–:: શોપ/ઓફિસ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર ::–

સદરહું પ્રમોટર (વેચનાર) એ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (રેરા) પાસે રજી. નં.................................. તા........................ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

આ શોપ/ઓફિસ નો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર રાજકોટ મુકામે તા. / / ૨૦૧૯ ના રોજ બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ ની શરતો તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં,રાજકોટ શહેરમાં આશાપુરા મેઈન રોડ તથા પ્રહલાદ પ્લોટ શેરી નં.૫૦ ના ખુણે આવેલ જમીનના સબપ્લોટ નં.૯૪૪/૨/૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૩૫–૨૫ તથા સબપ્લોટ નં.૯૪૪/૨/૩ ની જમીન ચો.મી. આ.૧૫૫–૯૭ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૨૯૧–૨૨ ના ઉપર આવેલ બહુમાળી ઈમારત **" પ્રભુ રોયલ આર્કેડ "** તેનો કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર.

::

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૫, સીટી સર્વે નં.૯૪૪ પૈકી, શીટ નં. ૧૪૪

::

પ્રથમ પક્ષકાર / શોપ/ઓફિસ વેચનાર/ લખી આપનાર ::–

M/S R.R.Realities Partnership Firm's (PAN – AALFR 9664 A)
કે જે પાર્ટનરશીપ એકટ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ થયેલ ભાગીદારી પેઢી છે.જેના ભાગીદાર

(૧) શ્રી રાજેન્દ્ર પ્રભુદાસ પોબારૂ
ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૫૪, ધંધોઃ વેપાર,

(૨) શ્રીમતિ સ્મીતા રાજેન્દ્ર પોબારૂ
ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૫૪, ધંધોઃ ગૃહકાર્ય /વેપાર,
તે બંન્ને ઠે. "શિવાલય", ૧/૪ જનકલ્યાણ સોસાયટી, બંગ્લો નં. ૫૯,
એસ્ટ્રોન ચોક નજીક, રાજકોટ.

(૩) શ્રી કેતન નવીનચંદ્ર શેઠ
ધર્મેઃ જૈન, ઉ.વ.આ ૪૯, ધંધોઃ વેપાર,
ઠે.૧૦૩, સત્યમ શીવમ સુંદરમ એર્પાટમેન્ટ, યુની. રોડ , રાજકોટ ૭.

રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ નું સરનામું :– ૨૨, કોર્મશીયલ ચેમ્બર, દાણાપીઠ પાછળ,સટા બજાર, રાજકોટ (હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરા ધિકારી,વહીવટકર્તા,પ્રબંધક,પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.)

...૨...

<u>બીજા પક્ષકાર / શોપ/ઓફિસ ખરીદનાર / લખાવી લેનાર ::–</u>

...................................,

હિન્દુ,ઉ.વ.આ.........,વ્યવસાય :– ....,

રહે... (હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર " એલોટી " તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી,વહીવટકર્તા,પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબધીત ભાગીદારો સહિત તમામ નો સમાવેશ થશે.) સદરહું આ કરાર બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવે છે.પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટી ને સંયુકત રીતે " પક્ષકારો " તથા વ્યકિતગત રીતે " પક્ષકાર " તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(૧) ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં,રાજકોટ શહેરમાં આશાપુરા મેઈન રોડ તથા પ્રહલાદ પ્લોટ શેરી નં.૫૦ ના ખુણે આવેલ જમીનના સબપ્લોટ નં.૯૪૪/૨/૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૩૫–૨૫ તથા સબપ્લોટ નં.૯૪૪/૨/૩ ની જમીન ચો.મી. આ.૧૫૫–૯૭ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૨૯૧–૨૨ ઉપર આવેલ બહુમાળી ઈમારત **" પ્રભુ રોયલ આર્કેડ "** આર.આર.રીયાલીટીઝ જોગ શ્રી અશોક ગોરધન નાનજી એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૭૪૬૧ તા.૦૯/૦૯/૨૦૧૭ થી ખરીદ કરેલ છે. અને તેઓ પાસેથી બિલ્ડીગ પ્લાન પાસ સહીતના રાઈટર્સ અમારી ભાગીદારી પેઢીના નામે તબદીલ થયેલ છે. ત્યાર બાદ પાસ કરેલ બિલ્ડીગ પ્લાન રીવાઈઝ કરાવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થતા રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.માં ઈન.નં.૨૦૦ તા.૨૩/૦૭/૨૦૧૮ તથા રજા ચિઠી નં. ૫૯૪ તા.૩૧/૦૧/૨૦૧૯ થી રીવાઈઝ લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. અને તેની સાથે આંરભ પ્રમાણપત્ર તથા બાંધકામ પરવાનગી મેળ વેલ છે. અને આ મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ **R.R.Realities Partnership Firm's** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો બેઝમેન્ટ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફથ ફલોર ધરાવતા કોર્મર્શીયલ બહુમાળી બિલ્ડીગ નું બાંધકામ કરેલ છે.આ બિલ્ડીગ ને અમારી ભાગીદારી પેઢીએ **" પ્રભુ રોયલ આર્કેડ "** નામ આપેલ છે. અને સદરહું બિલ્ડીગમાં બેઝમેન્ટ બાદ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર ત્રણ શોપ,પાર્કીગ એરીયા, અને ફર્સ્ટ ફ્લોર ઉપર સાત ઓફીસ, સેકન્ડ ફ્લોર ઉપર સાત ઓફીસ તથા થર્ડ ફ્લોર ઉપર સાત ઓફીસ અને ફોર્થ ફલોર ઉપર સાત ઓફીસ તથા ફીફથ ફલોર ઉપર ચાર ઓફીસ બે ટેરેસ તથા તેની ઉપરના માળે સમગ્ર ટેરેસ આવેલી છે આમ બિલ્ડીગ નું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુઃસિમા **શેડયુલ –" એ "** માં બતાવવામાં આવેલ છે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનું વર્ણન **શેડયુલ – " બી "** માં અને સામાન્ય સુવિધાઓનું વર્ણન **શેડયુલ " સી "** માં બતાવવામાં આવેલ છે.આમ આ મીલ્કત અમારી **R.R.Realities Partnership Firm's** ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા, ભોગવટા ની આવેલ છે.અને તેનુ વેચાણ,વહીવટ અને વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

...૩...

(૨) સદરહું પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે–આઉટ/વિકાસ/બાંધકામની પરવાનગી રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો.માં ઈન.નં.૨૦૦ તા.૨૩/૦૭/૨૦૧૮ તથા રજા ચિઠી નં. ૫૯૪ તા.૩૧/૦૧/૨૦૧૯ થી મેળવી બિલ્ડીગ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે.તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન માં " રેરા " કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના આનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિક ત ફેરફાર નહી કરે.

(૩) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં.PR/GJ/RAJKOT/RAJKOT/Others/.................. તા.............. થી નોંધણી કરાવેલ છે.તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–(૧) માં રજુ છે.

(૪) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો **(Specification)** જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ **શ્રી શ્રેયસ વાઘેલા તથા** તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. **શ્રી મનીષભાઈ દોશી** દ્વારા તૈયાર કરવામા આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામા આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(૫) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે,/ કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઈટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા પ્રોપર્ટીકાર્ડ, (ગામ નમુના વિગેરે...) ના ઉતારા અથવા સીટી સવે દફતરની અધિકત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામા ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરે... ની અધિકૃત નકલો વિગેરે.. એલોટી દ્વારા તપાસવામા આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ કરેલ છે.

(૬) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામા આવી છે તે સ્થાનિક સતા/રાજકોટ મ્યુની.કોર્પો. દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનુ એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામા આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/બિલ્ડીગ ના પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર–૨ મા રાખેલ છે.

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

(૮) એલોટીએ તેના **તા...................** ના પત્રથી ના **" પ્રભુ રોયલ આર્કેડ "** ના નામથી ઓળખાતા કોર્મર્શીયલ બિલ્ડીગ માંહેથી બિલ્ડીગ માં **...........** **માળ** ઉપર આવેલ **શોપ/ઓફીસ નં...........**કે જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ....** અને **રેરા ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............** માટે અરજી કરેલ છે.

...૪...

(૯) એલોટીને **" પ્રભુ રોયલ આર્કેડ "** ના નામથી ઓળખાતા કોર્મર્શીયલ બિલ્ડીગ માંહેથી બિલ્ડીગ માં **.......... માળ** ઉપર આવેલ **શોપ/ઓફીસનં..........** કે જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............** અને **રેરા ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...........** તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ/ કોમન પાર્કિંગ,સહિતનો લાગુ પડતા કાયદા મંજુર "રેરા" કાયદાની કલમ–૨ ના ખંડ એન મુજબ સહીયારી સુવિધામા વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામા આવેલ છે. તે મીલ્કતનુ વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે શેડયુલ–" એ " માં આપેલ છે. શેડયુલ–" બી " મા કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટનુ સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે.શેડયુલ–"બી" મા એપાર્ટમેન્ટ/ પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામા આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમા આંતરિક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે.પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમા તેમા બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરે... નો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કીગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(૧૦)પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુર્ષ્ટિયા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમા જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામા આવે છે.

આ કરારમા ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતિ પ્રમાણે પ્રમોટરએ કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા નં. " ૯ " મા દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી 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 ધ્યાનમા લઈને બંન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

<u>શરતો :–</u>

(૧/૧) આ કરારમા વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા–નં. "૯" મા દર્શાવેલ કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનુ જમીન સહિત કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ નું શેડયુલ–એ) મા સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ–"બી" મા કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામા આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–"સી" મા સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનુ વર્ણન આપેલ છે. કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની ગણત્રીમા જમીનની કિંમત, (કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે... તથા પ્રોજેકટમા સમાન્ય વિસ્તારમા પુરી પાડવામા આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

...પ...

પરંતુ એલોટી પોતાના કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટમા વિજળી 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.

(૧/૨) કારપેટ એરીયા આધારીત શોપ/ઓફીસ ના રેરા ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............ ની વેચાણ કિંમત રૂા.૦૦,૦૦,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂપિયા .... લાખ ....હજાર પુરા થાય છે.

બેઝમેન્ટ :– કોમન પાર્કીંગ, ટુ વ્હીલર રેમ્પ તથા સીડી લીફટ વેલનું બાંધકામ

ગ્રાઉન્ડ ફલોર :– ૨–શોપ, ૨–ટોયલેટ તથા કોમન કવર્ડ પાર્કિંગ તથા સીડી લીફટનું બાંધકામ

ફર્સ્ટ ફલોર :– ૭–ઓફીસ, કોમન લેડીસ ટોઈલેટ, જેન્સ ટોઈલેટ, ઓફીસ નં. ૫,૬,૭ માટે કોમન પોર્ચ, કોમન સીડી, લીફટ, ૨–પેસેજનું બાંધકામ.

સેકેન્ડ ફલોર :– ૭–ઓફીસ, કોમન લેડીસ ટોયલેટ, જેન્સ ટોયલેટ, કોમન સીડી, લીફટ, ૨–પેસેજનું બાંધકામ.

થર્ડ ફલોર/ ફોર્થ ફલોર :– ૭–ઓફીસ, કોમન લેડીસ ટોઈલેટ, જેન્સ ટોયલેટ, ઓફીસ નં.૧૯,૨૦,૨૧ તથા ૨૬,૨૭,૨૮ માટે કોમન પોર્ચ, કોમન સીડી, લીફટ, ૨–પેસેજનું બાંધકામ.

૫–ફલોર :– ૪–ઓફીસ, ઓફીસ નં. ૨૯ ને લાગુ ટેરેસ, કોમન ટેરેસ, કોમન લેડીસ ટોઈલેટ, જેન્સ ટોઈલેટ, કોમન સીડી તથા લીફટ, ૨–પેસેજનું બાંધકામ.

(૧/૩) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામા આવે યા લાદવામા આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનુ કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા લાદવામા આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામા આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧/૪)–(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે(૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ

રૂા.	પૈસા	વિગત
૦,૦૦,૦૦૦–૦૦		**.............બેંક ઓફ રાજકોટ ,ના ચેક નં............ તા......................... થી મળેલ છે.**

અને બાકીની રકમ જે નીચે પધ્ધતિથી ચુકવશે.

MODE OF PAYMENT :–

ચુકવણીની પધ્ધતિ :–

(૧) ૩૦% કરતા વધારે નહિ જે પ્રયોજક (**PROMOTER**) આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૨) કુલ અવેજની રકમના ૪૫% કરતા વધારે નહિ કે જે પ્રયોજક (**PROMOTER**) ને બિલ્ડીગના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ આવેલ છે. આ કરાર થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૩) કુલ અવેજની રકમના ૭૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (**PROMOTER**) ને સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ કે જેમાં બિલ્ડીગના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ અથવા વિંગ સામેલ છે કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ આવેલ છે.

(૪) કુલ અવેજની રકમના ૭૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક(**PROMOTER**) ને સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની દિવાલ,અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ,દરવાજા અને બારીઓ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૫) કુલ અવેજની રકમના ૮૦% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (**PROMOTER**) ને સેનેટરી,ફીટીગ્સ,દાદર,લીફટના કુવા, લોબીઓ સદર એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ સુધી પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૬) કુલ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક (**PROMOTER**) ને બિલ્ડીગના અથવા વિંગના બહારના પ્લમ્બીગ અને બહારના પ્લાસ્ટર,એલીવેશન,ટેરેસ, વોટરપ્રુફીંગ સાથે કે જેમાં આ એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૭) કુલ અવેજની રકમના ૯૫% કરતા વધારે નહી કે જે પ્રયોજક(**PROMOTER**)ને લીફટ,વોટરપંપ,ઈલેકટ્રીક ફીટીગ્સ,ઈલેકટ્રો મીકેનીક અને વાતાવરણની જરૂરીયાત,આગળ ની લોબી,પ્લીન્થ સુરક્ષા,પેવીંગ વિસ્તાર અને તમામ જરૂરીયાતો કે જે બિલ્ડીગના વેચાણ કરારમાં અથવા વિંગમાં કે જેમાં સદર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ આવેલું હોય તે પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના છે.

(૮) કુલ અવેજના ૧૦૦% રકમ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો એલોટીને સોંપવાના સમયે અથવા કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યા અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ ચુકવવાના છે.

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમા કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામા અથવા અસર–પરસ ની સમજુતિ મુજબ એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે.તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફટ દ્વારા અથવા (લાગુ પે તે મુજબ) **R.R.Realities Partnership Firm's** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરફેણમા રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામા ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

...૭...

(૧/૪)–(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રર્વતમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી./સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમા સમાવેશ નહી થાય.

(૧/૫) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીંગ એમેનીટીસ વિગેરે આપેલ છે પરંતુ, પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરીવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે.

(૧/૬) (માત્ર કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામા આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામા રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (રાજકોટ મ્યુની કોર્પો) દ્વારા ઓકયુપન્સી/મકાન વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર આપવામા આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામા આવશે. કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફમ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમા ફેરગણત્રી કરવામા આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમા ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯% વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ(૪૫) દિવસની મર્યાદામા વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામા વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામા તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકિય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) મા કબુલ કયા મુજબ કરવામા આવશે.

(૧/૭) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામા આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામા આવે છે કે:–

(એ) એલોટીને કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટની સંપુર્ણ માલીકીની રહેશે.

(બી) સામાન્ય સુવિધામા તથા સામાન્ય વિસ્તારમા, ઓપન તથા કવર્ડ પાર્કિંગ તે સહિત (કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ) ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામા આવશે. એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧/૮) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ/ એસોસીએશનની /મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામા આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામા આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમા સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે......

...૮...

એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમા રજુ કરી શકે અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમા ફેરફાર કરવામા આવે તો એલોટી તેમા વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧/૯) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બીજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકિય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે.. તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચ ની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મીલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકિય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

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

(૦૩) TIME ESSENCE :– **સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.**

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને કોર્મશીયલ એપાર્ટમેન્ટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ (૧.૪) (ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે. પરંતુ જો **શોપ/ઓફીસ** નું બાંધકામ પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટમા સરકારી વહિવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબ્જો સંભાળવા જાણ કરશે. ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ એવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૦૪) CONSTRUCTION OF THE PROJECT/APARTMENT :–

પ્રોજેકટ/એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ :–

...૯...

પ્રમોટર દ્વારા કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર. (એફ.એસ.આઈ.), એલોટીએ જોયેલ છે. તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામા આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૦૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION :–

એપાર્ટમેન્ટનાં કબ્જાની કાર્ય પધ્ધતિ :–

(૫/૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENRT :–

પ્રમોટર કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો **તા.૩૧/૧૨/૨૦૧૯** સુધીમાં અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામા તથા એલોટીને કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામા નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાથી પોતાનો **શોપ/ઓફીસ** રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબ્જો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯% દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામા ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક ૯% દરે વ્યાજ ચુકવવાનુ રહેશે. પરંતુ લડાઈ,અછત,અગ્નિ,સાયકલોન,ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના (FORCE MAJEURE) કારણે સ્થાવર મીલ્કતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકારશ્રી, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતનાં કારણે પાલન (COMPLETION) મા મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબ્જાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામા વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫/૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહિનાની અંદર કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ નો કબ્જો લેવા લેખિત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–(પંદર) દિવસમા કબ્જો સંભાળી લેવાની લેખિત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે. પરંતુ **શોપ/ઓફીસનું** સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબ્જો 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 તથા નોંધણી ફી વકિલાત ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળી શકશે.

...૧૦...

(૫/૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામા ૩–વખત સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામા, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમા કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામા આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર–(૧૫) દિવસની નોટીસ આપીદ શકશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે 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. વધુમા આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ–(૩૦) દિવસમા જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

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 સમજવામા આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫–(પીસ્તાલીસ) દિવસમા મેળવલ 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 બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫/૪) CANCELLATION BY ALLOTTE :– **કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમા થયેલ તેનુ એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.**
પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫–પિસ્તાલીસ દિવસમા પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT) :–
એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબ્જો લેવાની નિષ્ફળતા :–

(૬/૧) કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર છે. તેવી લેખિત જાણ થયાની એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુતી , બાહેંધરી અને આ કરારમા ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસમા કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીફને કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામા એલોટી કબ્જો લેવામા નિષ્ફળ તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

...૧૧...

જયારે કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબ્જા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટ ની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામા આવતા પ્રમાણસર ના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫–પંદર દિવસમા રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યા સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬/૨) POSSESSION BY THE ALLOTTE :–

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

(૦૭)" પ્રમોટર, આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ ફકત. **૫૮૨.૪૪** ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે,વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેવલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફએસઆઈ (Fsi- floor space index) ની અપેક્ષાને આધારે,પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફએસઆઈ તરીકે ઉપલબ્ધ એફએસઆઈ ની ચુકવણી પર મળતા ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈ લાભ મેળવીને. ૭૨૮.૦૫ ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટરની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા. ૭૨૮.૦૫ ના ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ જાહેર કર્યા છે અને એલોટીએ, સુચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલની ઉપરોકત જોગવાઈ દ્વારા પ્રમોટરશ્રીએ જેટલી Fsi નો ઉપયોગ કરીને પ્રોજેકટનો પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે, તે મંજુર પ્લાન અન્વયેનો એપાર્ટમેન્ટ માટે આ બાનાખત થયાનું દર્શાવવા માટે આ જોગવાઈ છે.

(૦૮)REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER :–

<u>પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :–</u>

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનનાં સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે. તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે. તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબ્જો ધરાવે છે.

...૧૨...

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવલ છે. તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

(ડી) જમીન,પ્રોજેકટ અથવા કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઈ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમા પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમા પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી.જેથી આ કરાર હેઠળ ના એલોટીના ઉકત કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનુ બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબ્જો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબ્જો મકાન વપરાશનો દાખલો આપ્યે એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

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

(કે) પ્રમોટરે,સરકારી માંગણુ, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે... જે કોઈ પ્રોજેકટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનિક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઈ ધારાકિય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદરહું મીલ્કત સંપાદિત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટર ને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૯) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે કરાર કરે છે કે,

(એ) એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટમા જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે **શોપ/ઓફીસ** ને કોઈપણ સામાન્ય વપરાશ ના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેના પરિણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...ની ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબ્જાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમા રાખશે. કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સ્વીકાર્યા બાદ તેના કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમા રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટમા બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટ તેની દિવાલ તથા વિભાજન દિવાલો (PARTITIONS) ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (APPURTENANCES) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (TENANTABLE) તેવી સ્થિતિમા રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમા રાખશે.

(ઈ) કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા,આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચર વિગેરે... કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહી અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમા બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ (FACADE) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહીય હિસ્સામા બદલાવ નહી કરે એલોટી તદુઉપરાંત બહારના હિસ્સામા કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમા તથા બાહીય વિભાગના દિવાલમા અથવા બારીઓમા રંગકામ યોજવામા બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમા કે યોજના કે રૂપરેખામા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) શોપ/ઓફીસ સંબંધીત સ્થાનિક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામત ની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ પ્રમોટર દ્વારા માગણી થયેથી પંદર (૧૫) દિવસમા એલોટી ચુકવી આપશે.

...૧૪...

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

(૧૦) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :–

કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (CONVEYANCE) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા કોર્મર્શીયલ એપાર્ટમેન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ મહિનામા તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુસાંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે... ની રકમ, લેખિત માંગણી કર્યા મુજબ તેમા દર્શાવેલ સમય મર્યાદામા ડીપોઝીટ કરવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમા વેચાણ દસ્તાવેજ (CONVEYANCE-DEED) કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે... ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુઉપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેના હિસ્સામા 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 લાદવામા આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૧) DEFFECTLIABILITY :–

ક્ષતિની જવાબદારી :–

એવુ કબુલ કરવામા આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમા કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામા તે બાબત એલોટીને કબ્જો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમા લાવવામા આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામા નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનુ વળતર કાયદામા જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વક મેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમા ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

...૧૫...

(૧૨) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINENANCE CHARGES :–

સંપુર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક :–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે, તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામા આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના દ્વારા નિમણુક થયેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકકી કરવામા આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ ચાર્જીસ ની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઈનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૩) RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :–

<u>સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમા દાખલ થવાનો અધિકાર :–</u>

પ્રમોટર/મેઈનટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામા જરૂરી મેઈનટેન્ન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈનટેનન્સ એજન્સી ને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમા (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનુ નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટમા પ્રવેશ આપશે.

(૧૪) USATE OF BASEMENT & SERVICE AREA :–

<u>બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશ :–</u>

સદરહું **" પ્રભુ રોયલ આર્કેડ "** એપાર્ટમેન્ટમા આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈનટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમા ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમા એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈનટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામા આવશે.

(૧૫) GENERAL COMLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT :–

<u>એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પુત તા બાબત :–</u>

(એ) એપાર્ટમેન્ટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમા સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનુ ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમા) વધારા કરી શકશે નહી તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

...૧૬...

[redacted]

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમા કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈનટેનન્સ એજન્સી દ્વારા 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.

(૧૬) COMPLIANCES OF LAWS NOTIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE :–

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે.. ના પાલન બાબત :–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુની, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાયંધરી લીએ છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા જે કોઈ જરૂરીયાતો,અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

(૧૭) PROMOTER SHALL NOT MORGAGE OR CREATE A CHARGE :–

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી :–

આ પ્રમોટર આ કરારમા સહી કરે ત્યારબાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામા આવે તો અમલમા રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમા ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકતા રહેશે નહી.

(૧૮) APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE) :–

સંબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુન :–

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 નિયમનુ પાલન કરીને તે દર્શાવેલ છે.

(૧૯) BINDING EFFECT :–

બંધનકારક અસર :–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયા સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાથી તારીખથી ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમા પેમેન્ટ પ્લાનમા ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહી તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યા થી સંબંધીત સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યા સુધી આ કરારમા પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થતુ નથી.

...૧૭...

જો એલોટી આ કરાર ૩૦–(ત્રીસ) દિવસમા આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યે થી સબ–રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામા નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના (નોટીસ) આપશે અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫–(પંદર) દિવસમા ભુલ સુધારવામા ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામા આવશે. તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામા આવશે.

(૨૦) ENTIREAGREEMENT :–

સંપુર્ણ કરાર :–

આ કરારને તેના પિરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામા આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતિ કોઈ અન્ય કરાર,એલોટમેન્ટ લેટર,પત્ર વ્યવહાર,વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બીલ્ડીંગ બાબતમા પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (SUPERSEDE) થાય છે.

(૨૧) RIGHT TO AMEND :–

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોને સંમતિથી આ કરારમા સુધારો થઈ શકશે.

(૨૨) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTEES :–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામા આવે છે તથા કબુલ કરવામા આવે છે કે, અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામા ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તમામ ઉદેશો તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

(૨૩) SEVERABILITY :–

અલગતા બાબત :–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

...૧૮...

(૨૪) METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFFERRED TO IN THE AGREEMENT :–

કરાર માં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિઃ–

જયાં–જયાં ઠરાવવામા આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણુ કરવાનુ રહેશે ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૫) FURTHER ASSURANCE :–

વધારાની ખાત્રી :–

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમા મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામા 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 સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામા આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૬) PALCE OF EXECUTION :–

સહી કરવાનુ સ્થળ :–

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

(૨૭) **નોંધણી :–** એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામા સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમા નોંધણી માટે રજુ કરવામા અને પ્રમોટર તે ઓફિસમા હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૮) **NOTICES :–/સુચનાઓ** :–

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

(૧) એલોટીનું સરનામુ :– ....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામુ :– " પ્રભુ રોયલ આર્કેડ ", ૨૨, કોર્મશીયલ ચેમ્બર, દાણાપીઠ પાછળ,સટા બજાર, રાજકોટ.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક–બીજાને તેનીજાણ કરવાની રહેશે. તેમા તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલાવવામા આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામા આવશે.

...૧૯...

[redacted]

(૨૯) JOINT ALLOTTES :–/સંયુકત એલોટી :–

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

(૩૦) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખચ :–

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

(૩૧) DISPUTE RESOLUTION *:–/વિવાદનો ઉકેલ :–*

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમા અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામા આવશે તથા તેમા નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામા આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામા આવશે.

(૩૨) GOVERNING LAW :– શાસન વ્યવસ્થા :–

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમા રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામા તથા અમલ કરવામા આવશે.

(૩૨) સદરહું મીલ્કતની દેખરેખ તથા રોજ બરોજ ની જાળવણી (મેઈન્ટેનન્સ) માટે સહીયારો પાણી ઈલેકટ્રીક,સફાઈ વેરા શેષ લેવી વગેરે નાં ખર્ચ માટે વરાડે આવતી રકમ તમારે તેનો વપરાશ કરતાં હોય કે ન કરતા હોય તો પણ આપવાનો રહેશે.

(૩૫) તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ મિલ્કત અમોએ તમારા સીવાય અન્ય કોઈને વેચાણ,ગીરો કે અન્ય કોઈ પણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે તેની ઉપર કોઈની જામીનગીરી સ્વિકારેલ નથી.તે સંપૂર્ણ બોજા મુકત છે.

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

...૨૦...

(૪૭) સદરહું બાંધકામ પુર્ણ થયે **દિવસ ૬૦** માં બાકી રહેતી ચૂકતે અવેજ ની રકમ તથા મેઈનટેનન્સ ડીપોઝીટ,જી.એસ.ટી./સર્વીસ ટેકસ વિગેરે સહીત ની રકમ ચૂકવી પોતાના ખર્ચે સદરહું ફલેટનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી કબજો સંભાળી લેવાનો છે,અને અમો લખી આપનારએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી આપવાનો છે.સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે.

–:: શેડયુલ – એ ::–

ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના,સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટનાં,રાજકોટ શહેરમાં આશાપુરા મેઈન રોડ તથા પ્રહલાદ પ્લોટ શેરી નં.૫૦ના ખુણે આવેલ જમીનના સબપ્લોટ નં.૯૪૪/૨/૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૧૩૫–૨૫ તથા સબપ્લોટ નં.૯૪૪/૨/૩ ની જમીન ચો.મી. આ.૧૫૫–૯૭ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ.૨૯૧–૨૨ ઉપર આવેલ બહુમાળી ઈમારત **" પ્રભુ રોયલ આર્કેડ "** ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ બિલ્ડીગ ની ચર્તુઃ સીમાં નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– પ્લોટ નં.૯૪૪ પૈકી ૧ આવેલ છે.

દક્ષિણે :– આશાપુરા મેઈન રોડ આવેલ છે.

પૂર્વે :– પ્રહલાદ પ્લોટ શેરી નં.૫૦ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– પ્લોટ નં.૯૪૪ પૈકી ૩ આવેલ છે.

–:: શેડયુલ – બી ::–

સદરહું **" પ્રભુ રોયલ આર્કેડ "** ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ બિલ્ડીગ માંહેથી બિલ્ડીગ માં **............ માળ** ઉપર આવેલ **શોપ/ઓફીસ નં........** કે જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ..............** અને **રેરા ના નિયમ મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ...........** છે. તેની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :– ....

દક્ષિણે :– ....

પુર્વે :– ....

પશ્ચિમે :– ....

–:: શેડયુલ–' સી ' ::–

(બિલ્ડીગ ની વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ–Specification & Amenities)

સદરહું **" પ્રભુ રોયલ આર્કેડ "** ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ બિલ્ડીગ ના દરેક શોપ/ઓફીસ ઓનર્સએ ભોગવવાની સહીયારા ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવીધાઓ નીચે મુજબ છે અને રહેશે આ ખત માં ઉપરોકત વર્ણવેલ મીલ્કત તથા કોમન પેસેજ તથા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ પાર્કીગ ની સુવીધાઓ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર માં પાર્કીગ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક, ઓવરહેડ વોટર સ્ટોરેજ ટેંક,લીફટ,ફાયર સીસ્ટમ, બોર, સબમર્શીબલ પંપ,ગટર,કુંડીઓ,ગંદા પાણી નાં નિકાલ ની આઉટલેટ પાઈપ લાઈન,કોમન ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ તથા કોમન સીડી,અન્ડરગ્રાઉન્ડ સેલર પાર્કીગ,પ્રેશર પમ્પસ,ઓપન ગાર્ડન,સીકયુરીટી કેબીન, સ્કુલ પીક અપ –ડ્રોપ ઝોન,ઈલેકટ્રીક રૂમ,સીસીટીવી કેમેરા વિગેરે કોમન સુવીધાઓ છે. અને રહેશે.

સદરહું **શોપ/ઓફીસ** માં તમામ પ્રકાર નો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવતા **(Standard)** પ્રમાણેનો ઉપયોગ થશે જેમાં

(૧) આર.સી.સી ફ્રેમસ્ટ્રકચર,

(૨) દરવાજા :– આકર્ષક મેઈન ડોર (વોટર પ્રુફ ફલશ ડોર) (સનમાઈકા–ફકત મેઈન ડોરમાં) તથા એસ.એસ. ફીટીંગ લોક સાથે,અંદર નો ડોર–વોટર પ્રુફ ફલશ ડોર તથા યુરોપા લોક ની સાથે,બાથરૂમ ના દરવાજા માં અંદર ગ્રેનાઈટ ફ્રેમ તથા બહાર પ્લાયવુડ ફ્રેમ,મેઈન ડોર તથા અંદર ના ડોર માં વોટર પ્રુફ પ્લાયવુડ ફ્રેમ,

(૩) બારી:– એલ્યુમીનીયમ સેકશન અથવા યુ.પી.વી.સી. સેકશન સ્ટાનડર્ડ કંપની નું,

(૪) ફલોરીંગ :– ૧૦૦૦×૧૦૦૦ ની ડબલ ચાર્જ વીટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ <u>તથા</u> અગાશી માં ગ્લેઝ ટાઈલ્સ,

(૫) કિચન :– ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોમ સ્ટેનલેશ સ્ટીલ સીંક ની સાથે <u>તથા</u> લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ <u>તથા</u> આર.ઓ. પ્લાન્ટ માટેનો પોઈન્ટ <u>તથા</u> ચીમની માટેનો પોઈન્ટ,

(૬) બાથરૂમ :– લીન્ટલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ <u>તથા</u> સેનેટરીવેસ – ઉચ્ચ ગુણવતાવાળા <u>તથા</u> બાથરૂમ ફીટીંગ્સ– ઉચ્ચ ગુણવતાવાળા તથા ગરમ પાણી માટે ગેસ ગીઝર,

(૭) ઈલેકટ્રીક :– કન્સીલ્ડ કોપર વાયરીંગ <u>તથા</u> મોડયુલર સ્વીચ <u>તથા</u> ટી.વી., કેબલ, એ.સી.વિગેરે પોઈન્ટ,

(૮) પ્લમ્બીંગ :– સી.પી.વી.સી. તથા યુ.પી.વી.સી. તથા પી.વી.સી. પાઈપ

(૯) વોશીંગ એરીયા :– સીલ લેવલ સુધી ગ્લેઝ ટાઈલ્સ તથા વોશીંગ મશીન માટેનો પોઈન્ટ,

(૧૦) એલીવેશન માં એક્રેલીક પેઈન્ટ,કોમન એરીયા માં પેઈન્ટ,અંદર ની દિવાલોમાં પુટી ફીનીશ,

(૧૧)લાઈટ કનેકશન–અન્ડરગ્રાઉન્ડ,ગેસ કનેકશન,ભુર્ગભ ગટર,એલીવેશનમાં એલ.ઈ.ડી. લાઈટ ફીટીંગ સાથે,સોસાયટી ના નળનું કનેકશન,બોર,ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર ઉપર પાર્કીંગ,ઓટો ડોર લીફટ,

(૧૨) સી.સી.ટી.વી. કેમેરા સીસ્ટમ (એન્ટ્રી ગેઈટ તથા પાર્કીંગ માં)

(૧૩)આકર્ષક એન્ટ્રી ગેઈટ,સીકયુરીટી કેબીનની સાથે,સોસાયટી ફરતે કંમ્પાઉડ વોલ,સ્ટ્રીટ લાઈટ, રોડ ઉપર સુંદર પ્લાન્ટેશન,

તદ ઉપરાંત ફલેટ માં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલ સામાન વાપરવામાં આવશે.

–:: એલોટી ::–

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

....

(.................................)

–:: પ્રમોટર ::–

કરાર કરી સહી કરનાર

ઉપરોકત ફલેટ નો આ કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વિચારી,સમજી,જીવકાયમ રાખી,બીનકેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.અને તે અમોને તથા અમારા વાલી,વંશ, વારસો વેરે કબુલ મંજુર સહીઓ છે.

અત્ર...મતુ   અત્ર..શાખ

....   (૧)...

R.R.Realities Partnership Firm's

ભાગીદાર દરજજે

....   (૨)..

(તે વેચનાર)