

બાનાખત કરાર
“DARSHANAM PRIDE”

આજરોજ તારીખ :/...../૨૦૨૨ ના રોજ “**DARSHANAM PRIDE**” નામની યોજના પૈકી **ડુપ્લેક્ષ નંબર :** (ડુપ્લેક્ષ ટાઈપ :) નો કબજા વગરનો બાનાખત કરાર ...

લખી આપનાર / જમીન માલિક / પ્રમોટર / પહેલા પક્ષવાળા :

M/s. MANGALAM REALTY, [PAN : ABOFM 8437 A] નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફ વહીવટકર્તા ભાગીદાર **વિનોદભાઈ બાબુલાલ અગ્રવાલ,** [Aadhar No. 6347-1948-0880] ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, પેઢીનું સરનામું : ૩૦૫, આશ્રય ફ્લેટ, નાનુંભાઈ ટાવર પાસે, નિઝામપુરા, વડોદરા. (જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરારમાં “પહેલા પક્ષવાળા” અથવા “વેચાણ આપનાર” અથવા “અમો” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં પહેલા પક્ષવાળી પેઢી ના હાલના તથા વખતો વખતના હયાત ભાગીદારોનો પોતેજાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / બીજા પક્ષવાળા :

(1), Aged years, Occupation,
[PAN :] – [Aadhaar No.....]

(2), Aged years, Occupation,
[PAN :] – [Aadhaar No.....]

Residing at
(જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરાર માં “બીજા પક્ષવાળા” અથવા “વેચાણ રાખનાર / લખી લેનાર” અથવા “તમો” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર બાનાખત કરાર / વેચાણ કરાર અમો / પહેલા પક્ષવાળા તે અમારી સ્વેચ્છાએ તે, તમો / બીજા પક્ષવાળા ને અમોની રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે

- (એ) જત, સદરહું ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ તરસાલી ની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર : ૫૫૦ (૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૬૪૯૧ ચો. મીટર) વાળી જમીનનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના (ટી. પી. સ્કીમ) નંબર: ૩૯ (તરસાલી) માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૨ ફાળવવામાં આવેલ છે અને સદરહું ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૨ નું નમુનો – ૬ (એફ ફોર્મ) મુજબે ક્ષેત્રફળ : ૯૮૯૫-૦૦ ચો. મીટર વાળી બીન ખેતીના હુકમવાળી જમીન અમો / લખી આપનાર / જમીન માલિક / પ્રમોટર / પહેલા પક્ષવાળા M/s. MANGALAM REALTY, નામની ભાગીદારી પેઢી ના નામે સદરહું જમીન અગાઉના જમીન માલિકો - (૧) અમીન (પટેલ) નટવરભાઈ (નટુ) રાવજીભાઈ ના વતી અને તર્ફે કુ.મુ. અમીન (પટેલ) રમેશભાઈ રાવજીભાઈ, (૨) અમીન (પટેલ) નરેન્દ્રભાઈ રાવજીભાઈ, (૩) અમીન (પટેલ) મનુભાઈ રાવજીભાઈ ના વતી અને તર્ફે કુ.મુ. અમીન (પટેલ) રમેશભાઈ રાવજીભાઈ, અને (૪) અમીન (પટેલ) રમેશભાઈ રાવજીભાઈ પાસેથી વેચાણ રાખી તારીખ : ૨૧/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર : ૪૧૫૩ થી વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી, વડોદરા (વિભાગ-૨) માં નોંધાવી માલિક બનેલ છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજ ના અમો / લખી આપનારાઓના નામની નોંધ ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૬, ૭/૧૨) માં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૮૯૦૦, તારીખ : ૨૭/૧૦/૨૦૨૦ થી થયેલ છે.
- (બી) જત, ઉપરોક્ત જણાવેલ વડોદરા ના મોજે ગામ : તરસાલી ની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર : ૫૫૦ (૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૬૪૯૧ ચો. મીટર) વાળી જમીનનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના (ટી. પી. સ્કીમ) નંબર: ૩૯ (તરસાલી) માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૨ નું ૯૮૯૫-૦૦ ચો. મીટર વાળી જમીન નો બિન ખેતીનો રહેણાંક હેતુ માટેની પરવાનગી મહેરબાન કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાના હુકમ નંબર : ૧૨૩૪ / ૧૯ / ૧૬ / ૦૧૮ / ૨૦૨૦, તારીખ : ૨૧/૦૯/૨૦૨૦ થી મેળવેલ છે અને અને આ હુકમ ની નોંધ ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૬, ૭/૧૨) માં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૮૮૭૭, તારીખ : ૨૧/૦૯/૨૦૨૦ થી થયેલ છે.
- જત, ઉપરોક્ત જણાવેલ મોજે ગામ : તરસાલી ની સીમમાં બ્લોક / સર્વે નંબર : ૫૫૦, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૩૯, એફ. પી. નંબર : ૧૨૨ વાળી ક્ષેત્રફળ : ૧૬,૪૯૧-૦૦ ચો. મીટર પૈકી ૯૯૦-૦૦ ચો. મીટર વાળી જમીન નો મહેસૂલ કાયદાની કલમ – ૬૭ (ક) હેઠળ નિયમાનુસાર દંડ વસુલ લઈ હુકમનમાં જણાવેલ શરતોને આધીન જમીન મહેસૂલ કાયદાની કલમ – ૬૫ (અ) હેઠળ કાર્યવાહી થયા બાદ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા મળવાપાત્ર બાંધકામના પ્રમાણિત નકશા મુજબ બિન ખેતી હેતુ ફેર કરવા પરવાનગી માટે હુકમ વડોદરા કલેક્ટરશ્રી તરફથી તેમના હુકમ નંબર : ૧૮૨ / ૧૯ / ૧૬ / ૦૧૮ / ૨૦૨૧, તારીખ : ૦૯/૦૨/૨૦૨૧ થી મેળવેલ છે અને આ બીન ખેતીના હુકમની નોંધ ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૬, ૭/૧૨) માં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૮૯૫૨, તારીખ : ૦૯/૦૨/૨૦૨૧ થી થયેલ છે.
- (સી) જત, વડોદરા ના મોજે ગામ : તરસાલી, તા. જી. વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૫૫૦, ટી. પી. સ્કીમ નંબર : ૩૯ (તરસાલી), ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૨ નું નમુનો – ૬ (એફ ફોર્મ) મુજબે ક્ષેત્રફળ : ૯૮૯૫-૦૦ ચો. મીટર પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૪૮૩૭-૨૬ ચો. મીટર, વાળી જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની રજાચીઝી નંબર : 003LD21220067, તારીખ : ૦૩/૦૩/૨૦૨૨ અને રીવાઈઝ્ડ રજાચીઝી નંબર : 003LD22230116, તારીખ : ૦૬/૧૦/૨૦૨૨ થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ “DARSHANAM PRIDE” નામની યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

જોગ ડેવલોપર / પ્રમોટર ને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર માલિકી હકકે બાંધકામ કરવાને હકકદાર થયેલ છે.

જોગ વેન્ડર / પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડનો કબજો ધરાવે છે.

જોગ પ્રમોટર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર વડોદરા ના મોજે ગામ : તરસાલી ની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર : ૫૫૦ (૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૬૪૯૧ ચો. મીટર) વાળી જમીનનો સમાવેશ મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના (ટી. પી. સ્કીમ) નંબર: ૩૯ (તરસાલી) માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૨ ફાળવવામાં આવેલ છે અને સદરહું ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૨ નું નમુનો – ૬ (એફ ફોર્મ) મુજબ ક્ષેત્રફળ : ૯૮૯૫-૦૦ ચો. મીટર પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૪૮૩૭-૨૬ ચો. મીટર વાળી જમીનમાં બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલ છે જેમાં “૪૦ – ડુપ્લેક્ષ” નું આયોજન કરવાની પરવાનગી મેળવી “DARSHANAM PRIDE” નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

અને જયા, ફાળવણી મેળવનાર / લખી લેનાર / બીજા પક્ષવાળા / અલોટીને પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના “DARSHANAM PRIDE” નામની યોજનામાં આવેલ ડુપ્લેક્ષ નંબર : (ડુપ્લેક્ષ ટાઈપ :) વાળી મિલકત ફાળવવામાં આવેલ છે.

જોગ પ્રમોટર / આયોજકે સદર પ્રોજેક્ટ કાયદેસર રીતે રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીની જોગવાઈઓને આધીન RERA Certificate No. PR / GJ / VADODARA / VADODARA / Others / RAA10502 / 270722, Date : 27/07/2022 થી નોંધણી કરાવેલ છે. જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથેના પરિશિષ્ટ-બ માં સામેલ છે.

સદર ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટની રૂએ પ્રમોટરને તેના દ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં સ્થિત ડુપ્લેક્ષ ના વેચાણ તેમજ આવા વેચાણની સામે એલોટી પાસેથી અવેજ મેળવવાનો સંપૂર્ણ અને વિશિષ્ટ અધિકાર ધરાવે છે.

જત એલોટી દ્વારા માંગ થયેથી પ્રમોટરે સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા પ્લાનના ટાઈટલ સંબંધિત તમામ દસ્તાવેજ, ડિઝાઈન અને સ્પશીફિકેશન, જે તેમના ARCHITECTS : Mayur B. Patel – Rishi Architect and Structure : Ashok Shah and Associates દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (સદર કરારમાં “સંબંધિત એક્ટ”) માં દર્શાવવામાં આવેલ હોય તથા તેના નિયમો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા અન્ય દસ્તાવેજો જોવા માટે આપેલ છે અને એલોટીએ તે ચકાસી સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.

જત, સદરહું યોજનાની જમીનના કાયદેસરના ન્યાયવાદી / કાયદેસરના એટર્ની અથવા પ્રમોટર / આયોજકના વકીલશ્રી દ્વારા ઈશ્યૂ કરવામાં આવેલ ટાઈટલની પ્રમાણિત નકલ, પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા ગામના ફોર્મ ૬ અને ૭ અને ૧૨ / પ્રોપર્ટી કાર્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, જેના પર ડુપ્લેક્ષ બાંધવામાં આવેલ છે અથવા બાંધવામાં આવનાર છે, તેને દર્શાવતી રેવન્યુ રેકર્ડસ માહિતી એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે અને સંતુષ્ટ થયેલ છે અને તે જોઈ, ખાત્રી કરી લખી લેનાર / એલોટી / લખી લેનારએ સંતોષ વ્યક્ત કરી યોજનામાં આવેલ યુનીટ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

અમો પ્રમોટર / આયોજક / આયોજન દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટ / યોજનાની જમીન પર બાંધકામ અર્થે લે – આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે. તથા યોજનાની ખુલ્લી જમીન (જો યોજનાના નકશા મુજબ હોય તોજ) રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનીક સત્તા મંડળ / સ્થાનીક સેવા સદન દ્વારા મંજૂર થયેલ લે – આઉટ પ્લાન / બાંધકામ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ પણ લખી લેનાર / એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.

અને જ્યાં ફાળવણીમાં મેળવનાર સદર પ્રોજેક્ટ / યોજનાની જમીન પર બાંધકામ અર્થે લે – આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત નકલ મુજબના નકશા અને માપની અધિકૃત નકલ મુજબનું યુનીટ ખરીદવા સંમત થયા છે.

અમો / પ્રમોટર / આયોજક / આયોજનાએ સંબંધિત બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતી સત્તા મંડળ / સ્થાનિક મહાનગર સેવા સદન પાસેથી પ્લાન, સ્પેશીફિકેશન, એલીવેશન, વિગેરેની લગત કેટલીક મંજૂરીઓ મેળવી લીધેલ છે. જ્યારે બાકી પડતી મંજૂરીઓ સમય – સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, અને સદર યોજના / પ્રોજેક્ટ અંગે કંમ્પ્લીશન / ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવવામાં આવશે.

સદરહું યોજના / પ્રોજેક્ટ અંગે પ્લાન મંજૂર કરતી વખતે બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તા મંડળ અને સરકારશ્રી દ્વારા નક્કી કરાયેલ શરતો, નિયમો અન્વયે નિયંત્રણો અને અંકુશ લાદવામાં આવેલ છે (જો લાગુ પડતું હોય તોજ). જેનું પાલન પ્રમોટર / આયોજક / આયોજક દ્વારા પ્રોજેક્ટ લેન્ડ ઉપર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનું હોઈ, જેનાથી યોજનાનું બાંધકામ પરીપૂર્ણ થયેથી બાંધકામની પરવાનગીઓ આપતાં સત્તા મંડળ / મહાનગર સેવા સદન તરફથી કંમ્પ્લીશન / ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ આપી શકાય. અને આયોજકનાએ સૂચિત પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું શરૂ કરેલ છે.

જત પ્રમોટર / આયોજકે સૂચિત પ્લાન અનુસાર સદર **“DARSHANAM PRIDE”** નામની યોજના નું બાંધકામ શરૂ કરેલ છે.

જત એલોટી / લખી લેનારએ સદર પ્રોજેક્ટમાં બાંધકામ આવનાર **“DARSHANAM PRIDE”** નામની યોજનામાં આવેલ **ડુપ્લેક્ષ નંબર :** (ડુપ્લેક્ષ ટાઈપ :) માટે અરજી કરેલ છે.

જત સદરહું **ડુપ્લેક્ષ નંબર :** (ડુપ્લેક્ષ ટાઈપ :) નો **પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ :** ચો. મીટર તથા **કારપેટનું ક્ષેત્રફળ :** ચો. મીટર છે. (કારપેટ એરીયાના અર્થમાં **ડુપ્લેક્ષ** નો ઉપયોગમાં લેવાનાર પૂર્ણ એરિયા જેમાંથી બહારની દિવાલો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાફ્ટ હેઠળના વિસ્તારો, એક્સ્ક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એક્સ્ક્લુઝીવ ઓપન ટેરેસનો વિસ્તાર બાદ કરી ડુપ્લેક્ષની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર ગણવાનો રહેશે.)

જત સદર કરારમાં બંને પક્ષો તરફે સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ, રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ પર વિશ્વાસ રાખી અને સદર કરારમાં દર્શાવવામાં આવેલ તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિયમો અને અંકુશોનું વફાદારપણે પાલન કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષો નીચેની શરતો અને નિયમોને આધિન આ કરાર કરવા માટે સહમત થયેલ છે.

જત સદર કરારના અમલ પહેલા પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા એલોટી / લખી લેનારને ફાળવવામાં આવનાર **ડુપ્લેક્ષ** ના વેચાણ સામે અવેજની આંશિક / બાના પેટે ચુકવણી તરીકે / એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે એલોટી / લખી લેનારએ ડેવલોપર / પ્રમોટર / આયોજકને રૂા...../- **અંકે રૂપિયા** પુરા **બાનાપેટે** ચુકવેલ છે (જે ચુકવ્યાની અને પ્રમોટર / આયોજકે તે સ્વકાર્યની બંને પક્ષો ખાતરી આપે છે) અને બાકી પડતાં નાણાં એલોટી / લખી લેનારએ પ્રમોટર / આયોજકને હવે પછી દર્શાવવામાં આવેલ પદ્ધતિથી ચુકવવા સહમતિ દર્શાવેલ છે.

જત સદર એક્ટ / અધિનિયમની કલમ - ૧૩ હેઠળ પ્રમોટર / આયોજકે સદર **ડુપ્લેક્ષ** ના વેચાણ હેતુ એલોટી / લખી લેનાર સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખિત કરાર કરવો આવશ્યક છે. તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ, ૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે. અથવા તથા અસર – પરસની સમજુતી મુજબ નોટરાઈઝ કરાવવાનો છે.

સદર કરારમાં નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિયમો અનુસાર તેમજ પક્ષકારો વચ્ચે મૌખિક સમજૂતિ અનુસાર, પ્રમોટર / આયોજક **દુપ્લેક્ષ** વેચાણ કરવા માટે અને એલોટી / લખી લેનાર ખરીદવા માટે સહમત થયેલ છે.

આથી, અમો / લખી આપનાર તથા તમો / લખી લેનાર તે બંન્ને પક્ષકારો નીચે દર્શાવેલ / જણાવેલ નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે.

૧. અમો / લખી આપનાર / પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા સદરહું યોજનાનું આયોજન કરવા માટે સ્થાનિક સત્તા મંડળ / સ્થાનિક મહાનગર સેવા સદન / કોર્પોરેશન દ્વારા જે-તે સમયે મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન, ડીઝાઈન તેમજ સ્પેશીફિકેશન મુજબ **“૪૦ – દુપ્લેક્ષ”** યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. સદરહું યોજનાને **“DARSHANAM PRIDE”** નામની યોજનાનું બાંધકામ કરશે / કરવામાં આવેલ છે. સિવાય કે એલોટી / લખી લેનાર / લખી લેનાર દ્વારા પ્રમોટર / આયોજક / આયોજકને બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખિતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટી / લખી લેનાર / લખી લેનારાના યુનિટ ડિઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઈ પણ સરકારી સત્તાઓ દ્વારા કે કાયદામાં બદલવાના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરૂરીયાત ઊભી થયેલ હોય તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર / આયોજક / આયોજક દ્વારા તે મુજબનો ફેરફાર કરવામાં આવશે તો તેમાં તમો / લખી લેનાર / એલોટી / લખી લેનારની સંમતી આપેલ છે તેમ માની લેવામાં આવશે.

૧.(એ) (i) આથી એલોટી / લખી લેનાર / લખી લેનાર તે પ્રમોટર / આયોજક પાસેથી **દુપ્લેક્ષ નંબર :** વાળી મિલકત, જેનું **પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ :** ચો. મીટર તથા **કારપેટનું ક્ષેત્રફળ :** ચો. મીટર વાળી મિલકત આવેલ છે. (જેને હવે પછી **“દુપ્લેક્ષ”** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) તે **કુલ વેચાણ કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયા** પુરા છે. સદરહું યુનિટ તેના વરાડે પડતા સામાન્ય વિસ્તાર અને સગવડતાઓના વપરાશે હક્કો સાથે પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા અને પ્રમોટર આથી વેચવા સંમત થાય છે.

૧. (બી) જત, ઉપરોક્ત જણાવેલ પેરા નંબર : ૧ (એ) (i) માં જણાવ્યા મુજબની વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત તથા તમો/ લખી લેનાર દ્વારા વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ મિલકત **“સદર દુપ્લેક્ષ”** તથા તેની **કુલ વેચાણ કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયા** પુરા ગણવાની છે.

અવેજ ચુકવવાની પદ્ધતી / પેમેન્ટ પ્લાન :

૧. (સી) સદરહું પરિશિષ્ટવાળી મિલકત તે એલોટી / લખી લેનાર / લખી લેનાર તરફથી વેચાણ રાખવામાં આવેલ છે અને ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબનો કુલ વેચાણ અવેજ નક્કી કર્યા બાદ સદરહું નીચે જણાવ્યા મુજબે તેનો કુલ વેચાણ અવેજ ચુકવવાનો છે અને તેની પદ્ધતી મુજબે કરાર કરતા પહેલા અથવા ફાળવણી / બુકીંગ સમયે સમયે ડેવલોપર / પ્રમોટર / આયોજકને 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 (ટોકન રકમ સિવાયની બાકી રહેતી રકમ) પ્રમોટર / આયોજકને નીચે મુજબ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

બાના પેટે ચુકવેલ અવેજની વિગત

રકમ (રૂા.)	તારીખ	ચેક નંબર	બેંક

- i. રૂા...../- (કુલ અવેજના 30% થી વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચૂકવી આપશે.
- ii. રૂા...../- (કુલ અવેજના ૪૫% થી વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત **ડુપ્લેક્ષ** જયા બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે તે અથવા પ્રભાગની પ્લિનથ સુધીનું પૂર્ણ થાય તેથી ચૂકવી આપશે.
- iii. રૂા...../- (કુલ અવેજના ૭૦% થી વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત **ડુપ્લેક્ષ** જે સ્થળે આવેલું છે તે **ડુપ્લેક્ષ** નું, પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થાય તેથી ચૂકવી આપશે.
- iv. રૂા...../- (કુલ અવેજના ૭૫% થી વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત **ડુપ્લેક્ષ** ની દિવાલો, અંદરની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફરસ / લાદી, બારી – બારણાનું કામ પૂર્ણ થાય તેથી ચૂકવી આપશે.
- v. રૂા...../- (કુલ અવેજના ૮૦% થી વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત **ડુપ્લેક્ષ** ના સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીનું કાર્ય પૂર્ણ થાય તેથી ચૂકવી આપશે.
- vi. રૂા...../- (કુલ અવેજના ૮૫% થી વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને ઉક્ત **ડુપ્લેક્ષ** જે સ્થળે સ્થિતી છે તે **ડુપ્લેક્ષ** અથવા પ્રભાગની પાણીના પંપ વિદ્યુત જોડાણો, વિદ્યુત, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિત આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ - ખતમાં કરવામાં આવેલ છે તેવી કામગીરી પૂર્ણ થયેથી ચૂકવી આપશે.
- vii. રૂા...../- (કુલ અવેજના ૯૫% થી વધારે નહિ તેટલા) પ્રયોજકને પાણી પંપ, વીજળી નૂર, વીજ યાંત્રિક અને પર્યાવરણ આવશ્યકતા પ્રવેશ દ્વારા, વરંડા, પ્લીથ, સંરક્ષણ, આસ પાસ પાળી રક્ષાત્મક વિસ્તાર (paving) અને અન્ય આવશ્યકતાની જેનો ઉલ્લેખ **ડુપ્લેક્ષ** અથવા વિભાગના વેચાણ કરારમાં કરવામાં આવેલ હોય.
- viii. શેષ રહેતી રૂા...../- ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તેથી **ડુપ્લેક્ષ** નો કબજો ફાળવણી મેળવનારને સોંપવામાં આવે તેથી ચૂકવી આપશે.

૧.(ડી) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં આજ દિન સુધીના એટલે કે એલોટી / લખી લેનારને **ડુપ્લેક્ષ** ની સોંપણી કરતા સુધીના કોઈ પણ પ્રકારના કરનો સમાવેશ થયેલ નથી (પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ સામે ચૂકવવા પાત્ર વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ, સર્વિસ ટેક્સ / જી.એસ.ટી. અને સેસ અથવા અન્ય સમાન કર તથા સદરહું યોજનાની કોમન એમેનીટીસ માટે જતો જાળવણી ખર્ચ / મેન્ટેનન્સ, તથા વિજળીના કનેક્શન માટે થતો ડીપોઝીટની રકમ વિગેરે જે ચૂકવવા પાત્ર હોય) જે એલોટી દ્વારા ડેવલોપર / પ્રમોટર / આયોજક સુચવે તે મુજબ અલગથી ચૂકવવાના રહેશે.

તથા સદરહું કુલ વેચાણ કિંમત માં ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ અધિકારી કે સરકારશ્રી દ્વારા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવેલ યા લાદવામાં આવે તથા વધારો – ઘટાડો થાય અથવા આવે તો તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર / આયોજક / આયોજન, તે એલોટી / લખી લેનાર પાસેથી તેવી રકમની માંગણી અલગથી માંગી શકશે અને તેમા એલોટી / લખી લેનાર / લખી લેનાર દ્વારા તે અલગથી કે વધારો આપવાં બંધાયેલા રહેશે અને તેવી રકમ આપવા કે વધારો આપવા બંધાયેલા રહેશે.

૧.(ઈ) સદર કુલ કીમત ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ / સરકાર દ્વારા વખતોવખત લાદવામાં આવેલ વધારા સિવાયની છે. પ્રમોટર / આયોજક એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા

સક્ષમ સત્તાવાળાઓ દ્વારા લાદવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી / લખી લેનાર પાસેથી તેવી રકમની માંગણી કરતી વખતે સદર નોટીફિકેશન/ઓર્ડર/પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઈશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન ડીમાન્ડ લેટરની સાથે સંલગ્ન કરશે, જે ફક્ત ત્યારબાદની અનુગામી ચુકવણીઓમાં લાગુ પડશે.

૧.(એફ) પ્રમોટર / આયોજક પોતાની મુનસફી મુજબ, એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા ચુકવવાના થતા સરખા હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી બદલ એલોટી / લખી લેનારને તેટલા સમય માટે વાર્ષિક @ **SBI MCLR + 2%** ના છૂટનો લાભ આપી શકે છે. પ્રમોટર / આયોજક એલોટી / લખી લેનારને આ રીતે આપવામાં આવેલ છૂટ અને છૂટના દરમાં ફેરબદલ કરી શકશે નહીં કે પાછા ખેંચી શકશે નહીં.

૧.(જી) સદર બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યા બાદ, કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પૂર્તતા કરી, એલોટી / લખી લેનારને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ કારપેટ એરીયાની ખાતરી કરશે, જેમાં ૩% ની વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે. પ્રમોટર / આયોજકની સ્વીકૃતિ બાદ કારપેટ એરીયા પેટે ચુકવવાની થતી રકમની પુન : ગણતરી કરવાની રહેશે. જો તેમાં સૂચિત કારપેટ એરીયામાં ઘટ પડે તો એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટર / આયોજકે એલોટી / લખી લેનારને ૪૫ - દિવસમાં વાર્ષિક @ **SBI MCLR + 2%** વ્યાજના દરે, જે તારીખે વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તારીખથી લાગૂ પડે તે રીતે, ચુકવવાની રહેશે જો સૂચિત કારપેટ એરીયામાં વધારો જણાય તો તેવી વધારાની રકમની માંગણી પ્રમોટર / આયોજક, એલોટી / લખી લેનારને અનુગામી પેમેન્ટ પ્લાન મુજબ કરશે. આ બધું નાણાંકીય સમાયોજન સદર મુદ્દા નં. ૧ (એ) માં દર્શાવેલ પ્રતિ ચોરસ મીટરના દરથી જ કરવાનું રહેશે.

૧.(એચ) લખી લેનાર / એલોટી / લખી લેનાર તે, પ્રમોટર / આયોજક ને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે પ્રમોટર / આયોજક પોતાના કાયદેસરના લેણાં / વેચાણ અવેજની રકમ જે એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા ચુકવાયેલ હોય, તેની કોઈ પણ મથાળા હેઠળ પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમયોજન / ગોઠવણ કરી શકે છે અને આ બાબતે એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજક / આયોજક સામે કોઈ પણ પ્રકારની દલીલ કે દિશા નિર્દેશ કરી શકશે નહીં.

૨.૧) આથી પ્રમોટર / આયોજક સદર પ્લાનની મંજૂરી મેળવતી વખતે અને એલોટી / લખી લેનારને **ડુપ્લેક્ષ** ની સોંપણી કરવા દરમિયાન સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઈ હોય તે, સર્વેનું પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે, અને સદર **ડુપ્લેક્ષ** સંબંધિત ઓકયેપન્સી અને / અથવા કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવાની ખાત્રી આપે છે.

૨.૨) સમય એ પ્રમોટર / આયોજક તેમજ એલોટી / લખી લેનાર બંન્ને માટે મહત્વપૂર્ણ છે. ઓકયુપન્સી સર્ટીફિકેટ અથવા બન્ને, જે લાગૂ પડતું હોય, તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર / આયોજક પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા તેમજ એલોટી / લખી લેનારને **ડુપ્લેક્ષ** સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે.

તેવી જ રીતે, એલોટી / લખી લેનાર તેને ચુકવવાના થતા નાણાંનાં હપ્તા તેમજ અન્ય બાકી રકમોનું સમયસર ઉપરોક્ત મુદ્દા નં. ૧ (સી) (પેમેન્ટ પ્લાન) માં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવણું કરશે અને અગ્રીમેન્ટની શરતોની પૂર્તતા કરશે એ શરતે કે પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

૩. પ્રમોટર / આયોજક આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ ૮૭૦૭-૦૭ ચો. મીટર (રેગ્યુલર + પેઈડ) છે તે પૈકી ૪૫૯૩-૨૫ ચો. મીટર ઉપયોગમાં લેવાશે તેમાં ટીડીઆર અથવા એફએસઆઈના પ્રિમીયમની ચુકવણી દ્વારા અથવા ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ વિવિધ સ્કીમના અમલ દ્વારા અથવા ભવિષ્યમાં સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારો થાય તેવા સંજોગોમાં ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સમાં વધારો થઈ શકાશે. પ્રમોટર / આયોજકે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં ૪૫૯૩-૨૫ ચો. મીટર ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સનો ઉપયોગ કરવાનું સૂચિત કરેલ છે અને તે આધારે એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા બાંધવામાં આવનાર અને વેચાણ કરવામાં આવનાર **ડુપ્લેક્સ** ખરીદવા સહમત થયેલ છે તેમજ એ બાબતે સહમત થયેલ છે કે પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ પર ફક્ત પ્રમોટર / આયોજકનો જ અધિકાર રહેશે.

૪.૧) જો પ્રમોટર / આયોજક સદર પ્રોજેક્ટ સમયસર પૂર્ણ કરવામાં અને **ડુપ્લેક્સ** નો કબજો એલોટી / લખી લેનારને સમયસર આપવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સંજોગોમાં પ્રમોટર / આયોજક બાંહેધરી આપે છે કે તે એલોટી / લખી લેનારને, જો તે પ્રોજેક્ટમાંથી નામ પાછું ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય તો, વાર્ષિક @ **SBI MCLR + 2%** લેખે એલોટી / લખી લેનાર એ ચુકવેલ રકમ પર વિલંબના દર મહીને, **ડુપ્લેક્સ** નો કબજો સોંપતા સુધી, વ્યાજ ચુકવશે. તે જ રીતે એલોટી / લખી લેનાર પણ પ્રમોટર / આયોજકને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ પર, કરારની શરતોને આધીન, જે તારીખથી રકમ બાકી હોય, તેના પર વાર્ષિક @ **SBI MCLR + 2%** લેખે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

૪.૨) ઉપરોક્ત મુદ્દા નં. ૪.૧ માં પ્રમોટર / આયોજકના વ્યાજ લેવાના અધિકારને બાધ ન આવે તે રીતે, એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધીન તેના દ્વારા પ્રમોટર / આયોજકને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા કરની રકમ સહિત) સમયસર આપવામાં કસૂર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તા ચુકવવામાં કસૂર થયેથી, પ્રમોટર / આયોજકને સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે.

એ શરતે કે, પ્રમોટર / આયોજક આ માટે એલોટી / લખી લેનારને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખિતમાં રજૂ. પોસ્ટ દ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને ઈ-મેઈલ પર નોટીસ આપી સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઈરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઈ શરત કે શરતોનું ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા સૂચિત ઉલ્લંઘનોનું જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસ સમયગાળાને અંતે, પ્રમોટર / આયોજક સદર કરારનો અંત લાવવાને હકકદાર રહેશે.

વધુમાં, આ રીતે કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તે સંજોગોમાં, પ્રમોટર / આયોજક એલોટી / લખી લેનારને તેના દ્વારા ભરવામાં આવેલ રકમના નાણાં (પ્રમોટર / આયોજકને ચુકવવામાં થતી નુકશાની બાદ કરીને કે અન્ય કોઈ પણ રકમની ગોઠવણ કર્યા બાદ બાકી પડતી રકમ) ૩૦ - દિવસની અંદર ચુકવી આપશે.

૫. પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા સદર બિલ્ડીંગ / યોજનામાં આપવામાં આવનાર ફ્લોરીંગ તેમજ સેનેટરીને લગતાં ફિક્ચર્સ અને ફીટીંગ્સ તથા સુવિધાઓ વિગેરેનું વર્ણન સમજાવવામાં આવેલ છે.

૬. પ્રમોટર / આયોજક, એલોટી / લખી લેનાર ને સદર **ડુપ્લેક્ષ** નો કબજો મોડામાં મોડા તારીખ : ૩૧/૧૨/૨૦૨૬ સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર / આયોજક તેમ કરવામાં કસૂર કરે અથવા એવી કોઈપણ સ્થિતિ જે તેના અથવા તેના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાને કારણે કબજો સોંપવાનું ટાળે, તેવા સંજોગોમાં એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર / આયોજક સદર એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં. ૪.૧ મુજબ એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણા અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટી / લખી લેનારને રકમ મળ્યાની તારીખથી વ્યાજસહિત ચૂકવવા જવાબદાર છે.

- જો કે, ખાસ કિસ્સામાં પ્રમોટર / આયોજક કબજો સોંપવાના સમયગાળામાં વધારો મેળવવાને હકકદાર રહેશે. જો સદર **ડુપ્લેક્ષ** નું બાંધકામ નીચે મુજબના સંજોગોને લીધે વિલંબિત થયેલ હોય:

I. યુદ્ધ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા દૈવી આપત્તિ

II. નોટીસ, ઓર્ડર, રૂલ, સરકારી અને / અથવા અન્ય જાહેર કે સક્ષમ સત્તામંડળ / નોટીફિકેશન (તેમ છતાં એલોટી / લખી લેનાર અને પ્રમોટર / ડેવલોપર દ્વારા અરસ - પરસની સમજૂતી મુજબ સમજૂતી મુજબ સમયમાં વધારો કરી શકાશે)

કબજો લેવાની કાર્યવાહી :

૭.૧) પ્રમોટર / આયોજક, સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ અને એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા સદર કરાર મુજબ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ - મહિનાની અંદર એલોટી / લખી લેનારને **ડુપ્લેક્ષ** નો કબજો સોંપશે. પ્રમોટર / આયોજક એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે પ્રમોટર / આયોજકના પક્ષે પૂર્ણ કરવાની આવતી કોઈપણ પ્રકારની જોગવાઈ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પૂર્તતા તે કરી આપશે. પ્રમોટર / આયોજક ઓક્યુપેન્સી સર્ટીફિકેટ મળ્યાના દિન - ૭ ની અંદર તેના વતી એલોટી / લખી લેનારને **ડુપ્લેક્ષ** નો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે.

૭.૨) પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા લેખિતમાં સદર **ડુપ્લેક્ષ** નો ઉપયોગ તેમજ તેના કામ પૂર્ણ રીતે તૈયાર હોવાની નોટીસ / જાણ કરેથી, લખી લેનાર / એલોટી દિન - ૧૫ માં **ડુપ્લેક્ષ** નો કબજો લેશે.

૭.૩) એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકત / **ડુપ્લેક્ષ** નો કબજો લેવામાં ચૂક થવી : ઉપરોક્ત મુદ્દા નંબર : ૭.૧ મુજબ પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા લેખિત સૂચના મળ્યેથી, એલોટી / લખી લેનાર સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક ક્ષતિપૂર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને દસ્તાવેજોની પૂર્તતા કર્યા બાદ કબજો લેશે અને પ્રમોટર / આયોજક એલોટી / લખી લેનારને અપાર્ટમેન્ટ / યુનીટ નો કબજો સોંપશે. જો એલોટી / લખી લેનાર મુદ્દા નં. ૭.૧ માં દર્શાવેલ સમયમર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચૂક કરે તેવા સંજોગોમાં એલોટી / લખી લેનાર લાગૂ પડતા મેન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

૭.૪) સદર **ડુપ્લેક્ષ** નો કબજો એલોટી / લખી લેનારને સોંપ્યા બાદ અથવા તથા સદરહું યુનીટનો કબજો સંભાળી લેવાની લેખિતમાં જાણ કર્યા બાદના ૧૫ - દિવસ બાદ ના પાંચ વર્ષ ના સમયગાળાની અંદર એલોટી / લખી લેનાર **ડુપ્લેક્ષ** ની અંદર અથવા તો બિલ્ડીંગ જ્યાં **ડુપ્લેક્ષ** સ્થિત છે તેમાં, કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા કે સેવાની જોગવાઈને કારણે ઉદ્ભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટર / આયોજકના ધ્યાને લાવે, તેવા સંજોગોમાં, શક્ય હોય ત્યાં પ્રમોટર / આયોજક પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપૂર્તિ શક્ય ન હોય તો એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજક

પાસેથી કાયદામાં સૂચવે પદ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જોકે પ્રમોટર / આયોજકના નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવત્તાત કે સેવાની જોગવાઈની ક્ષતિપૂર્તિ માટે પ્રમોટર / આયોજક જવાબદાર રહેશે નહીં.

૮. એલોટી / લખી લેનાર તેને ફાળવવામાં આવેલ **ડુપ્લેક્ષ** કે તેના કોઈપણ ભાગનો ફક્ત રહેણાક ઉપયોગ કરશે અથવા તે રીતે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. તે પાર્કિંગ સ્પેશનો ઉપયોગ સભાસદોએ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.
૯. એલોટી / લખી લેનાર બિલ્ડીંગના અન્ય **ડુપ્લેક્ષ** ના એલોટી / લખી લેનારઓ સાથે ભેગા મળી સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની જે પ્રમોટર / આયોજક સૂચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન તથા સભાસદોની નોંધણી માટે આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ અને તેમજ સદર સૂચિત સોસાયટીના સભાસદ બનવા માટે ઘડવામાં આવેલ પેટા નિયમો તથા ડોક્યુમેન્ટ પર સહીઓ કરી આપશે અને દિન-૭ ની અંદર પ્રમોટર / આયોજકને પરત કરશે. પેટા નિયમોમાં અથવા કો-ઓપરેટીવ સોસાયટીના રજીસ્ટ્રારશ્રી દ્વારા કે સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસિએશનમાં કોઈપણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કરવામાં આવે તેની સામે એલોટી / લખી લેનાર કોઈ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર કરશે નહીં.
- ૯.૧) પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા સદર **ડુપ્લેક્ષ** નો ફક્ત રહેણાક ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખિત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી / લખી લેનાર દિન-૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ સંબંધિત તેના ભાગે પડતા હિસ્સા (એટલે કે **ડુપ્લેક્ષ** ના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણ) ની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જસ અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને/અથવા સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઈટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તેમજ બિલ્ડીંગના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. ત્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસિએશનની રચના ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજકને આવી ભાગે પડતી રકમ નક્કી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી / લખી લેનાર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે જ્યાં સુધી એલોટી / લખી લેનારને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી તે પ્રમોટર / આયોજકને પૈકલ્પિક/કામચલાઉ માસિક યોગદાન આવા ખર્ચાઓ પેટે ચુકવશે. એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા પ્રમોટર / આયોજકને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલ રકમ પર કોઈપણ પ્રકારનું વ્યાજ લાગૂ પડશે નહીં અને જ્યાં સુધી સોસાયટી કે એસોસિએશનની રચના થઈને તેના ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય, ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટર / આયોજકને હસ્તક રહેશે.
૧૦. એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા સદર એગ્રીમેન્ટમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની રકમ સિવાય, સદર મિલકતનો કબજો મળે ત્યાં સુધી એલોટી / લખી લેનાર તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર / આયોજક સૂચવે તે રીતે ભરપાઈ કરવા બંધાયેલ છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઈઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.
૧૧. એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર/આયોજકને આવી/એસોસિએશન/લીમીટેડ કંપનીની રચના કરવા, તેના નિયમો, બંધારણ તથા પેટાનિયમોની રચના માટે કાનૂની ખર્ચ પેટે, જેમાં પ્રમોટર/આયોજકના એટર્ની-એટ-લો / વકીલની ફી અલગથી ચુકવશે.
૧૨. તબદીલ-દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજકને ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેક્ટ લેન્ડની તબદીલી કે, એલોટી / લખી લેનાર પ્રમોટર / આયોજક ને આવી એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન દ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપરકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના ભાગ પેટેની રકમ ચુકવશે.

૧૩. પ્રોત્સાહક / પ્રમોટર / આયોજકની રજૂઆતો અને ખાત્રી / વોરંટીઓ:

પ્રોત્સાહક / પ્રમોટર આથી નીચે મુજબે રજૂઆતો અને ખાત્રીઓ ફાળવણીમાં લખી લેનાર / એલોટીને આપે છે :

- ૧) પ્રમોટર / આયોજક સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ સંબંધિત કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ ધરાવે છે, જે સદર એગ્રીમેન્ટ સાથે જોડેલ ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર પ્રોજેક્ટના અમલીકરણના વાસ્તવિક, ભૌતિક અને કાનૂની અધિકારો ધરાવે છે.
- ૨) પ્રમોટર/આયોજક સક્ષમ સદર પ્રોજેક્ટ પર બાંધકામ માટેની સક્ષમ સત્તામંડળની મંજૂરીઓ ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટે વખતો વખત લેવી પડતી મંજૂરીઓ મેળવી લેશે.
- ૩) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ પર ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.
- ૪) સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવ્યા સિવાયનો કોઈપણ પ્રકારનો દાવો કોઈ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પડતર / પેન્ડીંગ નથી.
- ૫) સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ તમામ મંજૂરીઓ, લાઈસેન્સ અને પરવાનગીઓ કાયદેસરની છે અને તે કાનૂની પ્રક્રિયાનું પાલન કરીને મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, સદર પ્રોજેક્ટ અને પ્રોજેક્ટ લેન્ડ તથા બિલ્ડીંગ/વિંગ સંબંધિત સત્તાધિકારી મેળવવામાં આવશે તથા પ્રમોટર / આયોજક દરેક સમેયે સદર પ્રોજેક્ટ, પ્રોજેક્ટ લેન્ડ, બિલ્ડીંગ/વિંગ અને કોમન એરીયા સંબંધિત લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનું પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.
- ૬) પ્રમોટર / આયોજકને સદર કરારમાં દાખલ થવાનો અધિકાર છે અને તેમ કરવાથી એલોટી / લખી લેનારના કોઈપણ અધિકાર, ટાઈટલ કે હિત જે આ કરારથી ઉદ્ભવેલ હોય તેનું હનન થતું નથી.
- ૭) પ્રમોટર / આયોજક સદર પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને પ્રોજેક્ટ / **ડુપ્લેક્ષ** ના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય વ્યક્તિ સાથે એવા કોઈ કરાર કરેલ નથી. જેનાથી કોઈપણ પ્રકારે એલોટી / લખી લેનારના સદર એગ્રીમેન્ટથી ઉદ્ભવેલ અધિકારોનું હનન થતું હોય.
- ૮) પ્રમોટર / આયોજક એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે સદર કરારની રૂએ એલોટી / લખી લેનારને સદર **ડુપ્લેક્ષ** નું વેચાણ કરવા માટે તેના પર કોઈ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી.
- ૯) સદર માળખાની તબદીલી એલોટી / લખી લેનારઓના એસોસીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર / આયોજક સદર સ્ટ્રક્ચરના કોમન એરીયાઓનો કાનૂની, ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટી / લખી લેનારઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.
- ૧૦) પ્રમોટર / આયોજક સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર તમામ પ્રકારના વિવાદિત સરકારી લેણાં, દર, ચાર્જીસ અને કર તથા અન્ય નાણાં, લેવી, પસુલાતા, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને / અથવા દંડ તેમજ અન્ય ખર્ચાઓ ચુકવી દીધેલ છે તેમજ જો બાકી પડતા હોય તે ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.
- ૧૧) સદર પ્રોજેક્ટ બાબત ટાઈટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવેલ સિવાય કોઈપણ પ્રકારની સરકારી કે સ્થાનિક સત્તામંડળની નોટીસ કે કોઈ કાનૂની નિયમ, સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (મિલકતની જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ સહિત) પ્રમોટર / આયોજકને બજવવામાં આવેલ નથી કે આજ દિન સુધી મળેલ નથી.
- ૧૨) વધુમાં સદરહું યોજનાના મંજૂર થયેલ નકશામાં દર્શાવેલ કોમન પાર્કીંગની જગ્યાનો યોજનાના તમામ સભાસદોઓ / મેમ્બરોએ સામુહિક રીતે ફક્ત ને ફક્ત પાર્કીંગની જગ્યા તરીકેજ ઉપયોગ કરવાનો છે તે જગ્યામાં અન્ય કોઈને કનડગત થાય તે રીતે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

૧૪. એલોટી / લખી લેનાર/ઓ અથવા જેના ફાળે સદર ડુપ્લેક્ષ આવે તેઓ, પ્રમોટર / આયોજક સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે :
- ૧) કબજો મેળવ્યાની તારીખથી **ડુપ્લેક્ષ** ને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટી / લખી લેનારની રહેશે. તેમજ ડુપ્લેક્ષ કે તેના કોઈપણ ભાગ અથવા જ્યાં **ડુપ્લેક્ષ** આવેલ છે તેમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહીં કે કરાવશે નહીં જે નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરુદ્ધ હોય અને તેમ કરવું આવશ્યક હોય તો સ્થાનિક સત્તાધિકારી પરવાનગી વિના કરી શકાશે જ નહીં.
 - ૨) સદરહું **ડુપ્લેક્ષ** માં કોઈપણ પ્રકારની જોખમી, જલદ અથવા ખતરનાક પ્રકૃતિની વસ્તુઓ અથવા ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જે **ડુપ્લેક્ષ** ને અથવા જ્યાં **ડુપ્લેક્ષ** આવેલ છે તેના બાંધકામ કે માળખાને નુકશાન પહોંચાડી શકે તેમ હોય અથવા એવી વસ્તુઓ કે જે સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેનો સંગ્રહ કરવો નહીં અને ભારે ભરખમ વસ્તુઓ જેનાથી દાદર, કોમન પેસેજ અથવા અન્ય કોઈપણ ભાગ કે જ્યાં **ડુપ્લેક્ષ** સ્થિત છે તથા **ડુપ્લેક્ષ** ના મુખ્ય પ્રવેશને કોઈ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે અથવા નુકશાન થવા સંભવ હોય, તેની હેરફેર વખતે પૂરતી કાળજી અને જો એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા અપૂરતી કે બેદરકારીને કારણે આવું કોઈ નુકશાન ઉદ્ભવે તો આવા ઉલ્લંઘનને કારણે ઉભા થનારા સંજોગો માટે એલોટી / લખી લેનાર પોતે જવાબદાર રહેશે.
 - ૩) આંતરિક સુધારા-વધારા એલોટી / લખી લેનારએ જાતે કરાવી લેવાના રહેશે અને પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા જે સ્થિતિમાં **ડુપ્લેક્ષ** આપવામાં આવેલ હોય તે જે સ્થિતિમાં તેને જાળવી રાખવાનું રહેશે. તેમજ સ્થાનિક સત્તાધિકારીના કાયદા, નિયંત્રણો કે પેટાનિયમો વિરુદ્ધ એવું કાંઈ પણ કરવું કે કરાવવું નહીં, ઉપરોક્ત શરતનો એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી / લખી લેનાર પોતે સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે.
 - ૪) **ડુપ્લેક્ષ** કે તેના કોઈપણ ભાગની તોડફોડ કરવી કે કરાવવી નહીં તેમજ **ડુપ્લેક્ષ** ના એલીવેશન કે જ્યાં **ડુપ્લેક્ષ** સ્થિત છે તેની બાહ્ય કલર, સ્કીમમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવો નહીં અને **ડુપ્લેક્ષ** ના અન્ય ભાગો તથા ગટર, ડ્રેનેજ અને પાઈપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે, અને ખાસ કરીને, અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ **ડુપ્લેક્ષ** ના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટર / આયોજક અને/અથવા સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપનીની લેખિત પરવાનગી સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું કોતરકામ કે અન્ય કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવી નહીં.
 - ૫) એવું કોઈ પણ કાર્ય કે બાબત કરવું નહીં કે કરવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં જેનાથી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને કે જ્યાં **ડુપ્લેક્ષ** સ્થિત છે તે અથવા તેના કોઈ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય કે થઈ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઈ શકે.
 - ૬) **ડુપ્લેક્ષ** જ્યાં સ્થિત છે તે કંમ્પાઉન્ડ અથવા પ્રોજેક્ટ લેન્ડના કોઈપણ ભાગમાં ધૂળ, કચરો, ચીથરા, ઍઠવાડ કે કચરો ફેંકવો નહીં કે ફેંકવા માટે પરવાનગી આપવી નહીં.
 - ૭) પ્રમોટર / આયોજક દ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના પંદર દિવસની અંદર એલોટી / લખી લેનારએ પ્રમોટર / આયોજકને જ્યાં **ડુપ્લેક્ષ** સ્થિત છે તેના પાણી, વીજળી તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેક્શનના સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા નાણાં ચુકવી દેવાના રહેશે.
 - ૮) જે હેતુથી **ડુપ્લેક્ષ** વેચવામાં આવેલ હોય તે હેતુમાં એલોટી / લખી લેનાર દ્વારા બદલાવ કરવામાં આવેલ હોય તેના કારણે સ્થાનિક કર, પાણી ચાર્જ, વીમા તેમજ અન્ય લેણાં જે કોઈ હોય, તેની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ અને / અથવા સરકાર અથવા અન્ય જાહેર સત્તા દ્વારા વધારો લાદવામાં આવેલ હોય તે એલોટી/લખી લેનારએ ભોગવવાનો રહેશે.

- ૯) એલોટી/લખી લેનાર દ્વારા પ્રમોટર/આયોજકને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં નાણાં પુરેપુરા ભરપાઈ ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી/લખી લેનાર સદર **ડુપ્લેક્ષ** કે તેનો કોઈ પણ ભાગ ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં કે અન્ય આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે આપી શકશે નહીં.
- ૧૦) **ડુપ્લેક્ષ** કે તેના કોઈપણ ભાગની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની/એપેક્ષ બોડી/ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવેલ તમામ નિયમો, પેટાનિયમો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો વખતો વખતના સુધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ દ્વારા લાગુ જે-તે વખતના નિયમોનું એલોટી/લખી લેનારને પાલન કરવાનું રહેશે. સોસાયટી/લીમીટેડ કંપની/એપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન દ્વારા **ડુપ્લેક્ષ** ના ભોગવટા તથા વાપર-ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિયમો અને શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા કર, ખર્ચ વગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.
- ૧૧) એલોટી/લખી લેનાર પ્રમોટર/આયોજક અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી બિલ્ડીંગની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.
૧૫. પ્રમોટર / આયોજક એલોટી / લખી લેનાર તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન / કંપનીના ગઠન માટે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઈ જાવક, લીગલ ચાર્જસ, યોજનાની કોમન એમેનીટીસના મેન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ઉઘરાવવામાં આવેલ રકમનું એક અલાયદું ખાતુ જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.
૧૬. સદર કરારમાં દર્શાવેલ **ડુપ્લેક્ષ** અથવા યુનિટ કે તેના કોઈપણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. સદર કરારની રૂએ એલોટી/લખી લેનારને વેચવામાં આવેલ **ડુપ્લેક્ષ** સહીતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગ સ્પેશ, કોમન સ્થળ વિગેરે પર એલોટી/લખી લેનાર પોતાનો દાવો કરી શકશે નહીં જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.
૧૭. **પ્રમોટર / આયોજક મોર્ગેજ કરશે નહીં કે હવાલો આપશે નહીં.**
સદર કરાર કર્યા બાદ પ્રોત્સાહક / આયોજન પ્રમોટર સદરનું પરિશિષ્ટવાળી મિલકત / **ડુપ્લેક્ષ** ઉપર કોઈ ભાડા પટ્ટો / મોર્ગેજ કરશે નહીં કે તેનો હવાલો આપશે નહીં અને જો આપું કોઈ ભાડા પટ્ટો / મોર્ગેજ અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરવામાં આવે તો બીજા સમયે અમલી કોઈ કાયદામાં કંઈ પણ જોગવાઈ હોય, આવો ભાડા પટ્ટો / મોર્ગેજ અથવા બોજો ફાળવણીમાં મેળવનારના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં, જેણે સદરનું **ડુપ્લેક્ષ** ખરીદવા સંમતિ આપી અથવા મેળવી છે. પ્રમોટર સદર યોજનાની વણવહેંચાયેલી તમામ મીલકતના કાયદેસરના માલિક છે એ તેઓ તે મીલકતને તેમની ઈચ્છા મુજબ ભાડે અથવા તો મોર્ગેજ આપી શકે છે અને તે મીલકતના પેટા ભાડુઆતો તમામ કોમન એમેનીટીસનો વાપર ઉપયોગ કરી શકશે.
૧૮. **બંધનકર્તા અસર :** પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા એલોટી/લખી લેનારને સદર એગ્રીમેન્ટ આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર/આયોજક કે અલોટી પર ત્યાં સુધી કોઈ પ્રકારનું બંધન ઉભું થશે નહીં, જ્યાં સુધી સૌપ્રથમ, એલોટી/લખી લેનાર સદર કરાર સાથેના તમામ શેડ્યુલ પર સહી કરીને નિર્દેશિત પેમેન્ટ પ્લાન મુજબની રકમ સદર એગ્રીમેન્ટ મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર ભરી દે અને બીજું, પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જણાવવામાં આવે ત્યારે સદર કરારના

રજીસ્ટ્રેશન માટે સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રાર સક્ષમ ઉપસ્થિત થાય. જો એલોટી/લખી લેનારને તેને આવો કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની પહોંચતો કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર/આયોજક દ્વારા જણાવ્યા બાદ સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં નિષ્ફળ જાય, તેવા સમયે પ્રમોટર/આયોજક એલોટી/લખી લેનારને તે બાબતનો નિવેડો લાવવા માટે નોટીસ આપશે, અને આવી નોટીસ મળ્યાના દિન-૧૫ ની અંદર પણ એલોટી/લખી લેનાર તેનો નિવેડો લાવવામાં જો નિષ્ફળ જાય તો એલોટી / લખી લેનારની અરજી રદબાતલ આવશે અને પ્રમોટર/આયોજકે એલોટી/લખી લેનારને તેના દ્વારા ભરેલ નાણાં બુકીંગ અમાઉન્ટ સહિત કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના પરત કરવાના રહેશે.

૧૯. **સમગ્ર કરાર :** સદર કરાર તેના દરેક શેડ્યુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતનો સદર કરારમાં દર્શાવેલ પક્ષકારો વચ્ચેનો સંપૂર્ણ કરાર છે અને તે સદર **દુપ્લેક્ષ** સંબંધિત આ સિવાયના અન્ય દરેક સમજૂતિ-કરાર, અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, ગોઠવણો લેખિત કે મૌખિક, જે કંઈ હોય તેને આ કરારથી રદબાતલ અને બિન અસરકારક ઠરાવે છે.
૨૦. **સુધારા / દુરસ્તીનો અધિકાર :** સદર કરારમાં સંબંધિત પક્ષકારોની સંમતિથી સુધારો થઈ શકશે.
૨૧. **એલોટી/લખી લેનાર/અનુગામી એલોટી/લખી લેનાર માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :** આથી પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને એ બાબતે સંમત છે કે સદર કરારમાં ઉલ્લેખિત તમામ જોગવાઈઓ અને સદર પ્રોજેક્ટ સંબંધે ઉભી થતી તમામ જવાબદારીઓ અનુગામી એલોટી/લખી લેનાર (તબદીલીના કિસ્સામાં) પર સમાન રીતે લાગૂ અને અમલપાત્ર રહેશે.
૨૨. **એલોટી/લખી લેનાર/અનુગામી એલોટી/લખી લેનાર માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :** સદર કરારની કોઈ પણ જોગવાઈઓ કોઈ પણ કાયદો કે નિયમનો ભંગ થતો હોય તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિન અમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધારા કરવામાં આવશે. તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદત દરમિયાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.
૨૩. **કરાર સંદર્ભે આંશિક જ્ઞાણની ગણનાની રીત :** સદર કરારમાં જ્યાં પણ નિયત કરેલ હોય કે એલોટી / લખી લેનારને અન્ય એલોટી / લખી લેનારનો સહિત કોઈ ભાગે પડતી રકમની ચુકવણી કરવાની હોય, તે પ્રોજેક્ટના દરેક **દુપ્લેક્ષ** ના કારપેટ એરિયાના પ્રમાણમાં રહેશે.
૨૪. **વધુ / વિશેષ ખાત્રીઓ :** બન્ને પક્ષકાર સંમત થયા છે કે તેઓ આમાં સ્પષ્ટ રીતે જોગવાઈ કરી છે તે ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓના અમલને અસર આપવા યથોચિત જરૂરી અથવા આમાં જણાવેલ વ્યવહારો અથવા આ નીચે ઉભા કરેલા અથવા તબદિલ હક અથવા અન્ય તેવા વ્યવહારોના કારણ માટે એવા દસ્તાવેજ કરી આપશે, પહોંચ આપશે અને સોંપશે અને તમામ પગલા લેશે.
૨૫. **અમલનું સ્થળ :** સદર કરારનો અમલ પ્રમોટર / આયોજકની ઓફીસમાં, અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર / આયોજક અને એલોટી / લખી લેનારની પરસ્પર સહમતિથી નક્કી થયેલ હોય, પ્રમોટર / આયોજકના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી કર્યા બાદ જ પૂર્ણ ગણાશે અને સદર કરારનો અમલ થયા બાદ તેની સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. આમ, સદર કરારનો અમલ વડોદરા ખાતે થયો હોવાનું ગણાશે.

૨૬. એલોટી/લખી લેનાર અને/અથવા પ્રમોટર/આયોજક સદર કરાર તેમજ તબદીલીખત /લીઝકરાર (હોય તો) યોગ્ય નોંધણી કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ મુજબ સૂચિત સમય મર્યાદામાં રજૂ કરશે અને પ્રમોટર/આયોજક સદર ઓફીસે હાજર થઈ જરૂરી સહીઓ કરી આપશે.
૨૭. સદર કરારની રૂએ એલોટી/લખી લેનાર કે પ્રમોટર/આયોજકને આપવામાં આવતી તમામ નોટીસો તેમના નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલવામાં આવેલ હોય અથવા તેમના સૂચિત ઈ-મેઈલ આઈ.ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીંગના સર્ટીફિકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય તે તેમને પહોંચેલી હોવાનું માનવામાં આવશે:

એલોટી / લખી લેનારનું નામ :

નામ :
સરનામું :

પ્રમોટર / ડેવલોપર :

M/s. MANGALAM REALTY, નામની ભાગીદારી પેઢી
પેઢીનું સરનામું : ૩૦૫, આશ્રય ફ્લેટ, નાનુંભાઈ ટાવર પાસે, નિઝામપુરા, વડોદરા.

જો ઉપરોક્ત સરનામા કે ઈ-મેઈલ આઈડીમાં કોઈપણ પ્રકારનો બદલાવ થાય તે સંજોગોમાં એલોટી/પ્રમોટરે એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી લેખિત જાણ કરવાની રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં આવે તો તમામ પત્ર-વ્યવહાર × એલોટી / પ્રમોટર (જે લાગુ પડતુ હોય) તેમને મળેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.

૨૮. **સંયુક્ત એલોટી /ઓ :** સંયુક્ત એલોટી (એક કરતાં વધુ) ના કિસ્સામાં, પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના સરનામે / ઈ-મેઈલ આઈડી પર તમામ પત્ર-વ્યવહાર કરવામાં આવશે અને તે તમામ સંયુક્ત એલોટીઓને પ્રાપ્ત થયેલ હોવાનું માનવામાં આવશે.
૨૯. **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી :** સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.
૩૦. **વિવાદનું નિરાકરણ :** કોઈ પણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન નિમવામાં આવેલ લવાદ દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.
૩૧. **સંચાલક કાયદો :** સદર કરારની રૂએ ઉદ્ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે-તે વખતના લાગૂ કાયદા-કાનૂન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર તા. જી. વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

ઉપરોક્ત કરાર પક્ષકારોએ વાંચી-વંચાવી, સમજી-વિચારી, બિનકેફ હાલતમાં સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ છે.

પરિશિષ્ટ : એ
બાનાખત કરાર / વેચાણ કરાર વાળી મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ તરસાલી ની સીમમાં આવેલ સર્વે નંબર : ૫૫૦ (૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૧૬૪૯૧ ચો. મીટર) વાળી જમીનનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના (ટી. પી. સ્કીમ) નંબર: ૩૯ (તરસાલી) માં થતા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૨ ફાળવવામાં આવેલ છે અને સદરહું ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૨૨ નું નમુનો – ૬ (એફ ફોર્મ) મુજબે ક્ષેત્રફળ : ૯૮૯૫-૦૦ ચો. મીટર પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૪૮૩૭-૨૬ ચો. મીટર વાળી જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજૂરી મુજબ આયોજીત “**DARSHANAM PRIDE**” નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. તે પૈકી નીચે દર્શાવેલ મિલકત અંગે બાનાખત કરાર લખી આપવામાં આવેલ છે.

ડુપ્લેક્ષ નંબર	ડુપ્લેક્ષ ટાઈપ	પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ (ચો. મીટર)	વરાડે પડણી વણવહેચાયેલ કોમન પ્લોટ તથા રોડનું ક્ષેત્રફળ (ચો. મીટર)	કુલ ક્ષેત્રફળ (ચો. મીટર)	બાંધકામનું કારપેટનું ક્ષેત્રફળ (ચો. મીટર)

જેની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

પરિશિષ્ટ : બી
“૪૦ – ડુપ્લેક્ષ”

એનેક્ષીયર : (એ)
(મંજૂર થયેલ નકશા તથા રજાચીકી મુજબ)

એનેક્ષીયર : (બી)
રીયલ એસ્ટેટ નિયંત્રક પ્રાધિકરણ RERA Certificate No.
PR / GJ / VADODARA / VADODARA / Others / RAA10502 / 270722,
Date : 27/07/2022

એનેક્ષીયર : (સી)
(યોજનાની સ્પેશીફિકેશન અને સુવિધાઓ)

SPECIFICATION :

- **Construction :**
 - ❖ All RCC & Brick masonry work as per Structural design
- **Electrification :**
 - ❖ Concealed electrification with branded modular switches with ISI Cooper Wiring
- **Windows :**
 - ❖ Fully glazed aluminum windows with MS Safety Grill

- **Flooring :**
 - ❖ Vitrified Flooring Granite Kitchen platform with S.S. sink and glazed tile up to lintel level,
 - ❖ Parking Tiles Flooring to each unit in parking area
- **Plumbing :**
 - ❖ Concealed plumbing work with PVC pipe for water Supply & Drainage
 - ❖ Overhead & Underground water Tank
- **Finishing :**
 - ❖ Inside – Smooth plaster with cement Putty, Outside – Sandface Plaster with exterior paints
- **Door :**
 - ❖ Decorative main door & all other laminated flush doors with wooden / stone frames

Amenities :

- Club House with Game Room / Multipurpose Hall
- Eco Friendly environment
- RCC Internal Road with street Light & Decorative Paving
- Underground Cabling for wire free look of campus
- Gymnasium
- Open Yoga Area
- Children Play area with equipments
- Green Landscaped garden
- Designer senior citizen seating

ઉપરોક્ત એલોટી / લખી લેનાર તરફથી ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત રકમ / ટોકન રકમ મળી ગયાની બાંહેધરી અમો / લખી આપનાર / પ્રમોટર / એલોટીને મળી ગયેલ છે.

સાક્ષીઓની સાક્ષી તરીકે હાજરી આપનારા પક્ષકારો / સાક્ષીઓની હાજરીમાં **વડોદરા શહેરમાં** વેચાણ આપવાના ઈરાદા સહ સદરહું બાનાખત કરાર પર હસ્તાક્ષર કર્યા છે.

લખી આપનાર / જમીન માલિક / પ્રમોટર / પહેલા પક્ષવાળા :

M/s. MANGALAM REALTY, નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર

વિનોદભાઈ બાબુલાલ અગ્રવાલ

સાક્ષી :

.....
.....