે હપ્તાની રકમ તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોકત શરત માટે બન્ને પક્ષના આથી સંમત થાય છે.

(૪/૨) આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા તમો વેચાણ લેનારએ અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમ નિયત સમયમર્યાદામાં ચુકવી આપવામાં જો તમો વેચાણ લેનાર કસુર

કરો તો ભારતીય રીઝર્વ બેંકના પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ (એમસીએલઆર) અને સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે વસુલ કરવાના અમો વેચાણ આપનારના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને તમો વેચાણ લેનાર હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણવાર કસુર કરે તો અમો વેચાણ આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (તમો વેચાણ લેનારે નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં તમો વેચાણ લેનારના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ અમો વેચાણ આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં તમો વેચાણ લેનારએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોષ્ટ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા અમો વેચાણ આપનારની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહિ શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ અમો વેચાણ આપનાર આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશુ.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ અમો વેચાણ લખી આપનાર દ્વારા કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસમાં અમો વેચાણ આપનારે મેળવેલ વેચાણ અવેજ પૈકીની રકમ તમો વેચાણ લેનારને પરત કરવાની છે અથવા સદરહુ મિલ્કત કોઈપણ ત્રાહિતને વેચાણ આપ્યા બાદ ત્રાહિત ખરીદનાર ઈસમ પાસેથી અમો વેચાણ આપનારને અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી આ કરારના અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી મેળવેલ વેચાણ અવેજ પૈકીની રકમ તમો વેચાણ લેનારને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા તમોએ અમારી પાસે ભરેલ રકમમાંથી આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી થયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ તમો વેચાણ લેનારને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બન્ને વિકલ્પોમાંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે પહેલા પક્ષનાએ યાને અમો લખી આપનારે નક્કી કરવાનુ રહેશે.

(૫) સદરહુ "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" માં અમો વેચાણ આપનારે પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમીનીટીઝમાં વિગેરે કંપની સહીતની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર-બી થી જોડેલ છે.

(૬) **કબજો સોપવા બાબત...**

અમો વેચાણ આપનારે દુકાન/ઓફીસનો કબજો પરિશિષ્ટ-અ માં બતાવેલ તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૪ સમયે અથવા તે પહેલા તમો વેચાણ લેનારને સુપ્રત કરી આપવાનો છે. અમો વેચાણ આપનાર પોતાના અથવા અમારા પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર દુકાન/ઓફીસનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરીએ તો તેવા સંજોગોમાં જો તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા સદર સોદો રદ કરવાની માંગણી કરવામાં આવ્યેથી અમો વેચાણ આપનારએ તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર રકમ મેળવ્યા તારીખથી લઈને તેવી રકમ વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા સુધીના વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે. પરંતુ વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસ નુ બાંધકામ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો અમો વેચાણ આપનાર દુકાન/ઓફીસની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

૧... યુધ્ધ, આંતરિક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાજોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે

૨... નામદાર સરકારશ્રી કે અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, કે કોઈપણ અદાલતો દ્વારા આપવામાં આવેલ નોટીસ, હુકમ, જાહેરનામુ વિગેરેનુ પાલન કરવાથી

૩... અમો વેચાણ આપનારના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલ્સની ડીલીવરી વિલંબીત થવાના કારણે

૪... ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ વિવાદ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ વિવાદ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણો

૫.... બાંધકામ વ્યવસ્થાને લગતા કોઈપણ યુનિયન કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે

૬... તમો વેચાણ લેનાર કે તમારા વતી કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા બદઈરાદાસર કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ કરવાની પરિસ્થિતિ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં

સદરહુ કારણોસર જો કબજો સોપવામાં જો વિલંબ થાય તો અમો વેચાણ આપનાર પ્રોજેકટનુ બાંધકામ પૂર્ણ કરવાની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકીશુ, તો તેવા સંજોગોમાં તમો વેચાણ લેનાર નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશો નહિ.

(૭/૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી

અમો વેચાણ આપનારે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી **"એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ"** ના વપરાશનુ પ્રમાણપત્ર મેળવીએ અને તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી અમો વેચાણ આપનારને કરી આપવામાં આવે ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને દસ્તાવેજ કરી આપી દુકાન/ઓફીસનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા તમારા પાનકાર્ડ, ઓળખના પુરાવા, ફોટા વિગેરે અમો વેચાણ આપનારે આપવાના રહેશે તથા અન્ય તમામ બાકી લેણાની રકમ આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈઓ, ઓપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજી પ્રક્રિયા પૂર્ણ કરવામાં તમો વેચાણ લેનાર નિષ્ફળ જાઓ તો અમો વેચાણ આપનારને તેનુ નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની તમો વેચાણ લેનાર આથી ખાત્રી અને ભરોષો આપે છે અને તમો વેચાણ લેનાર આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. અમો વેચાણ આપનાર અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા પણ તમો વેચાણ લેનાર સંમત થયેલ છો.

(૭/૨) બી.યુ.પરમીશન આવી ગયેલ છે તથા દુકાન/ઓફીસ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી અમો વેચાણ આપનાર તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં તમો વેચાણ લેનારે અમો વેચાણ આપનાર પાસેથી દુકાન/ઓફીસનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનુ તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય તેમજ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને વેચાણ લેનાર પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના

અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સી.સી. મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય તો તેવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારે સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તમો વેચાણ લેનાર પાસેથી મેળવીને તમો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

(૭/૩) બીજા પક્ષના દુકાન/ઓફીસનો કબજો મેળવવા નિષ્ફળ જાય તો :

અમો વેચાણ આપનાર તરફથી ખંડ ૭/૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી તમો વેચાણ લેનારે દુકાન/ઓફીસનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમીનીટ તથા અન્ડરટેકીંગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈપણ કારણોસર તમો વેચાણ લેનાર કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ થશો અને દુકાન/ઓફીસનો કબજો ન સ્વીકારો તો પણ દુકાન/ઓફીસના મેઈન્ટેનન્સના નાણા ભરપાઈ કરવા સહીતની તમામ જવાબદારી તમો વેચાણ લખી લેનારની રહેશે. અને જો સમયસર દસ્તાવેજ ન કરાવી શકો અને તેવા સંજોગોમાં જો સરકારશ્રીના નિતિ નિયમોમાં ફેરફાર થવાના કારણે કોઈ વધારાના ટેક્ષ કે સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરવાની થાય તો તેની સઘળી જવાબદારી તમો વેચાણ લખી લેનારની રહેશે.

(૭/૪) તમો વેચાણ લેનારને કબજો સપ્રત કર્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન દુકાન/ઓફીસનો અથવા "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને ધ્યાને લાવો અને તે ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો અમો વેચાણ આપનારે શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. અને આવી ખામી દુર કરવાનુ શક્ય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનુ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશો. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદારી ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય તો અમો વેચાણ આપનાર તમો વેચાણ લેનારને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનીશુ નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ, તેવુ નીચે જણાવેલ બાબતોમાં ગણાશે નહિ.

(૧) બીજા પક્ષ/તમો લખી લેનારને સદરહુ વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસની તથા કોમ્પલેક્ષની તમામ કોમન સુવિધાઓને લગતા તમામ કામો જેવા કે, ચણતર, પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ ફલોરીંગ કામ, આર.સી.સી. કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, રેલીંગનુ કામ, ઈલેકટ્રીક કામ, સેનેટરી કામ, ડ્રેનેજનુ કામ, લીફટ તથા તેની કંપની, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ, તમામ દિવાલોનુ કામ, પાર્કીંગ, બાથરૂમનુ કામ, ટાઈલ્સ ડેડો તથા જરૂરી જગ્યાએ આપવામાં આવેલ ઢાળનુ કામ વિગેરે તમામ કામોની ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારે જાતે પોતે તથા જે તે બાબતના નિષ્ણાત ઈસમો દ્વારા કરી કરાવી લેવાની રહેશે અને કબજો સ્વીકાર્યા બાદ સદરહુ મિલ્કતને લગતા તમામ કામો જેવા કે પ્લાસ્ટર, ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીંગ, ઈલેકટ્રીક, સેનેટરી, દિવાલ, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, લીફટ, ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ વિગેરે અન્ય તમામ બાબતોની જાળવણી તમો વેચાણ લેનારે સારામાં સારી રીતે કરવાની રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારની સદરહુ કામો/ચીજોની યોગ્ય જાળવણી ન કરવાને કારણે અથવા ખોટી રીતે જાળવણી કરવાના કારણે અથવા સદરહુ કામોને નુકશાન થાય તેવી રીતે કરવાના કારણે અમો વેચાણ આપનારે સોપેલ મિલકતના કોઈપણ ભાગને કે ચીજોને નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહિ. આ અંગે વધુમાં નીચે મુજબની ચોખવટ કરવામાં આવે છે.

(૨) વધુમાં તમો વેચાણ લેનારે તથા કોમ્પલેક્ષના તમામ સભ્યોએ અમો વેચાણ આપનારને આ કરારની લેખિત બાંહેધરી આપેલ છે કે, તેઓએ સદરહુ દુકાન/ઓફીસમાં તથા કોમ્પલેક્ષની કોમન સુવિધાઓમાં નીચે મુજબના કામો કે કાર્યો કરશે નહિ અને જો નીચે જણાવેલ કામો/કાર્યો કરશે તો સદરહુ મિલકત/ કોમ્પલેક્ષની કોમન સુવિધાઓને લગતી રેરા કાયદાની કલમ ૧૪(૩) માં જણાવેલ ખામી અંગેની જવાબદારી અંગે અમો વેચાણ આપનારની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહિ.

એ. સદરહુ વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસ કે કોમ્પલેક્ષની કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવાની નથી અથવા કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાના નથી. છતાં જો તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા આવા કોઈ ફેરફાર કરવા કરાવવામાં આવે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર રહેશો.

બી. સદરહુ કોમ્પ્લેક્ષના તેમજ કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં બ્રેકર ચલાવવાના નથી કે છીણી હથોડાથી તોડફોડ કરવાની નથી કારણ કે આમ કરવાથી પ્લાસ્ટર છુટુ પડી જવાના/પ્લાસ્ટરમાં ક્રેક પડવાના/ટાઈલ્સ છુટી પડી બોદી બોલવાના કે ટાઈલ્સના લેવલમાં અપ-ડાઉન થઈ જવાના તથા અન્ય બાંધકામ તથા કોમન સુવિધાને ક્ષતિ પહોંચી શકે છે જેથી આવુ કાર્ય તમો વેચાણ લેનારે કરવાનુ નથી.

સી. તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસમાં ફાઈનલ કલર કામ કરતા પહેલા તમામ દિવાલો પર સોલ્ટ ગાર્ડ/આલ્કલીક બ્લોગના કોટ લગાવવાના રહેશે. જેથી ભવિષ્યમાં કુદરતી રીતે દિવાલમાં નીકળતો ક્ષાર અટકાવી શકાય. તથા દિવાલ પર કરવામાં આવતી લાપી/પુટ્ટી/પી.ઓ.પી. વિગેરે લેબોરેટરી ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ તે ક્ષારયુકત પાણીથી બનેલ ન હોય તેવી કવોલીટીની જ વાપરવાની રહેશે.

ડી. જો તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા તમોને વેચાણ કરેલદુકાન/ઓફીસ કે કોમ્પલેક્ષની કોમન સુવિધાઓના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝનીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોરકટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને તેના કારણે આજુબાજુના કોઈપણ ભાગને કે સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેની સઘળી જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે. તેવી કોઈ જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે નહિ, અને અમો વેચાણ આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર રહીશુ નહિ.

ઈ કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે, ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કેપ તોફાન, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવા વિગેરેના કારણે તથા તમો વેચાણ લેનારના કારણે દુકાન/ઓફીસ કે કોમ્પલેક્ષની કોમન સુવિધાઓનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે કોઈ ભાગનુ સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે તમો વેચાણ લેનારની મિલ્કતને કે આજુબાજુની મિલ્કતને કોઈપણ પ્રકારનુ નુકશાન થાય તો તેના માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને આથી અમો વેચાણ આપનાર આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા કે તેના માટે કોઈપણ પ્રકારનો કલેઈમ ચુકવવા માટે જવાબદારી રહીશુ નહિ.

(૭/૫) આગ તથા ફાયર સેફટી સીસ્ટમ :

(૧) જો તમો વેચાણ લેનાર કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાના કારણે અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાના કારણે કે ઈલેકટ્રીસીટીનો ઓવર લોડ વપરાશ કરવાના કારણે કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બીલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે અમો વેચાણ આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ, અને આથી અમો વેચાણ આપનાર આવી ખામી કે નુકશાની રીપેર કરવા કે તેનુ વળતર ચુકવવા માટે જવાબદાર રહીશુ નહિ.

(૨) કબજો લેતા પહેલા તમો વેચાણ લેનારે પોતે ખરીદ કરેલ દુકાન/ ઓફીસનુ તથા કોમન સુવિધાઓનુ તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનુ એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનુ તથા વાઈરીંગનુ તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનુ ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ તમો વેચાણ લેનારે કબજો સ્વીકારતા પહેલા અમો વેચાણ આપનારને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધાઓથી તમામ રીતે તમો વેચાણ લેનાર સંતુષ્ટ છો તેમ ગણવાનુ રહેશે.

(૩) કોમ્પલેક્ષના એસોસીએશનને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર સેફટી સીસ્ટમનુ એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનુ સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી કોમ્પલેક્ષની રહેશે. જો કોમ્પલેક્ષની ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનુ મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ થાય અને ફાયર સેફટી સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનાર કે એશોસીએશનની રહેશે, તેવી જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે નહિ. અને આથી તમો વેચાણ લેનારની આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અમો વેચાણ આપનાર જવાબદારી રહીશુ નહિ.

(૭/૬) આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનુ પાલન તમો વેચાણ લેનાર અને એશોસીએશનના તમામ સભ્યોએ કરવાનુ રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનુ ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તો તેવા સંજોગોમાં અમો વેચાણ આપનારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૭/૭) સદરહુ સ્કીમ સંદર્ભે રજુ કરેલ પ્રેજન્ટેશનો વેચાણનો કોઈ ભાગ નથી. તેથી પ્રમોટર ઉપરોકત તમામ ફેસેલીટીઝ, એમીનીટીઝ તથા ઉપરોકત રીતે દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો અને તેને સંલગ્ન બાબતો ખરીદનારાને આપવા બંધાયેલ નથી. પ્રમોટરે એલોટીને માત્ર ફલોરીંગ, પ્લાસ્ટર સાથેની દિવાલો તથા ઈલેકટ્રીફીકેશન તથા આ સાથે જોડેલ સર્વીસીઝ, ફેસીલીટીઝ અને એમીનીટીઝ જ વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ છે. આ સિવાયના બ્રોશર વિગેરેમાં દર્શાવેલ પ્રેજન્ટેશનો આપવા બાબતે એલોટીએ કયારેય કોઈપણ જાતની માંગણી કરવાની નથી તેમજ કોઈપણ જાતના વાંધા, વિરોધ કે દાવાદુવીના પ્રકરણો કરવા કરાવવાના નથી. અને જો કરે કરાવે તો તેઓની આવી અરજી રદબાતલ ગણાશે. પ્રમોટર એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાન/ઓફીસને વિપરીત અસર ન થાય તે રીતે ચાલુ પ્રોજેકટના બ્રોશરમાં આર્કીટેકચરલ જાહેરાત હેતુસર બિલ્ડીંગના એલીવેશન સારા લાગે તેવા હેતુસર એલીવેશનમાં બદલાવ કરી શકશે.

(૮) તમો વેચાણ લેનારને વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસ કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર વાણિજય હેતુ માટે કરવાનો રહેશે તથા સદર "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" માં આવેલા પાર્કીંગનો ઉપયોગ માત્ર મોટરસાઈકલ

(૧૨) વેચાણ આપનાર દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ સુચીત એસોસીએશનને જયારે કોમ્પલેક્ષની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય, અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડયુટી, અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તેવી વકીલ ફી સહીતની તમામ રકમના વેચાણ લેનાર ના ફાળે આવતી રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :

૧) આ કરાર સાથે તમોને આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હક્કો વેચાણ આપનાર ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો વેચાણ આપનાર ધરાવે છે.

૨) વેચાણ આપનાર પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ પાલનપુર નગરપાલિકા પાસેથી મેળવેલ જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને વેચનાર પરિયોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૩) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હક્ક હિત રહેલા નથી.

૪) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય પરિયોજનાની જમીન ઉપર અથવા પરિયોજનાના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કે ફરીયાદ કોઈપણ કોર્ટમાં પેન્ડીંગ નથી. કે તે મતલબની કોઈ નોટીસ અમોને ફાળવવામાં આવેલ નથી.

૫) પરિયોજનાની જમીન કે આ યોજના અંતર્ગતની તમામ દુકાનો/ ઓફીસો અંગે નગરપાલિકાએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના માન્ય અને ચાલુ છે. અને કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત સદર દુકાન/ઓફીસ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને અમો વેચાણ આપનારે સદર સ્કીમ/પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન, દુકાન/ઓફીસ અને કોમન એમીનીટીઝ સબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ પાલન કરેલ છે અને કાયમી કરતા રહીશુ.

૬) વેચનાર આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને વેચાણ આપનારે કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવુ કોઈ કૃત્ય કરેલ નથી કે જેનાથી તમો વેચાણ લેનારના હક્કો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાન થાય.

૭) અમો વેચાણ આપનારે આ યોજનાની સમગ્ર જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કરેલ નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના તમોવેચાણ લેનારના હક્કોને કોઈપણ રીતે નુકશાન થાય.

૮) અમો વેચાણ આપનાર ખાત્રીપૂર્વક જણાવીએ છીએ કે, વેચાણ લેનારને વેચાણ કરવામાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનુ નિયંત્રણ નથી.

કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત તમો વેચાણ લેનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

(૯) તમો વેચાણ લેનારે **"એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ"** ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એસોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તેને અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા જે નામ સુચન કરવામાં આવે તે નામથી નોંધણી કરાવવાની રહેશે. અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને તમો વેચાણ લેનારએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજીપત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર અમો વેચાણ આપનારને પરત કરવાના રહેશે. અને સમયાંતરે સભ્યપદ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી અમો વેચાણ આપનાર સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકીએ અને મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારા-ધોરણમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ સત્તામંડળની જરૂરીયાત મુજબના કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવે તો તે અંગે તમો વેચાણ લેનારે કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી.

(૯/૧) દુકાન/ઓફીસના વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા તમો વેચાણ લેનારને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ તમો વેચાણ લેનાર પરિયોજનાની જમીન અને **"એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ"** ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરાઓ, સુખાકારી વેરાઓ અથવા કોમન વેરાઓ જે સબંધીત સ્થાનીક સત્તામંડળ તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તેવા તમામ વેરાઓ, જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણીવેરો, વીમો, કોમન લાઈટવેરો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર-સફાઈ કામદાર-ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો સદરહુ દુકાન/ઓફીસના ભાગે આવતો હિસ્સો તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો અને ચુકવવાનો રહેશે. એસોસીએશનની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી તમો વેચાણ લેનારે મેઈન્ટેનન્સ અંગેના પોતાના હિસ્સાના નાણાની રકમ અમો વેચાણ આપનારને ચુકવવાની રહેશે. વધુમાં તમો વેચાણ લેનાર સંમત થાય છે કે, જયાં સુધી વેચાણ લેનારનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને ખર્ચ પેટે માસીક જે ફાળો નક્કી કરવામાં આવે તે કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશીથી સંમત છે. વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનુ નથી. તેમજ એસોસીએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ વેચાણ આપનારની પાસે જ ખર્ચ પેટે ચુકવવાની રહેશે.

(૧૦) વેચાણ લેનારે કરારમાં જણાવવામાં આવેલ સામૂહિક ખર્ચા અને વેરાઓ પૈકી વરાડે પડતી ચુકવવાની થતી રકમ ઉપરાંત પણ ઉકત દુકાન/ઓફીસનો કબજો સોપવાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રોમટર નક્કી કરે તેવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓમાં આવરી લેવાયા ન હોય તેવા ખર્ચાનો ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

(૧૧) ઉપરોક્ત સુચીત એસોસીએશનની રચના સબંધે તેમજ તેના નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા વેચાણ આપનારના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજોની વકીલફી સહીતના ખર્ચાનો વેચાણ લેનારને ફાળે આવતો હિસ્સો વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

૪) તમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા કરાવવાની નથી કે તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો વધારો કરવા કરાવવાનો નથી. કે તમો વેચાણ લેનારે "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" ના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરાવવાનો નથી. તેમજ "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" બીલ્ડીંગના વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી સદરહુ "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" ની તમામ કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે . અમો વેચાણ આપનારની અથવા એસોસીએશનની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વીના તમો વેચાણ લેનારે "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" માં કે તેના બિલ્ડીંગમાં કે કોમ્પ્લક્ષમાં આવેલ કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતરકામ કરવા કરાવવાનુ નથી. તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનુ નથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે સદરહુ "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" કોમ્પલેક્ષને તથા તેમાં આવેલ કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનુ નથી અને જો કરશે તો તેના નુકશાની ખર્ચની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

૫) તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા એવુ કોઈપણ કામ કરવા કરાવવાનુ નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવામાં આવતી નથી કે જેનાથી "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" ની જમીન કે તેના બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ કોમ્પલેક્ષના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વીમાને રદ થવાને પાત્ર ઠરાવવામાં આવે, અથવા જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવુ કોઈ કામ તમો વેચાણ લેનારે કરવા કરાવવાનુ નથી અને જો આવુ કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનાર કરશો તો તેવા સંપૂર્ણ ખર્ચની નુકશાની સહિતની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે.

૬) તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ દુકાન/ઓફીસના અથવા આ કોમ્પલેક્ષના કોઈપણ ભાગ ઉપર કે "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ"કોમ્પલેક્ષમાં કોઈપણ જગ્યાએ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા એવી નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે ફેકવા દેશે નહિ કે જેથી કરીને "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" ના અન્ય સભ્યોને અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તેમજ ઉપદ્રવ ઉપસ્થિત થાય.

૭) અમો વેચાણ આપનાર દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" માં આવેલ વિજળી, પાણી, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલ સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૮) તમો વેચાણ લેનારને દુકાન/ઓફીસ જે હેતુ માટે આપવામાં આવે છે તે હેતુમાં ફેરફાર કરવાના કારણે સબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક વેરાઓ, પાણીવેરો, વીમા પ્રિમીયમ વિગેરે તથા અન્ય નાણાના લેણામાં થયેલ વધારો તમો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે.

૯) આ કરાર હેઠળ તમો વેચાણ લેનાર અમો વેચાણ આપનારને તથા એસોસીએશનને ચુકવવા પાત્ર થતા તમામ નાણા તથા અન્ય લેણાના નાણા પુરેપુરા ન ચુકવી આપો તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લો ત્યાં સુધી તમો વેચાણ લેનાર દુકાન/ઓફીસને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશો નહિ અથવા પોતાના લાભ કે હીત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિત વ્યક્તિને સોપણી કરી શકશો નહિ.

૯) પરિયોજના (પ્રોજેક્ટ) પૂર્ણ થયેથી એસોસીએશનની રચના વખતે વેચાણ લેનારાઓ દ્વારા રચવામાં આવનાર એસોસીએશનને વેચાણ આપનાર દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

૧૦) વેચાણ આપનારે આજની તારીખે સદરહુ પ્રોજેક્ટ અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા વિવાદ રહિત સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ, કરવેરાઓ સહિતના અન્ય નાણા/પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટીની રકમ અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે તમામ ચુકવી દીધેલ છે.

૧૧) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અથવા પ્રોજેક્ટ બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પ્રોજેક્ટ અંગે વેચનારને સરકારશ્રી તરફથી અથવા નગરપાલિકા તરફથી અથવા અન્ય કોઈ કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ અમો વેચનારને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

(૧૪) એલોટી/વેચાણ લેનાર આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,

૧) તમો વેચાણ લેનારને દુકાન/ઓફીસનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી વેચાણ લેનારએ પોતાના ખર્ચે દુકાન/ઓફીસની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને જે ભાગમાં દુકાન/ ઓફીસ આવેલ છે તેનો ઉપયોગ**"એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ"** ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધ કરીશુ નહિ, તેમજ કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે રીતે કોઈ તોડફોડ, સુધારા વધારા કરીશુ નહિ તથા કાયદા વિરૂધ્ધનુ કોઈ કૃત્ય કરશે નહિ અને નગરપાલિકાની પરવાનગી તેમજ એસોસીએશનની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહિ તે ઉપરાંત ઉપરોક્ત તમામ શરતોનુ પાલન કરવાની વેચાણ લેનારે આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૨) તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ દુકાન/ઓફીસમાં એવો કોઈ સામાન રાખવાનો નથી કે જે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી કોમ્પલેક્ષના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે, તે ઉપરાંત એવો કોઈપણ સામાન રાખી શકશે નહિ કે લાવી શકશે નહિ કે જે રાખવા માટે સબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ અથવા નગરપાલિકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઈ જવામાં દાદર કે કોમન પેસેજને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય,. તેમ છતાં તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે કોમ્પલેક્ષને કોઈપણ રીતે નુકશાન થશે તો માત્ર તમો વેચાણ લેનાર તેવા નુકશાન ભરપાઈ કરવા પાત્ર બનશો. તેમાં વેચનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ. તેમજ **"એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ"** માં આવેલ કોઈપણ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીગ/કોમન પ્લોટમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ માલ-સામાન મુકવાનો નથી.

૩) વેચનારએ જે સ્થિતિમાં સદરહુ કોમ્પલેક્ષનો વહીવટ આપ્યો હોય તે જ સ્થિતિમાં કાયમી જાળવી રાખવાનો રહેશે. અને સબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ અથવા નગરપાલિકાના નિયમો, એસોસીએશનના નિયમો, પેટા નિયમો અને ધારા-ધોરણ વિરૂધ્ધ હોય તેવુ કોઈ કૃત્ય તમો વેચાણ લેનારે સદરહુ **"એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ"** માં કે વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાન/ઓફીસમાં કરવા કરાવવાનુ નથી. તમો વેચાણ લેનાર દ્વારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઈઓનુ ભંગ થાય એવુ કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર તમો વેચાણ લેનાર જવાબદાર બનશો. અને આવા સંજોગોમાં વેચનાર સામે નુકશાની અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના તમો વેચાણ લેનારના તમામ હક્કો સંપૂર્ણપણે જતા રહેશે.

(૧૮) કરારની બંધનકર્તા અસરની શરૂઆત :

આ કરાર બન્ને પક્ષકારોએ અરસ પરસ વાંચી વંચાવી સૌ પ્રથમ કરારમાં નક્કી થયા મુજબની પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ ખરીદનારએ વેચનારને આપવાની છે, અને તે સાથે આ કરાર ઉપર બન્ને પક્ષનાએ સહી કરવાની છે. જે કરાર ઉપર સહી થયેથી વેચનારએ ખરીદનારને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે. અને વેચનારએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ ખરીદનારે સબંધીત સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી કરાવવા હાજર રહેવાનુ રહેશે અને સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બન્ને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. ખરીદનારે આ કરારની નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને વેચનારે આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

પરંતુ જો ખરીદનાર આ કરારની નોંધણી માટે સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો વેચનાર આ ચુકને સુધારી લેવા માટે ખરીદનારને નોટીસ મોકલશે અને ખરીદનારના નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર ખરીદનાર ચુક સુધારી ન લે તો ખરીદનારની દુકાન/ઓફીસ ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે. અને ખરીદનારે તે સબંધમાં જમા કરાવેલી બુકીંગની રકમ સહીતની તમામ રકમો ખરીદનારને કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને વેચનારે પરત કરવાની રહેશે. તેવા સંજોગોમાં થયેલ કરાર રદ ગણાશે. અને ખરીદનાર આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી બોજોઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહિ. અને જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે વેચાણ લેનારની અંગત જવાબદારી ઠરશે. અને ખરીદનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૯) સમગ્ર કરાર

આ કરાર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સમજુતીથી રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" ની સદર વેચાણ આપેલ દુકાન/ ઓફીસ અંગે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર અગાઉ થયેલ તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

(૨૦) સુધારો કરવાનો અધિકાર :

આ કરારમાં તેના બન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) કરારની શરતો કોને લાગુ પડશે ?

આ કરારની જોગવાઈઓ બન્ને પક્ષકારોને તેમજ ખરીદનારમાં જોડાનાર તથા તે પછીના વખતો વખતના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ યોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ, ફરજો, હેતુઓ, ફાયદા-નુકશાન સદરહુ કોમ્પલેક્ષના હવે પછીના ખરીદનારને તથા ખરીદનાર સાથે જોડાનારાઓને તથા વખતોવખતના ખરીદનારાઓને પણ આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે કોમ્પલેક્ષ સાથે સંકળાયેલી છે.

૧૦) મંડળી અથવા એસોસીએશનની રચના વખતે સદરહુ "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" અને તેમાં આવેલા દુકાન/ઓફીસની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ દુકાન/ઓફીસ સબંધીત તથા અન્ય બાબતો સબંધીત નિયમો, વિનિયમો, પેટા નિયમો, ધારાધોરણ જે હાલમાં લાગુ હોય તેનુ તથા તેમાં વખતો વખત જે કાઈપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનુ પાલન તમો વેચાણ લેનારે કરવાનુ રહેશે. તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક કમીટી દ્વારા સભ્યો ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનુ તમો વેચાણ લેનારે પાલન કરવાનુ રહેશે તથા જે પણ વેરાઓ, ચાર્જીસ, ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે તમો વેચાણ લેનારે વરાડે પડતા ભરવાના રહેશે.

૧૧) અમો વેચાણ આપનાર કે વેચાણ આપનારના એજન્ટોને, સદરહુ દુકાન/ઓફીસ અથવા કોમ્પલેક્ષના કોઈપણ ભાગ/વિભાગની સ્થિતિને જોવા માટે કે તપાસ કરવા માટે જે તે ક્ષેત્રના કારીગર તથા નિષ્ણાતો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે પ્રવેશ કરવા કરાવવા દેવાનો રહેશે.

(૧૫) વહીવટી ખર્ચની વ્યવસ્થા :

તમો વેચાણ લેનાર તરફથી અમો વેચાણ આપનારને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સુચિત મંડળીને રચના કરવા માટેની શેર મુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને અમો વેચાણ આપનારે એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) કરારના અધિકારની મર્યાદા :

આ કરારમાં સમાવીષ્ટ કોઈપણ બાબત, કાયદાની દ્રષ્ટીએ સદરહુ દુકાન/ ઓફીસ અથવા "એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" ના કોઈપણ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનુ અર્થઘટન એ મતલબનુ કરવાનુ નથી. તમો વેચાણ લેનાર સાથે સદરહુ દુકાન/ઓફીસને વેચવાનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદરહુ પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગ પર તમો વેચાણ લેનારનો કોઈ હક્ક હિસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો, માલિકી હક્ક રહેશે નહિ અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, સીડી, પેસેજને ઉપર જણાવ્યા મુજબ કોમ્પલેક્ષને સામુહિક ઉપયોગ હેતુથી સોપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અમો વેચાણ આપનારની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે તમો વેચાણ લેનારને પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગનુ કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય કોઈપણ રીતે આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૧૭) વેચનાર ગીરો મુકશે નહિ કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહિ.

અમો વેચાણ આપનાર આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરીએ ત્યારબાદ અમો વેચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસને ગીરો મુકી શકીશુ નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ કરી શકીશુ નહિ અને જો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો વેચનાર દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં વેચનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો શાનગીરો કે બોજો વેચાણ લેનાર અથવા વેચાણ લેવા સંમત થનારના હક્ક/હિતને નુકશાન કરશે નહિ.

સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનુ માનવામાં આવશે.

(૨૮) ખરીદનારની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તો તેવા સંજોગોમાં વેચાણ આપનાર દ્વારા ખરીદનારને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર ખરીદનાર પૈકી જેમનુ નામ પહેલુ હોય તેમના એકમાત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ ખરીદનારાઓને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા બરાબર માનવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૦) વિવાદનુ નિરાકરણ :

બન્ને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વાદવિવાદનુ નિરાકરણ સુમેળથી લાવવાનુ રહેશે અને જો સમાધાનથી નિવારણ ન થાય તો તેવી તકરાર રીએલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ સને ૨૦૧૬ (રેરા) માં દર્શાવેલ સક્ષમ સત્તાધિકારી સમક્ષ રજુ કરવાની રહેશે.

(૩૧) લાગુ પડતો કાયદો :

સદર કરારમાં દર્શાવેલ શરતો અંગે કરારની શરતો બહાર કાયદાની જોગવાઈઓ મુજબ જો કોઈ તકરાર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે ઉપસ્થિત થાય તો તેવી તકરારોનુ નિવારણ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર નામદાર કોર્ટ દ્વારા કરવાનુ રહેશે અને આ માટે ન્યાયક્ષેત્ર પાલનપુર શહેર રહેશે.

વેચાણ આપેલ મિલ્કતની વિગત

પરિશિષ્ટ-અ

ગામનુ નામ	રે.સ.નં.	દુકાન નંબર	ચો.મી.
પાલનપુર (કસ્બા) તા.પાલનપુર	૫૦૮+૫૦૯/૨ (વાણિજય હેતુના પ્લોટ નં.૮થી૧૪)	"એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ" પૈકી .... ફલોર દુ.નં.....	

મા પ

ઉત્તર-દક્ષિણ : પૂર્વ બાજુ : મીટર
: પશ્ચિમ બાજુ : મીટર
પૂર્વ-પશ્ચિમ્ : ઉત્તર બાજુ : મીટર
: દક્ષિણ બાજુ : મીટર

કુલ ચો.મી. બરાબર ચો.ફુ.
જેનો બાંધકામ એરીયા ચો.મી. છે.
બાંધકામનુ વર્ષ : ૨૦૨૨

(૨૨) કરાર રદ કરવા બાબત...

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ સદરહુ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનુ નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલ ગણાશે તે સિવાય આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

(૨૩) કરારમાં જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પધ્ધતિ

આ કરારમાં જયાં પણ એવુ ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે ખરીદનારે આ યોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવવાની કે ભોગવવાની છે ત્યાં તેની ગણતરી યોજનામાં સમાવિષ્ટ તમામ ઓફીસ/દુકાનોના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સબંધીત વેચાણ આપેલ ઓફીસ/દુકાનના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

(૨૪) વધુ બાંહેધરીઓ :

બન્ને પક્ષો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવી આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નક્કી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં આવેલ અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા હકક સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ કરાર બન્ને પક્ષના અરસ પરસ કરી આપશે તેને બન્ને પક્ષના સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

(૨૫) અમલનુ સ્થળ :

આ કરાર વેચનારના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત વેચનારની ઓફીસ ખાતે અથવા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજુતિ મુજબ ના અન્ય કોઈપણ સ્થળ ખાતે કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબરજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ આ કરાર નોંધણી બાદ જ અમલી બનશે તેમજ કરારની શરૂઆત થયેલા હોવાનુ ગણાશે.

(૨૬) ખરીદનારે આ કરારની નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને વેચનારે આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

(૨૭) કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બન્ને પક્ષકારોએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર ઉપરોકત બતાવેલ સરનામે કરવાનો રહેશે, અને ઉપરોકત સરનામે રજી.પોષ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર માન્ય ગણાશે.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની બન્ને પક્ષકારોએ એકબીજાને અરસ પરસ રજી.પોષ્ટ એડીથી જાણ કરવાની રહેશે. અને જો તેમ કરવામાં કોઈ પક્ષકાર કસુર કરે છે તો ઉપરોકત જણાવેલ

મિલ્કતનુ પોષ્ટલ સરનામુ	:	"એસ-૯ ઈમ્પિરિયલ", આબુ હાઈવે, પાલનપુર, જી.બ.કાં.
મિલ્કત રાખનારની સહી	:	....
મિલકત તબદીલ કરનારનીસહી		....

આ બાબતનો બાનાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોશીયારીથી, બીનકેફ હાલતમાં સમજી વિચારી કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાલચ વગર પોતાના હિત-અહિતનો બરાબર ખ્યાલ કરી તમોને લખી લખાવી આપેલ છે. જે શરૂથી આખર સુધી અમોએ વાંચી વંચાવી બરાબર સમજયો છે. જે અમોને તથા અમારા વાલી-વંશ-વારસો--કુલમુખત્યાર-એકઝીકયુટરો-એડમીનીસ્ટ્રેટરોને હરેક રીતે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જે બદલ આ નીચે અમો અમારી સહીઓ કરી કરાવી આપીએ છીએ.

આજ લખ્યા તારીખ

અત્રે ....મત્તુ અત્રે ....શાખ

લખી આપનારની સહીઓ	સાક્ષીઓની સહીઓ

એસ-૯ ડેવલોપર્સ,
નામની ભાગીદારી પેઢીના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર..

<u>ચ તુ ર સી મા</u>

ઉત્તર :

દક્ષિણ:

પૂર્વ :

પશ્ચિમ:

ઉપરોક્ત વિગતના બાંધકામવાળી મિલકત અમોએ તમોને આ બાનાલેખથી ધાબા ઉપરના માલિકી હક્ક સિવાય તથા તળની કુલ જમીનમાં મજલાવાર વરાડે પડતા મજમુન માલિકી હક્ક સહિત વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. જેના તળની જમીન અલગથી વહેચણી કયારેય ન થઈ શકે તેવી જમીનના ફકત વપરાશી હક્ક સહિત સદરહુ દુકાન/ઓફીસ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

જેનો એલોટમેન્ટ લેટર નિયત નમૂનામાં તા.......... ના રોજ અમોએ તમોને આપેલ છે.

સદરહુ દુકાનનો કબજો અમોએ તમોને ઉપરોકત બતાવેલ શરતોને આધિન તારીખ 31-12-2024 સુધીમાં સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

<u>એનેક્ષર-એ</u>

રેરા ઓથોરીટીના નોંધણી પ્રમાણપત્ર

<u>એનેક્ષર-બી</u>

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ

૧) સદરહુ કોમ્પલેક્ષમાં સીડી

૨) સદરહુ કોમ્પલેક્ષમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર આગળના ભાગે ટુ વ્હીલર, ફોર વ્હીલર ઓપન કોમન પાર્કીંગ રાખેલ છે. તથા ભોયરામાં કવર્ડ કોમન પાર્કીંગ રાખેલ છે. જે કોમ્પલેક્ષના તમામ દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરોએ સહિયારુ વાપરવાનુ રહેશે.

3) કોમન અન્ડર ગ્રાઉન્ડવોટર સંપ સબમર્શીબલ મોટર સાથે

૪) કોમ્પલેક્ષમાં જનરલ ડ્રેનેજ વ્યવસ્થા

૫) પેવર બ્લોક સાથે કોમન પ્લોટ તથા રસ્તા (સ્ટ્રીટ લાઈટ સાથે)

૬) પાણીની સુવિધા માટે એક બોરવેલ, ઓવર હેડ પાણીની ટાંકીથી ટોયલેટ સુધી પાણી સપ્લાય

૭) ટેરેસમાં ચાઈના મોઝેક અથવા ટાઈલ્સ ફલોરીંગ

૮) લીફટ તથા ફાયર સેફટી સીસ્ટમની વ્યવસ્થા

<u>મિલકતના ઓળખ માટેનો ફોટોગ્રાફ</u>