–: કબજા રહીતનો સાટાખત કરાર :–

શ્રી ગુજરાત રાજયના, રાજકોટ શહેરમાં મ્યુ. કોર્પોરેશનની હદમાં ગોંડલ રોડ ઉપર એસ.ટી.વર્કશોપ પાસે રાજકોટ શહેરના **રેવન્યુ સર્વે નં.૩૯૦** પૈકી બીન ખેડવાણ થયેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૭–૮–૨૭–૨૮** ની જમીન **ચો.વા.આ.૪૦૯૩.૨ બરાબર ચો..મી.૩૪૨૫.૭૬** ઉપર બાંધવામાં આવેલ **''સ્કાયમોલ''** તરીકે ઓળખાતા ફકત વાણિજય હેતુ માટેના મીડરાઈઝ બિલ્ડીંગના **.......... ફલોર** ઉપર આવેલ **દુકાન નં...............**નો કબજા રહિતસાટાખત કરાર.

....

સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૭ અને સીટી સર્વે નં.૬૧૧૬

ટી.પી.સ્કીમ નં.૪ એફ. પી.૧૨૮૮

વેચાણ કિંમત રૂા.................../– અંકે રૂપિયા ......લાખ પુરા.(જી.એસ.ટી સાથે)

....

બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............

કાર્પેટ એરીયા ચો.મી...........તથા સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની કાર્પેટ એરીયા ચો.મી..........

RERA REG. NO. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/CAA07002/140520

....

લખાવી લેનાર :–

શ્રી .... હિન્દુ, ઉ.વ.આ. , ધંધો :

PAN CARD NO. : **MOB :**

ઠે... વાળા તે એકપક્ષે વેચાણ લેનાર

હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ દુકાન ખરીદનાર **"એલોટી"** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.

લખી આપનારાઓ :–

ઉમીયા લેન્ડ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના મુખ્ય અને વહીવટકર્તા ભાગીદારો.

PAN CARD : AADFU-9048-F **MOB : 94267 82313**

(૧) શ્રી હિતેન્દ્ર વિઠ્ઠલભાઈ વિરમગામા, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૩, ધંધોઃવેપાર,

(૨) શ્રી જયસુખભાઈ મગનભાઈ કાથરોટીયા, હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૫૪, ધંધો : વેપાર,

ઠે. બન્ને ''સ્કાય મોલ'', ગોંડલ રોડ, એસ.ટી વર્ક શોપ પાસે, રાજકોટ.

વાળા તે બીજાપક્ષે વેચાણ આપનારાઓ.

હવે પછી જેનો ઉલ્લેખ દુકાન વેચનાર **"પ્રમોટર"** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.

જત આથી તમો લખાવી લેનાર જોગ અમો લખી આપનાર આ કબજા રહિત વેચાણ કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :–

..૨..

....

: લખી આપનાર : : લખી આપનાર : લખાવી લેનાર

(૧) શ્રી ગુજરાત રાજયના, રાજકોટ શહેરમાં મ્યુ. કોર્પોરેશનની હદમાં ગોંડલ રોડ ઉપર એસ. ટી. વર્કશોપ પાસે રાજકોટ શહેરના **રેવન્યુ સર્વે નં.૩૯૦** પૈકી **સનદ નં.૯૫** વાળી બીનખેડવાણ થયેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૨૭** ની **ખુલ્લી જમીન ચો.વા.આ.૧૦૨૩–૩ બરાબર ચો.મી.૮૫૬–૪૪** જેના **સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૭ અને સીટી સર્વે નં.૬૧૧૬** તે અમો લખી આપનારાઓની ભાગીદારી પેઢીએ **શ્રી કનુભાઈ કરશનદાસ પટેલ પાસેથી** રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ **નં.૧૫૦૩ તા.૨૨–૦૩–૨૦૧૭ થી ખરીદ કરેલ છે.** તથા **પ્લોટ નં.૮** ની **ખુલ્લી જમીન ચો.વા.આ.૧૦૨૩–૩ બરાબર ચો.મી.૮૫૬–૪૪** જેના **સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૭ અને સીટી સર્વે નં.૬૧૧૭** તે અમો લખી આપનારાઓની ભાગીદારી પેઢીએ **શ્રી પન્નાબેન રસિકભાઈ પટેલ** પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ **નં.૮૨૪૩ તા.૨૦–૧૧–૨૦૧૪ થી ખરીદ કરેલ છે.** તથા **પ્લોટ નં.૭** ની **ખુલ્લી જમીન ચો.વા.આ.૧૦૨૩–૩ બરાબર ચો.મી.૮૫૬–૪૪** જેના **સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૭ અને સીટી સર્વે નં.૬૧૧૮** તે અમો લખી આપનારાઓની ભાગીદારી પેઢીએ **શ્રી કંચનબેન શાંતિલાલ વાછાણી વિગેરે પાસેથી** રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ **નં.૯૧૨૧ તા.૨૨–૧૨–૨૦૧૪ થી ખરીદ કરેલ છે.**તથા **પ્લોટ નં.૨૮** ની **ખુલ્લી જમીન ચો.વા.આ.૧૦૨૩–૩ બરાબર ચો.મી.૮૫૬–૪૪** જેના **સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૭ અને સીટી સર્વે નં.૬૧૧૭** તે અમો લખી આપનારાઓની ભાગીદારી પેઢીએ **શ્રી બાબુભાઈ બાવનજીભાઈ પટેલ** પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ **નં.૬૨૧૮ તા.૦૧–૦૯–૨૦૧૪ થી ખરીદ કરેલ છે.**

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન કે જે મુળ ઔદ્યોગિક હેતુના ઝોનમાં આવેલ હોય તે જમીન ગુજરાત સરકારશ્રીના જાહેરનામા અન્વયે તા.૦૬–૦૨–૨૦૧૯ થી સુધારો સુચવ્યા મુજબ રહેણાંક ઝોન માં સુચિત કરાયેલ છે. તે પછી અમો લખી આપનારાઓની ભાગીદારી પેઢીએ ઉપરોકત ચારેય પ્લોટ નં.૭–૮–૨૭–૨૮ કે જેના સીટી વોર્ડ નં.૭ ના સીટી સર્વે નં. ૬૧૧૬, ૬૧૧૭, ૬૧૧૮, ૬૧૧૯ ની કુલ જમીન **ચો.વા.આ.૪૦૯૩.૨ બરાબર ચો..મી.૩૪૨૫.૭૬ નું** સીટી સર્વે કચેરીએ એકત્રીકરણ કરાવેલ અને એકત્રીકરણના હુકમ અનુસાર સદર જમીનનો નવો સીટી સર્વે નં.૬૧૧૬ આપી અને **ચો.મી. ૩૪૨૫–૭૬** કાયમી કરતો હુકમ થયેલ અને ત્યારબાદ અમો લખી આપનારાઓની ભાગીદારી પેઢી **ઉમીયા લેન્ડ ડેવલોપર્સ જેની શરૂઆત તા.૦૬–૦૮–૨૦૧૪** ના ભાગીદારી દસ્તાવેજ અનુસાર થયેલ તેમાં હાલ સુધી થયેલ તમામ રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી ફેરફારી દસ્તાવેજો અને ભાગીદારોની નોંધ સીટી સર્વેમાં કરાવેલ છે.

ત્યારબાદ સદર **સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૭ ના સીટી સર્વે નં.૬૧૧૬ આપી અને ચો.મી. ૩૪૨૫–૭૬ જેના ટી. પી. સ્કીમ નં.૪ એફ. પી. ૧૨૮૮ છે.** તે જમીનમાં કોર્મશયલ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટે **રાજકોટ મ્યુનિપિલ કોર્પોરેશનમાંથી રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.૧૧૭ તા.૦૮–૦૨–૨૦૨૩** થી મેળવી તે મુજબનો બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવી કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવી રહયુ છે. અને સદરહુ લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગનું નામ **''સ્કાય મોલ''** રાખવામાં આવેલ છે અને તે રીતે સદરહુ સમગ્ર મીડરાઈઝ બિલ્ડીંગના અમો લખી આપનારાઓની ભાગીદારી પેઢી કાયદેસરના સયુંકત માલીક અને કબ્જેદાર–ભોગવટેદાર છીએ જે મિલકતનો અમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેચાણ, વહીવટ કરવા હકક, સતા અને અધિકાર છે. તે અધિકારની રૂએ **''સ્કાયમોલ''** તરીકે ઓળખાતા ફકત વાણિજય હેતુ માટેના મીડરાઈઝ બિલ્ડીંગના **.......... ફલોર** ઉપર આવેલ **દુકાન નં......** કે **જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ........ છે. અને કાર્પેટ એરીયા ચો.મી..........તથા સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.......** છે.

..૩..

....

: લખી આપનાર : : લખી આપનાર : લખાવી લેનાર

તે દુકાન આજરોજ તમોને વેચાણથી આપવાનુ નકકી કરેલ છે આથી સદર દુકાન તમોને **રૂા.........../– અંકે રૂપિયા ....લાખ** પુરા(જી.એસ.ટી.સાથે)માં નીચે મુજબની શરતોએ વેચાણ આપવાનું નકકી કરતા, આ કબજા રહિત વેચાણ કરાર કરી આપીએ છીએ.

(૨) પ્રયોજક સદર જમીન ઉપર **''સ્કાય મોલ''** ના નામથી મંજુર થયેલ ફકત વાણિજય હેતુ માટેના મીડરાઈઝ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવા અધિકૃત છે. સદર પ્રોજેકટમાં કોમર્શીયલ હેતુ માટે મીડરાઈઝ બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે જે **''સ્કાય મોલ''** તરીકે ઓળખાય છે.

(૩) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ અંતગર્ત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન **RERA REG. NO. PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/CAA07002/140520 DT.14-05-2020** થી રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે અલગ થી જોડવામાં આવેલ છે.

(૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીનને લગતા ટાઈટલ દસ્તાવેજો, બાંધકામ પ્લાન, ડીઝાઈન અને નિર્દેષ્ટ હકીકતો [Specifications] જે પ્રમોટરના એન્જીનીયરશ્રી તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયરશ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તથા તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા અધિનિયમમાં દર્શાવેલ હોય જેને હવે પછી સદર કાયદા તરીકે સંબોધવામાં આવશે, તે એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૫) તદુપરાંત જે જમીન ઉપર પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરેલ છે તેના માલીકી બાબતે હકક, ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર/ સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો અથવા પ્રમોટરના એડવોકેટ શ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ કરેલ છે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક રાજકોટ મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૭) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયે મકાન વપરાશનો દાખલો / કબ્જાનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં આવશે.

(૮) પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટનું બાંધકામ સદર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ હોય, એલોટીએ **''સ્કાયમોલ''** તરીકે ઓળખાતા ફકત વાણિજય હેતુ માટેના મીડરાઈઝ બિલ્ડીંગના**..........** **ફલોર** ઉપર આવેલ **દુકાન નં.............**આવેલ છે. તે ખરીદ કરવા ઈચ્છા દર્શાવેલ છે.

(૯) એલોટીને **''સ્કાયમોલ''** તરીકે ઓળખાતા ફકત વાણિજય હેતુ માટેના મીડરાઈઝ બિલ્ડીંગના **......** **ફલોર** ઉપર આવેલ **દુકાન નં......** કે જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....છે.**

..૪..

અને કાર્પેટ એરીયા ચો.મી...... તથા સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની કાર્પેટ એરીયા ચો.મી......છે. તે લાગુ પડતા કાયદા મજકુર "રેરા" કાયદાની કલમ–ર ના ખંડ "એન" મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાળે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ–"એ" માં આપેલ છે. શેડયુલ "બી" માં તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ બિલ્ડીંગનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબના ફલોર પ્લાનની નકલ આ સાથે **ANNEXURE-B** થી જોડવામાં આવેલ છે. ઉપરોકત જણાવેલ કાર્પેટ એરીયાનો અર્થ દુકાનનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફટ, વિગેરેનો સમાવેશ નહિ થાય.

(૧૦) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એકબીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધિન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવેલ છે. આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકિક થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સહમતી પ્રમાણે પ્રયોજક આથી સદર મિલકત (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા નં.–"૯" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા સહમત હોય વેચાણ કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહિ કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે. તેની હવે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ પરસ રજુઆત, શરતો, ખાત્રી, વચન, તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બંન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

–: શરતો :–

(૧) પ્રયોજકએ સદર પ્રોજેકટનું બાંધકામ સ્થાનિક સતાધિશ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, ડીટેઈલ્ડ સ્પેશીફીકેશ વાળા બાંધકામ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવશે. જેનું સંપુર્ણ વર્ણન આ કરારના શેડયુલ–"એ" માં દર્શાવેલ છે. જે હકીકતે અમો લખી આપનારને પ્રોજેકટના બાંધકામ પ્લાનની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન કે બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા–વધારા અન્વયે રીવાઈઝ કે એડીશન/ અલ્ટરેશન પ્લાન કરવા તેમજ સદર મિલકતના લંબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દિશામાં ફેરફાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર અબાધિત છે સિવાય કે તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલકતને વિપરીત અસર કરે કે કોઈ ફેરફાર કે સુધારો સતાધિશ દ્વારા જરૂરી હોય.

(૧/૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓન. આધિન ઉપરોકત ફકરા નંબર–"૯" માં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેના પ્રોજેકટની જમીન સહિત ઈમારતનું શેડયુલ–"એ" માં સપુંર્ણ વર્ણન આપેલ છે તથા શેડયુલ–"બી" માં તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનુ વિગતવાર વર્ણન કરવામાં આવેલ છે. શેડયુલ–"સી" માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓ અને સવલતોનું વર્ણન આપેલ છે. મિલકતની કુલ કિંમતની ગણતરીમાં જમીનની કિંમત, બાંધકામના ખર્ચ, પ્રોજકેટના સહિયારા ક્ષેત્રો તથા સહિયારી સુવિધાઓ અને અન્ય તમામ સવલતો તથા સગવડતાઓ (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ના સપ્રમાણ ખર્ચનો સમાવેશ થશે. પરંતુ એલોટી પોતાની મિલકતમાં વિજળીના જોડાણ તથા પાણી જોડાણ, ગેસ જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે, પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

..૫..

(૧/૨) કાર્પટ એરીયા આધારીત દુકાનના **અને કાર્પેટ એરીયા ચો.મી...... તથા સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.........**છે. તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત **રૂા............./– અંકે રૂપિયા .... લાખ પુરા(જી.એસ.ટી. સાથે)**માં વેચાણ આપવા કરાર કરીએ છીએ.

(૧/૩) ઉપરોકત કુલ વેચાણ કિંમત ક્રમશઃ વધારા મુકત છે. સિવાય કે સક્ષમ સતાધિશ દ્વારા કે સરકાર દ્વારા સમય સમયે વિકાસ ચાર્જીસ કે અન્ય ચાર્જનો વધારો લાગુ પાડવામાં આવે તો તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપી કબુલ કરે છે કે તેવા વિકાસચાર્જ કે અન્ય ચાર્જમાં થયેલ વધારા બાબતેની ખાત્રી કરાવી તેવા સક્ષમ સતાધિશને જાહેરનામાં, હુકમ, નિયમની જાળવણી કરી પછીનાં ચુકવણા પર લાગુ પાડવાના રહેશે.

(૧/૪) (અ)એલોટીએ આ કરાર કરતી વખતે નીચે મુજબ ચુકવવામાં આવેલ અવેજ પેટે સુથી રકમ રૂા.........,/– અંકે રૂપિયા ....પુરા ....ના ચેક નં.............તા..............થી ચુકવેલ છે.બાકી રહેતી અવેજની રકમ નીચેની વિગતે ચુકવવાનો છે.

(૧) કુલ અવેજની રકમના ૩૦% થી વધારે નહિ કે જે પ્રયોજકને આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૨) કુલ અવેજની રકમના ૪૫% થી વધારે નહિ કે જે ઈમારતના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.

(૩) કુલ અવેજની રકમના ૭૦% થી વધારે નહિ કે જે ઈમારતના બાકી રહેતા તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૪) કુલ અવેજની રકમના ૭૫% થી વધારે નહિ કે જે ઈમારત જેમાં સદર મિલકત આવેલ છે તેના દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાજા વિગરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૫) કુલ અવેજની રકમના ૮૦% થી વધારે નહિ કે જે સદર મિલકતના માળ સુધીના સેનેટરી, ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટના કુવા વિગરે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૬) કુલ અવેજની રકમના ૮૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારત જેમાં સદર મિલકત આવેલ છે તેના અંદર–બહારના પ્લાસ્ટર, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશન, વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૭) કુલ અવેજની રકમના ૯૫% થી વધારે નહિ કે જે ઈમારતના વોટર પંપ, ઈલેકટ્રીકલ ફીટીંગ, લોબીઓ, પેવીંગ વિસ્તાર, પ્લીન્થ સુરક્ષા વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

(૮) બાકી રહેતી રકમ ૧૦૦% મિલકતનો કબજો સોંપવા સમયે આપવાના રહેશે.

જે અંગે તમો લખાવી લેનાર કબુલ મંજુર થયેલ છો. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ/ટ્રાન્સફર દ્વારા આવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **"ઉમીયા લેન્ડ ડેવલોપર્સ–સ્કાય મોલ"** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવા પાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧/૪) (બ)ઉપર દર્શાવેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં ટેક્ષ, સેઝ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે અને જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય તેનો સમાવેશ થતો નથી. ઉપરોકત તમામ રકમ આપતા સમયે તમો લખાવી લેનારે જે તે રકમ ઉપરાંત પ્રવર્તમાન દર મુજબ **જી.એસ.ટી.** તથા અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જ જે વખતો વખત સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવે જે અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનાર વતી ચુકવવાના છે તેવી તમામ રકમ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

..૬..

....	....	....
: લખી આપનાર :	: લખી આપનાર :	લખાવી લેનાર

(૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફિક્ષચર), ફીટીંગ એમેનીટીઝ આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટરની કાયદાની જોગવાઈને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફિટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧/૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કાર્પેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટી કરશે તથા જો કોઈ ફેરફાર હોય તો તે ૦૩% ની મર્યાદામાં રહીને તેવા ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ અથવા રાજકોટ મહાનગરપાલિકા) દ્વારા ઓકયુપન્સી/ મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કાર્પેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૦૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કાર્પેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવણાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નંબર–(૧/૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧/૭) **ADJUSTMENT / APPROPRIATION OF PAYMENT** :– પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ કરમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાં પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ હેડ હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૨) પ્રયોજક બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરતા સમયે તથા ત્યારબાદ લાગુ પાડવામાં આવેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરવામાં આવેલ છે અને પ્રયોજક બાંધકામ પુર્ણ કરી સ્થાનિક સતાધિશ પાસેથી પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૩) **TIME IS ESSENCE: – સમયએ અગત્યનું તત્વ છે.**

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય તત્વ છે. પ્રમોટર સમયપત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ ચુકવણા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ (૧/૪)(ક)ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. પરંતુ જો મિલકતનું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહિવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સંભાળવા જાણ કરશે ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ વિગેરે ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૪) **CONSTRUCTION OF THE PROJECT :- પ્રોજેકટનું બાંધકામ:–**

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, હાલના પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેની FSI ૬૧૬૨.૨૬ ચો.મી. જમીન પ્રાપ્ત છે. અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયના ..૭..

....

: લખી આપનાર : : લખી આપનાર : લખાવી લેનાર

સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી **FSI** ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સિન્ટિવ **FSI** તરીકે ઉપલબ્ધ **FSI** ની ચુકવણી પર મળતા અથવા **FSI** નો લાભ મેળવી ને ૯૧૭૫.૫૫ ચો.મી.આ.ના **FSI** નો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટર સદરહુ પ્રોજેકટમાંની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૯૧૭૫.૫૫ ચો.મી.નો **FSI** જાહેર કરેલ છે. અને એલોટીએ સુચિત **FSI** નો લાભ મેળવીને પ્રોમટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત **FSI** નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૪/૧) જો પ્રયોજક (**Promoter**) સમય મર્યાદામાં પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવનો જ છે. તેનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને એલોટી (**allottee**) ને કબ્જો આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (**Promoter**) એલોટીને કે જે પ્રોજેકટ છોડવાનો આશય ધરાવતો નથી તેને વ્યાજ ૦૯ % ના દરે વાર્ષિક તમામ રકમ ઉપર કે જે એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવી હોય, દરેક માસની ઢીલ માટે, જયાં સુધી કબજો સોંપવામાં આવે નહીં ત્યાં સુધી ચુકવવા સહમત થાય છે. એલોટી પ્રયોજક (**Promoter**) ને દરેક લેટ થયેલા ચુકવણા ઉપર વ્યાજ ૦૯ % ના દરે વાર્ષિક ચુકવવા આ કરાર હેઠળ તે રકમ જયારે એલોટી ધ્વારા પ્રયોજક (**Promoter**) ને ચુકવવા માટે સહમત છે.

(૫) **PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :- એપાર્ટમેન્ટના કબ્જાની કાર્યપધ્ધતિઃ–**

(૫/૧) **SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID MIDRISE COMMIERCIAL BUILDING :-**
પ્રમોટર સમગ્ર પ્રોજેકટનું બાંધકામ **તા.૩૦–૦૯–૨૦૨૩** સુધીમાં પુર્ણ કરશે અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે.
જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજકેટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ઓફિસ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનું બુકીંગ રદ ન કરવું હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને સમય સમયે મળેલી રકમો ઉપર કબજો સોંપતા સુધી વાર્ષિક ૦૯% દરે વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછીથી ચુકવતા સુધી વાર્ષિક ૦૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાઈકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (**FORCE MAJEURE**) કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલન (**COMPLETION**) માં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫/૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૨–(બે) મહિનાની અંદર મિલકતનો કબ્જો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને મિલકતનો કબ્જો સોંપી આપશે. પરંતુ મીલકતનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો(પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખિત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી નોંધણી ફી વકિલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને મિલકતનો કબજો સંભાળી શકશે.

..૮..

....

: લખી આપનાર : : લખી આપનાર : લખાવી લેનાર

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવા પાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩(ત્રણ) વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં મિલકતની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે. પરંતુ, તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસના સમયમર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં એલોટીની બેદરકારી અને કસુરને કારણે સદર કરાર રદબાતલ કરવાની ફરજ પડતી હોય એલોટી ચુકવેલ રકમ માંથી ૨૫% રકમ બાદ કરી બાકી રહેતી રકમ કરાર રદ થયાના દિવસ–૩૦ (ત્રીસ)માં પરત ચુકવી આપવામાં આવશે. એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પિસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫/૪) **CANCELLATION BY ALLOTEE :-**

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે. પરંતુ, એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફમ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરને કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ રકમ પ્રમોટર આ કરારની તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૬) એલોટીની (દુકાન)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬/૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુતી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫–(પંદર) દિવસમાં દુકાનનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને દુકાનનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે. જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના દુકાનના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમાં રકમ એલોટીને ચુકવી આપશે. એસોશીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોશીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬/૨) **POSSESSION BY THE ALLOTTE : -**

..૯..

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને દુકાનનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોશીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૭) પ્રમોટર દ્વારા રજુઆતો અને ખાત્રીઓ :–

પ્રમોટર આથી એલોટીને નીચે મુજબની ખાતરી / બાહેંધરી આપે છે,

(૧) પ્રમોટર આ કરાર સાથે જોડવામાં આવેલા "ટાઈટલ રીપોર્ટ" માં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પ્રોજેકટ યોજનાની જમીનના ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર હકકો ધરાવે છે અને તેઓ પ્રોજેકટની જમીન પર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો પણ ધરાવે છે. તેમજ આ પ્રોજેકટના અમલ માટે તેઓ પરીયોજનાની જમીનનો ખરેખર પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(૨) પ્રમોટર, પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટે, સક્ષમ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. પાસેથી મેળવેલા કાયદેસર હકકો અને મંજુરીઓ ધરાવે છે અને તેઓ પરીયોજના પુરી કરવા માટે વખતોવખત જરૂરી હોય એવી મંજુરીઓ મેળવશે.

(૩) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો **[Encmbrance]** હશે તો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા જે તે સંસ્થાનું એ. ઓ. સી. મેળવી ને સુપ્રત કરીશું.

(૪) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર સબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(૫) પ્રોજેકટની જમીન અને ઉકત દુકાન અંગે સક્ષમ રાજકોટ મ્યુનિ કોર્પો.એ આપેલી તમામ મંજુરીઓ, પરવાનગીઓ અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રીયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવ્યા છે. પ્રોજેકટની જમીન અને ઉકત દુકાન હવે પછી સક્ષમ સતાધીકારી દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રકીયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન અને ઉકત દુકાન અને મઝીયારા વિસ્તાર સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કર્યુ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

(૬) પ્રમોટર આ કરાર કરવાનો અધીકાર ધરાવે છે અને તેમણે એવુ કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી અત્રેના એલોટીના હકકો, અધીકારો અને હિતને કોઈ હાની પહોંચે.

(૭) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટના એ ઉકત બિલ્ડીંગના દુકાન સહીત, પ્રોજેકટની જમીન અંગે કોઈ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે કોઈ વેચાણ કરાર અને/અથવા વિકાસ કરાર અથવા કોઈ કરાર/ગોઠવણ કર્યા નથી જેનાથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર થાય કે હાની થાય.

(૮) પ્રમોટર ખાતરી પુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલી રીતે એલોટીને ઉકત દુકાન વેચવા અંગે કોઈ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(૯) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ બિલ્ડીંગ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(૧૦) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ દુકાનનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એશોસીએશનને સોંપી આપશે.

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

..૧૦..

(૧૨) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણુ, દેણુ (ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(૧૩) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

(એ) દુકાનનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના દુકાનમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે દુકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) દુકાનના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધિત સ્થાનીક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેની ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) દુકાનનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. દુકાનનો કબ્જો સ્વિકાર્યા બાદ તેની દુકાનની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે દુકાનમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. બિલ્ડીંગ ને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં દુકાનતેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલ, ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્યરીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઈ) દુકાનને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા દુકાનનો ટેકો, છાપરા, આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહીં અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લેછે કે, તે દુકાનના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્યદ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે એલોટી તદઉપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહીય વિભાગના દિવાલમા અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામા બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) મિલકતને સંબંધિત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધિત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામત હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

..૧૧..

(૯) CONVEYANCE OF THE SAID :- દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને દુકાનની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE DEED) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા કોમર્શયલ બિલ્ડીંગના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદઉપરાંત સોસાયટી અથવા એસોશીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામાં 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 અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) DEFFECT LIABILITY:- ક્ષતિની જવાબદારી :–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના 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 કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMONAREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTANANCE CHARGE: -

સંપુર્ણ મેઈન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણી ને આધિન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે દુકાનની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતિથી કરવામાં આવે છે કે, એસોશીએશન એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણી ને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોશીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT TO ENTER THE BUILDING FOR REPAIRS : -

સમારકામ માટે બિલ્ડીંગમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :–

..૧૨..

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોશીએશન ઓફ એલાટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, બંધ પાર્કીંગ તથા પાર્કીંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોશીએશન ઓફ એલોટી અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે દુકાનમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASEMENT & SERVICE AREA:- <u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :–</u>
સદરહુ **''સ્કાય મોલ''** ના નામથી ઓળખાતા ફકત વાણિજ્ય હેત માટેના મીડરાઈઝ બિલ્ડીંગના મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુર્ગભ પાણીના ટાંકા, પમ્પરૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસરૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વિસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કીંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોશીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE BUILDING :-
<u>બિલ્ડીંગના સંબધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત :–</u>
બિલ્ડીંગના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે. એલોટી ફકત વાણિજ્ય હેત માટેના મીડરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં/દુર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોશીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોશીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) COMPLIANCES OF LAW NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE :-
<u>એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત :–</u>
એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે, એલોટી આથી બાંહેધરી લે છે કે, આ બિલ્ડીંગ સંબંધિત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATEA CHARGE :-
<u>પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–</u>
આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ તે દુકાન ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામા આવે તો અમલમાં રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું દુકાન ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં. ..૧૩..

(૧૭) **BUILDING OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) :-**
<u>સંબધિત રાજયના બિલ્ડીંગ ઓનરશીપ કાનુન :–</u>
પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમોનું પાલન કરે તે દર્શાવેલ છે.

(૧૮) **BINDING EFFECT :- <u>બંધનકારક અસર :–</u>**
પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦–ત્રીસ દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતું નથી. જો એલોટી ૩૦–ત્રીસ દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને /અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર જાણ કર્યથી સબરજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫(પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે. તથા એલોટીને જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) **<u>સંપુર્ણ કરાર :–</u>**
આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે, આ પહેલાની તમામ સમજુતિ કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ ગયેલ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૦) **<u>સુધારા કરવાનો હકકઃ–</u>**
બન્ને પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) **PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE**
આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–
આથી બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધિત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર દુકાનના એલોટીને લાગુ પડશે. તેની તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત જણાવેલ બાંહેધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

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

..૧૪..

(૨૩) કરારમાં જયાં–જયાં સપ્રમાણ હિસ્સાનો ઉલ્લેખ થયો હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ :–

જયાં–જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે ત્યારે તે તમામ બિલ્ડીંગના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) વધુ બાંહેધરી :–

બંન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વિકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) અમલની જગ્યા :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતિ 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 કયા બાદ તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જ તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :–

અલોટી અથવા/ અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ ડીડ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફિસમાં રૂબરૂ હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) સુચનાઓ :–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દીષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે. આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને 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) સંયુકત એલોટીઓ :–

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોધણી ખર્ચ :–

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

..૧૫..

(૩૦) વિવાદનો ઉકેલ :–
આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ –પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ અધિકાર દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) <u>શાસન વ્યવસ્થાઃ–</u>
આ કરાર હેઠળ પક્ષકારો ના ઉત્પન્ન થતાં હકક તથા જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકાર કાયદા ને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

(૩૨) સદર રાજકોટ મહાનગરપાલીકાએ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામની પરવાનગી લખાવી લેનાર એ જોઈ તપાસી લીધેલ છે માપ સમજેલ છે જે હકિકતે લખાવી લેનારને મિલકતનો એરીયા, બિલ્ડીંગના બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, લંબાઈ–પહોળાઈ, માપ–સાઈઝ, દિશા તેમજ તેમાં વાપરવામાં આવનારા માલ–મટીરીયલ,ફીક્ષચર, ફલોરીંગ ટાઈલ્સ વિગેરેની તમામ માહીતી લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ છે. તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. ભવિષ્યમાં કાયદા અનુસાર કે ફેરફાર કે ટેકનિકલ કારણોસર કે એફ.એસ.આઈ.માં વધારો થાય અથવા બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે મુજબ બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા કરવાનો કે વધારાના એફ.એસ.આઈ. મુજબ પ્લાન પાસ કરાવી બાંધકામ કરવાનો લખી આપનારને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર લખાવી લેનાર કબુલ રાખી આ કરારથી સમંતી આપે છે.

(૩૩) સદર મિલકતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે જેની ઝેરોક્ષ નકલો આજરોજ લખાવી લેનારને સોંપી આપેલ છે, (લખાવી લેનારને સર્ટીફાઈડ નકલોની જરૂર પડયે લખાવી લેનારના ખર્ચે નકલો કઢાવવાની રહેશે) અને લખાવી લેનારે તો જોઈ ખરાઈ કરી છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકત સદરહું મિલકતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી આ મિલકતનો કબજા રહીત વેચાણ કરાર તથા વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારએ તેઓના ખર્ચે અમો લખી આપનારના એડવોકેટશ્રી પાસે જ કરાવવાનો રહેશે તથા અમો લખી આપનારની માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલકતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ લખી આપનાર પાસેથી જયાં સુધી સદર મિલકતનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી લખાવી લેનાર એટલે ખરીદનાર આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપે છે.

(૩૪) આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતનો ખાલી કબજો તમોને તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપતી વખતે સોંપવાનો છે.

(૩૫) સદર વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કતનો જયારે અમો વેચનાર વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ ત્યારે તેના ઉપરની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, અથવા કોઈપણ કનેકશન ચાર્જ વિગેરે આ મિલ્કત ખરીદનારએ ભોગવવાનું હોવાનું મિલકત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

..૧૬..

(૩૬) સદર કુદરતી આપતી તેમજ આંતરીક બાબતો (પરંતુ મર્યાદિત નહી) જેવી કે અનિવાર્ય વસ્તુઓની અપ્રાપ્ય / અનિયમિતતા, કે પાણી પુરવઠો કે શહેરની ગટર નિકાલ વ્યવસ્થાનું કનેકશન કે વિજ કનેકશન કે કોન્ટ્રાકટર/ કન્સ્ટ્રકશન એજન્સીના પગારદારો દ્વારા હડતાલ કે મજુરોની અપ્રાપ્યતા, અદાલતનો મુકદમો, કુદરતી કારણોસર કે સ્થાનીક એજન્સી દ્વારા થયેલ કૃત્ય કે સરકારી અથવા કોર્ટના હુકમ કે વેચનારના અંકુશની બહાર હોય તેવા તમામ કારણોસર કબજો સોંપવામા વિલંબ થાય કે યોજના રદ કરવાની જરૂર પડે તે માટે વેચનાર જવાબદાર રહેશે નહીં.

(૩૭) સદર ખરીદનાર દ્વારા એલીવેશન, મિલકતની બાહય કલર રૂપરેખા, બીમ્સ, કોલમ્સ, દિવાલો, સ્ટેરકેઈશ, પાઈપલાઈન્સ, કોમન પેસેજ, કોમન લાઈટ, કોમન પાર્કીગ, બારીઓ, દરવાજા સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કનીમાં કે અન્ય કોઈપણ ફેરફાર કે જે ઓવર ઓલ ડીઝાઈન, કન્સેપ્ટ, આઉટ લુકને અસર કરે તેવી કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/ પરિવર્તનની પરવાનગી યોજના/ બિલ્ડીંગ/પ્રોજેકટની સમાપ્તી થયા પૂર્વે કે પછી આપવામાં આવશે નહીં અને મિલકતના રી–સેલ સમયે ઉપરોકત તમામ શરતો નવા ખરીદનારને પણ બંધનકર્તા રહેશે. અને રી–સેલ વખતે સોસાયટીનું એન. ઓ. સી. લેવાનું ફરજીયાત રહેશે.

(૩૮) સદરહું બાંધકામ પુર્ણ થયે દિવસ–૪૫ માં બાકી રહેતી ચૂકતે અવેજની રકમ તથા મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ, અન્ય ચાર્જીસ વિગેરે સહીતની રકમ ચુકવી પોતાના ખર્ચે સદર મિલકતનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો છે, અને અમો લખી આપનારએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાનો છે. સદર વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે.

(૩૯) તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ મિલકત જે **''સ્કાય મોલ''** તરીકે ઓળખાતા ફકત વાણિજ્ય હેત માટેના મીડરાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય, સદર મિલકતનું સંપુર્ણ વર્ણન, બાંધકામ અંગેની સ્પષ્ટતા તથા ચતુદિઃશા આ નીચે શેડયુલ – ''એ'' માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ મિલકતની સગવડતા તથા ચતુદિઃશા શેડયુલ–''બી'' માં બતાવવામાં આવેલ છે.

::– શેડયુલ ''એ'' –::

શ્રી ગુજરાત રાજયના, રાજકોટ શહેરમાં મ્યુ. કોર્પોરેશનની હદમાં ગોંડલ રોડ ઉપર એસ.ટી.વર્કશોપ પાસે રાજકોટ શહેરના **રેવન્યુ સર્વે નં.૩૯૦** પૈકી બીન ખેડવાણ થયેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૭–૮–૨૭–૨૮** ની જમીન **ચો.વા.આ.૪૦૯૩.૨ બરાબર ચો..મી.૩૪૨૫.૭૬ ઉપર બાંધવામાં આવેલ ''સ્કાયમોલ''** તરીકે ઓળખાતા ફકત વાણિજ્ય હેત માટેના મીડરાઈઝ બિલ્ડીંગ જેના **સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૭ અને સીટી સર્વે નં.૬૧૧૬ છે. અને જેના ટી.પી.સ્કીમ નં.૪ એફ.પી.૧૨૮૮ છે.** સદર મીડરાઈઝ કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગના બાંધકામનું વર્ણન તથા ચતુદિઃશા નીચે મુજબ છે.

– : બાંધકામનુ વર્ણન :–

બેઝમેન્ટમાં નં.૨	:–	કોમન કવર્ડ પાર્કિગ, ૩–સીડી તથા રેમ્પનું બાંધકામ,
બેઝમેન્ટમાં નં.૧	:–	કોમન કવર્ડ પાર્કિગ, ૪ લીફટ,૩–સીડી તથા રેમ્પનું બાંધકામ,
ગ્રાઉન્ડ ફલોર	:–	એટેચ ૨–WC ૧–પેન્ટ્રી એવી–૨ દુકાન, એટેચ–WC એવી ૯– દુકાન, ૩– દુકાન તથા કોમન જેન્ટસ ટોઈલેટ બ્લોક, ..૧૭..

....

: લખી આપનાર :   : લખી આપનાર :   લખાવી લેનાર

કોમન લેડીઝ ટોઈલેટ બ્લોક, ફીઝીકલ ડીસેબલ ટોઈલેટ, ૪–લીફટ, એક ફાયર લીફટ, તથા પાર્કિંગ એરીયા અને ૫–સ્ટેરનું બાંધકામ.

ફર્સ્ટ ફલોર :– એટેચ ૧–WC, ૧–પેન્ટ્રી એવી ડબલ હાઈટની ૩ દુકાન, એટેચ WC એવી ૧૩–દુકાન, ડબલ હાઈટની ૧–દુકાન, ૨–દુકાન, તથા કોમન જેન્ટસ ટોઈલેટ બ્લોક, કોમન લેડીઝ ટોઈલેટ બ્લોક, ૪ લીફટ, એક ફાયર લીફટ, પેસેજ તથા ૩–સ્ટેરનું બાંધકામ.

સેકન્ડ ફલોર :– એટેચ WC એવી–૨૪ દુકાન, ૩–દુકાન, તથા કોમન જેન્ટસ ટોઈલેટ બ્લોક, કોમન લેડીઝ ટોઈલેટ બ્લોક, ૪ લીફટ, એક ફાયર લીફટ, પેસેજ તથા અને ૩–સ્ટેરનું બાંધકામ.

થર્ડ ફલોર :– એટેચ WC એવી–૩૩ દુકાન, ૩–દુકાન, તથા કોમન જેન્ટસ ટોઈલેટ બ્લોક, કોમન લેડીઝ ટોઈલેટ બ્લોક, ૪ લીફટ, એક ફાયર લીફટ, પેસેજ તથા અને ૩–સ્ટેરનું બાંધકામ.

ફોર્થ થી સિકસ ફલોર :– એટેચ WC એવી–૩૩ દુકાન, ૩–દુકાન, તથા કોમન જેન્ટસ ટોઈલેટ બ્લોક, કોમન લેડીઝ ટોઈલેટ બ્લોક, ૪ લીફટ, એક ફાયર લીફટ,પેસેજ તથા અને ૩–સ્ટેરનું બાંધકામ.

ટેરેસ ફલોર :– ૩–સીડી રૂમ તથા ફાયર લીફટનું બાંધકામ.

આમ સમગ્ર બિલ્ડીંગમાં કુલ ૨૦૪ શોપ આવેલ છે.

–: સમગ્ર મિલકતની ચતુદિઃશા :–

ઉતરે :– લાગુ સીટી સર્વે નં.૫૯૨૮ અને ૫૯૨૯ વાળી મિલ્કત આવેલ છે. આ તરફ માપ મી. ૯૩–૬૦ છે.

દક્ષિણે :– લાગુ સીટી સર્વે નં.૬૧૧૫ અને ૬૧૨૦ વાળી મિલ્કત આવેલ છે. આ તરફ માપ મી. ૯૩–૬૦ છે.

પુર્વે :– લાગુ ગોડલ રોડ આવેલ છે. આ તરફ માપ મી.૩૬–૬૦ છે.

પશ્ચિમે :– લાગુ ૧૨–૦૦ મી. નો રસ્તો આવેલ છે. આ તરફ માપ મી.૩૬–૬૦ છે.

શેડયુલ 'બી'

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં દર્શાવેલ **''સ્કાયમોલ''** તરીકે ઓળખાતા ફકત વાણિજય હેતુ માટેના મીડરાઈઝ બિલ્ડીંગના **........... ફલોર** ઉપર આવેલ **દુકાન નં........**કે **જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ........ છે. અને કાર્પેટ એરીયા ચો.મી.........તથા સ્ટેન્ડીંગ બાલ્કની કાર્પેટ એરીયા ચો.મી......**છે. તે દુકાનની ચતુઃદિઃશા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પુર્વ :

પશ્ચિમે :

ANNEXURE-A

ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ હેઠળ મેળવેલ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટ આ સાથે સામેલ રાખેલ છે.

..૧૮..

ANNEXURE-B

વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો પ્લાન આ સાથે સામેલ રાખેલ છે.

ANNEXURE-C

:: પ્રોજેકટની સહિયારી સુવિધાઓ તથા સવલતો ::

ઉપરોકત શેડયુલ–એ માં જણાવેલ ફકત વાણિજ્ય હેત માટેના મીડરાઈઝ બિલ્ડીંગના પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, બીમ, સપોટીગ્ઝ, ગટર/ વોટર/ ઈલેકટ્રીક કનેકશન્સ, પેસેજ, સીડી, લીફટ, પ્લમ્બીંગ વર્ક તથા પાર્કીંગ સ્પેઈસ, કોમન ટોઈલટ બ્લોકસ સહિતની તમામ સુવિધાઓ તમામ મિલકત ધારકોએ સંયુકત રીતે સહીયારી ગણવાની છે.

કોર્મશ્યલ કોમ્પ્લેક્ષના સ્પેશીફીકેશન અને સવલતો

(૧) લીફટ તથા કોમન લાઈટીંગ માટે જનરેટરની સુવિધાઓ
(૨) કોમન એરીયામાં સી.સી.ટી.વી. ની સુવિધાઓ
(૩) ફલોરીંગ માટે વિટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ
(૪) પાવડર કોટેડ થ્રી ટ્રેક એલ્યુમિનિયમ સેકશન વિન્ડો, માર્બલ સીલ સાથે,
(૫) બહારની દિવાલમાં એક્રેલીક કલર, અંદરની દિવાલમાં પુટ્ટી ફીનીશ / લાપી પ્રાઈમર
(૬) દરેક શોપને ઈન્ટરકોમ સિસ્ટમ ની સુવિધા
(૭) સ્ટન્ડર્ડ કંપનીનું ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ મોડયુલર એસેસરીઝ સાથે.
(૮) લેન્ટલ લેવલ સુધી સ્ટાન્ડર્ડ ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું સેનેટરી ફિટીંગ,
(૯) સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું **UPVC** પાઈપનું ફિટીંગ,

આ ઉપરાંત બિલ્ડીંની સામાન્ય સગવડતામાં પ્રમાણભૂત માલસમાન વાપરવામાં આવશે.

અમો આ દસ્તાવેજમાં સહી કરનાર ભાગીદાર **શ્રી હિતેન્દ્ર વિઠલભાઈ વિરમગામા તથા શ્રી જયસુખભાઈ મગનભાઈ કાથરોટીયા**ને અમારી પેઢીના અન્ય ભાગીદારોએ સદર સ્થાવર મિલકતની તમામ કાર્યવાહી કરવા ભાગીદારી દસ્તાવેજોમાં જણાવેલ પેરા અનુસાર તમામ સતાઓ આપેલ છે. જેના આધારે તેઓ વતી આ કરારમાં સહી કરી આપેલ છે. સદર પેઢીના તમામ ભાગીદારો હાલ હયાત છે. જેની આથી ખાત્રી આપીએ છીએ.

ઉપર મુજબનો વેચાણ સોદા કરાર અમોએ સમજી વિચારી, સર્વાનુમતે નકકી કરેલ શરતો મુજબ, સ્વેચ્છાએ, રાજીખુશીથી, સુથીની રકમ સ્વીકારી, બિનાકેફે આપેલ છે. અને જે અમોને તથા અમારી ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારોને અને અમારા વંશ વારસ વેરે કબૂલ, મંજુર અને બંધન કર્તા છે અને રહેશે. રાજકોટ. તારીખ :

: સહી :	**: સાક્ષી :**
૧...................................... **શ્રી હિતેન્દ્ર વિઠલભાઈ વિરમગામા,**	૧...................................... નામઃ ....
૨...................................... **શ્રી જયસુખભાઈ મગનભાઈ કાથરોટીયા,** **ઉમીયા લેન્ડ ડેવલોપર્સના ના નામથી** **ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો** **જાતે પેઢીના મુખ્ય અને વહીવટકર્તા** **ભાગીદાર દરજજે. લખી આપનારાઓ.**	૨...................................... નામઃ ....

....

: લખી આપનાર : : લખી આપનાર : લખાવી લેનાર

સહી	ફોટોગ્રાફ	ડાબા હાથના અંગુઠાની છાપ
.... શ્રી હિતેન્દ્ર વિઠ્ઠલભાઈ વિરમગામા .... શ્રી જયસુખભાઈ મગનભાઈ કાથરોટીયા ઉમીયા લેન્ડ ડેવલોપર્સના ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જાતે પેઢીના મુખ્ય અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે : લખી આપનારાઓ :		
.... : લખાવી લેનાર :		

....

: લખી આપનાર : : લખી આપનાર : લખાવી લેનાર

દસ્તાવેજ નં...........................	તા............................

–: પરિશિષ્ટ :–

નોંધણી અધિનિયમ – ૧૯૦૮ ની કલમ –૩૪ ની પેટા કલમ – ૩ મુજબનું ચેક લીસ્ટ

અ.નુ.	પ્રશ્ન	જવાબ(હા કે ના)
લખી આપનાર, સમંતિ આપનાર કે તેઓના કુલ મુખત્યાર પુછવાના પ્રશ્નો :–		
૧	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ **રાજકોટના સી.સ.વો.નં.૭ ના સી.સ.નં.૬૧૧૬** માં બાંધેલ **"સ્કાય મોલ"** તરીકે ઓળખાતા ફકત વાણિજ્યહેતુ માટેના મીડરાઈઝ બિલ્ડીંગ માહેંથી **......... ફલોરમાં આવેલ દુકાન નં.............** નો વેચાણ કરાર કરી આપેલ છે ?	
૨.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..............** વાળી મિલ્કત માટે લેખ કરી આપેલ છે. ?	
૩.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે સુથીની રકમ ચેકથી મળેલ છે.	
૪.	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી/વંચાવીને સમજી વિચારીને તમે પોતે જાતે તથા જ સહી / અંગુઠાની છાપ કરેલ છે. તે તમે કબૂલ રાખો છો ?	
૫.	પાવર ઓફ એર્ટની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે ?	
૬.	પાવર ઓફ એર્ટનીના લેખમાં પાવર ઓફ એર્ટની આપનાર વ્યકિત/ઓએ સહી અંગુંઠાનું નિશાન કરેલ છે ?	
૭.	પાવર ઓફ એર્ટનીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે ?	
૮.	ઓળખાણ આપવા સારૂ તમને ઓળખાતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો ?	
ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પશ્નો		
૧	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિત/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો. ?	
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબૂલાત આપનાર વ્યકિત/ઓ એક જ છે ?	
૩.	કોઈ વ્યકિતએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જાતે પેઢીના
મુખ્ય અને વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે.
લખી આપનાર

....

....

ઓળખાણ આપનાર ની સહી

....

....