:: <u>વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)</u> ::

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તારીખ :   /   / ૨૦૨૨ ના રોજ નીચે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

<u>પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનારા / જમીન માલીકો</u> ::-

(૧) **ખુશ્બુ જયમીનકુમાર પટેલ**, ઉ.વ. આ.૨૯, ધંધો : ઘરકામ (૨૦% હિસ્સો)
આધાર કાર્ડ નં.૫૬૭૯ ૯૩૮૯ ૭૧૨૦, પાન કાર્ડ નં.CAHPP0346M
રહેવાસી : ૩૧૧, પટેલ વગો, અંકોડીયા, વડોદરા

(૨) **જતીન અરવિંદભાઈ પટેલ**, ઉ.વ. આ.૪૭, ધંધો : વેપાર (૨૫% હિસ્સો)
આધાર કાર્ડ નં.૪૪૪૫ ૨૭૭૬ ૧૦૬૦, પાન કાર્ડ નં.AFNPP2005E
રહેવાસી : ૨૪, નિલામ્બર પામ્સ, બ્રાઈટ વિદ્યાલય પાસે, વાસણા-ભાયલી રોડ, વડોદરા

(૩) **મેહુલ અશોકભાઈ પટેલ**, ઉ.વ. આ.૪૧, ધંધો : ખેતી/વેપાર (૨૦% હિસ્સો)
આધાર કાર્ડ નં.૪૬૪૬ ૯૪૨૧ ૩૧૬૯, પાન કાર્ડ નં.ALNPP1738Q
રહેવાસી : સરદાર પટેલ નગર, સરકારી હોસ્પિટલ સામે, નાવલી, આણંદ-૩૮૮૩૫૫

(૪) **કપિલ હરીહરભાઈ પટેલ**, ઉ.વ. આ.૩૯, ધંધો : ખેતી/વેપાર (૨૦% હિસ્સો)
આધાર કાર્ડ નં.૨૬૨૪ ૫૦૧૨ ૫૬૩૮, પાન કાર્ડ નં.AQMPP6082D
રહેવાસી : નાવલી, તા.જી.આણંદ

(૫) **રોનક નવનીતભાઈ પટેલ**, ઉ.વ. આ.૪૦, ધંધો : ખેતી/વેપાર (૧૫% હિસ્સો)
આધાર કાર્ડ નં.૩૭૭૮ ૬૫૪૩ ૫૧૭૦, પાન કાર્ડ નં.AJAPP1869P
રહેવાસી : ૬૩, આનંદવન સોસાયટી, નવયુગ સ્કુલ પાછળ, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા

(હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ જમીન માલીકો/લખી આપનારા એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં જમીન માલીકો/લખી આપનારા પોતે તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

<u>પ્રમોટર/વિકાસકર્તા/સંમતિ આપનાર/બીજી તરફવાળાઃ-</u>

ભાગ્યલક્ષ્મી બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેનું સરનામુંઃ ૨૪, નિલાંબર પાલ્મ્સ, બ્રાઈટ સ્કુલ પાસે, વાસણા-ભાયલી રોડ, ભાયલી, વડોદરા-૩૯૧૪૧૦ તર્ફે અને વતી ભાગીદાર **જતીન અરવિંદભાઈ પટેલ**, ઉ.વ. આ.૪૭, ધંધો : વેપાર, આધાર કાર્ડ નં.૪૪૪૫ ૨૭૭૬ ૧૦૬૦, પાન કાર્ડ નં.AFNPP2005E રહેવાસી : ૨૪, નિલામ્બર પામ્સ, બ્રાઈટ વિદ્યાલય પાસે, વાસણા-ભાયલી રોડ, વડોદરા

હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર (Promoter) અથવા વિકાસ કર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.) (જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થ થી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટ કર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની તથા સંબધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.

<u>ત્રીજા પક્ષકાર / લખાવી લેનાર</u> : :-

…………………, ઉં. વ. : ….., ધંધો : …….,
PA No. .... & AADHAR No. ....
રહેવાસી : ………………………………………………………………… **તે લખાવી લેનાર / ખરીદનાર.**

હવે પછી અહી જેમનો ઉલ્લેખ ત્રીજા પક્ષકાર “એલોટી” તરીકે કરવામાં આવ્યો છે. તે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થ થી વિરુધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉતરાધિકારી, વહીવટ કર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઇની સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે અંકોડીયા તા.જી.વડોદરા ના રે.સ.નં.૫૩૮, ક્ષેત્રફળ ૬૧૭૧ ચો.મી. તથા રે.સ.નં.૫૩૯, ક્ષેત્રફળ ૬૦૭૦ ચો.મી. ખાતા નં.૯૩ (બ્લોક નં.૫૨૨) કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૨૨૪૧ ચો.મી. જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૩, ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૯૩, ક્ષેત્રફળ 6396.11 ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન જેનો સીટી સર્વે નં.૭૧, ૭૨, ૭૩, ૧૧૦, ૧૭૨, ૧૭૭, ૩૧૫ વાળી મિલકત ખુશ્બુ જયમીનકુમાર પટેલ વિગેરે નાએ તા.૨૩/૦૪/૨૦૨૧ નારોજ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૬૪૯ થી વેચાણ રાખેલ છે જેની રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં.૪૯૭૮ તા.૨૩/૦૪/૨૦૨૧ નારોજ પડેલ જે

તા.૦૧/૦૬/૨૦૨૧ નારોજ પ્રમાણિત થયેલ. ત્યારબાદ તેઓએ અમો બીજા પક્ષકાર પેઢીની તરફેણમાં તા.૦૯/૦૬/૨૦૨૨ નારોજ ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ કરી આપેલ છે. સદર મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેક્ટ વાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ - ૧ માં આપેલ છે.

૨. પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સમક્ષ છે. તે જમીન સંબધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબધિત તમામ કાયદાકીય જરુરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. તેમાં કુલ ૨૬ રહેણાંક ના મકાન/ડુપ્લેક્ષ નું બાંધકામ કરવામાં આવશે. આ પરિયોજના ને **" ઓરમ વીલા "** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

૩. પ્રમોટર પરિયોજના / પ્રોજેક્ટ માટેના આખરી લે આઉટ / વિકાસ / બાંધકામની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, વડોદરા માંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન-૪/પરવાનગી/૨૧/૨૦૨૧, તારીખ : ૧૬/૦૫/૨૦૨૨ થી મેળવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે અને કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ લે આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ - ૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા નીચે તેના અનુપાલન સિવાય કોઇ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહિ કરે.

૪. એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટની જમીન / બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો (Specification) જે પ્રમોટરના આર્કીટેક .... તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. .... ધ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૫. તદ ઉપરાંત જે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર ડુપ્લેક્ષનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેના માલિકી બાબતે હકક ઈલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતી દર્શાવતા મેહસુલી દફતર (ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ ધ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીર્પોટ પ્રમાણ પત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી ધ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

૬. પ્રમોટર ધ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે આઉટ પ્લાન / પ્રોજેક્ટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેક્ટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનીક સતા / વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા મંજુર થયેલ લે આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્રારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ કરનારા તથા એલોટી ધ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર - ૨ માં રાખેલ છે.

૭. પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચીત પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. તે નિયમસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેલ મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજા નું

પ્રમાણ પત્ર મેળવવામાં આવશે.

૮. એલોટીએ તેના પત્ર થી **" ઓરમ વીલા "** યોજનામાં **ડુપ્લેક્ષ નં..........** જેના કુલ કારપેટ એરીયા **.......... ચો.ફુટ., વરાડે પડતા રોડ રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ મળી કુલ ..... ચો.ફુટ વાળી મિલકત** માટે અરજી કરેલ છે.

૯. એલોટીને **" ઓરમ વીલા "** યોજનામાં **ડુપ્લેક્ષ નં..........** લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ - ૨ માં ખંડ અને મુજબ સહીયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલકતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટ વાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ - ૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ - ૨ માં ડુપ્લેક્ષનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ - ૨ માં ડુપ્લેક્ષનો લે આઉટ પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

૧૦. પક્ષકારો અરસ પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરુપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસ સમજુતી પ્રમાણે એલોટી ઉપરોકત ફકરા "૮", માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ - ૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા - ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ પરસ રજુઆત શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને તમામ પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો :

૧.૧. આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકરા "૮" માં દર્શાવેલ **ડુપ્લેક્ષ** વેચાણ કરવા જમીન માલીક/પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત નું પરિશિષ્ટ - ૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. ડુપ્લેક્ષની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, બાંધકામના ખર્ચનો, ડુપ્લેક્ષના સામાન્ય વિજળીકરણ વિગેરે તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના ડુપ્લેક્ષમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી 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 ડુપ્લેક્ષના કારપેટ એરીયા .... **ચો.ફુટ** તથા વરાડે પડતા રોડ રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ .... **ચો.ફુટ** મળી કુલ ..... ચો.ફુટ વાળી મિલકત ખરીદવા કબુલ થાય છે. તેથી કુલ અવેજની રકમ **રૂા...........**/- **અંકે રૂપિયા .... પુરા** થાય છે.

૧.૩. સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રુપે જે વધારો સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરેલ છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આપેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યાર બાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧.૪.(ક) એલોટીએ આ કરાર સહી કરતા પહેલા / કરતી વખતે **રૂા. ....**/- **અંકે રૂપિયા ....પુરા** (જે કુલ અવેજના ૧૦ % થી વધુ ન હોય તે રીતે) એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલ છે અને બાકીના **રૂા. ....**/- **અંકે રૂપિયા ....પુરા** પ્રમોટરને નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૧. રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ અવેજના ૩૦ % થી વધુ નહી તે રીતે) સદર કરારના અમલ બાદ.

૨. રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (પ્લીથ લેવલના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૪૫ % થી વધુ નહી તે રીતે)

૩. રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (પ્લીથ લેવલના પોડીયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતના બાંધકામ સમયે પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૭૦ % થી વધુ નહી તે રીતે)

૪. રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૭૫ % થી વધુ નહી તે રીતે) ડુપ્લેક્ષની દિવાલ, અંદરના પ્લાસ્ટર, ફલોરીગ, દરવાજા અને બારીના કામ પુર્ણ થયે.

૫. રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૮૦ % થી વધુ નહી તે રીતે) સેનેટરી ફીટીગ્સ, પાણી કનેકશન વિગેરે કામ પુર્ણ થયે.

૬. રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૮૫ % થી વધુ નહી તે રીતે) સદર ડુપ્લેક્ષના બહારના પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, ટેરેસ વોટરપ્રુફીગ સાથે પુર્ણ થયે.

૭. રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા (પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના ૯૫ % થી વધુ નહી તે રીતે) ઇલેકટ્રીક, મિકેનીકલ અને પર્યાવરણીય જરુરીયાતો અને અન્ય સુવિધાઓ જે વેચાણ કરારમાં દર્શાવેલ હોય તે પુર્ણ થયે.

૮. બાકી પડતી રકમ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા એલોટીને ડુપ્લેક્ષ સોંપાય તેની સામે અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ.

ઉપરોકત રકમો પૈકી આજદિન સુધીમાં નીચેની વિગતે અવેજ મળેલ છે :

રકમ (રૂા.)	**ચેક નંબર**	**તારીખ**	**બેંકનું નામ**

<u>ચુકવણીની પધ્ધતિ :</u>

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધીન રહીને પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" નાં સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઇ ચેક / ડ્રાફટ ધ્વારા અથવા (લાગુ પડે તે મુજબ) **"ભાગ્યલક્ષ્મી બિલ્ડકોન"** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારની તરફેણમાં વડોદરા મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે. પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ % ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૧.૪.(ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી. એસ. ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબધિત કરવેરાનો ડુપ્લેક્ષની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહી થાય.

૧.૫. પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ (ફીક્ષચર) ફીટીગ એમીનીટી વિગેરે આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઇને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરુર જણાય તે

મુજબ સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીગ તથા સેનેટરી ફીટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઇ. એસ. આઇ. ના નોર્મ્સ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ “ ૨ ”

૧.૬. (માત્ર ડુપ્લેક્ષને લાગુ) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી (વુડા અથવા વડોદરા મ્યુ. કોર્પોરેશન) ધ્વારા ઓકયુપેસન પ્રમાણ પત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમત પ્રમોટર ધ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવા પાત્ર કિંમતની ફેરગણત્રી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ૯ % વ્યાજના દર મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં ભાવ વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાંણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં. (૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

૧.૭. **<u>પ્રમોટર ધ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી ધ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,</u>**

એ. એલોટીને ડુપ્લેક્ષની સંપુર્ણ માલિકી રહેશે.

બી. સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, પાર્કિંગ તે સહિત તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહી.

૧.૮. પ્રમોટર ધ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ / કંપનીના કાયદા હેઠળ એસોસીએશનની / મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે અરજી / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરુરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેને તમામ અરજી / સોગંદનામા તથા અન્ય જરુરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે. એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા મુસદારુપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઇ શકશે નહી.

૧.૯. પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડુ, મ્યુ. અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેંક અથવા નાંણાકીય સંસ્થાને ચુકવવા પાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રમોટર સંબધી હોય) વિગેરે, તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને ડુપ્લેક્ષનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઇ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે મિલકતની તબદીલી થયા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સતાધિકારીને ચુકવવા પાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

૨.૦ પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા / સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુસાર તે રકમ કોઇપણ સદર હેઠળ સરભર / વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઇ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

૩.૦ **સમયએ અગત્યનું સત્વ છે.**

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ (જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને ડુપ્લેક્ષનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરુ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં. (૧.૪)(ક) ની જોગવાઇ મુજબ ચુકવી આપશે. પરંતુ જો બાંધકામ પુરુ થઇ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણ પત્ર અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ માં સરકારી વહીવટી કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળતા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે. ચુકવી ને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યાર બાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

૪.૦ **પ્રોજેકટ / એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ**

પ્રમોટર ધ્વારા પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એલોટીએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સતાધિકારીએ મંજુર કરેલ લે આઉટ પ્લાન વિગેરેનો એલોટીને સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે.

૫.૦ **ડુપ્લેક્ષના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ**

૫.૧. પ્રમોટર ડુપ્લેક્ષનો કબજો **તારીખ : .31.12.2026..** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શીડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને ડુપ્લેક્ષ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટ માંથી પોતાનો ડુપ્લેક્ષ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેમને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ૯ % દરે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ % દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.પરંતુ લડાઇ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઇ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટરનો નિયમિત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઇ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઇ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોપણી સમય માટે સમય વધારો કરવાને હકકદાર રહેશે.

૫.૨. સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર (મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩ મહિનાની અંદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫ (પંદર) દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને ડુપ્લેક્ષનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ ડુપ્લેક્ષનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઇ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પ્લીશન / ડુપ્લેક્ષ વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો (પ્રમાણ પત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીને મેઇન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુ. અથવા અન્ય સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વીજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરુરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યાર બાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને ડુપ્લેક્ષનો કબજો સંભાળી શકશે.

૫.૩. પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઇ હાની પહોચાડયા સિવાય એલોટી ધ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩ વાર સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી ધ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ડુપ્લેક્ષની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીગ 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 આપવામાં આવેલ ઇ-મેઇલ સરનામે ૧૫ (પંદર) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર ધ્વારા જણાવેલ વચનોનાં ભંગ

બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબુલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવા પાત્ર રકમ જે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટર દેવા પાત્ર હોય તેને આધીન રહી તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે પ્રમોટર ધ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઇ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીને ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ એલોટી કબુલ થાય છે કે તેનો પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઇ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાંહેધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

૫.૪. **કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટી રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા અધિકાર રહેશે.**

પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઇ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદકરણની તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

૬.૦ **એલોટીની (ડુપ્લેક્ષ)નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા**

૬.૧. એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરુરી ક્ષતીપુર્તી, બાંહેધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ડુપ્લેક્ષનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ડુપ્લેક્ષનો કબજો સોપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાઇ તો જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટીની ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

જયારે ડુપ્લેક્ષ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના ડુપ્લેક્ષના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસર ચુકવવાપાત્ર જે રકમ હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આપ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં 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. પ્રમોટર આ રકમ દર મહિને નકકી થયા મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

૬.૨. એલોટી ધ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને ડુપ્લેક્ષનો કબજો સોપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરુરી કાગળો, પ્લાન સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોપી આપશે. કબજો સુપ્રત થયા પછી પાંચ વર્ષ સુધી જો સ્ટ્રકચરમાં કોઇ પણ ખામી હશે તો પ્રમોટરે તે દુર કરી આપવાની રહેશે.

૭.૦ **પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆત તથા ખાત્રી**

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાત્રી આપે છે.

એ. પ્રમોટર પાસે જમીનના સંપુર્ણ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરુરી અધિકાર ધરાવે છે તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર શારીરિક તથા કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

બી. પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરુરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા સમયે જરુરી મંજુરીઓ મેળવશે.

સી. જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

ડી. જમીન, પ્રોજેકટ અથવા ડુપ્લેક્ષ સંબઘીત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

ઇ. પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા ડુપ્લેક્ષ સંબઘીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા ધ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, દુકાન / ડુપ્લેક્ષ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

એફ. પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઈપણ એવુ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન થયેલ હકક ઈલાખા તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન થાય.

જી. પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબધીત કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સામે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત મકાન / ડુપ્લેક્ષ સંબઘી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

એચ. આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ ડુપ્લેક્ષ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઇ જાતનું બંધન નથી. તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

આઇ. વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર આ ડુપ્લેક્ષનો કાયદેસરનો ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોપી આપશે.

જે. એલોટીના એસોસીએશન ધ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યા સુધી પ્રોજેકટમાં જરુરી 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 કોઇ પ્રોજેકટ સંબધી ચુકવવા પાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

એલ. આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનીક મંડળ કે સતાધિકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલકત સંપાદીત અથવા અધીગ્રહણની કોઇપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટીસ મળેલ નથી.

૮.૦ **<u>એલોટી / પોતે અથવા જે કોઇ વ્યકિત ડુપ્લેક્ષ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કે એકરાર કરે છે કે,</u>**

એ. ડુપ્લેક્ષનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીને કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

બી. એલોટી પોતાની ડુપ્લેક્ષમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે ડુપ્લેક્ષના કોઇપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતી માટે તથા તેના પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

સી. ડુપ્લેક્ષના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતીમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

ડી. ડુપ્લેક્ષનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતીમાં રાખશે. ડુપ્લેક્ષનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના ડુપ્લેક્ષની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે. તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લઘન થાય તે રીતે ડુપ્લેક્ષમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહી. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહી.

ઇ. એલોટી ડુપ્લેક્ષમાં ગંદકી થાય કે પ્રોજેકટની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહી અથવા ફેકશે નહી.

એફ. મકાનને સંબધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર ધ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબધીત એલોટીએ ચુકવવા પાત્ર રકમ, પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

જી. સ્થાનીક સતા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા અથવા અન્ય કોઇ જાહેર સત્તાધિકારી ધ્વારા ડુપ્લેક્ષના વપરાશ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમા કોઇ વધારો થાય તો જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

૯.૧. **કબજો લેવાની કાર્યવાહી**

પ્રમોટર સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી ધ્વારા સદર કરાર મુજબ નાંણાની ચુકવણી થયા બાદ ૩ મહિનાની અંદર એલોટીને ડુપ્લેક્ષ નો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાત્રી આપે છે કે પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઇપણ પ્રકારની જોગવાઇ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજી કરણને લગતી બાબતનોની પુર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાના દિન - ૪૫ ની અંદર તેના વતી એલોટીને ડુપ્લેક્ષનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૯.૨. પ્રમોટર ધ્વારા લેખીતમાં સદર ડુપ્લેક્ષનો ઉપયોગ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની નોટીસ મળ્યેથી એલોટી દિન - ૧૫ માં ડુપ્લેક્ષનો કબજો લેશે.

૯.૩. **એલોટી ધ્વારા ડુપ્લેક્ષનો કબજો લેવામાં ચુક થવી**

ઉપરોકત મુદ્રા ૯.૧. મુજબ પ્રમોટર ધ્વારા લેખીત સુચના મળ્યેથી એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપુર્તિઓ બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ડુપ્લેક્ષનો કબજો સોંપશે. જો એલોટી મુદા નં. ૯.૧. માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૯.૪. સદર મિલકતનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યા બાદ પાંચ વર્ષના સમય ગાળાની અંદર એલોટી ડુપ્લેક્ષમાં કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શકય હોય ત્યા પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ હોઇ એ પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રમોટરના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઇની ક્ષતિ પુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહિ.

૧૦.૦ **ડુપ્લેક્ષના દસ્તાવેજ બાબત.**

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને ડુપ્લેક્ષની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા ડુપ્લેક્ષના હકક ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ૩ 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 કરવાની કાર્યવાહી જયા સુધી એલોટી ધ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યા સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ - ૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઇના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઇ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઇપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

૧૧.૦ **<u>ક્ષતીની જવાબદારી</u>**

એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઇ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં તે બાબત સદર મિલકતનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યા બાદ ૫ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે. તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતા ને અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

૧૨.૦ **સંપુર્ણ મેઇન્ટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધિન એલોટીના સામાન્ય <u>વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકક</u>**

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે ડુપ્લેક્ષની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી (અથવા તેમના ધ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઇનટેનન્સ એજન્સી) ધ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યાર બાદ નિમણુંક કરેલ મેઇનટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ મેઇનટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી ધ્વારા ઠરાવ શરતો અને બોલીઓને આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના લાગા ઉપર આધારીત રહેશે.

૧૩.૦ **સમારકામ માટે ડુપ્લેક્ષમાં દાખલ થવાનો અધિકાર**

પ્રમોટર / મેઇનટેનન્સ એજન્સી / એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તારની જગ્યામાં જરુરી મેઇનટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદીત હકક રહેશે. તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી અથવા તો મેઇનટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીમાં સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઇપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે ડુપ્લેક્ષમાં પ્રવેશ આપશે.

૧૪.૦ **ડુપ્લેક્ષ સંબધી સામાન્ય પુર્તતા બાબત**

ડુપ્લેક્ષના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે. તથા સંબધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેના ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે. તથા કાયદા કે કોઇ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લધન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (ડુપ્લેક્ષ) વધારા કરી શકશે નહી. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે. કોઇપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન થયેલ નુકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

૧૫.૦ **એલોટી ધ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરેના પાલન બાબત**

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંહેધરી લીએ છે કે, આ ડુપ્લેક્ષ સંબધીત સક્ષમ સતાધિકારી ધ્વારા જે કોઇ જરુરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરુરીયાત ઉત્પન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬.૦ **પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન કરશે નહી**

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યાર બાદ તે ડુપ્લેક્ષ ગીરો મુકશે નહી અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન કરશે નહી અને જો તેવુ કોઇ ગીરો કે બોજો ઉત્પન્ન કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવુ ગીરો બોજો જેણે આવુ ડુપ્લેક્ષ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

૧૬.૧. સદર કરારમાં દર્શાવેલ ડુપ્લેક્ષ કે યોજના ના કોઇપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી. સદર કરારની રુએ એલોટીને વેચવામાં આવેલ ડુપ્લેક્ષ સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કીગ સ્પેશ, મનોરંજન સ્થળ વિગેરે પર એલોટી પોતાનો દાવો કરી શકશે નહી. જયા સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

૧૭.૦ **બંધનકારક અસર**

પ્રમોટર ધ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખ થી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટર પરત કરે નહી ત્યા સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન થયુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરે સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને / અથવા જયા અને જયારે પ્રમોટર ધ્વારા જાણ થયેથી સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારણા સુચના (નોટીસ) આપશે, અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીગ ની રકમ સહિત એલોટીને કોઇપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય ૯૦ દિવસ માં પરત આપવામાં આવશે.

૧૮.૦ **<u>સંપુર્ણ કરાર</u>**

આ કરાર ને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબધીત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઇ હોય તે જે કાઇ હોય તે આથી રદ થાય છે.

૧૯.૦ સુધારા કરવાના હકક પ્રમોટર પક્ષકારોની સંમતિથી આ કરારમાં સુધારો થઇ શકશે.

૨૦.૦ **<u>આ કરારની જોગવાઇઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત</u>**

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ આ પ્રોજેકટ સંબધીત આ નીચે ઉત્પન થતી તમામ બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઇપણ ઉતરોતર ડુપ્લેક્ષના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કરેલ બાંહેધરીઓ તેમા ઉદેશ તથા હેતુ માટે ડુપ્લેક્ષ સાથે જશે.

૨૧.૦ જો આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ નિરર્થક હોવાનું નિર્ધારીત કરવામાં આવશે અથવા અધિનિયમ અથવા અન્ય લાગુ કાયદા હેઠળ અથવા તેના હેઠળ બનાવેલા નિયમો અને નિયમો હેઠળ નિરર્થક અથવા અમલ પાત્ર હોઇ શકે છે, તો કરારના આ પ્રકારના જોગવાઇઓ વ્યાજબી રીતે અસંગત હોવાનું માનવામાં આવશે અથવા કાઢી નાખવામાં આવશે આ કરારના હેતુથી અને કાયદા હેઠળ લાગુ કરવામાં આવેલા કાયદા અથવા નિયમો અને નિયમનોને અનુરૂપ આવશ્યક હદ સુધી, જે સ્થિતિમાં હોઇ શકે છે અને આ કરારની બાકી જોગવાઇઓ આ કરારના અમલીકરણ સમયે લાગુ પડે તે મુજબ માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૨૨.૦ **અલગતા બાબત**

આ કરાર હેઠળની કોઇ જોગવાઇ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઇપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૩.૦ **કરારમાં જયા જયા પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યા ગણત્રીની પધ્ધતિ.**

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

૨૪.૦ **વધારાની ખાત્રી**

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઇને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરુરી જણાય તેવા અથવા અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઇ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરુરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરુરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરુરી કાર્યવાહી કરશે.

૨૫.૦ **સહી કરવાનું સ્થળ :**

પ્રમોટર તથા એલોટી ધ્વારા અરસ પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા ધ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી ધ્વારા તથા પ્રમોટર ધ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર વડોદરા મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

૨૬.૦ **નોંધણી**

એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

૨૭.૦ **સુચનાઓ**

આ કરાર ધ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દેશ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ ટપાલ થી મોકલવામાં આવશે. તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઇ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

૧. **એલોટીનું સરનામું :** ....

૨. **પ્રમોટરનું સરનામું :** **ભાગ્યલક્ષ્મી બિલ્ડકોન** એ નામની ભાગીદારી પેઢી
૨૪, નિલાંબર પાલ્મ્સ, બ્રાઈટ સ્કુલ પાસે, વાસણા-ભાયલી રોડ, ભાયલી, વડોદરા-૩૯૧૪૧૦

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એકબીજાને તેની જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે. તેમ સમજવામાં આવશે.

૨૮.૦ **<u>સંયુકત એલોટી</u>**

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

૨૯.૦ **<u>સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ</u>**

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

૩૦.૦ **<u>વિવાદનો ઉકેલ</u>**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે. તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬. તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૧.૦ **<u>શાસન વ્યવસ્થા</u>**

આ કરાર હેઠળ પક્ષકારોના ઉત્પન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રુપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાની મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે. તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્શોએ સહી કરી કરાર સોપી આપેલ છે.

૩૨.૦

"પ્રમોટર, આથી, જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ ફક્ત **14571.25** ચોરસ મીટર છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેક્ટને 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 ચૂકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈનો લાભ મેળવીને .....**Nil**... ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાંની પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **5079.91**નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સૂચિત એફએસઆઈ નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સૂચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલો સૂચિત એફએસઆઈનો લાભ ફક્ત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજૂતીના આધારે, સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવાનું કબૂલ કરેલ છે."

એલોટી

સહી કરી કરાર કરનાર એલોટી (સંયુક્ત રીતે ખરીદનારા સહીત)

....

:: પરિશિષ્ટ - ૧ (મિલકતનું વર્ણન) ::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે અંકોડીયા તા.જી.વડોદરા ના રે.સ.નં.૫૩૮, ક્ષેત્રફળ ૬૧૭૧ ચો.મી. તથા રે.સ.નં.૫૩૯, ક્ષેત્રફળ ૬૦૭૦ ચો.મી. ખાતા નં.૯૩ (બ્લોક નં.૫૨૨) કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૨૨૪૧ ચો.મી. જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.૪૩, ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૯૩, ક્ષેત્રફળ 6396.11 ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન જેનો સીટી સર્વે નં.૭૧, ૭૨, ૭૩, ૧૧૦, ૧૭૨, ૧૭૭, ૩૧૫ વાળી જમીન ઉપર આયોજીત **" ઓરમ વીલા "** નામની યોજના.

ચતુઃસીમા

પૂર્વે	:	૩૦ મીટર ડી.પી. રોડ છોડી બ્લોક નં.૫૨૩ વાળી જમીન આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	બ્લોક નં.૫૧૯ વાળી જમીન આવેલ છે.
ઉત્તરે	:	ઉંડેરાનો સીમાડો તથા ૧૮ મીટર ટી.પી. રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	બ્લોક નં.૫૨૧ વાળી જમીન આવેલ છે.

:: **<u>પરિશિષ્ટ – ૨</u>** ::

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ - ૧ માં વર્ણવેલ યોજના **" ઓરમ વીલા "** માં આવેલ **ડુપ્લેક્ષ નં..........** જેના કુલ કારપેટ એરીયા **.......... ચો.ફુટ., વરાડે પડતા રોડ રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ મળી કુલ ..... ચો.ફુટ વાળી મિલકત** તમોને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

<u>ચતુ:સીમા</u>

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

:: એનેક્ષર "૧" ::

રેરા હેઠળની નોંધણી પ્રમાણ પત્ર

<u>લખી આપનારા/જમીન માલીકો:-</u>

.... **૧..............................**

૧.ખુશ્બુ જયમીનકુમાર પટેલ

.... **૨..............................**

૨.જતીન અરવિંદભાઈ પટેલ

....

૩.મેહુલ અશોકભાઈ પટેલ

....

૪.કપિલ હરીહરભાઈ પટેલ

....

૫.રોનક નવનીતભાઈ પટેલ

<u>પ્રમોટર/વિકાસકર્તા/સંમતિ આપનાર/ત્રીજી તરફવાળાઃ-</u>
ભાગ્યલક્ષ્મી બિલ્ડકોન
એ નામની ભાગીદારી પેઢી
તર્ફે અને વતી ભાગીદાર

....
જતીન અરવિંદભાઈ પટેલ

<u>સાક્ષીની સહી</u>

....

૧. નામ :

સરનામુ :

....

૨. નામ :

સરનામુ :