–:: દુકાનનો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ ::–

(ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ)

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેરમાં ડો. યાજ્ઞીક રોડ તથા ડો. હેમુ દસ્તુર માર્ગના કોર્નર ઉપર આવેલ સીટી સર્વે વોડ નં.૧૫/૧, સીટી સર્વે નં.૨૩૯૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૭૭૫–૯૮ ઉપર આવેલ ""કલાસીક જેમ"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગમાં .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન નં.......... નો ઓનરશીપ બેઈઝથી વેચાણ દસ્તાવેજ.

સીટી સર્વે વોડ નં.૧૫/૧, સીટી સર્વે નં.૨૩૯૦ પૈકી

વેચાણ કિંમત રૂા................. અંકે રૂપીયા .... પુરા

રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની બાંધકામ પરવાનગી નં.૭૩૮ તા.૭–૧૧–૨૦૧૫ તથા રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.૪૦૫ તા.૧૦–૧૧–૨૦૧૭ તથા મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં.૫૩૦૯ તા.૧૦–૧૧–૨૦૧૭

દુકાનનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ......તથા બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મીઆ...........

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/લખાવી લેનારઃ–</u>

શ્રી.....................................,

હિન્દુ, ઉ.વ.આ......, ધંધોઃ– ....,

ઠે.......................................

.... ::: **તે દુકાન ખરીદનાર**

(જેને હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર/ખરીદનાર (**Purchaser**) તરીકે કરવામાં આવ્યો છે)

<u>બીજા પક્ષકાર/લખી આપનારઃ–</u>

કલાસીક નેટવર્ક પ્રાઈવેટ લીમીટેડ, (PAN AABCC 8197 Q)

કે જે કંપનીઝ એકટ, ૧૯૫૬ હેઠળ રજીસ્ટર્ડ કંપની છે,

જેના રજીસ્ટ્રેશન નં.U 45201-GJ 2002 PLC40554 સને ૨૦૦૨

તા.૨૦–૩–૨૦૦૨ છે તેના વતી તેના ડાયરેકટર દરજજે તથા,

અન્ય ડાયરેકટર્સ વતી **શ્રી સ્મિતકુમાર પુરૂષોતમભાઈ કનેરીયા,**

હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૯, ધંધોઃ–વેપાર,

ઠે. ૨૦૨, અર્પણ કોમ્પલેક્ષ, સ્વામીનારાયણ મંદિર સામે, કાલાવડ રોડ,

રાજકોટ ::: **તે દુકાન વેચનાર**

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (**Promoter**) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે) (જે શબ્દ પ્રયોગ (**Expression**) માં જો તે સંદર્ભ

અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધીકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત કંપનીના ડાયરેકટરો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા ખરીદનારને સંયુકત રીતે ''**પક્ષકારો**'' તથા વ્યકિતગત રીતે ''**પક્ષકાર**'' તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

જત તમો દુકાન ખરીદનાર જોગ અમો દુકાન વેચાણ આપનાર(પ્રમોટર)આ દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ શહેરમાં ડો. યાજ્ઞીક રોડ તથા ડો. હેમુ દસ્તુર માર્ગના કોર્નર ઉપર આવેલ સીટી સર્વે વોડ નં.૧૫/૧, સીટી સર્વે નં.૨૩૯૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૭૭૫–૯૮ સહીત તેની ઉપર આવેલ ''ચંદ્ર કુંજ'' ના નામથી ઓળખાતું મકાન અમો વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ અમારી કલાસીક નેટવર્ક પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની જોગ **શ્રી દિપકભાઈ પ્રિતમલાલ જોષી**એ જાતેથી તથા શ્રી મહેન્દ્ર પ્રિતમલાલ જોષી વિગેરેના કુલમુખત્યાર દરજજે કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૫૬૯૬ તા.૮–૯–૨૦૧૪ થી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહું મકાન અમારી કલાસીક નેટવર્ક પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની ના સ્વતંત્ર કબજા, ભોગવટા અને માલીકીનું આવેલ છે તેમાં અમારી કલાસીક નેટવર્ક પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો કે દરદાવો નથી તેનું વેચાણ, વહીવટ તથા વ્યવહાર કરવાનો અમોને અમારી કલાસીક નેટવર્ક પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની વતી તેના ડાયરેકટર દરજજે સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર છે.

(૨) સદરહું મકાન ખરીદ કર્યા બાદ અમારી કલાસીક નેટવર્ક પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપનીએ સદરહું મકાનનું જુનું બાંધકામ દુર કરી તેની જગ્યાએ કોમર્શીયલ હેતુ માટે બિલ્ડીગનું બાંધકામ કરવા માટે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની કચેરીમાંથી રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી નં.૪૦૫ તા.૧૦–૧૧–૨૦૧૭ થી મેળવી મંજુર થયેલ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે અને મંજુર થયેલ રીવાઈઝડ બિલ્ડીગ પ્લાન મુજબ બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયેલ હોય રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનની કચેરીએ મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર નં.૫૩૦૯ તા.૧૦–૧૧–૨૦૧૭ થી આપેલ છે. સદરહું બિલ્ડીગમાં દરેક ફલોરમાં કરવામાં આવેલ બાંધકામનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા વિગતો આ વેચાણ દસ્તાવેજના **શેડયુલ**–એ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. સદરહું બિલ્ડીગને અમારી કંપનીએ ""કલાસીક જેમ"" નામ આપેલ છે.

(૩) સદરહું પ્રોજેકટ(પરીયોજના)ની વિકાસકર્તા/પ્રમોટરએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધીકારી પાસે રજી.નં.(Ref PR/RAJKOT/RAJKOT/ RAJKOT TPO/........../ ....) તા. –૧૧–૨૦૧૭ થી નોંધણી કરાવવા માટે અરજી કરેલ છે. જે અરજીની નકલ આ વેચાણ દસ્તાવેજની સાથે જોડેલ છે.

(૪) સદરહું ""કલાસીક જેમ""ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની વિગત તથા ચતુઃસીમા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ શેડયુલ–એ માં આપવામાં આવેલ છે તે ઈમારત માંહેથી .... ફલોરમાં આવેલ દુકાન નં......કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............. તથા બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ............છે. સદરહું તમો લખાવી લેનારને વેચાણ આપેલ દુકાનની વિગત તથા ચતુઃસીમા આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ શેડયુલ–બી માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહું દુકાન માંહેના અમો વેચનાર/પ્રમોટરના તમામ પ્રકારના કબજા, ભોગવટા અને માલીકી હકકના તમામ હકકો અને અધીકારો સહિત સદરહું દુકાન અમો વેચનાર/પ્રમોટરએ તમો લખાવી લેનાર/ફલેટ ખરીદનારને રૂા............. અંકે રૂપીયા .... પુરામાં વેચાણ આપેલ છે. સદરહું દુકાનના સંપુર્ણ અવેજની રકમ અમો વેચનાર/પ્રમોટરને તમો દુકાન ખરીદનાર પાસેથી નીચે દર્શાવેલ વિગતે મળી ગયેલ છે અને સદરહું દુકાનનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને બીન તકરારી કબજો અમો વેચનાર/પ્રમોટરએ તમો દુકાન ખરીદનારને આજરોજ સોંપી આપેલ છે અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે તે તમો તથા તમારા વંશ–વાલી વારસો યાવતચંદ્ર દિવા કરો સુખેથી રહેજો વસજો યા વસાવજો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોનો કે કોઈપણનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનાં હકક નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને આ દુકાન તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહું દુકાનને સંલગ્ન તથા તેમાં સમાવિષ્ટ થતી તમામ સામાન્ય સુવિધાઓ જેનું વર્ણન આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલ શેડયુલ–સી માં આપવામાં આવેલ છે.(સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં સદરહું દુકાન તરીકે ઓળખવામાં આવશે.)

(૫) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનના સંપુર્ણ અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર પાસેથી અમો લખી આપનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પ્હોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

<u>રૂપીયા</u>	<u>પૈસા</u>	<u>વિગત</u>
		..........................બેંકના ચેક નં......................
		તા............. થી મળેલ છે.
————————		
		અંકે રૂપીયા .... પુરા.
————————		

(૬) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન અમો વેચનાર/પ્રમોટર ના સ્વતંત્ર કબજા ભોગવટા તથા માલીકી હકકની છે. તેમાં અમો વેચનાર/પ્રમોટર સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હીસ્સો કે દરદાવો નથી કે સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન ઉપર કોઈનો વારસાઈ હકક નથી કે તેના ઉપર કોઈપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઈની જામીનમાં નથી કે તેવી કોઈ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી આપીને સદરહું દુકાન તમોને વેચાણ આપવામાં આવે છે.

(૭) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન અંગેના જે કાંઈ ટેક્ષ જેવા કે વેરાબીલો, ઈલે. મીટર બીલ, રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનનો હાઉસ ટેક્ષના બીલો વિગેરે જે જે ભરવાના થાય તે અમોએ મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા તારીખ સુધીના તમામ ભરી આપેલ છે. ત્યારપછીથી આવા તમામ વેરાઓ દુકાનને લગતા તમો દુકાન ખરીદનારએ ભરવાના છે અને તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ હવે પછી આ દુકાન તથા ઉપરોકત તમામ પ્રકારના વેરાઓ તથા પી.જી.વી.સી.એલ. નું ઈલેકટ્રીક કનેકશન તમો તમારા નામે જે જે ખાતામાં ટ્રાન્સફર કરાવવાના થાય ત્યાં ત્યાં અમારે સહી કરી આપીને આ દુકાન તથા તેને લગતા તમામ વેરાઓ તથા ઉપરોકત કનેકશન તમારા નામે તમારા ખર્ચે આજથી દિવસ–૧૫(પંદર) માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે તેમજ તેમ ન થતાં તેને લાગતી–વળગતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આ દસ્તાવેજ થયેથી તમો દુકાન ખરીદનારની રહેશે તેમજ તેમ ન થતા અમો ઉપર જણાવેલ કનેકશન રદ કરવાની

અરજી આપી રદ કરાવી નાંખીશુ તેમંજ આ દુકાન અંગેના મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર તારીખ સુધીના કોઈ વેરા બીલ ભરવાના બાકી નીકળે તે ભરી આપવાની જવાબદારી અમો દુકાન વેચનારની છે.

(૮) સદરહું આ તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન સબંધે કે આ વેચાણ દસ્તાવેજ સબંધે જો કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેક્ષ(કેન્દ્ર કે રાજય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાના થાય એટલે કે કોઈપણ જાતના સર્વીસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. ટેક્ષ વિગેરે વધ–ઘટ કે ઉમેરો થતા જે કંઈ ખર્ચમાં વધારો થાય તે તમોએ એટલે કે દુકાન ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાનો રહેશે.

(૯) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય જેમાં નીચે દર્શાવેલ ખાસ નીયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમો જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૧:સદરહું ""કલાસીક જેમ"" બીલ્ડીંગના બાંધકામ ડીટેલ્સ સ્પેશીફીકેશનવાળા રાજકોટ મ્યુ. કોર્પોરેશનની કચેરીએ આપેલ રીવાઈઝ બાંધકામ પરવાનગી તથા મંજુર થયેલ રીવાઈઝડ બિલ્ડીગ પ્લાન તથા મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોને બતાવેલ છે, અને તે તમોએ જોયા છે. તેમજ તે મુજબની સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દીશા તથા બાંધકામમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ, ફીકસ્ચર, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન વિગેરેનું તમો દુકાન ખરીદનારએ જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી સદરહું દુકાનની માપ સાઈઝ ડીઝાઈન હદહુદ એરીયા તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી તેવું તમો દુકાન ખરીદનારએ કબુલ કરેલ છે.

:૨: સદરહું દુકાનના કારપેટ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે દુકાનો માટેનું કોમન પાર્કિંગ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંક વિગેરેનો ઉપયોગ તમો બીલ્ડીંગના અન્ય દુકાન ખરીદનાર સાથે સહિયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો અન્ય દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરોને અટકાયત કે અવરોધ

થાય તે રીતે કરવાનો નથી કે સહિયારી સગવડો(કોમન એમીનીટીઝ) નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તેની ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી. સહિયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ 'સી' માં કરવામાં આવેલ છે.

:૩: સદરહું ""કલાસીક જેમ"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાન /ઓફીસ માલીકોનું એક એશોસીએશન રચેલુ છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ/ગુજરાત કો.ઓપ.સોસાયટીઝ એકટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે, અને એશોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો તમારે ભાગે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. ""કલાસીક જેમ"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા, બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી આ બિલ્ડીંગનું ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહું દુકાનના મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે અને ""કલાસીક જેમ"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગના એસોશીએશનને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડર્સએ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ દુકાન/ઓફીસનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહું દુકાન/ઓફીસનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી તમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપો છો.

:૪: સદરહું એશોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવીધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

:૫: સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ સામાન્ય અને સહીયારી સુવિધાઓ દુકાન/ઓફીસ માલીકોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. આ ઉપરાંત સમગ્ર બિલ્ડીંગનાં તમામ દુકાનો/ઓફીસોના વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ અમો બિલ્ડર્સ આ બિલ્ડીંગનાં એસોસીએશનને જવાબદારી સોંપી આપીશું અને ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગનાં તમામ પ્રકારનાં કરવેરા, મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફટનાં લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ખર્ચ, પાણી વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોશીએશનની રહેશે. જેમાં અમો બિલ્ડર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૬: તમો સદરહું દુકાન માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યામાં નીયત કરેલ સાઈઝનું રાખવાનું છે. આ બિલ્ડીંગના એલીવેશનની જાળવણી માટે સાઈન બોર્ડની જગ્યા રેગ્યુલારીટી આવશ્યક છે તેથી એલીવેશનનાં રંગરોગાનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકાશે નહી. આ ઉપરાંત બિલ્ડીંગની અન્ય કોઈપણ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ બોર્ડ, ચીત્રો રાખી શકાશે નહી. સદરહું બિલ્ડીંગનું એસોસીએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઈઝના અને તે જ સ્થળે તમો સદરહું દુકાનનાં સાઈન બોર્ડ મુકી શકશો અને આ બાબતે એસોસીએશન જે કાંઈ નીયમો બનાવે તેનું તમારે પાલન કરવાનું છે.

:૭: સદરહું તમો દુકાન ખરીદનારએ એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કે અન્ય કોઈ ચીજવસ્તુઓ કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. તેમજ એરકંડીશનની કે અન્ય મશીનોની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

:૮: સદરહું સમગ્ર બીલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કીગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન–ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ આવી જગ્યામાં તમો દુકાન ખરીદનારે કોઈ માલ–સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

:૯: સદરહું ભવિષ્યમાં આ બિલ્ડીંગ અકસ્માતે પડી જાય કે નુકશાન થાય તો તમોને જે દુકાન વેચાણ આપેલ છે તેટલા પુરતો જ તમારો હકક તેના સમારકામ બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો તેના માલીક તરીકે ધારણ કરી શકશો.

:૧૦:સદરહું આ બિલ્ડીંગના ટાઈટલ ડીડઝ ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવી કબુલ કરેલ છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે જે હકીકતે સદરહું દુકાનનાં કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને કશો વાંધો તકરાર નથી તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ–દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડયે ખરીનકલો(સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતાં કરવામાં આવે છે.

:૧૧: સદરહું દુકાનનાં અમો દુકાન વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવા કે માલીકી કબજા સહીત તમો દુકાન ખરીદનારને આ દુકાન વેચાણ આપેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગના કે દુકાનના બાંધકામમાં જે કાંઈ માલસામાન તથા બીલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ જે આવેલ છે તે તમો દુકાન ખરીદનારએ જોઈ તપાસી તેની ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે અને તમોએ ખરીદ કરેલ દુકાનનો કબજો વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

:૧૨: સદરહું દુકાન ખરીદનારએ કે અન્ય કોઈ મેમ્બર્સએ આ દુકાનના ઉપરના ભાગે કે નીચેના ભાગે એટલે કે આર.સી.સી.(સ્ટ્રકચર)ને નુકશાન કરવાનું નથી. તેમજ સદરહું દુકાન તમોએ ધંધાકીય હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે આ સિવાય સદરહું દુકાનમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કે કેમીકલ રાખવાના નથી તેવું વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસોને એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરે તમામને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ સદરહું બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર દુકાન હોલ્ડર દ્વારા કરી શકાશે નહી.

:૧૩:સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનમાં તમો દુકાન ખરીદનારએ હોટલ, રેસ્ટોરન્ટ, પાન શોપ, ઓટો ગેરેજ, કેરોસીન ડેપો, ફલોર મીલ, ફેબ્રીકેશન, ટાયર પંકચર, ખાણી પીણી, ફટાકડા કે સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થો, કલાસીસ, અવાજ કે વાયબ્રેસન થાય તેવા મશીન કે પાર્ટસના ધંધા માટે સદરહું દુકાનનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહી તેમજ કોઈપણ દુકાન ધારક તેમની દુકાનના મેઈન ડોરની આગળના ભાગમાં એટલે કે કોમન પેસેજમાં કોઈપણ જાતના ડીસ્પ્લે, શોકેસ, કબાટ, ગ્રીલ વિગેરે કોઈપણ જાતનું આડસ દબાણ કરી શકશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તે શરતો તમોએ માન્ય રાખી સદરહું દુકાન વેચાણ રાખેલ છે તેમજ આ બિલ્ડીગમાં આવેલ અન્ય દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ઘોંઘાટ કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઈની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી. તેમજ આ બિલ્ડીગની દીવાલોનો જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર બિલ્ડીગને વ્હાઈટ વોશ કે રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરો વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર બિલ્ડીગ પડી જાય તો તમો દુકાન ખરીદનાર અન્ય દુકાન/ઓફીસ માલીકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આપી આ બિલ્ડીગનું પ્રર્વતમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશો અને ત્યારબાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી જેટલા એરીયાની દુકાન તમોએ ખરીદ કરેલ છે, તે એરીયા મુજબ તે જ જગ્યાએ પ્રર્વતમાન કાયદા અનુસાર તમારા ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો તમો દુકાન ખરીદનારનો હકક રહેશે.

:૧૪: આ બિલ્ડીગના ઓફીસ/દુકાન હોલ્ડરોએ પોતાની ઓફીસ/દુકાનનો કચરો નીયત સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કીગની જગ્યામાં કે કંમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય ઓફીસ/દુકાન હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જયાં ત્યાં ફેકવાનો નથી. તેમજ આવો કચરો, નીયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈ જગ્યાએ નાખવાનો નથી. આ બિલ્ડીગના ઓફીસ/દુકાન હોલ્ડરોએ પોતાની ઓફીસ/દુકાનમાં બિલ્ડીગ સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઈપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

:૧૫: સદરહું ""**કલાસીક જેમ**"" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઈ વેરો, લીઝ, રાજકોટ મ્યુની. કોપોરેશન અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરાની રકમ આ બિલ્ડીંગના તમામ ઓફીસ/દુકાન ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે વસુલ આપવાના છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ દુકાન અંગેના જે કાંઈ વેરાઓ રાજકોટ મ્યુની. કોપો. કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે જ રાજકોટ મ્યુની. કોર્પો. તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે તેમજ આ તમામ જાતના ટેકસ કોર્પોરેશન તથા સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેકસો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

:૧૬: સદરહું દુકાનના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા દુકાનના કારપેટ એરીયા વાળા ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાનામોટા ફેરફાર કરાવી શકશો પરંતુ સમગ્ર બીલ્ડીંગને અસર કે નુકસાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર કરી શકશો નહી તેમજ સદરહું બીલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈનની વિરૂધ્ધ કે મંજુર થયેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ ફેરફાર કે ચણતરકામ, ભાંગફોડ કે સ્પોર્ટીંગ વોલ, બીમ, કોલમ તોડવાના નથી કે નુકસાન કરવાનું નથી. સદરહું બિલ્ડીંગના આર.સી.સી. ના કોલમ, બીમ, સ્લેબ વિગેરેને કોઈ પણ સંજોગોમાં ડેમેજ કરી શકાશે નહી અને તેમ થતાં કાનુની કાર્યવાહી પણ તમારી ઉપર થઈ શકશે.

:૧૭: સદરહું આ બિલ્ડીંગનું નામ અમોએ ""**કલાસીક જેમ**"" રાખેલ છે. આ નામમાં તમો કયારેય કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

:૧૮: આ આપણા બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોકયુમેન્ટસને લગતા કોઈપણ પ્રકારનાં કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જયુરીડીકશન રાજકોટ શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો દુકાન હોલ્ડરને કરવામાં આવે છે.

:૧૯: સદરહું બિલ્ડીંગની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો દુકાન હોલ્ડર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

:૨૦: સદરહું દુકાનનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે, એટલે કે તમો દુકાન ખરીદનારને શીરે છે.

:૨૧: સદરહું ""કલાસીક જેમ"" ના નામથી ઓળખાતા કોમર્શીયલ બિલ્ડીગના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર આવેલ ખુલ્લી અગાશી(ટેરેશ) છે તેમાં તમારો વ્યકિત કે વ્યકિતગત કે બીજા કબજેદારો સાથે સંયુકત હકક, હિત, હિસ્સો નથી કે રહેતો નથી તથા રહેશે પણ નહી તેમજ અગાશીની જગ્યા તમારી કે એસોશીએશનની માલીકીની પણ ગણાશે નહી. સદરહું અગાશી ઉપર કોઈપણ પ્રકારની કાર્યવાહીઓ કરવા અને અન્ય કોઈપણ રીતે તેનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવા એક માત્ર અમો વેચનારનો જ હકક, હીત, હીસ્સો અને અધીકાર છે અને રહેશે. સદરહું અગાશી અમો વેચનારની સુવાંગ માલીકીની કાયમી માટે ગણાશે અને રહેશે. તેમાં તમો કે અન્ય દુકાન/ઓફીસ હોલ્ડરોનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત, હીસ્સો, દરદાવો રહેતો નથી. ગમે ત્યારે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારે, કોઈપણ પ્રકારનો એફ.એસ.આઈ. માં વધારો થાય ત્યારે તે વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઉપર અમો વેચનારનો જ સંપુર્ણ હકક અને અધીકાર રહેશે તથા તે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરવા માટે, આ પ્રોપર્ટીમાં વધારાનું ડેવલોપમેન્ટ કરવા માટે અમો વેચનાર બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરમાં જેમ કે બીમ, કોલમ કે આરસીસી સ્ટ્રકચરમાં નીચેથી ઉપર સુધી અલ્ટ્રેશન કે ફેરફાર કરી શકીશું તેમજ તેનો ઉપભોગ અને ઉપયોગ કરવા માટે અને તેના વેચાણ કરવા માટે પણ અમો વેચનારનો જ સંપુર્ણ હકક, હિસ્સો અને અધીકાર રહેશે. આ વધારાનું બાંધકામ કરવા માટે, ડેવલોપ કરવા માટે, વેચાણ કરવા માટે અત્યારનું પાર્કિંગ, સીડી, કોમન ટોયલેટ બાથરૂમ, સોલાર, લીફટ, પેસેજ વગેરેનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ કરવાનો તથા કામ ચલાઉ ધોરણે તે સર્વને બંધ કરવાના તમામ પ્રકારના હકકો અને અધીકાર, અબાધીત અધીકારો હર હંમેશ માટે અમો વેચનારના છે અને રહેશે. આ બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળે આવેલ આખી અગાશીમાં, આખી ખુલ્લી અગાશી(ટેરેસ) માં કોઈપણ પ્રકારના ટાવર, મોબાઈલ ટાવર, એડવેર્ટાઈઝના હોર્ડીગ બોર્ડ, ડીસ્ક એન્ટેના વગેરે મુકવાના તથા તેના માલીક તરીકે વાપરવાના તથા લીઝ ઉપર આપવાના, વેચાણથી આપવાના તમામ હકકો અમો વેચનારના હકકમાં, હીતમાં, હિસ્સામાં તથા અધીકારમાં છે અને

(૬.૨) **POSSESSION BY THE ALLOTTE**

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 એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધીકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) **REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાત્રી :–**

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે.

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

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનાં વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધીકારી પાસેથી કાયદેસરનાં હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

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

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

(ઈ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સબંધીત સક્ષમ અધીકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ/પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

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

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત ઓફીસ સબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ દુકાનનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

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

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

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજકેટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સત્તાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત(સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

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

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

(બી) એલોટી પોતાની દુકાન માં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાન ના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશનાં હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) દુકાનનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) દુકાનનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી દુકાનને પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. દુકાનનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેની દુકાનની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતીમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સત્તાધીકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે દુકાનમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી ઓફીસની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો **(Partitions)** ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેનેલગતી તમામ વસ્તુઓને **(Appurte-nances)** સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે **(Tenantable)** તેવી સ્થીતીમાં રાખશે તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

(ઈ) દુકાનને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા મકાનનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લીએ છે કે, તે બિલ્ડીંગનાં મોખરાના ભાગ**(Facade)** ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા બિલ્ડીંગના બાહ્રીય હિસ્સામાં બદલાવ નહી કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારનાં હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિંય વિભાગનાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

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

(જી) દુકાનને સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર, દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫(પંદર) દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

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

(૦૯)**CONVEYANCE OF THE SAID OFFICE:-**

દુકાનનાં દસ્તાવેજ બાબત :–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને દુકાનની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે **(Conveyance)** વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા દુકાનનાં પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક ઈલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ **(Conveyance-Deed)** કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી તેનાં હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધીકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦)**DEFFECT LIABILITY :-ક્ષતીની જવાબદારી :–**

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીનાં કિસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની તારીખથી **પાંચ વર્ષ**ની અંદર પ્રમોટરનાં ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

ઉતરે :-

દક્ષીણે :-

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

-: શેડયુલ-સી (સહીયારી સવિધાઓનું વર્ણન):-

સદરહું ""કલાસીક જેમ"" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાન તથા ઓફીસ હોલ્ડરો માટેની સહિયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

સદરહું ""કલાસીક જેમ"" આવેલ બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, છત, લીફ્ટ, લીફ્ટ મશીન રૂમ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ ટેંક, સેલરમાંથી ટોપ ફ્લોર સુધી ચડવા-ઉતરવા માટેની સીડી, દરેક ફ્લોર ઉપર આવેલ કોમન પેસેજ, પાણી ચડાવવા માટેની મોટર, બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ કવર્ડ પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ આ બિલ્ડીંગમાં દુકાન/ઓફીસ ધરાવનારાઓએ સંયુકત રીતે કરવાનો છે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વીચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, કોઈપણ જાતના દબાણ વિના, શુધ્ધ બુધ્ધિથી, બીન કેફે, અકકલ હોશીયારીથી તેમાં લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવી લખી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વારસો, વાલી, વેરે બધાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જેની ખાત્રી બદલ આ અમોએ નીચે અમારી સહી કરી સાક્ષીઓની સહીઓ કરાવી આપેલ છે.

રાજકોટ.

તા. -૧૧-૨૦૧૭

અત્ર:::::::::::::::::::::::::::::::::::: મતુ અત્ર:::::::::::::::::::::::::::::::::::: શાખ

---------------------- ૧..................................

(કલાસીક નેટવર્ક પ્રાઈવેટ લીમીટેડના,
ડાયરેકટર શ્રી સ્મિતકુમાર પુરૂષોતમભાઈ,
કનેરીયા) ૨..................................