

—:: કબજા રહિત વેચાણ કરાર ::—

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના મોજે ગામ-માધાપરના રેવન્યુ સર્વે ૪૨ પૈકીની "નવતન પાર્ક" તરીકે ઓળખાતા બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરી વાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧૦ થી પ્લોટ નં.૧૪ મળી કુલ જમીન ચો.વા.આ. ૨૦૫૫-૭૪ બરાબર ચો.મી.આ.૧૭૧૮-૮૪ ની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "૨ન-વે હાઈટસ" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હાઈરાઈઝડ બિલ્ડીંગ માંહેના..... ફ્લોર ઉપર આવેલ ઓફીસ નંબર-..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... નો કબજા રહિત વેચાણ કરાર.

બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.-.....

વેચાણ કિંમત રૂપિયા --,--,---/- અંકે રૂપિયા ----- પુરા

શ્રી -----

ધર્મે : --, ઉ.વ.આ. --, ધંધો : --,

ઠે.

રહે.

::: તે લખાવી લેનાર:::

(ખરીદનાર)

જોગ લખી આપનાર:-

ક્રિખ્ના એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી

વતી તેમના ભાગીદારો,

P.A. No.AASFK1606Q

- (૧) શ્રી રમેશચંદ્ર ભગવાનલાલ જીવાણી,
ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૬૫, ધંધો-વેપાર,
- (૨) શ્રી ધર્મેશ રમેશચંદ્ર જીવાણી,
ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૧, ધંધો-વેપાર,
બંનેનું ઠે.:— શાંતિ નિકેતન એપાર્ટમેન્ટ,
ફ્લેટ નં.૨૦૧, સુર્યોદય સોસાયટી,
વોકહાર્ટ હોસ્પીટલ સામે, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ.
- (૩) શ્રી વિનોદભાઈ પરબતભાઈ ઓડેદરા,
ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૦, ધંધો-વેપાર,
- (૪) શ્રી વિશાલભાઈ પરબતભાઈ ઓડેદરા,
ધર્મે-હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૨૦, ધંધો-વેપાર,
નં.૩-૪ નું ઠે.:— કડીયા પ્લોટ શેરી નં.૪,
પોસ્ટ ઓફીસની પાછળ, પોરબંદર.

ભાગીદાર નં.૧ તથા નં.૩ તે "ક્રિપ્ના એન્ટરપ્રાઈઝ"

ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી તેના

ભાગીદાર તથા અન્ય ભાગીદારોના અધિકૃત

વહીવટકર્તા દરજ્જે)

::: તે લખી આપનાર:::

(વેચનાર)

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

- (૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના મોજે ગામ-માધાપરના રેવન્યુ સર્વે ૪૨ પૈકીની "નવતન પાર્ક" તરીકે ઓળખાતા બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરી વાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૦ ની જમીન ચો.વા.આ. ૪૧૯-૦૨ બરાબર ચો.મી.આ.૩૫૦-૩૫ તથા પ્લોટ નં.૧૧ ની જમીન ચો.વા.આ.૭૧૮-૭૪ બરાબર ચો.મી.આ.૬૦૦-૯૫ તથા પ્લોટ નં.૧૨ ની જમીન ચો.વા.આ. ૪૫૧-૦૭ બરાબર ચો.મી.આ.૩૭૭-૧૫ તથા પ્લોટ નં.૧૩ ની જમીન ચો.વા.આ.૨૨૨-૩૪ બરાબર ચો.મી.આ.૧૮૫-૯૦ તથા પ્લોટ નં.૧૪ ની જમીન ચો.વા.આ. ૨૪૪-૫૭ બરાબર ચો.મી.આ. ૨૦૪-૪૯ એમ મળી કુલ જમીન ચો.વા.આ.૨૦૫૫-૭૪ બરાબર ચો.મી.આ.૧૭૧૮-૮૪ ની જમીન અમો ક્રિપ્ના એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રી વિનોદભાઈ પરબતભાઈ ઓડેદરા વિગેરેએ શ્રી રમેશકુમાર પરબોતમભાઈ કનેરીયા પાસેથી વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૫૬૨૦, તા.૨૬/૯/૨૦૧૭ થી ખરીદ કરેલ છે. અને એ રીતે પ્લોટ નં.૧૦ થી ૧૪ મળી કુલ જમીન ચો.વા.આ. ૨૦૫૫-૭૪ બરાબર ચો.મી.આ.૧૭૧૮-૮૪ અમો ક્રિપ્ના એન્ટરપ્રાઈઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

ત્યારબાદ ઉપરોક્ત જમીન ઉપર કોમર્શીયલ હાઈરાઈઝ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા માટે ધોરણસરનું આરંભ પ્રમાણપત્ર મેળવવા રાજકોટ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ ધોરણસરની કાર્યવાહી કરેલ છે જે બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવી ધોરણસરની બાંધકામ પરવાનગી મેળવી મંજૂર થયેલ બાંધકામ મુજબ સદરહુ બીલ્ડીંગમાં બેઝમેન્ટ-૧ તથા ૨ મા પાર્કીંગ, ગ્રાઉન્ડ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરમા શો-રૂમ, સેકન્ડ થી સેવનથ ફ્લોરમા ઓફીસો, એઈટથ ફ્લોરમા રેસ્ટોરન્ટ,

બેન્કવેટ હોલ તથા કીચન, તથા નાઈન્ટ ફ્લોર થી ટવેલ્થ ફ્લોર ઉપર હોટલનું બાંધકામ કરેલ છે. અને સદરહુ બીલ્ડીંગનું નામ "રન-વે હાઈટસ" રાખવામાં આવેલ છે અને તે રીતે સદરહુ સમગ્ર બિલ્ડીંગના અમો કાયદેસરના કુલમાલીક અને કબજે ભોગવટેદાર છીએ જે મિલકતનો અમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા, વેચાણ, વહીવટ કરવા હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. તે અધિકારની રૂએ ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના મોજે ગામ-માધાપરના રેવન્યુ સર્વે ૪૨ પૈકીની "નવતન પાર્ક" તરીકે ઓળખાતા બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરી વાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૧૦ થી પ્લોટ નં. ૧૪ મળી કુલ જમીન ચો.વા.આ. ૨૦૫૫-૭૪ બરાબર ચો.મી.આ. ૧૭૧૮-૮૪ ની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "રન-વે હાઈટસ" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હાઈરાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના..... ફ્લોર ઉપર આવેલ ઓફીસ નંબર-..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ..... તમો ખરીદનારને વેચાણ આપેલ છે.

- (૨) ઉપરોક્ત મિલકત ઉપર "રન-વે હાઈટસ" નામની ઈમારત બાંધવાનું નકિક કરેલ છે જે પ્રોજેક્ટ અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ અંતર્ગત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે જેના રજીસ્ટ્રેશન નંબર- છે. જે **ANNEXURE-A** મુજબ આ કરાર સાથે રજુ રાખેલ છે.

- (૩) ઉપરોક્ત હકિકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબની કોમર્શીયલ હાઈરાઈઝ ઈમારત જે "રન-વે હાઈટસ" ના નામથી ઓળખાય છે તેકોમર્શીયલ હાઈરાઈઝ ઈમારત માંહેથીમાળે આવેલ ઓફીસ નંબર-..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ.....-..... છે તથા બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....-..... છે તે ઓફીસનો તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂ.---,---,---/- અંકે રૂપિયા ----- પુરાથી નીચે મુજબની શરતોએ વેચાણ આપવાનું નકકી કરતા, આ કબજા રહિત વેચાણ કરાર કરી આપીએ છીએ.

- (૪) આ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની વેચાણ કિંમત રૂ.---,---,---/- અંકે રૂપિયા ----- પુરા નકકી કરવામાં

આવેલ છે તે પૈકી સુથી પેટેની રકમ નીચેની વિગતે અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનાર તરફથી મળી ગયેલ છે. જે મળી ગયા બદલ અમો લખી આપનાર પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

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

(૫) આ તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ બિલ્ડીંગ..... ના માળે આવેલ ઓફીસ નંબર—..... ના વેચાણ અંગે બાકી રહેતા અવેજની રકમ તમો ખરીદનારે અમોને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવવાના રહેશે જે અંગે તમો લખાવી લેનાર કબુલ મંજુર થયેલ છો.

- (૧) રૂા. —, —, —/— અંકે રૂપિયા ————— પુરા (કુલ અવેજની રકમ ના ૪૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના પ્લીન્થનું કામ પુર્ણ થયેથી ચુકવવાના રહેશે.
- (૨) રૂા. —, —, —/— અંકે રૂપિયા ————— પુરા (કુલ અવેજની રકમ ના ૫૩% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના ચાર સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૩) રૂા. —, —, —/— અંકે રૂપિયા ————— પુરા (કુલ અવેજની રકમ ના ૬૧% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના આઠ સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૪) રૂા. —, —, —/— અંકે રૂપિયા ————— પુરા (કુલ અવેજની રકમ ના ૭૦% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના બાકી રહેતા તમામ સ્લેબ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૫) રૂા. —, —, —/— અંકે રૂપિયા ————— પુરા (કુલ અવેજની રકમ ના ૮૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના અંદર-બહારના પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, વિગેરેનું કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.

- (૬) રૂા.---,---,---/- અંકે રૂપિયા ----- પુરા (કુલ અવેજની રકમ ના ૯૫% થી વધારે નહિ) કે જે ઈમારતના વોટર પંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, વિગેરે કામ પુર્ણ થયા બાદ ચુકવવાના રહેશે.
- (૭) બાકી રહેતી રકમ રૂા.-,-,---/- અંકે રૂપિયા ----- પુરા ઓફીસનો કબજો સોંપવા સમયે આપવાના રહેશે.
- (૫) (૧) ઉપર દર્શાવેલ કુલ વેચાણ કિંમતમાં ટેક્ષ, સેઝ અથવા અન્ય તેવા સરખા ટેક્ષો કે જે લાગુ પાડવામાં આવે અને જે બાંધકામ સાથે જોડાયેલા હોય તેનો સમાવેશ થતો નથી. ઉપરોક્ત તમામ રકમ આપતા સમયે તમો લખાવી લેનારે જે તે રકમ ઉપરાંત પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જ જે વખતો વખત સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવે જે અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનાર વતી ચુકવવાના છે તેવી તમામ રકમ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
- (૨) તમો ખરીદનારને વેચાણ આપેલ મિલકતના વિજ જોડાણ તથા પાણી જોડાણ મેળવવાની પ્રક્રિયામાં જરૂરી અરજી, સોગંદનામાં, ડીપોઝીટ તમારે તમારા ખર્ચે કરી મેળવવાનું રહેશે. તેમજ જો આવા કોઈ ચાર્જ, ડીપોઝીટ, ફીઝની રકમ અમો વેચનારે ભરેલ હોય તો તે તમામ રકમ અમો વેચનાર દ્વાર માંગણી કર્યેથી દિવસ-૧૫માં ચુકવી આપવાની રહેશે.
- (૩) આ ઉપરાંત તમોએ સામુહીક સુવિધાઓ અને સહીયારા ક્ષેત્રોના નિભાવ માટે મેઈન્ટેનન્સની રકમ રૂા. -----/- અંકે રૂપિયા --- પુરા તમો લખાવી લેનાર જોગ પાકો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સમયે ચુકવવાના રહેશે.
- (૪) ઉપરોક્ત કુલ વેચાણ કિંમત ક્રમશઃ વધારામુક્ત છે. સિવાય કે સક્ષમ સત્તાધિશ દ્વારા કે સરકાર દ્વારા સમય સમયે વિકાસ ચાર્જસનો વધારો લાગુ પાડવામાં આવે. તેવા વિકાસ ચાર્જસમાં થયેલ વધારો કે જે બાબતેની તમોખરીદનારને ખાત્રી કરાવી તેવા સક્ષમ સત્તાધિશને જાહેરનામાં હુકમનિયમની જાણ કરી પછીનાં ચુકવણા પર લાગુ પાડવાના રહેશે.

- (૬) આ તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ ઓફીસ નંબર મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબની વિગતવાર વર્ણનની નકલ આ સાથે **ANNEXURE-B** થી જોડવામાં આવેલ છે.
- (૭) આ કબજા રહિત વેચાણ કરારની શરતો નીચે મુજબ છે.
- (૧) અમો લખી આપનારે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિશ પાસેથી પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર/ કબજા પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું રહેશે.
- (૨) સમય અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર માટે અનિવાર્ય છે. અમો લખી આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર સમયના પરિશિષ્ટથી બંધાયેલા છે.
- (૩) અમો લખી આપનાર, સદર ઈમારતનું **બાંધકામ તારીખ--/--/----- સુધીમાં પુર્ણ કરીશું** અને તેમ કરવામાં લખી આપનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગો સિવાય તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને જે તે સમયે ચુકવેલી રકમ ઉપર --% ના વાર્ષિક દરે જે તે રકમ ઉપર વ્યાજ ચુકવવા અંગે સહમત થઈએ છીએ. તેમજ તમો લખાવી લેનારે, અમો લખી આપનારને ચુકવવાની થતી રકમમાં થતા વિલંબ ઉપર --% ના દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે. જે અંગે તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર સાથે સહમત થયેલ છે. અમો લખી આપનાર અમારા કોઈ કાબુ બહારના સંજોગો જેવા કે, યુદ્ધ, કુદરતી આફત કે સરકાર કે કોઈ સક્ષમ અધિકારીની સરકારી નોટીસ, હુકમ, નિયમ, જાહેરનામાં બદલ બાંધકામની પુર્ણતામાં થયેલ ઢીલને યોગ્ય સમયના લંબાણ માટે હકકદાર રહીશું.
- (૪) તમો ખરીદનાર તરફથી ઉપરોક્ત હકિકતોએ ઓફીસના અવેજની રકમના ચુકવણામાં તથા જે તે તારીખે ચુકવવાની રકમ ઉપર સપ્રમાણ વેરાઓ તથા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા અન્ય વેરા, લેણાં વિગેરે ચુકવવામાં અમો લખી આપનારના ઉપરોક્ત પેરા મુજબ વ્યાજ લાગુ પાડવાના હકકને બાધ આવ્યા વગર સદર ચુકવણામાં કે અન્ય કોઈપણ શરતોમાં ત્રણ(૩) વાર કસુર થશે તો આ કબજા રહિત વેચાણ કરાર તમો લખાવી લેનારે રદ કરી આપવાનો રહેશે. અમો લખી આપનારે આ કરારની શરતના ભંગ માટે કે કોઈ ખાસ પ્રકારના

ભંગ બદલ આ કરારને રદ કરવા બાબતનો આશય જણાવતી દિવસ-૧૫(પંદર)ની સમય મર્યાદાવાળી લેખિત નોટીસ તમો લખાવી લેનારને કાયદાકીય જોગવાઈઓ મુજબ આપવાની છે. તમો લખાવી લેનાર નોટીસના સમયગાળા દરમ્યાન આવા ભંગ સુધારવામાં નિષ્ફળ જાવ ત્યારે આવી નોટીસના અંત થયેથી અમો લખી આપનાર આ કરાર રદ કરવા હકકદાર રહીશું. તેમજ ત્યારબાદ તમો ખરીદનારની બેદરકારી અને કસુરને કારણે સદર કબજા રહિત કરાર રદબાતલ કરવાની ફરજ પડતી હોય તમો ખરીદનારે ચુકવેલ રકમમાંથી —% રકમ બાદ કરી બાકી રહેતી રકમ તમો ખરીદનારને દિવસ-૩૦ (ત્રીસ)માં પરત ચુકવી આપવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૫) અમો લખી આપનારે સદર પ્રોજેક્ટને પુર્ણ કરી તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ઓફીસનો કબ્જો તમોને સોંપી આપવાનો છે. તેમજ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર/કબ્જા પત્ર મેળવ્યા બાદ ફ્લેટ ઓનર્સ એશોસિએશનને સહિયારી સુવિધાના ક્ષેત્રો અને સહિયારી મિલકત સોંપી આપવાના છે.

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

(૭) ખરીદનાર દ્વારા કબજો સંભાળવાની પ્રક્રિયા:—

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

(૮) લખાવી લેનાર દ્વારા કબજો લેવામાં નિષ્ફળતા:—

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

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

(૧૦)જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના ૫(પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિકલતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો લખી આપનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. તેમજ અમો લખી આપનાર કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી કે

જે અમો લખી આપનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો લખી આપનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહેશું નહીં.

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

(૯) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરી :- **(Representations and Warranties of the Promoter)**

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

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

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

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

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

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

- (૬) પ્રયોજક (Promoter)ને આ કરારમાં દાખલ થવાનો હકક છે અને તેના દ્વારા કોઈ કાર્ય કે જેનાથી એલોટીના હકક, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ કાર્ય કરવામાં આવેલ નથી.
- (૭) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે એલોટીના હકક, હીત અને ટાઈટલને અસર થતી હોય તેવા કોઈ વેચાણ કરાર, વિકાસ કરાર અથવા અન્ય કરાર અથવા વ્યવસ્થા કોઈપણ વ્યક્તિ કે વ્યક્તિઓ સાથે કરવામાં આવેલ નથી.
- (૮) પ્રયોજક (Promoter) આથી ખાત્રી આપે છે કે પ્રયોજક (Promoter) સદર મિલકત કે જે આ કરારમાં જણાવેલ છે તે વેચાણ કરવામાં કોઈપણ પ્રકારની મનાઈ નથી.
- (૯) એલોટીનું એશોસીએશન કે સોસાયટી બનાવી કાયદાકીય, ખાલી, શાંત જગ્યાના કોમન વિસ્તારનો કબ્જો એલોટીના એશોસીએશન/સોસાયટી ને આપવાનો રહેશે.
- (૧૦) પ્રયોજકે બીનતકરારી સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને વેરાઓ અને અન્ય નાણાંઓ, વેરાઓ, પ્રીમીયમો, નુકશાનીઓ અને અથવા પેનલ્ટીઓ અને અન્ય બહારના ચુકવણા જે હોય તે કે જે પ્રોજેક્ટને માટે ચુકવવાના હોય તે સક્ષમ સતાધિશને ચુકવી દીધેલ છે.
- (૧૧) પ્રયોજક (Promoter) ઉપર પ્રોજેક્ટની જમીન બાબતે અથવા તો પ્રોજેક્ટ બાબતે ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જણાવ્યા સિવાયની કોઈ નોટીસ સરકાર તરફથી અથવા અન્ય સ્થાનિક બોડી અથવા સત્તાધીશ તરફથી અથવા કોઈ વૈજ્ઞાનિક કાયદા અન્વયે, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામા કે જેમાં સદર મિલકતને લગતી સંપાદન અથવા માંગણાની નોટીસ સમાવિષ્ટ છે તે બજાવવામાં આવી નથી.
- (૧૦) એલોટી આથી પ્રયોજક (Promoter) સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે,
- (૧) એલોટી પોતાના ખર્ચે મિલકતની જાળવણી સારી અને ટેનેન્ટેબલ રીપેરની સ્થિતિમાં જે તારીખે કબજો તેના દ્વારા લેવામાં આવે તે તારીખથી તેમજ તેવું કોઈ કામ મિલકતમાં કરશે નહીં કે જે નિયમો, અધિનિયમો અથવા બાયલોઝની વિરુદ્ધ હોય અથવા તેમાં કોઈ ફેરફાર સુધારો, વધારો સ્થાનિક સત્તાધિશની સહમતી વગર કરશે નહીં.

- (૨) તેવી સમગ્રી કે જે નુકશાન કારક હોય, ભયજનક અથવા દહનશીલ હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રી ને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મિલકતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે એલોટીની એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે એલોટીની બેદરકારીને લીધે હોય તો એલોટી સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.
- (૩) પોતાના ખર્ચે આંતરીક રીપેરીંગ સદર મિલકતમાં તેમજ તેની જાળવણી તે રીતે કરશે કે જે રીતે પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા જે સ્થિતિમાં કબ્જો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેમજ એલોટીએ સદર મિલકતના નિયમો કે અધિનિયમોની વિરુદ્ધ કોઈ કૃત્ય કે જે સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો, અધિનિયમો કે બાયલોઝની વિરુદ્ધમાં હોય તો એલોટી તેના પરીણામ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ અને અન્ય જાહેર સત્તાધીશને જવાબદાર રહેશે.
- (૪) સદર મિલકતમાં કોઈ તોડફોડ અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તોડફોડ અથવા તેમાં કોઈ સુધારા વધારા અથવા એલીવેશનમાં કોઈ ફેરફાર અને બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાલી, ગટરો અને પાઈપો અને તેની સાથે જોડાયેલાને સારી અને રીપેર કરેલી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને જેનાથી મિલકતના અન્ય ભાગોને આશ્રય અને સપોર્ટ મળે અને કોઈ અન્ય રીતે બીમ કોલમો, દિવાલો, સ્લેબો અથવા આરસીસી ને નુકશાન કરવાનું રહેશે નહીં અને તે અગાઉથી પ્રાયોજક (Promoter) અને અથવા એશોશીએશન કે સોસાયટીની પરવાનગી વગર કરવાનું નથી.
- (૫) પ્રોજેક્ટની જમીન કે જેમાં મિલકત આવેલ હોય અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેવા કોઈ કામ કરવાના નથી કે જેનાથી પ્રોજેક્ટનો વીમો રદ થાય અથવા જેનાથી વીમાનું પ્રીમીયમ વધે કે જે સદર વીમા માટે ચુકવવાનું હોય.
- (૬) પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકારને સિક્યોરીટી ડીપોઝીટ, પાણી, વીજળી અથવા અન્ય કોઈ સેવાના જોડાણો માટે ચુકવેલ હોય તેવો હીસ્સો માંગણી કર્યેથી દિવસ-૧૫ માં ચુકવી આપવાના રહેશે.

- (૭) એલોટી દ્વારા મિલકતના વપરાશ કરનારમાં થયેલ ફેરફાર અગર જે હેતુ માટે તે આપવામાં આવેલ હોય તેના કરતા અન્ય હેતુ માટે તેનો વપરાશ થાય તે બાબતે સ્થાનિક વેરા, પાણીના ચાર્જસ, વીમા અને અન્ય લાગુ પડતા વેરાઓ કે જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ અથવા સરકાર અથવા જાહેર સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા હોય તે ચુકવવાના રહેશે.
- (૮) એલોટી દ્વારા આ કરાર હેઠળના તમામ હેઠળના પ્રાયોજક (Promoter) ને સંપૂર્ણપણે ચુકવવામાં નહીં આવે ત્યાં સુધી એલોટીએ આ કરારના લાભ અથવા કબજામાં ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે, તબદીલ, એસાઈન અથવા તેના હિતમાં અથવા જ્યાં સુધી કરવાના રહેશે નહીં.
- (૯) એલોટીએ એશોશીએશન/સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી(Apex Body) અથવા ફેડરેશન (Federation)ના તમામ નિયમો અને અધિનિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તેમાં કરવામાં આવેલ તમામ સુધારા, વધારા, ફેરફાર કે જે સમય સમયે કરવામાં આવે તેને સ્વિકારવાના રહેશે. એલોટીએ તમામ શરતો કે જે સોસાયટી, લીમીટેડ કંપની અથવા એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશનનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અથવા અન્ય બહારના હેઠળનાં આ કરારનો શરતો હેઠળ નિયમીત સમયસર ચુકવી આપવાના રહેશે.
- (૧૦) એલોટીએ પ્રયોજક (Promoter) અને તેના સર્વેયરોને અને એજન્ટોને કામદાર વગર યા સાથે તમામ યોગ્ય સમયે સદર મકાનમાં દાખલ થવા તેની સ્થિતિ ચકાસવા આવવા દેવા પડશે.
- (૧૧) એલોટી તરફથી મળેલા નાણાં માટે પ્રયોજકે અલગથી એકાઉન્ટ જાળવવાનું રહેશે. જેવા કે એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, શેર કેપીટલની રકમ કે જે એશોશીએશન/સોસાયટીના પ્રમોશન માટે હોય અથવા એશોસીએશન અથવા કંપની માટે હોય અથવા બહારના હેઠળનાં, કાયદાકીય ચાર્જીસ અને જે હેતુ માટે તે રકમ મળી હોય તે જ હેતુ માટે તેને વાપરવાની રહેશે.
- (૧૨) આ કરારમાં જણાવેલ ન હોય તેને ગ્રાન્ટ તરીકે, ડીમાઈસ અથવા કાયદાના એસાઈનમેન્ટ તરીકે ગણવાના નથી. એલોટીને વેચાણ આપેલ મિલકત સિવાયની તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીંગની જગ્યા, લોબીઓ, દાદરો, ટેરેસ ઉપર કોઈ દાવો રહેશે નહીં. જ્યાં સુધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ તેને તબદીલ કરવામાં નહીં આવે ત્યાં સુધી તે તમામ પ્રયોજક (Promoter) ની મિલકત રહેશે.

(૧૩) પ્રયોજકે ગીરો કે તેના ઉપર ચાર્જ ક્રીએટ કરવાનો રહેશે નહીં.

(Promoter shall not mortgage or create charge)

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

(૧૪) બંધનકર્તા અસર :— (Binding Effect)

પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને સુધીની રકમ ચુકવ્યા બાદ આ કરાર વાંચી સમજી સહી કરવા આપતી વખતે જ્યાં સુધી, પ્રથમ, આ કરાર તમામ પરિશિષ્ટ તેમજ નિયત સમયમર્યાદામાં ચુકવવાના થતા ચુકવણાં એલોટી દ્વારા સ્વીકાર્યા અંગે દિવસ-૩૦ ની અંદર એલોટી દ્વારા સહી કરી અને બીજું, પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે હાજર રહી રજીસ્ટ્રેશન કરે ત્યાં સુધી, પ્રયોજક (Promoter) કે એલોટી બંધનની કોઈ જવાબદારીમાં આવતા નથી. જો એલોટી દિવસ-૩૦ની અંદર આ કરાર કરી અને તેને આપવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને તે કસુર સુધારવા માટે જાણ કરવાની રહેશે કે જે દિવસ-૧૫ની અંદર સુધારવામાં નહીં આવે તો તેને રદ કરવામાં આવશે અને તમામ રકમ કે જે એલોટી દ્વારા જમા કરાવવામાં આવી હોય કે જેમાં બુકીંગની રકમ પણ સામેલ છે તે એલોટીને પરત કરવામાં આવશે અને તેના ઉપર કોઈ વ્યાજ ચુકવવામાં આવશે નહીં અથવા વળતર ચુકવવામાં આવશે નહીં.

(૧૫) આખો કરાર :— પ્રાયોજક (Entire Agreement)

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

(૧૬) સુધારાનો હકક :— (Right to Amend)

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

(૧૭) આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટીને કે પછીના એલોટીઓને લાગુ

પડવા બાબત :— (Provision of this agreement applicable to allottee/ subsequent allottees)

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

(૧૮) રદ કરવું :- (Severability)

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

(૧૯) વધુ બાંહેધરી :- (Further assurances)

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

(૨૦) અમલની જગ્યા :- (Place of Execution)

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

(૨૧) એલોટી અને/અથવા પ્રયોજકે આ કરાર યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફિસમાં રજીસ્ટ્રેશન એક્ટમાં જણાવેલી નિયત સમયમર્યાદામાં હાજર થઈ અને આ કરારના એકઝીક્યુશનનો સ્વીકાર કરશે.

(૨૨) આ કરાર હેઠળના તમામ નોટીસ વ્યવહારો આ કરારમાં અગાઉ દર્શાવેલ પક્ષકારોના સરનામા ઉપર રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી અગર નોટીફાઈડ ઈ-મેઈલ આઈડીથી તેઓના સરનામે મોકલવાની રહેશે. આ કરાર કર્યા બાદ એલોટી અને પ્રાયોજક (Promoter) ના સરનામામાં થયેલ ફેરફારની જાણ એકબીજા પક્ષકારને કરવાની જે તે પક્ષકારની ફરજ છે.

(૨૩) સંયુક્ત એલોટીઓ :- (Joint Allottees)

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

(૨૪) તકરારનો નિકાલ :- (Dispute Resolution)

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

(૨૫) કાયદાનો અમલ :- (Governing Law)

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

(૨૬) તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ મિલકત જે "રન-વે હાઈટસ" ના નામની ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર મિલકતનું સંપૂર્ણ વર્ણન, બાંધકામ અંગેની સ્પષ્ટતા તથા ચતુર્દિશા આ નીચે શેડ્યુલ-એ માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ મિલકતની સગવડતા તથા ચતુર્દિશા આ કરારના શેડ્યુલ-બી માં બતાવવામાં આવેલ છે જે નીચે મુજબ છે. સદર ઈમારતના સ્પેસીફિકેશન તથા સવલતો દર્શાવતો સક્ષમ અધિકારીશ્રીએ મંજૂર કરેલ બાંધકામ પ્લાનની નકલ આ સાથે એનેક્સર-એ થી રજુ રાખેલ છે.

::- શેડ્યુલ 'એ' -::

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ, રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના મોજે ગામ-માધાપરના રેવન્યુ સર્વે ૪૨ પૈકીની "નવતન પાર્ક" તરીકે ઓળખાતા બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરી વાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧૦ થી પ્લોટ નં.૧૪ મળી કુલ જમીન ચો.વા.આ. ૨૦૫૫-૭૪ બરાબર ચો.મી.આ.૧૭૧૮-૮૪ ની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "રન-વે હાઈટસ" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ હાઈરાઈઝડ બિલ્ડીંગના બાંધકામનું વર્ણન નીચે મુજબ છે.

—: રન-વે નામથી ઓળખાતા સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન :—

બેઝમેન્ટ ૧-૨:- પાર્કિંગ, લીફ્ટ, સીડી, વિગેરે સહિતનું બાંધકામ.

ગ્રાઉન્ડ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર:- શો-રૂમ, લીફ્ટ, સીડી, વિગેરે સહિતનું
બાંધકામ.

સેકન્ડ થી સેવનથ ફ્લોર:- ઓફીસો લીફ્ટ, સીડી, વિગેરે સહિતનું
બાંધકામ.

એઈટથ ફ્લોર :- રેસ્ટોરન્ટ, બેન્કવેટ હોલ તથા કીચન,
લીફ્ટ, સીડી, વિગેરે સહિતનું બાંધકામ.

નાઈનથ ફ્લોર થી ટવેલ્થ ફ્લોર:- હોટલ, લીફ્ટ, સીડી, વિગેરે
સહિતનું બાંધકામ.

ટેરેસ :- સીડી રૂમ, લીફ્ટ રૂમ,

—: સમગ્ર મિલકતની ચતુર્દિશા :—

ઉતરે :- લાગુ પ્લોટ નં.૯ તથા ૧૫ ની મીલકત આવેલ છે.
દક્ષિણે :- ૧૮-૦૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.
પુર્વે :- ૭-૫૦ મીટર પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે.
પશ્ચિમે :- ૪૫-૦૦ મીટર પહોળાઈનો રીંગ રોડ આવેલ છે.

શેડયુલ 'બી'

ઉપરોક્ત શેડયુલ-એ માં દર્શાવેલ "રન-વે હાઈટસ" ના નામથી
ઓળખાતા કોમર્શીયલ હેતુ માટેના હાઈરાઈઝડબિલ્ડીંગ માંહેના.....
ફ્લોર ઉપર આવેલ ઓફીસ નંબર-..... કે જેનો કારપેટ એરીયા
ચો.મી.આ..... તે ક્ષેત્રફળ વાળી સ્થાવર મિલકતની ચતુર્દિશા
નીચે મુજબ છે.

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

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

આજરોજ તા....., માહે—.....સને—૨૦૧૮ ના રોજ રાજકોટ મુકામે.
અત્ર:.....મતુ અત્ર:.....શાખ

(૧)..... (૧).....
(શ્રી ધર્મેશ રમેશચંદ્ર જીવાણી)

(૨)..... (૨).....
(શ્રી વિનોદભાઈ પરબતભાઈ ઓડેદરા)
(તે "ક્રિષ્ના એન્ટરપ્રાઈઝ" ના નામથી ચાલતી
ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદાર તથા અન્ય
ભાગીદારોના અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજજે)
(વેચનારા)

ANNEXURE-A

::રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓક્ટ, ૨૦૧૬ હેઠળ મેળવેલ રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ::

ANNEXURE-B

:: વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો પ્લાન ::

ANNEXURE-C

:: પ્રોજેક્ટની સવલતો તથા સ્પેશીફિકેશન ::