-:: બાનાખતનો કરાર(કબજા વગર) ::-

આજ રોજ તારીખ ....માહે મે સને ૨૦૨૧ ના રોજ,

પ્રમોટર/એક પક્ષવાળા(લખી આપનાર/જમીન માલીકો) :-

"એમ્પાયર કોર્પોરેશન" (PAN NO. ....)એ નામની ભાગીદારી પેઢી, જેની ઓફીસ એમ્પાયર હાઇટસ, તાંદલજા, વડોદરા મુકામે આવેલી છે તે ભાગીદારી પેઢી વતી વહીવટ કર્તા ભાગીદારો,

(૧) **બીમલ યોગેશભાઈ દેસાઈ** જાતે હિન્દુ,ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો. વેપાર,
જેઓનો **PAN NO. ABQPD 5891 F** તથા **Aadhar NO. ....** છે.
રહે. ૨૨/બી, કુંજ સોસાયટી, અલકાપુરી,વડોદરા

(૨) **ગુલામહુસેન સઇદએહમદ દડી**, જાતે.મુસલમાન, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો.વેપાર,
જેઓનો **PAN NO. ACUPD 4096 K** તથા **Aadhar NO. ....** છે.
રહે. ૪૦૧, હેમ્પટન સ્ક્વેર, ફતેગંજ, વડોદરા.

(જેમને હવે પછીથી સદર કરારમાં "એક પક્ષવાળા" અથવા "પ્રમોટર" અથવા "લખી આપનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો તથા લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના હયાત ભાગીદારોનો તથા નવા જોડાયેલા ભાગીદારોનો અને છેલ્લે હયાત ભાગીદારોનો અને ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, નોમીનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઉત્તરાધિકારી સહીત તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

એલોટી/બીજા પક્ષવાળા(લખાવી લેનાર/સભ્ય):-

................................., જાતે ...., ઉ.વ.આ. ...., ધંધો.........,
જેઓનો **PAN NO.** .... તથા **Aadhar NO.** .... છે.
રહે. ....

(જેમને હવે પછીથી સદર કરારમાં "બીજા પક્ષવાળા" અથવા "એલોટી" અથવા "લખાવી લેનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનારનો તથા લખાવી લેનારના વંશ,વાલી,વારસો, ઉતરાધિકારી, સકસેશરો, એસાઇનીઓ, નોમીનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો સહીત તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણાશે.)

પ્રમોટર તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "બંને પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે તથા આ કબજા વગરના બાનાખતના કરારને હવેપછીથી "સદર કરાર" એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે.

..૨..

(ક) રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીકટ પાદરાના મોજે ગામ પાદરા કસ્બા, તા.પાદરા, જી.વડોદરાના, પાદરા કસ્બાના **રેવન્યુ સરવે નંબર ૧૩૨૯** વાળી **કુલ ૧૩૦૮૧.૦૦ ચો.મીટર** ખેતીની જમીન **પૈકી ૧૨૬૭.૦૦ ચો.મીટર** જમીન બાદ કરતાં બાકી રહેતી **૧૧૮૧૪.૦૦ ચો.મીટર જમીન બીનખેતીની થયેલી છે તે બીનખેતીની કુલ ૧૧૮૧૪.૦૦ ચોરસ મીટર** જમીનનો સીટી સર્વે કચેરી પાદરાના વોર્ડ પાદરા (બીનખેતી) નો સીટી સરવે નંબર NA ૧૩૨૯ શીટ નં. NA 99 છે અને તેનુ પણ ક્ષેત્રફળ ૧૧૮૧૪.૦૦ ચો.મીટર છે તે બીનખેતીની કુલ ૧૧૮૧૪.૦૦ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૪૬૪૧.૦૦ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન પ્રમોટરે તેના માલીકો રસીકાબેન નગીનભાઇ અમીન વિગેરે પાસેથી તા.૨૦/૦૩/ ૨૦૧૭ ના રોજ રજુ થયેલા અને તા.૦૬/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ રજી.નં.૨૫૯૩ થી નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી છે તેમજ ૨૫૩૩.૦૦ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન પ્રમોટરે તેના માલીકો નિરંજનાબેન ડાહ્યાભાઇ અમીન વિગેરે પાસેથી તા. ૩૧/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજના રજી.નં. ૨૩૬૪ થી નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી છે તેમજ ૪૬૪૦.૦૦ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન પ્રમોટરે તેના માલીકો દિલીપભાઇ મનુભાઇ અમીન વિગેરે પાસેથી તા. ૨૫/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજના રજી.નં. ૨૭૩ થી નોંધાયેલા વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી છે અને તે રીતે પ્રમોટરે કુલ ૧૧૮૧૪.૦૦ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન વેચાણ રાખેલી છે અમે તેના કાયદેસરના વેચાણ આધારેના, કાયદેસરના માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર પ્રમોટર/એક પક્ષવાળા બનેલા છે અને તેવા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજો આધારે કુલ ૧૧૮૧૪.૦૦ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન તેના સીટી સર્વે રેકર્ડમાં, પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં, પ્રમોટર/એક પક્ષવાળાના નામે દાખલ થયેલી છે.

સદરહુ કુલ ૧૩૦૮૧.૦૦ ચો.મીટર ખેતીની જમીન પૈકી ૧૨૬૭.૦૦ ચો.મીટર જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી ૧૧૮૧૪.૦૦ ચો.મીટર જમીન પર વાણિજય/રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીનો વાપર ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાની બીનખેતીની પરવાનગી મે.કલેકટરશ્રી, વડોદરાનાઓના હુકમ ક્રમાંક નં.રીવી./એન.એ./એસ.આર./ ૨૮૨/ ૨૦૧૧-૧૨,નં.જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૪૩૧૭/૨૦૧૨, તા.૨૯/૦૬/૨૦૧૨ થી આપવામાં આવેલી છે તે ૧૧૮૧૪.૦૦ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીનનો સીટી સર્વે નં. NA ૧૩૨૯, શીટ નં. NA 99 છે તે બીનખેતીની જમીન પૈકીની ૭૦૮૮.૪૦ ચો.મીટર જમીનમાં મે.નગર નિયોજકશ્રી, શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, વડોદરાનાઓ દ્વારા વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૧૯૪/૨૦૧૭, તારીખ ૨૯/૦૯/ ૨૦૧૭ ના રોજ વાણીજય બિલ્ડીગનુ અને ઔદ્યોગીક બિલ્ડીગનુ તથા રહેણાંક મકાનોનુ બાંધકામ કરવા માટે વિકાસની પરવાનગી આપવામાં આવેલી છે અને તે

મુજબના લે-આઉટ પ્લાન તથા બિલ્ડીગ પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલા છે અને તેવા મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ કુલ ૭૦૮૮.૪૦ ચો.મીટર જમીનમાં "આશીર્વાદ બંગ્લોઝ એન્ડ એવન્યુ" એ નામથી વાણીજય બિલ્ડીગ, ઔદ્યોગીક બિલ્ડીગ તથા રહેણાંકના ડુપ્લેક્ષ મકાનોની યોજનાનુ આયોજન કરેલુ છે તે મુજબ પ્રમોટર દ્વારા રહેણાંક પ્લોટેડની ૧૭૭૨.૧૦ ચો.મીટર જમીન તથા કોમન રોડ-રસ્તા અને કોમનપ્લોટ/પાર્કિંગની ૧૪૬૩.૨૮ ચો.મીટર જમીન મળી કુલ ૩૨૩૫.૩૮ ચો.મીટર જમીનમાં રહેણાંકના કુલ ૧૯ ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝનુ બાંધકામ શરુ કરવામાં આવેલુ છે તે કુલ ૩૨૩૫.૩૮ ચો.મીટર જમીનનુ/પ્રોજેકટ લેન્ડનુ વિસ્તૃત વર્ણન આ સાથેના "પ્રથમ શિડયુલ/પરિશિષ્ટ નં.૧" માં આપવામાં આવેલુ છે જે ૩૨૩૫.૩૮ ચો.મીટર જમીનને હવે પછી સદર કરારમાં "પ્રોજેકટ લેન્ડ" તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

ઉપરોકત જણાવેલ જમીન/મિલકત અંગે **"એમ્પાયર કોર્પોરેશન"** એ નામથી ચાલતી ભાગીધારી પેઢીના ભાગીદારોએ અમો **(૧) બીમલ યોગેશભાઇ દેસાઇ (૨) ગુલામહુસેન સઇદએહમદ દડી** એમ બંનેની હાજરી અને સહીઓથી સદર ભાગીદારી પેઢી વતી તમામ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહીઓ,વહીવટ તથા વેચાણ વ્યાવહાર, વેચાણ કરાર/બાનાખતો, વેચાણ દસ્તાવેજો વિગેરે કરવા અન્ય તમામ ભાગીદારોએ, અમો બંને ભાગીદારોને સંયુકત રીતે,વહીવટ કર્તા ભાગીદારો તરીકે જરુરી તમામ પ્રકારની સત્તા અને અધિકારો આપેલા છે જે સત્તા અને અધિકારો હાલની તારીખે પણ અમલમાં છે, તે કોઇ પણ પ્રકારે રદ કરેલ નથી અને તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીને અમો બંને ભાગીદારો જણાવીએ છીએ કે, ઉપરોકત જણાવેલ જમીન/મિલકતનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ,વ્યવસ્થા અને વેચાણ વ્યવહાર, વેચાણ કરાર/બાનાખતો, વેચાણ દસ્તાવેજો વિગેરે કરવાની અમો બંને ભાગીદારોને આપવામાં આવેલી તમામ સત્તા અને અધિકારો હાલમાં પણ અમો બંને ભાગીદારો ધરાવીએ છીએ.

(ખ) પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટનુ બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે તેમજ પ્રોજેકટ લેન્ડ સંબંધિત પ્રમોટરના હકક, ઈલાખા તથા હકક,હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરુરીયાતો સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે અને પ્રમોટર પ્રોજેકટ લેન્ડનો કબજો માલીકી હકકે ધરાવે છે તે પ્રોજેકટ લેન્ડ પર પ્રમોટરે જે યોજનાનુ આયોજન કરેલુ છે તે યોજનાને હવેપછીથી સદર કરારમાં "આશીર્વાદ બંગ્લોઝ એન્ડ એવન્યુ" એ નામથી ઓળખવામાં આવશે તે યોજના પૈકી રહેણાંક પ્લોટેડની ૧૭૭૨.૧૦ ચો.મીટર જમીન તથા કોમન રોડ-રસ્તા અને કોમનપ્લોટ/પાર્કિંગની ૧૪૬૩.૨૮ ચો.મીટર જમીન મળી કુલ ૩૨૩૫.૩૮ ચો.મીટર જમીનમાં કુલ-૧૯ રહેણાંક ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝનુ તથા તેમાં આવવા જવાના જરુરી કોમન રોડ,કોમન

પ્લોટ/પાર્કીંગની સુવિધા સાથેની યોજનાનુ આયોજન કરેલુ છે તે દરેક રહેણાંક ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરનુ, પ્રથમમાળનુ અને સ્ટેર કેબીનનુ બાંધકામની મળેલ પરવાનગી અનુસાર બાંધકામ શરુ કરેલુ છે.

(ગ) સદર પ્રોજેકટ માટેના આખરી લે-આઉટ/વિકાસના બાંધકામની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા વિકાસ પરવાનગી નં.યુડીએ /પ્લાન-૨/ પરવાનગી/૧૯૪/૨૦૧૭ તારીખ ૨૯/૦૯/૨૦૧૭ ના રોજથી આપવામાં આવી છે તથા પ્રમોટર બાંહેરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે,મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા અન્ય બીજા જે કાયદા કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઇ અનઅધિકૃત ફેરફાર કરશે નહી. એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર સદર ડુપ્લેક્ષના પ્લાન અને સ્પેસીફીકેશનની પ્રમાણીત નકલો આ સાથેના "પરિશિષ્ટ-એ" થી સામેલ કરેલ છે.

(ઘ) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટની કાયદેસર રીતે,રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ ની યાને કે, રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી અધિનિયમની (રેરાની) જોગવાઇઓને આધિન વડોદરા ખાતે નં. .... ,તા. .../..../.......... થી નોંધણી કરાવેલ છે જેની પ્રમાણિત નકલ આ સાથેના "પરિશિષ્ટ-બી" થી સામેલ કરેલ છે.

(ચ) પ્રમોટરે પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરવાની દરખાસ્ત કરેલી છે જેમાં રહેણાંકના કુલ-૧૯ ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝનુ બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે/કરેલ છે. જેમાં પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને રહેણાંક ડુપ્લેક્ષ બંગલો નં. .... ફાળવવામાં આવેલ છે તેથી પ્રમોટરે એલોટીને ફાળવેલ ડુપ્લેક્ષ બંગલોવાળી મિલકતનો અવેજ એલોટી પાસેથી મેળવવા પ્રમોટર સંપુર્ણ અને વિશિષ્ટરીતે હકક, અધિકાર ધરાવે છે તે એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ રહેણાંક ડુપ્લેક્ષ બંગલો નં. ...... વાળી મિલકતનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના "દ્રિતિય શિડયુલ/પરિશિષ્ટ નં. ૨" માં આપવામાં આવેલુ છે તે એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતને હવેપછીથી સદર કરારમાં "સદર ડુપ્લેક્ષ" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

(છ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટ લેન્ડ તથા બાંધકામ/લે-આઉટ પ્લાન, યોજના નિર્દિષ્ટ હકીકતો/ડિઝાઇન અને સ્પેશીફીકેશન, એલીવેશન, સેકશન વિગેરે જે પ્રમોટરે તેમના આર્કિટેકટશ્રી .... (લાઇસન્સ નંબરઃ ..../....... /...........) દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે તે એલોટીને ચકાસણી હેતુ બતાવેલ છે તેમજ રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬(સદર કરારમાં"સંબધિત એકટ" તરીકે સંબોધેલ છે) માં દર્શાવવામાં આવેલ છે તે તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિતિ-નિયમો, નિયમનો અને શરતો ધરાવતા હોય તેવા

તમામ દસ્તાવેજો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે અને તે તમામ દસ્તાવેજો ચકાસીને એલોટીએ તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

(જ) તદઉપરાંત જે પ્રોજેકટ લેન્ડ પર રહેણાંકના ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝનુ બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે/આવેલ છે તેના માલીકી હકક, ઇલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલ દફતરના ઉતારાની અધિકૃત નકલો અથવા સીટી સર્વે દફતરની પ્રોપર્ટીકાર્ડની અધિકૃત નકલ તથા પ્રમોટરના એડવોકેટશ્રી .... દ્વારા, તા. ../.../..... ના રોજ આપવામાં આવેલ ટાઇટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ/પ્રમાણ પત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે અને તેવી તમામ નકલો ચકાસીને એલોટીએ તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

(ઝ) સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ/વુડા દ્વારા મંજુર/અધિકૃત કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાનની /બિલ્ડીગ પ્લાનની/મંજુર થયેલા નકશાની પ્રમાણીત નકલો તથા મે.કલેકટરશ્રી, વડોદરાનાઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ બિનખેતીની પરવાનગી /હુકમની પ્રમાણીત નકલ તથા પ્રમોટર દ્વારા સુચિત લે-આઉટ પ્લાનમાં જણાવ્યા અનુસાર જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તે રીતે પ્રોજેકટ માટે ખુલ્લી રાખવામાં આવેલી પ્રોજેકટ લેન્ડની પ્રમાણીત નકલ તથા એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર સદર ડુપ્લેક્ષના પ્લાન તથા બ્રોસર અને સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધવામાં આવનાર/ આવેલ સદર ડુપ્લેક્ષ અને ફાળવવામાં આવનાર ખુલ્લી જગ્યાની પ્રમાણીત નકલો વિગેરે એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે અને તેવી તમામ નકલો ચકાસીને એલોટીએ તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

(ટ) સદર યોજના માટેના લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરતી વખતે સ્થાનિક સત્તા મંડળ અને/ અથવા સરકારશ્રી દ્વારા કેટલીક શરતો, નિતિ-નિયમો, નિયંત્રણો અને અંકુશો લાદવામાં આવેલા છે જેનુ પાલન પ્રમોટર દ્વારા પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ કરતી વખતે કરવાનુ છે અને મંજુર થયેલા લે-આઉટ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરશે અને તેના પ્રભાવી અનુપાલનની પુર્તતા થયેથી જ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અને/ અથવા સરકારશ્રી તરફથી કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ તેમજ ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ ઇસ્યુ કરવામાં આવશે.

(ઠ) સંબંધિત સત્તા મંડળ/સત્તા મંડળો દ્વારા સમયે સમયે પ્લાન, સ્પેસીફીકેશન, એલીવેશન, સેકશન વિગેરેને લગતી કેટલીક મંજુરીઓ આપવામાં આવેલી છે અને પ્રમોટરે મંજુર થયેલ બાંધકામની પરવાનગી પ્રમાણે, મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર, એરીયા અને બ્રોસર મુજબ સુચિત પ્રોજેકટનુ બાંધકામ શરુ કરેલુ છે તેમાં સદર ડુપ્લેક્ષનુ બાંધકામ શરુ કરેલુ છે જયારે બાકી પડતી મંજુરીઓ પ્રમોટર દ્વારા

નિયમસરનુ બાંધકામ પુર્ણ થયે, સમય સમય પર મેળવી લેવામાં આવશે, તે પ્રમાણે સદર ડુપ્લેક્ષનુ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ તથા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ પણ મેળવવામાં આવશે.

(ડ) એલોટીએ સદર પ્રોજેકટમાં "આશીર્વાદ બંગ્લોઝ એન્ડ એવન્યુ" નામની યોજનામાં રહેણાંક ડુપ્લેક્ષ બંગલો નંબર ....વાળી મિલકત જેના પ્લોટનુ કુલ ક્ષેત્રફળ ....ચોરસ મીટર છે અને તેમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરનુ, પ્રથમમાળનુ અને સ્ટેર કેબીનનુ મળી બાંધકામના કારપેટ એરીયાનુ કુલ ક્ષેત્રફળ .... ચોરસ મીટર છે તે મિલકત માટે અરજી કરેલી છે. જેથી સદર ડુપ્લક્ષવાળી મિલકત એલોટીને, પ્રમોટર દ્વારા ફાળવેલ છે.

(ઢ) એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ સદર ડુપ્લેક્ષના બાંધકામનો કારપેટ એરીયા .... ચો.મીટર છે તે કારપેટ એરીયાના અર્થમાં સદર ડુપ્લેક્ષના ઉપયોગમાં લેવાનાર પૂર્ણ એરિયા, જેમાંથી બહારની દિવાલો તથા તે દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલ વિસ્તાર, સર્વિસ શાઇટ હેઠળના વિસ્તારો, એકસ્કલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનો વિસ્તાર અને એકસ્કલુઝીવ ઓપન ટેરેશનો વિસ્તાર તથા પાર્કિંગ વિસ્તાર બાદ કરતાં સદર ડુપ્લેક્ષની માત્ર આંતરિક પાર્ટીશન દિવાલો દ્વારા આવરી લેવાયેલ વિસ્તારનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો રહેશે.

(ણ) એલોટીને "આશીર્વાદ બંગ્લોઝ એન્ડ એવન્યુ" નામની યોજનામાં ફાળવેલ સદર ડુપ્લેક્ષ સાથે યોજનામાં, સોસાયટીમાં આવવા-જવાના આંતરીક રોડ-રસ્તામાં તથા કોમન પ્લોટ /પાર્કિંગમાં લાગુ પડતા રેરા કાયદાની કલમો અને નિતી-નિયમો મુજબ સહિયારા, વરાડે પડતા હકક સહિત તથા સહિયારી સુવિધાઓમાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. વળી, સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં યોજનાના રોડ તથા કોમન પ્લોટ/પાર્કિંગને તેના હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે અને તે મુજબ તેમાં એલોટીનો અવિભાજીત, પ્રમાણસર હકક રહેશે પરંતુ તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહી કે તેના ભાગલા પાડી શકાશે નહી.

(ત) સદર કરારનાં બંને પક્ષકારો તર્ફના નિવેદનો, રજુઆતો તથા બંને પક્ષકારો તર્ફે રજુ થયેલા/સમાવિષ્ટ પુરાવાઓ અને ખાત્રીઓ પર તથા એક બીજાની બાંહેધરીઓ ઉપર આધાર/ વિશ્વાર રાખી, સદર કરારમાં ઠરાવેલ અને નકકી કરેલ, નિર્દિષ્ટ શરતો અને નિતિ-નિયમો તથા કાયદેસરની લાગુ પડતી શરતો, નિતિ-નિયમો અને અંકુશોનુ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાને આધીન રહીને, તેમજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ અરસ-પરસ મૌખીક સમજુતિઓ અનુસાર, તેનુ વફાદારી પુર્વક પાલન

કરવાની ખાત્રી સાથે બંને પક્ષકારો ઉપરોકત દર્શાવેલ વિગતોએ અને નીચે જણાવેલ શરતો અને નિતિ-નિયમોને આધિન સદર કરાર કરવા માટે કબુલ થયેલ છે.

(થ) સદર કાયદાની/સંબંધિત એકટની અધિનિયમની કલમ-૧૩ હેઠળ પ્રમોટરે સદર ડુપ્લેક્ષના વેચાણ હેતુ એલોટી સાથે સદર તમામ હકીકતોને આવરી લેતો લેખીત કરાર કરવો આવશ્યક છે તેમજ રજીસ્ટ્રેશન એકટ,૧૯૦૮ હેઠળ સદર કરારની નોંધણી કરાવવી આવશ્યક છે તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અસર-પસર રજુઆત,શરતો, ખાત્રી-વચનો તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે બાબતોને તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળની બાબતોને ધ્યાનમાં લઇને બંને પક્ષકારો નીચે મુજબ કરાર કરવા સહમત થયા છે.

(દ) સદર કરારના અમલ પહેલાં પ્રમોટર ધ્વારા એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ સદર ડુપ્લેક્ષના વેચાણ સામે અવેજની આંશિક ચુકવણી તરીકે/એડવાન્સ પેમેન્ટ પેટે/બાના પેટે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે એલોટીએ, પ્રમોટરને રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ચેકથી .... બેંકના .... શાખાના, ચેક નં. .... તારીખ ...../...../.......... ના ચેકથી ચુકવેલા છે જે એલોટીએ ચુકવ્યાની અને પ્રમોટરે તે સ્વીકાર્યાની, બંને પક્ષકારો ખાતરી આપે છે અને એલોટીએ બાકી પડતા નાણાં પ્રમોટરને હવે પછી દર્શાવવામાં આવેલ બાકી અવેજ ચુકવવાની પધ્ધતિથી ચુકવવા સહમતિ દર્શાવેલી છે.

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે દર્શાવેલ નિતિ-નિયમો તેમજ શરતોને આધિન સદર કરાર કરવામાં આવે છે:-

શરતો :-

(૧) પ્રમોટર, સ્થાનિક સત્તા ધ્વારા જે-તે સમયે મંજુર કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાન, ડિઝાઈન તેમજ સ્પેશીફીકેશન મુજબ "આશીર્વાદ બંગ્લોઝ એન્ડ એવન્યુ" ના નામની યોજનામાં રહેણાંકના સદર ડુપ્લેક્ષનુ મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન, ડિઝાઈન તેમજ સ્પેસીફીકેશન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર અને સ્ટેર કેબીનનુ બાંધકામ ધરાવતી બિલ્ડીગનુ બાંધકામ કરશે, પરંતુ તે સિવાય તેમજ રેરા કાયદાની કલમોના પાલન સિવાય તથા જે અન્ય કાયદા-કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના પાલન સિવાય કોઇ અન અધિકૃત ફેરફાર કરશે નહી સિવાય કે એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને બાંધકામનાં ફેરફાર અંગે અગાઉથી લેખીતમાં જણાવવામાં આવેલ હોય અથવા તે એલોટીના સદર ડુપ્લેક્ષની ડિઝાઈન પર પ્રતિકુળ અસર કરી શકે તેમ હોય અથવા કોઇ પણ સરકારી સત્તા ધ્વારા કે કાયદામાં બદલાવના કારણે ફેરફાર કે વધારો કરવાની જરુરિયાત ઉભી થયેલ હોય.

(૧:૧) આથી એલોટી, પ્રમોટર પાસેથી સદર ડુપ્લેક્ષ બંગલો નંબર ....,જેનો બાંધકામનો કુલ કારપેટ એરીયા .... ચો.મીટર છે અને તે "આશીર્વાદ બંગ્લોઝ એન્ડ એવન્યુ" નામની યોજનામાં આવેલ છે. જે મિલકતને "સદર ડુપ્લેક્ષ" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે તે મિલકત રૂા................/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ની કિંમતમાં, જેમાં રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) ભાગે પડતા વિસ્તાર તથા સદર ડુપ્લેક્ષની સામાન્ય સુવિધાઓ માટેની રકમ પેટે સમાવિષ્ટ છે તે મિલકત સદર કરારમાં દર્શાવેલ નિતિ-નિયમો અને શરતોને આધિન ખરીદવા માટે અને પ્રમોટર, એલોટીને તે મિલકત વેચવા માટે સહમત/કબુલ થયેલ છે.

આથી બંને પક્ષકારો વચ્ચે સહમતીથી સદર ડુપ્લેક્ષની કિંમત નકકી થયેલી છે જે કિંમત/અવેજમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઇ પણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેકસનો/કરવેરાનો સમાવેશ થતો નથી તેથી તેવા તમામ ટેક્ષ/કરવેરા એલોટીએ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

એલોટીએ સદર કરારના અમલ પહેલાં/વખતે પ્રમોટરને રૂા................/- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (જે કુલ અવેજના ૧૦ % થી વધુ ન હોય તે રીતે) એડવાન્સ પેમેન્ટ તરીકે અથવા એપ્લીકેશન ફી તરીકે ચુકવેલા છે તથા બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂા.............../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા)નકકી થયા પ્રમાણે એલોટી, પ્રમોટરને નીચે મુજબની વિગતોએ/પધ્ધતિથી ચુકવવા સહમત થયેલ છે.

(૧:૨) <u>બાકી અવેજ ચુકવણીની પધ્ધતિ :-</u>

(૧) રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (જે પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના **30 %** થી વધુ ન હોય તે રીતે) સદર કરાર કરવામાં આવે તે પછી એલોટી, પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૨) રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (જે પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના **૪૫ %** થી વધુ ન હોય તે રીતે) એલોટીએ સદર ડુપ્લેક્ષનુ પ્લીન્થનુ બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાની થતી રકમ એલોટી, પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૩) રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (જે પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના **૭૦ %** થી વધુ ન હોય તે રીતે) એલોટીએ સદર ડુપ્લેક્ષના સ્લેબની ભરાઇનુ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાની થતી રકમ એલોટી, પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૪) રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (જે પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના **૭૫ %** થી વધુ ન હોય તે રીતે) એલોટીએ સદર ડુપ્લેક્ષની અંદર-બહારની દિવાલો વિગેરેનુ પ્લાસ્ટર, દરવાજા-બારીના ફીટીંગ્સ અને ફલોરીગનુ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાની થતી રકમ એલોટી, પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૫) રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (જે પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના **૮૦ %** થી વધુ ન હોય તે રીતે) એલોટીએ સદર ડુપ્લેક્ષનુ સેનેટરી ફીટીંગ્સ અને સ્ટેર કેબીન,લોબીનુ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાની થતી રકમ એલોટી, પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૬) રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (જે પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના **૮૫ %** થી વધુ ન હોય તે રીતે) એલોટીએ સદર ડુપ્લેક્ષનુ અંદરનુ પ્લમ્બીગ કામ, બહારનુ પ્લાસ્ટર, ટેરેશ અને તેનુ વોટર પ્રુફીગનુ કામ પુર્ણ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાની થતી રકમ એલોટી, પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૭) રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) (જે પ્રમોટરને આપવાના થતા કુલ અવેજના **૯૫ %** થી વધુ ન હોય તે રીતે) એલોટીએ સદર ડુપ્લેક્ષનુ ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, વોટર પંપ, મિકેનિકલ અને પર્યાવરણીય જરુરીયાતો, એન્ટ્રસ-લોબી, સંબધિત વિસ્તારની ફરસબંધી (પેવીગ), પ્લીન્થ પ્રોટેકશન અને અન્ય સુવિધાઓ જે સદર કરારમાં દર્શાવેલ હોય, તેવા કામો પુર્ણ થાય ત્યારે ચુકવી આપવાની થતી રકમ એલોટી, પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૮) કુલ અવેજની બાકી પડતી રકમ રૂા. ..../- (અંકે રૂપિયા .... પુરા) સદર ડુપ્લેક્ષનુ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અને/અથવા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા બાદ પરંતુ પ્રમોટર દ્વારા સદર ડુપ્લેક્ષનો પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને સોપવાનુ નકકી થયુ હોય તેના ૩૦ દિવસ પહેલાં એલોટીએ, પ્રમોટરને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૧:૩) ઉપર જણાવેલ કુલ કિંમતમાં એલોટીને સદર ડુપ્લેક્ષના કબજાની સોંપણી કરતાં સુધીના કોઇ પણ પ્રકારના ટેક્ષ/કરવેરાનો સમાવેશ થયેલ નથી. પ્રમોટર દ્વારા સદર પ્રોજેકટના બાંધકામ સામે તે સમયે પ્રર્વતમાન દર મુજબ ચુકવવા પાત્ર વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. અને સેસ અથવા અન્ય સમાન ટેક્ષ/કરવેરા જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાપાત્ર થતા હોય તે પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સુચવવામાં આવે તે મુજબ એલોટીએ, પ્રમોટરને અલગથી ચુકવવાના રહેશે. બાંધકામ સંબંધિત તમામ

પ્રકારના ટેક્ષ/કરવેરાનો સદર ડુપ્લેક્ષની વેચાણ કિંમતમાં/અવેજમાં સમાવેશ થશે નહી.

(૧:૪) સદર કુલ કિંમત, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય કે સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા કે સ્થાનિક સત્તાવાળાઓ/સરકાર ધ્વારા વિકાસચાર્જના કારણે વધારો થતો હોય અને અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા વધારા સિવાયની છે. જેથી એલોટી આવા વધારાની રકમ પ્રમોટરને ચુકવવાની બાંહેધરી આપે છે. જયારે પ્રમોટર એ બાબતે બાંહેધરી આપે છે કે, જો કોઇ પણ કારણોસર ડેવલપમેન્ટ ચાર્જમાં વધારો થાય અથવા સક્ષમ સત્તાવાળાઓ સરકાર ધ્વારા વધારો લાદવામાં આવે કે વસુલ કરવામાં આવે તેવા સંજોગોમાં એલોટી પાસેથી તેવી વધારાની રકમોની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર, જરુરી નોટીફીકેશન/ઓર્ડર/ પ્રસિધ્ધ કરાયેલ કે ઇશ્યુ કરાયેલ રેગ્યુલેશન, ડીમાન્ડ લેટર, નિયમ અને નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્રની સાથે સામેલ કરશે, જે ફકત ત્યારબાદની ચુકવણીઓને લાગુ પડશે.

(૧:૫) પ્રમોટર પોતાની મનસુફી મુજબ, એલોટી ધ્વારા ચુકવવાના થતા હપ્તાઓની વહેલી ચુકવણી કરવા બદલ એલોટીને તેટલા સમય માટે વાર્ષિક **SBI @ MCLR + 2** ٪ વ્યાજના દરે છુટનો લાભ આપી શકે છે. પ્રમોટર,એલોટીને આ રીતે આપવામાં આવેલ છુટના લાભના દરમાં ફેરફાર કરી શકશે નહી કે પાછો ખેંચી શકશે નહી. પરંતુ જો એલોટી, પ્રમોટરને ચુકવવા પાત્ર થતા હપ્તાઓની રકમ ચુકવવામાં એલોટી ઢીલ કરશે તો એલોટી, પ્રમોટરને તેવી ચુકવવા પાત્ર થતી બાકી હપ્તાની રકમ ઉપર વાર્ષિક **SBI @ MCLR + 2** ٪ વ્યાજના દરે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧:૬) સદર ડુપ્લેક્ષનુ બાંધકામ પુર્ણ થયે અને કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ, કારપેટ એરીયામાં કરવામાં આવેલ ફેરબદલની વિગતોની પુર્તતા કરી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ સુચિત કાર્પેટ એરીયાની અને એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ખાતરી કરશે, જેમાં ૩ % ની મર્યાદામાં રહીને વધઘટ સ્વીકાર્ય રહેશે અને તેવી ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી(વુડા) ધ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે.કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર ધ્વારા સ્વીકૃતિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની/અવેજની ફેર ગણતરી કરવામાં આવશે અને જો એલોટીને એલોટ કરેલ સુચિત કારપેટ એરીયા કરતાં, આખરી કારપેટ એરીયામાં ઘટ પડે તો એલોટી ધ્વારા ચુકવવામાં આવેલ વધારાની રકમ પ્રમોટરે,એલોટીને ૪૫ દિવસમાં નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે વાર્ષિક **SBI @ MCLR + 2** ٪ વ્યાજના દરે વ્યાજ સહીત જે તારીખથી વધારાની રકમ ચુકવવામાં આવેલ હોય તે તારીખથી લાગુ પડે તે રીતે એલોટીને પરત કરશે પરંતુ જો એલોટીને એલોટ કરેલ સુચિત કારપેટ

એરીયામાં વધારો થયેલો હશે તો તેના કારણે પ્રમોટરને આપવાની થતી વધારાની રકમ એલોટીએ, પ્રમોટરને આગામી યાને ત્યાર પછીના પેમેન્ટ પ્લાન/હપ્તાની રકમમાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય આયોજન સદર કરારના ખંડ/મુદદા નં.૧ (૧/૧) માં દર્શાવેલ અને કબુલ કર્યા મુજબ પ્રતિચોરસ મીટરના દરથી જ કરવામાં આવશે.

(૧:૭) એલોટી, પ્રમોટરને એ બાબતે અધિકાર આપે છે કે, પ્રમોટરે પોતાના કાયદેસરના લેણાંની રકમ જે એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણાં પાત્ર હોય તે તમામ રકમ જે એલોટી દ્વારા ચુકવાયેલ હોય તે રકમ પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ અનુસાર, કોઇ પણ મથાળા હેઠળ, પ્રમોટરને પોતાને યોગ્ય લાગે તે મુજબ સમાયોજન/ગોઠવણ કરી શકે છે અને તે માટે એલોટી, પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે અને તેવી બાબતે એલોટી, પ્રમોટર સામે કોઇ પણ પ્રકારની કોઇ દલીલ કે દિશાનિર્દેશ કે તકરાર કરી શકશે નહી, વાંધો લઇ શકશે નહી, લેખીત કે મૌખીક સુચના આપી શકશે નહી.

(૨) ઉપરોકત વિગતોમાં જણાવ્યા મુજબ તેમજ સદર કરારમાં અન્યત્ર જણાવ્યા મુજબ પ્રમોટરના વ્યાજ લેવાના હકક અધિકારને કોઇ બાધ ન આવે તે રીતે, એલોટી દ્વારા સદર કરારની શરતોને આધિન પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી રકમ (તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્વારા તે રકમ પર લેણાં નીકળતા ટેક્ષ/વેરાકરની રકમ સહિતની રકમ) એલોટી, પ્રમોટરને સમયસર ચુકવવામાં કસુર કરે અને આ રીતે ત્રણ વખત નાણાંના હપ્તાની રકમ અને પ્રમાણસર ટેક્ષ/કરવેરાની રકમ ચુકવવામાં કસુર કરે તો પ્રમોટરને પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે સદર કરાર રદ કરવાનો અધિકાર છે, એ શરતે કે, પ્રમોટર આ માટે એલોટીને ૧૫ દિવસ અગાઉ લેખીતમાં રજી.પોસ્ટ દ્વારા, એલોટી દ્વારા જણાવાયેલ સરનામે અને/અથવા ઇ મેઇલ પર નોટીસ આપી, સદર કરાર રદ કરવાના પોતાના ઇરાદા અંગે જાણ કરશે અને સદર કરારની કઇ શરત કે શરતોનુ કે નિતિ-નિયમોનો ઉલ્લંઘન થયેલ છે તે બાબત જણાવશે. જો એલોટી, પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ સુચિત ઉલ્લંઘનોનુ, જણાવેલ નોટીસના સમયગાળામાં નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો આવા નોટીસના સમયગાળાના અંતે, પ્રમોટર સદર કરારનો અંત લાવવાને હકકદાર રહેશે. વધુમાં, આ રીતે સદર કરારનો અંત લાવવામાં આવેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી દ્વારા ભરવામાં આવેલ હપ્તાના નાણાં અને નકકી થયા પ્રમાણે એલોટીએ,પ્રમોટરને ચુકવવાની થતી નુકશાનીની રકમ બાદ કરીને તથા અન્ય હિસાબ-સરભર કરવા પાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવા પાત્ર હોય તેવી રકમ બાદ કરીને બાકી પડતી રકમ, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ સદર ડુપ્લેક્ષ પ્રમોટર દ્વારા અન્ય બીજા નવા એલોટીને ફાળવવામાં આવે અને તેવા નવા એલોટી દ્વારા સદર ડુપ્લેક્ષના -

અવેજના નાણાં પ્રમોટરને ચુકવવામાં આવે ત્યારે તેવા નાણાં માંથી, એલોટીને પરત ચુકવવાના થતા નાણાં, પ્રમોટર એલોટીને પરત ચુકવી આપશે અને આવા એલોટીની કસુરના કિસ્સમાં સદર કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે યાને એલોટીને વ્યાજ મળશે નહી.

(૨:૧) એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે, પ્રમોટર દ્વારા કોઇ કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ જ થઇ શકે તેમ ન હોય તો પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને આપવામાં આવેલ એલોટમેન્ટ લેટર અને સદર કરાર રદ થયેલો સમજવામાં આવશે તથા સદર પ્રોજેકટ રદ થયા તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાળીસ) દિવસમાં એલોટીએ, પ્રમોટરને ચુકવેલી રકમ પ્રમોટર, એલોટીને પરત કરશે અને તેવા સમયે એલોટીનો, પ્રમોટર વિરુધ્ધ કોઇ હકક, દાવો વિગેરે રહેશે નહી અને પ્રમોટર સદર કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારીઓથી તથા બાંહેધરીઓથી મુકત થયેલો ગણાશે તેમજ છુટા થયેલા ગણાશે.

(૨:૨) કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટીને સદર પ્રોજેકટમાં થયેલ તેમનુ એલોટમેન્ટ /સદર કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા હકક, અધિકાર રહેશે. એલોટી કબુલ થયા છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઇ ભુલ કે ચુક થયેલ ન હોય અને તેમ છતાં એલોટી તેમનુ એલોટમેન્ટ/સદર કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર, એલોટી દ્વારા એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલી અનાતમની રકમ જપ્ત કરવા હકકદાર અને અધિકારી રહેશે અને તેવી અનામતની રકમ બાદ કરીને, બાકીની તમામ રકમ સદર કરારના રદીકરણ પછી, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ સદર ડુપ્લેક્ષ પ્રમોટર દ્વારા અન્ય બીજા નવા એલોટીને ફાળવવામાં આવે અને તેવા નવા એલોટી દ્વારા સદર ડુપ્લેક્ષના અવેજના નાણાં પ્રમોટરને ચુકવવામાં આવે ત્યારે તેવા નાણાંમાંથી એલોટીને પરત ચુકવવાના થતા નાણાં પ્રમોટર, એલોટીને પરત કરશે.

(૩) સમય એ અગત્યનુ સત્વ છે :-

(૩:૧) પ્રમોટર તથા એલોટી એમ બંને માટે/બંને પક્ષકારો માટે સમય એ મહત્વનુ પાસુ છે. પ્રમોટર સમય પત્રકને વળગી રહીને સદર પ્રોજેટક પુર્ણ કરશે તેમજ સદર લે-આઉટ પ્લાનની મંજુરી મેળવતી વખતે અને એલોટીને સદર ડુપ્લેક્ષની સોંપણી કરવા દરમ્યાન, સંબંધિત સ્થાનિક સત્તામંડળ તરફથી લાદવામાં આવેલ તમામ શરતો, નિતિ-નિયમો, અંકુશો અને નિયંત્રણો, જે કાંઇ હોય તે, સર્વેનુ પાલન કરવાની બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં, કાયદાનુસાર મંજુર થયેલ નકશાના માપ અને બ્રોસર મુજબ બાંધકામ કરવાની અને સદર ડુપ્લેક્ષ સંબંધિત કમ્પલીશન અને / અથવા

ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મેળવી લેવાની પ્રમોટર ખાતરી આપે છે.

(૩:૨) પ્રમોટર દ્વારા ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અને કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ અથવા બંને, જે લાગુ પડતુ હોય તે મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવા તેમજ એલોટીને સદર ડુપ્લેક્ષ સહિત ભાગે પડતો એરીયા સોંપવા માટે સમય મર્યાદાથી બંધાયેલ રહેશે. તેવી જ રીતે, એલોટી પણ પ્રમોટરને ચુકવવાના થતા નાણાંના હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર બાકી તમામ રકમો સમયસર અવેજ ચુકવવાની પધ્ધતિમાં /પેમેન્ટ પ્લાનમાં જણાવ્યા અનુસાર ચુકવી આપશે અને સદરકરારની શરતોની પુર્તતા કરશે, એ શરતે કે પ્રમોટરદ્વારા સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પુર્ણ કરવામાં આવેલ હોય.

(૪) **પ્રોજેકટનુ બાંધકામ :-**

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, સદર પ્રોજેકટ માટે વાણીજય, ઔદ્યોગીક તથા રહેણાંકનુ બાંધકામ કરવા માટેની બાંધકામ/વિકાસ અંગેની જરુરી પરવાનગી વુડા દ્વારા આ અગાઉ આપવામાં આવેલી છે તે બાંધકામ/વિકાસ પરવાનગી મુજબ અને મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન/નકશા મુજબ "આશીર્વાદ બંગ્લોઝ એન્ડ એવન્યુ" નામથી યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે તે પૈકી પ્રોજેકટ લેન્ડવાળી **કુલ ૩૨૩૫.૩૮ ચો.મીટર જમીનમાં કુલ-૧૯ રહેણાંકના ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝનુ** બાંધકામ શરુ કરેલુ છે જે રહેણાંક મકાનોના બાંધકામ અર્થે મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ, હાલ ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષ **1 પ્રમાણે** એફ.એસ.આઇ. એરીયા **૭૦૮૮.૪૦ચોરસ મીટર** છે અને તે પૈકી **૨૦૭૨.૧૦ ચોરસ મીટર** એફ.એસ.આઇ. એરીયા રહેણાંકના ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝ/મકાનોના બાંધકામમાં ઉપયોગમાં લેવાશે એટલે કે કુલ મળવા પાત્ર એફ.એસ.આઇ. **૭૦૮૮.૪૦ ચોરસ મીટર** છે જેમાંથી **૨૦૭૨.૧૦ ચો.મીટર** એફ.એસ. આઇ. રહેણાંકના ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝ/મકાનોના બાંધકામમાં વપરાશમાં લેવાશે અને બાકીની એફ.એસ.આઇ. કોમર્શીયલ અને ઈન્ડસ્ટ્રીયલના બાંધકામમાં વપરાશમાં લેવાશે. "પ્રમોટર આથી,જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત **૭૦૮૮.૪૦ચોરસ મીટર** છે અને પ્રમોટરે, વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહુ પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફઅર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી, એફ.એસ.આઇ. (**FSI-Floor Space Index**)ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રિમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટિવ એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ.ની ચુકવણી પર મળતાં ટીડીઆર અથવા એફ.એસ.આઇ. નો લાભ મેળવીને ૭૦૮૮.૪૦ ચો.મીટર ....નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનુ આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહુ પ્રોજેકટમાંની પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા ૨૦૭૨.૧૦ ચો.મીટર નો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે અને એલોટીએ, સુચિત એફ.એસ.આઇ.

Empire Corporation
Partner

Empire Corporation
Partner

નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણ આધારે અને જાહેર કરેલો સુચિત એફ.એસ.આઇ.નો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે, સદરહુ ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝ ખરીદવાનુ કબૂલ કરેલ છે."

(૫) પ્રમોટર ફલોરીગ તેમજ સેનેટરીને લગતા ફીક્ષ્ચર, ફીટીગ, એમેનીટી, સુવિધાઓ વિગેરેમાં કાયદાની જોગવાઇને આધિન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે અથવા એલોટીને જરુર જણાય તો તે મુજબ એલોટીના જણાવ્યા પ્રમાણે પણ પ્રમોટર સામાન્ય ફેરફાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીગ તથા સેનેટરી ફટીગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રીનો ઉપયોગ પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે કરશે. પ્રમોટર ધ્વારા સદર યોજનામાં/ડુપ્લેક્ષ બંગલોમાં આપવામાં આવનાર ફલોરીગ તેમજ સેનેટરીને લગતા ફીકચર્સ અને ફીટીગ એમેનીટી તથા સુવિધાઓ વિગેરેનુ વર્ણન "પરિશિષ્ટ-સી" થી સામેલ કરેલ છે.

(૬) **કબજો સોંપવાની કાર્યપધ્ધતિ :-**

(૬:૧) પ્રમોટર એલોટીને સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો મોડામાં મોડો **તા.૩૧/૦૩/૨૦૨૩** સુધીમાં અથવા તે પહેલાં સોંપી દેશે. જો પ્રમોટર તેમ કરવામાં કસુર કરે અથવા એવી કોઇ પણ સ્થિતિ ઉભી થાય, જે પ્રમોટરના અથવા પ્રમોટરના એજન્ટસના નિયંત્રણ બહાર હોવાના કારણે કબજો સોંપવાનુ ટાળે, તેવા સંજોગોમાં એલોટી ધ્વારા માંગણી કરાયેથી પ્રમોટર, એલોટી ધ્વારા ભરવામાં આવેલ નાણાં અને તેના પર બેંકને ચુકવેલ વ્યાજ સહિતના તમામ નાણાં એલોટીને, રકમ મળ્યાની તારીખથી સદર કરારમાં અન્યત્ર જણાવ્યા અનુસાર પરત ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

(૬:૨) સદર ડુપ્લેક્ષનુ બાંધકામ પ્રમોટરના કાબુ બહારના સંજોગો જેવા કે, યુધ્ધ, માલ-સામાનની અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ, પ્રજાકીય આંદોલન અથવા કોઇ કુદરતી કે દૈવી આપતિ કે અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય ત્યારે તેમજ સરકાર અને અથવા જાહેર કે સક્ષમ સત્તા મંડળ/સત્તા ધિકારીની અથવા કોઇ કોર્ટની નોટીસ/સુચના, હુકમ, નિતિ-નિયમ કે જાહેરાત કે જાહેરનામાંના કારણે સદર પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં અને તે અંગેના નિતિ-નિયમોનુ પાલન કરવામાં મોડુ થાય તેમ હોય ત્યારે તેવા ખાસ કિસ્સામાં એલોટી કબુલ કરે છે કે, પ્રમોટર સદર ડુપ્લેક્ષના કબજાની સોંપણીના સમય માટે, સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૬:૩) જો પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ ઠરાવેલ સમયસર પુર્ણ કરવામાં અને સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો એલોટીને ઠરાવેલ સમયસર સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સંજોગમાં પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે, તે એલોટીને, જો તે સદર પ્રોજેકટમાંથી તેમનુ નામ -

પાછુ ખેંચવામાં રસ ધરાવતા ન હોય ત્યારે વાર્ષિક **SBI @ MCLR + 2 %** વ્યાજના દરે એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવેલી રકમ ઉપર વિલંબના દર મહીને સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો એલોટીને સોંપતાં સુધી વ્યાજ ચુકવશે. તે જ રીતે એલોટી પણ જો પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી પડતી રકમ ઉપર સદર કરારની શરતોને આધીન જે તારીખથી રકમ ચુકવવાની બાકી હોય તે તારીખથી, તે રકમની ચુકવણી થતાં સુધી વાર્ષિક **SBI @ MCLR + 2 %** વ્યાજના દરે વ્યાજ ચુકવવા સહમત થયેલા છે.

(૬:૪) પરંતુ જો સદર ડુપ્લેક્ષનુ બાંધકામ ઠરાવેલ સમયસર પુર્ણ થઇ ગયુ હોય તેમ છતાં ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અને/અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવામાં સરકારી, વહીવટી કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય અને તે પહેલાં એલોટી સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો સંભાળી લેવા ઇચ્છા ધરાવે અને તે માટે પ્રમોટરને લેખીતમાં જાણ કરે ત્યારે પ્રમોટર, એલોટીને સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે એલોટી કબુલ કરે છે કે, એલોટી તમામ અવેજ તથા ચુકવવાપાત્ર જરુરી તમામ ચાર્જની રકમ જેવી કે સ્થાનિક કરવેરા/ટેક્ષ, વોટર અને વીજળીના ચાર્જ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે પ્રમોટરને ચુકવીને તેમજ નોંધણી માટે જરુરી સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, લખાઇ ફી તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવીને એલોટી સદર ડુપ્લેક્ષનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે અને સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો સંભાળી લેશે અને પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ તે વહેલી તકે ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ અને/અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવશે.

(૬:૫) પ્રમોટર ધ્વારા સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ (મિલકત વપરાશનો દાખલો) મળ્યાના દિન-૭ ની અંદર પ્રમોટર, એલોટીને સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો સોંપવાની કાર્યવાહી કરશે અને એલોટી ધ્વારા સદર કરાર મુજબના તમામ નાણાંની ચુકવણી થયા બાદ ૩ (ત્રણ) મહિનાની અંદર સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો પ્રમોટર, એલોટીને સોંપશે. પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે, પ્રમોટરના પક્ષે પુર્ણ કરવાની આવતી કોઇ પણ પ્રકારની જોગવાઇ, ઔપચારિકતા કે દસ્તાવેજીકરણને લગતી બાબતોની પુર્તતા તે કરી આપશે.

(૬:૬) સદર ડુપ્લેક્ષનુ સંપુર્ણ બાંધકામ પુર્ણ થઇ ગયુ હોય ત્યારે અને પ્રમોટર એલોટીને સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો લેવાની લેખીત સુચના આપે ત્યારે એલોટી ધ્વારા સદર કરારમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની થતી રકમ સિવાય, સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો એલોટી સ્વીકારે ત્યાં સુધી એલોટી, તેમના ભાગે પડતી રકમ તથા અન્ય ખાર્ચઓની રકમો જે પ્રમોટર સુચવે તે રીતે ભરપાઇ કરવા બંધાયેલા છે અને આવી રકમનો સદર કરારની અન્ય જોગવાઇઓમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી.

(૭) કબજો લેવાની કાર્યવાહી : –

(૭:૧) પ્રમોટર, એલોટીને સદર ડુપ્લેક્ષ ઉપયોગમાં લેવા માટે તેમજ રહેઠાણ માટે તૈયાર હોવાની જાણ લેખીત સુચના આપીને કરેશે અને તેવી જાણ કર્યેથી એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને ચુકવવાની બાકી હોય તેવી તમામ રકમો પ્રમોટરને ચુકવીને તે બાદ દિન-૧૫ માં એલોટીએ સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

(૭:૨) એલોટી દ્વારા સદર ડુપ્લેક્ષ/પ્લોટનો કબજો લેવામાં ચુક થવી : સદર ડુપ્લેક્ષ/મિલકત વપરાશ માટે તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેની ઉપરોકત મુદા નં.૭.૧ મુજબ પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને લેખીત સુચના મળ્યે થી અને એલોટીએ,પ્રમોટરને તમામ નાણાં ચુકવ્યા બાદ, એલોટી સદર કરારમાં દર્શાવેલ આવશ્યક/જરૂરી ક્ષતિપુર્તિઓ, બાંહેધરીઓ અને સદર કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજોની પુર્તતા કર્યા બાદ તેમાં સહી કરીને એલોટી-૧૫ દિવસમાં સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો મેળવી લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો સોંપશે, જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી મુદા નં.૭.૧ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય કે ચુક કરે તો તેવા સંજોગોમાં એલોટી, પ્રમોટરને જોગવાઇ પ્રમાણે લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવા બંધાયેલ છે.

(૭:૩) પ્રમોટર દ્વારા સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો એલોટીને સોંપ્યા બાદ પાંચ (૫) વર્ષના સમયગાળાની અંદર એલોટી, સદર ડુપ્લેક્ષની અંદર અથવા તો સદર ડુપ્લેક્ષ જયાં સ્થિત છે તેમાં કોઇ પણ પ્રકારની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા કારીગરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદભવેલ ક્ષતિ પ્રમોટરના ધ્યાને લાવે તેવા સંજોગોમાં શકય હોય ત્યાં પ્રમોટર પોતાને ખર્ચે આવી ક્ષતિ સુધારી આપશે અને જો તે રીતે ક્ષતિપુર્તિ શકય ન હોય તો એલોટી,પ્રમોટર પાસેથી કાયદામાં સુચવેલ પધ્ધતિએ વળતર મેળવી શકે છે. જો કે પ્રયોજક કોઇ પણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી પરંતુ જો સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો સોંપ્યા બાદ પાંચ(૫) વર્ષના સમયગાળાની અંદર કે પ્રમોટરના કંટ્રોલ/નિયંત્રણ બહારની હોય તેવી કોઇ પણ પ્રકારની સદર ડુપ્લેક્ષની માળખાકીય ક્ષતિ અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ હોય, કારીગરી, ગુણવતા કે સેવાની જોગવાઇને કારણે ઉદભવે તેવી ક્ષતિપુર્તિ માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે નહી.

(૮) એલોટી, તેમને ફાળવવામાં આવેલ ડુપ્લેક્ષ કે તેના કોઇ પણ ભાગનો રહેણાંક હેતુ માટે જ વાપર ઉપયોગ કરશે અથવા એલોટીને તે રીતે વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપશે. એલોટી પર્કિંગ સ્પેશનો ઉપયોગ ફકત વાહન પાર્ક કરવા માટે જ કરશે.

(૯) **સોસાયટી/એસોસીએશન/કંપનીની રચના બાબત :-**

(૯:૧) એલોટી, સરકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ તમામ ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝના એલોટીઓ સાથે ભેગા મળી, સોસાયટીની અથવા એસોસીએશનની અથવા કંપનીની, જે પ્રમોટર સુચવે તે નામ મુજબની રચના કરશે અને તેની નોંધણી કરાવશે અને આ હેતુ માટે સંસ્થાની નોંધણી માટેની કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તેની રચના માટે, તેના રજીસ્ટ્રેશન માટે તથા સભાસદોની નોંધણી માટે અરજી, સોગંદનામાં,ડેકલેરેશન,દરખાસ્ત વિગેરે અન્ય જરૂરી આવશ્યક એવા તમામ પેપર્સ તેમજ સદર સુચિત સોસાયટીના સભાસદ બનાવ માટે તથા નોંધણી માટે ઘડવામાં આવેલ નિતિ-નિયમો અને પેટા નિયમો તથા ડોકયુમેન્ટસ,પેપર્સ વિગેરે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે એલોટી, તે તમામ પેપર્સ પર તેમની સહીઓ કરીને તે તમામ પેપર્સ દિન-૭ ની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે. જેથી પ્રમોટર નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે. મુસદદા રૂપી સોસાયટીના મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશનમાં, બાયલોઝમાં, નિતિ-નિયમોમાં, પેટા-નિયમોમાં અથવા કો-ઓપરેટીવ હાઉસીગ સોસાયટીઝના રજીસ્ટ્રારશ્રી, ધ્વારા કે અન્ય સક્ષમ સત્તા મંડળ કે સત્તાધિકારી ધ્વારા જો કોઇ પણ પ્રકારના સુધારા-વધારા કે ફેરફાર કરવામાં આવે તો તેની સામે એલોટી કોઇ પ્રકારનો વાંધો લેશે નહી કે તકરાર કરશે નહી.

(૯:૨) પ્રમોટર ધ્વારા સદર ડુપ્લેક્ષ રહેણાંકના ઉપયોગ માટે તૈયાર હોવા બાબતની લેખીત નોટીસ મળ્યા બાદ એલોટી દિન-૧૫ ની અંદર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ સંબંધિત ભાગે પડતા હિસ્સાની (સદર ડુપ્લેક્ષના કારપેટ એરીયા પ્રમાણેની) રકમ જેવી કે જમીન મહેસુલની રકમ, સ્થાનિક ટેક્ષ/કરવેરા, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, મ્યુનિશિપલવેરા અથવા અન્ય એવા બીજા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને /અથવા સરકાર ધ્વારા લાદવામાં આવેલ ચાર્જીસ, પાણી ચાર્જ, વીમો, કોમન લાઇટ, રીપેર અને કલર્ક, ચોકીદાર, સ્વીપર વગેરેના પગાર તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ તેમજ કોમન રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ/પાર્કિંગ વિગેરેના નિભાવ માટેના તમામ ખર્ચની ભાગે પડતી રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશન કે કંપનીની રચના ના થાય ત્યાં સુધી એલોટી,પ્રમોટરને આવી તમામ ભાગે પડતી રકમ નકકી થયા મુજબ ચુકવશે. એલોટી એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે, જયાં સુધી એલોટીને ભાગે પડતી રકમનો હિસ્સો નકકી ન થાય ત્યાં સુધી એલોટી, પ્રમોટરને વૈકલ્પિક/કામચલાઉ માસિક યોગદાન પેટે રૂા. ..../- અગરતો પ્રમોટર તેમની વિવેક બુધ્ધિ મુજબ જેટલી રકમની માંગણી કરે તેટલી રકમની માંગણી થયેથી એલોટી આવા ખર્ચાઓ પેટે પ્રમોટરને ચુકવશે. તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવા પાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ ચુકવશે. એલોટી ધ્વારા પ્રમોટરને આ રીતે ચુકવવામાં આવેલી રકમ પર કોઇ

પણ પ્રકારનુ વ્યાજ લાગુ પડશે નહી અને જયાં સુધી સોસાયટી કે એસોસીએશન કે કંપનીની રચના થઇને તેના બેંક ખાતામાં આવી રકમ જમા ન થાય ત્યાં સુધી આવી રકમ પ્રમોટરને હસ્તક રહેશે અને સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેવી રકમ સોસાયટી કે એસોસીએશન કે કંપનીના બેંક ખાતામાં જમા કરાવી દેશે.

(૯:૩) એલોટી, પ્રમોટરને આવી સોસાયટી/એસોસીએશન/કંપનીની રચના કરવા, તેના નિતિ-નિયમો, બંધારણ તથા પેટા-નિયમોની રચના માટે રૂા. ..../- કાનુની ખર્ચ પેટે, જેમાં પ્રમોટરના એટર્ની/એટર્ની-એટ-લો/વકીલની ફી સામેલ છે તે ચુકવશે.

(૯:૪) એલોટીએ સદર કરારમાં દર્શાવેલ ચુકવવાની થતી રકમ સિવાય, સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો એલોટીને મળે ત્યાં સુધી એલોટી તેના ભાગે પડતી રકમ પ્રમોટર સુચવે તે રીતે ભરપાઇ કરવા એલોટી બંધાયેલા છે અને આવી રકમોનો સમાવેશ સદર કરારની અન્ય જોગવાઇઓમાં કરવામાં આવેલ નથી.

(૧૦) સદર ડુપ્લેક્ષની તબદીલી-દસ્તાવેજની નોંધણી સમયે અથવા સદર ડુપ્લેક્ષને ભાડાપટ્ટે આપતા સમયે, એલોટી પ્રમોટરને આવી સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપની ધ્વારા સદર તબદીલી દસ્તાવેજ માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી પેટેની રકમ ચુકવશે. પ્રોજેકટ લેન્ડની તબદીલી સમયે, એલોટી પ્રમોટરને આવી એપેક્ષ બોડી અથવા ફેડરેશન ધ્વારા સદર તબદીલી માટે અથવા દસ્તાવેજ કે હસ્તાંતરણના ઉપકરણ પેટે ચુકવવા પાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટીના ભાગ પેટેની ભાગે પડતી રકમ ચુકવશે.

(૧૧) પ્રમોટર ધ્વારા રજુઆતો અને ખાતરી :-

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે કે,

(એ) પ્રમોટર સદર પ્રોજેકટ લેન્ડના સંપુર્ણ, ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ ધરાવે છે જે સદર કરાર સાથે જોડેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં દર્શાવવામાં આવેલ છે તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડનો વિકાસ કરવા માટેના જરુરી તમામ અધિકાર ધરાવે છે તેમજ બાંધકામ કરવાની આવશ્યક પરવાનગી ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેકટ લેન્ડ પર સદર પ્રોજેકટના અમલીકરણના વાસ્તિવિક, ભૌતિક અને કાનુની અધિકારો ધરાવે છે તેમજ પ્રોજેકટ લેન્ડનો સુવાંગ તથા ખરેખર, કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટર, સદર પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટેની, પ્રોજેકટ લેન્ડ પર બાંધકામ માટેની

સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલ મંજુરીઓ ધરાવે છે તેમજ સદર પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા માટે વખતો-વખત લેવી પડતી મંજુરીઓ જે તે સમયે મેળવશે.

(સી) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ પર કોઇનો કોઇ પણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(ડી) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ કે પ્રોજેકટ સંબંધિત કોઇ પણ પ્રકારની કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે દાવો/મુકદમો કાયદાની કોઇ પણ કોર્ટમાં નિકાલ માટે પેન્ડીગ નથી.

(ઇ) સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ અને રહેણાંક ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝ સંબંધીત જે તે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલ તમામ મંજુરીઓ, લાઇસન્સ અને પરવાનગીઓ માન્ય/કાયદેસરની છે તથા અમલી છે અને તે કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવવામાં આવેલ છે. વધુમાં, પ્રમોટર હંમેશાં સદર પ્રોજેકટ અને પ્રોજેકટ લેન્ડ સંબંધિત જે તે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી મેળવવાની થતી જરુરી અન્ય તમામ મંજુરીઓ, લાઇસન્સ અને પરવાનગીઓ કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયાનુ પાલન કરીને મેળવશે તથા પ્રમોટર દરેક સમયે સદર પ્રોજેકટ, પ્રોજેકટ લેન્ડ, રહેણાંક ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝ અને કોમન એરીયા/સંબંધિત વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાઓનુ પાલન કરવા બંધાયેલ રહેશે.

(એફ) પ્રમોટરને સદર કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ કે પ્રોજેકટના વેચાણ કે બાંધકામ બાબત અન્ય કોઇ પણ વ્યકિત સાથે એવા કોઇ વેચાણ કરાર કે વિકાસ કરાર કે વેચાણ કે અન્ય બીજા કોઇ કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી કે પ્રમોટરે એવુ કોઇ પણ કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવુ કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી કે જેનાથી કોઇ પણ પ્રકારે સદર કરાર હેઠળના એલોટીના સદર કરારથી ઉદભવેલા સદર ડુપ્લેક્ષ બંગલોના કોઇ હિત કે હકકોને કે અધિકારોને કે ઇલાખાને બાધ આવતો હોય, હનન થતુ હોય, અસર થતી હોય, હાની થતી હોય, પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થતો હોય.

(જી) પ્રમોટર એ બાબતે ખાતરી આપે છે કે, સદર કરારની રૂએ એલોટીને સદર ડુપ્લેક્ષનુ વેચાણ કરવા માટે પ્રમોટર પર કોઇ પ્રકારનો પ્રતિબંધ લદાયેલ નથી, બંધન નથી.

(એચ) સદર ડુપ્લેક્ષનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, સદર ડુપ્લેક્ષનો કાયદેસરનો ખાલી, શાંત રીતે અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને સોંપી દેશે તથા સદર માળખાની તબદીલી/સોંપણી એલોટીના એસોશીએશનને કરતી વખતે પ્રમોટર સદર સોસાયટીના કોમન એરીયાના માપ/એરીયા-બ્રોસર મુજબનો કાનુની ખાલી, શાંત રીતે અને પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીઓના એસોસીએશનને સોંપી દેશે.

(આઇ) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા સદર પ્રોજેકટની જાળવણી, સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સદર પ્રોજેકટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી, સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે પરંતુ પ્રમોટર તે અંગેનો ખર્ચ લેવા હકકદાર રહેશે.

(જે) પ્રમોટરે સદર પ્રોજેકટ સંબંધિત સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર થાય તેવા તમામ પ્રકારના સરકારી માંગણાં, દેણગી (ચાર્જીસ) દર, ટેક્ષ/કરવેરા તથા અન્ય નાણાં, લેવી, ભારણ, વસુલાત, પ્રિમીયમ, નુકશાની અને /અથવા દંડ તેમજ અન્ય તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે ચુકવી દિધેલ છે તેમજ જે બાકી પડતા હોય તે સદર ડુપ્લેક્ષના વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનુ ચાલુ રાખશે.

(કે) સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ અથવા પ્રોજેકટ બાબતે કોઇ પણ પ્રકારની સરકારી અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનિક સત્તામંડળની કે સત્તાધિકારીની નોટીશ, સુચના કે કોઇ ધારાકીય કાયદા-કાનુની, નિતિ-નિયમ કે સરકારી વટહુકમ, હુકમ, જાહેરનામું (સદર મિલકતની સંપાદિત જપ્તી કે માંગણી માટેની નોટીસ,સુચના સહિત) પ્રમોટરને બજાવવમાં આવેલ નથી કે આજ દિન સુધી પ્રમોટરને મળેલ નથી.

(૧૨) એલોટી પોતે અથવા જે કોઇ વ્યકિત મિલકત ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે વ્યકિતઓ પ્રમોટર સાથે નીચે મુજબના કરારથી બંધાય છે.

(એ) સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજો મેળવ્યાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સદર ડુપ્લેક્ષને સારી અને સુરક્ષિત સ્થિતિમાં, રહેવા લાયક અને સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી એલોટીની રહેશે તેમજ એલોટી સદર ડુપ્લેક્ષ બંગલો કે તેના કોઇ પણ ભાગમાં એવા કોઇ પણ પ્રકારના ફેરફાર કે સુધારા-વધારા કરશે નહી કે કરાવશે નહી કે જે નિતિ-નિયમો, નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોની વિરુધ્ધ હોય તેમજ રેરા કાયદાની તથા અન્ય કાયદા-કાનુનથી વિરુધ્ધ હોય, અને તેમ કરવુ આવશ્યક હોય તો તે અંગે સ્થાનિક સત્તાધિકારીની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ જ વિના તેમ કરી શકશે તે સિવાય નહી.

(બી) એલોટી સદર ડુપ્લેક્ષમાં કોઇ પણ પ્રકારની જોખમી, જલદ, સળગીઉઠે તેવી તેમજ ખતરનાક પ્રકૃતિની તેમજ ભારે-ભરખમ ચીજ-વસ્તુઓ/પદાર્થો કે જે ચીજ-વસ્તુઓ /પદાર્થો સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધિત હોય તેમજ તેનાથી સદર ડુપ્લેક્ષને કે તેના કોઇ ભાગને કે મુખ્ય પ્રવેશ દ્વારને કે કોમન પેસેજને નુકશાન થાય તેમ હોય કે નુકશાન થવા સંભવ હોય કે તેના સામાન્ય વપરાશના કોઇ ભાગને, હિસ્સાને ક્ષતિ પહોંચે તેમ હોય, તેનો સંગ્રહ કરશે નહી તેમજ ભારે-ભરખમ ચીજ-

વસ્તુઓની હેરફેર કરતી વખતે પણ એલોટી પુરતી કાળજી રાખશે અને જો એલોટીની અપુરતી કાળજી કે બેદરકારીને કારણે આવી શરતના કે ઉલંઘન કે અવજ્ઞાના કારણે આવુ કોઇ નુકશાન થાય કે ક્ષતિ પહોંચેતો તેના કારણે ઉભા થનાર સંજોગો માટે અને તેના પરીણામો માટે એલોટી પોતે જવાબદાર રહેશે.

(સી) સદર ડુપ્લેક્ષમાં આંતરિક સુધારા-વધારા, આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી એલોટી પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે, કરાવી લેશે અને એલોટીને સદર ડુપ્લેક્ષ જે સ્થિતિમાં આપવામાં આવેલ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનુ રહેશે તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા કે સત્તાધિકારીના કાયદા,નિતિ-નિયમ, નિયમન/નિયંત્રણો કે પેટા-નિયમોનો ભંગ થાય નહી તેની કાળજી રાખશે તેમજ તે વિરુધ્ધ એવુ કાંઇ પણ કાર્ય કરશે નહી કે કરાવશે નહી. ઉપરોકત શરતનો એલોટી ધ્વારા ભંગ થાય તે સંજોગોમાં તેના માટે એલોટી પોતે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી કે અન્ય જાહેર સંસ્થા/સત્તા પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે તથા એલોટી પોતે તે અંગે ભરવાની થતી નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

(ડી) એલોટી સદર ડુપ્લેક્ષનો કબજો સંભાળ્યા બાદ સદર ડુપ્લેક્ષનો કે તેના કોઇ પણ ભાગની તોડફોડ કરશે નહી કે કરાવશે નહી તેમજ સદર ડુપ્લેક્ષના એલીવેશનમાં કે તેના બાહય કલર સ્કીનમાં કોઇ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કરશે નહી અને એલોટીએ સદર ડુપ્લેક્ષના અન્ય ભાગો તથા પાણી, ગટર/ડ્રેઇનેજ અને તેની પાઇપો તેમજ તેના સહયોગી ભાગોને સારી સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાના રહેશે અને જરુર પડે સરખી રીતે સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે અને ખાસ કરીને સદર ડુપ્લેક્ષના અન્ય ભાગોને આધાર મળી રહે તે હેતુથી તેના કોલમ, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ કે આર.સી.સી. તેમજ તેના અન્ય ભાગોમાં પ્રમોટરની અને/અથવા સોસાયટીની અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીની લેખીત પરવાનગી સિવાય કોઇ પણ પ્રકારનુ કોતરકામ કે અન્ય પ્રવૃતિ કરશે નહી કે લાગુ પડતા કાયદાના કે કોઇ સત્તાધિકારીના નિતિ-નિયમોનુ ઉલંઘન થાય તે રીતે અને બદલાવ થાય તે રીતે ફેરફાર અથવા સુધારા-વધારાની પ્રવૃતિઓ કરી શકશે નહી.

(ઇ) એલોટી એવુ કોઇ પણ કાર્ય કે બાબત કરશે નહી તેમજ એલોટીને તેમ કરવા માટે પરવાનગી આપવામાં નહી આવે કે જેનાથી પ્રોજેકટ લેન્ડ અને સદર ડુપ્લેક્ષને અથવા તેના કોઇ પણ ભાગના વીમાનો દાવો રદબાતલ થાય તેમ હોય કે થઇ શકે તેમ હોય અથવા તો વીમાના પ્રિમીયમની ભરવાની થતી રકમમાં વધારો થઇ શકે તેમ હોય.

(એફ) એલોટી સદર ડુપ્લેક્ષ જયાં સ્થિત છે તે યોજનાના કે કંપાઉન્ડમાં અથવા પ્રોજેકટ લેન્ડના કોઇ પણ ભાગમાં, ખુલ્લી જગ્યામાં, રોડ-રસ્તામાં, કોમન પ્લોટ/પાર્કિંગની જગ્યામાં ધુળ,કચરો,ચીથરા, એંઠવાડ કે ગંદકી થાય તેવો અન્ય કોઇ પણ પ્રકારનો કચરો કે નકામી ચીજ-વસ્તુઓ ફેંકશે નહી કે એલોટીને તે ફેંકવા માટે પરવાનગી અપાશે નહી કે એલોટી તેવા પ્રકારની કોઇ નકામી ચીજ વસ્તુઓ રાખશે નહી.

(જી) પ્રમોટર ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવે તેના ૧૫(પંદર) દિવસની અંદર એલોટીએ પ્રમોટરને જયાં સદર ડુપ્લેક્ષ સ્થિત છે તેના પાણી, વીજળી, ડ્રેનેજ તેમજ અન્ય સુવિધાઓના કનેકશનની તેમની પોતાની રકમો અને એલોટીના ફાળે આવતી અન્ય બીજી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમો અને સ્થાનિક સત્તાધિકારીને ચુકવવાના થતા તમામ નાણાં એલોટીએ પ્રમોટરને ચુકવી દેવાના રહેશે.

(એચ) એલોટીને જે હેતુ માટે મિલકત વેચાવામાં આવેલ હોય તે હેતુમાં એલોટી ધ્વારા બદલાવ કરવામાં આવે તો તેના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ધ્વારા અને/અથવા સરકાર ધ્વારા અથવા અન્ય કોઇ જાહેર સત્તા ધ્વારા મિલકતના વપરાશના બદલાવ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે,સ્થાનિક કરવેરા, પાણીચાર્જ, વીમા-પ્રિમીયમની રકમ તેમજ અન્ય લેણાંની જે કાંઇ રકમ લાદવામાં આવેલ હોય તેવી તમામ રકમોમાં જે કાંઇ વધારો થાય તેવો વધારો અને તેવી વધારાની રકમો એલોટીએ જ ભરવાની રહેશે, ભોગવવાનો રહેશે.

(આઇ) એલોટી, પ્રમોટરને સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતા નાણાં પુરેપુરા ભરપાઇ ન કરે ત્યાં સુધી એલોટી સદર ડુપ્લેક્ષ કે તેનો કોઇ પણ ભાગ કોઇને પણ ભાડે, પેટાભાડે કે અન્ય રીતે વાપરવા માટે આપી શકશે નહી કે અન્ય કોઇ આશયથી સહિયારો વાપર ઉપયોગ કરવા માટે પણ આપી શકશે નહી.

(જે) સદર ડુપ્લેક્ષ કે તેના કોઇ પણ ભાગની કે કોમન સેવાઓ, સુવિધાઓ અને રોડ, કોમન પ્લોટ/પાર્કિંગ વિગેરેની સુરક્ષા તથા સંચાલન માટે એસોશીએશન/ સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની/ અપેક્ષ બોડી/ફેડરેશનના ગઠન બાદ લાગુ કરવામાં આવે તેવા તમામ નિતિ-નિયમો, પેટા-નિયમો અને શરતો તેમજ તેમાં સુચવવામાં આવેલ વખતો-વખતના સુધારા-વધારા તથા સ્થાનિક સત્તામંડળ અને સરકારશ્રી ધ્વારા તથા અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાઓ ધ્વારા લાગુ થયેલ તથા થાય તેવા જે તે વખતના તમામ નિતિ-નિયમોનુ એલોટીએ પાલન કરવાનુ રહેશે. એસોશીએશન/ સોસાયટી/ લીમીટેડ કંપની/ એપેક્ષ બોડી/ફેડરેશન ધ્વારા સદર ડુપ્લેક્ષના ભોગવટા તથા વાપર-ઉપયોગ માટે ઠરાવવામાં આવેલ નિતિ-નિયમો અને શરતોનુ પાલન

પણ અલોટીએ કરવાનુ રહેશે તેમજ સદર કરારની રૂએ ચુકવવાના થતાં ટેક્ષ/ કરવેરા, અન્ય ખર્ચ વિગેરે પેટે ચુકવવાનો થતો પોતાનો ફાળો પણ એલોટીએ નિયમિત અને સમયસર ચુકવવાનો રહેશે.

(કે) એલોટી,પ્રમોટર અને તેના સર્વેયરો તથા એજન્ટસને, કામદારો સાથે કે કામદારો વિના, દરેક વ્યાજબી સમયે સદર ડુપ્લેક્ષમાં અને તેના કોઇ પણ ભાગમાં તેમજ સદર પ્રોજેકટ લેન્ડ કે તેના કોઇપણ ભાગમાં પ્રવેશ કરી, સદર ડુપ્લેક્ષની તેમજ સદર પ્રોજેકટની સ્થિતિ અને હાલત તપાસવાની અનુમતિ આપશે.

(૧૩) પ્રમોટર,એલોટી તરફથી મળેલ એડવાન્સ અથવા ડીપોઝીટ, કો-ઓપરેટીવ સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા કંપનીના ગઠન માટે શેર કેપીટલ તરીકે મળેલ રકમ અથવા અન્ય કોઇ જાવક, લીગલ ચાર્જીસ પેટે ઉઘરાવવામાં આવેલ રકમનુ એક અલાયદુ ખાતુ જાળવશે અને જે હેતુથી તે રકમ મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરશે.

(૧૪) સદર કરારમાં દર્શાવેલ સદર ડુપ્લેક્ષ અથવા તેના કોઇ પણ ભાગને લગતી બાબતનો કાનુની હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહી. સદર કરારની રૂએ એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ સદર ડુપ્લેક્ષ સહિતની ખુલ્લી જગ્યા, પાર્કિંગ સ્પેશ, લોબી, દાદર, ટેરેસ, મનોરંજન સ્થળ વિગેરે પોતાના છે તેવો દાવો એલોટી કરી શકશે નહી,જ્યાં સુધી તે સદર કરારમાં દર્શાવ્ય મુજબ હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવેલ હોય.

(૧૫) પ્રમોટર માર્ગેજ કરશે નહી કે બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી.

પ્રમોટર સદર કરારના અમલ બાદ સદર ડુપ્લેક્ષ માર્ગેજ કરશે નહી કે તેના ઉપર કોઇનો બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી કે તેનો હવાલો કોઇને આપશે નહી કે તેની ઉપર કોઇ પણ પ્રકારનો ચાર્જ ઉપસ્થિત કરશે નહી અને જો પ્રમોટર દ્વારા આવુ કોઇ મોર્ટગેજ કરવામાં આવ્યુ હોય કે કોઇનો બોજો ઉત્પન્ન કરવામાં આવ્યો હોય કે કોઇને હવાલો આપવામાં આવ્યો હોય કે કોઇનો ચાર્જ ઉપસ્થિત કરવામાં આવ્યો હોય તો જે તે સમયે લાગુ કાયદામાં જે કાંઇ મજકુર હોય તેમાં બાધ આવ્યા સિવાય, એલોટીએ જે શરતોએ સદર ડુપ્લેક્ષ ખરીદવા સંમતિ દર્શાવેલ હોય તે એલોટીના હિત અને અધિકારને આંચ આવશે નહી, અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૬) બંધનકર્તા અસર :-

પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને સદર કરાર મોકલી આપવામાં આવે તેનાથી પ્રમોટર કે એલોટી પર ત્યાં સુધી કોઇ પ્રકારનુ બંધન ઉભુ થશે નહી,જ્યાં સુધી સૌ પ્રથમ એલોટી સદર કરાર સાથેના તમામ શેડયુલ પર સહી કરીને નિર્દેશિત પેમેન્ટ પ્લાન

મુજબની રકમ, સદર કરાર મળ્યાના ૩૦ દિવસની અંદર એલોટી, પ્રમોટરને ચુકવી દે નહી. તેમજ પ્રમોટર ધ્વારા જાણ કર્યાથી સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશન માટે, સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી સમક્ષ ઉપસ્થિત થાય નહી. જો એલોટી તેમને સદર કરાર મળ્યાના ૩૦(ત્રીસ) દિવસની અંદર સદર કરારમાં સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવામાં નિષ્ફળ જાય કે પ્રમોટર ધ્વારા જણાવ્યા બાદ પણ સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી, સમક્ષ તેના રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સમયે પ્રમોટર, એલોટીને તેની કસુર/ભુલ સુધારવા સુચના/નોટીસ આપશે અને જો આવી સુચના/નોટીશ મળ્યાના દિન-૧૫ ની અંદર પણ એલોટી તેમની કસુર/ભુલ સુધારવામાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર ધ્વારા એલોટીની અરજીને રદબાતલ ગણવામાં આવશે અને એલોટીએ જમાં કરાવેલ તમામ નાણાં, બુકીંગની રકમ સહિત, કોઇ પણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર સિવાય, એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ સદર ડુપ્લેક્ષ પ્રમોટર ધ્વારા અન્ય બીજા નવા એલોટીને ફાળવવામાં આવે અને તેવા નવા એલોટી ધ્વારા સદર ડુપ્લેક્ષના અવેજના નાણાં પ્રમોટરને ચુકવવામાં આવે ત્યારે તેવા નાણાંમાંથી એલોટીને પરત ચુકવવાના થતા નાણાં પ્રમોટર ધ્વારા એલોટીને પરત કરવામાં આવશે અને તેમાં એલોટી કોઇ વાંધો કે તકરાર કરી શકશે નહી કે તે અગાઉ પ્રમોટર પાસે તેમના નાણાંની માંગણી/ઉઘરાણી કરી-કરાવી શકશે નહી.

(૧૭) સંપુર્ણ કરાર :-

સદર કરાર તેના દરેજ શેડયુલ તથા પરિશિષ્ટો સહિતના સદર કરારમાં દર્શાવેલ બંને પક્ષકારો વચ્ચેના સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપિત કરવામાં આવે છે અને તે સદર ડુપ્લેક્ષ સંબંધિત આ સિવાયના, આ પહેલાંની અન્ય દરેક સમજુતિ, કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યાવહાર, વ્યવસ્થા લેખીત અથવા મૌખીક, જે કાંઇ હોય તે સદર ડુપ્લેક્ષ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે થઇ હોય તે, જે કાંઇ હોય તે સદર કરારથી રદબાતલ અને બિન અસરકારક ઠરાવે છે.

(૧૮) સુધારો/દુરસ્તી કરવાનો હકક :-

સદર કરારમાં સંબંધિત બંને પક્ષકારોની સર્વ સંમતિથી સુધારો/દુરસ્તી થઇ શકશે.

(૧૯) એલોટીને તથા અનુગામી/ઉત્તતોતર એલોટીને સદર કરારની જોગવાઇઓ લાગુ પડવા બાબત :-

આથી બંને પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને કબુલ કરે છે અને એ બાબતે સંમત છે કે, સદર કરારમાં ઉલ્લેખિત/ સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઇઓ અને સદર પ્રોજેકટ સંબંધીત ઉભી/ ઉત્પન્ન થતી તમામ બાંહેધરીઓ/ જવાબદારીઓ તેના -

ઉદ્દેશ અને હેતુ કોઇ પણ એલોટીને તથા અનુગામી/ ઉત્તરોતર એલોટીને (તબદીલીના કિસ્સામાં પણ) મિલકત સાથે,સમાન રીતે લાગુ પડશે અને અમલપાત્ર થશે.

(૨૦) એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઇઓ :-

જો સદર કરારમાંની કોઇ પણ જોગવાઇઓથી સંબંધિત એકટ/કહેવાયેલ અધિનિયમ અથવા કોઇ પણ કાયદા હેઠળ ઘડવામાં આવેલા હોય તેવા કોઇ નિતી-નિયમો અને વીનિયમોનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર બનતી હોય/બનવાનુ નકકી કરવામાં આવેલ હોય તો આવી જોગવાઇઓ સદર કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા અંશે રદબાતલ થયેલી ગણાશે/ રદબાતલ કરવામાં આવશે અને સંબંધિત એકટ/સદર અધિનિયમ અથવા કોઇ પણ કાયદા હેઠળ ઘડવામાં આવેલા હોય તેવા નિતી-નિયમો અને વિનિયમો સાથે અનુરૂપ હોય તેટલા અંશે તે કાયદા અનુસાર અને તેમાં અમલમાં હોય તેવા કાયદા અનુસાર સુધારા વધારા કરવામાં આવશે કે સુધારાયેલી હોવાનુ ગણાશે અને તે સિવાયની સદર કરારની બાકીની અન્ય જોગવાઇઓ સદર કરાર અમલમાં આવ્યા સમયે/સદર કરારની મુદત દરમ્યાન જે રીતે લાગુ પડતી હતી તેવી જ રીતે લાગુ પડશે/માન્ય રહેશે અને અમલપાત્ર અને યથાવત રહેશે.

(૨૧) સદર કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ત્યાં આંશિક ફાળાની ગણતરીની પધ્ધતિ/રીત :-

સદર કરારમાં જયાં જયાં નિયત કરેલ હોય,ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે,એલોટીએ સદર પ્રોજેકટના અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ભાગે પડતી રકમની ચુકવણી કરવાની થશે ત્યારે તે સદર પ્રોજેકટના દરેક પ્લોટના એરીયાના પ્રમાણસર અને ડુપ્લેક્ષના બાંધકામના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર, ભોગવટા અનુસાર રહેશે જે એલોટીએ પણ ભોગવવાની રહેશે અને ચુકવવાની રહેશે.

(૨૨) વધારાની ખાતરીઓ :-

----

(૨૩) સદર કરારના અમલનુ સ્થળ/સહી કરવાનુ સ્થળ :-

સદર કરારનો અમલ પ્રમોટરની ઓફીસમાં અથવા અન્ય સ્થળ, જે પ્રમોટર અને એલોટીની પરસ્પર સહમતિથી નકકી થયેલ હોય તે સ્થળ અથવા પ્રમોટર કે તેના અધિકૃત સહીકર્તા ધ્વારા સહી થયા બાદ અથવા એલોટી ધ્વારા તથા પ્રમોટર ધ્વારા

એક સાથે સહી કર્યા બાદ તેની સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે અને તેવી નોંધણી થયા બાદ સદર કરાર સંપુર્ણ થયેલો ગણાશે તથા સદર કરારનો સંપુર્ણ અમલ પાદરા મુકામે સહી થયેલ હોવાનુ ગણાશે/ સમજવામાં આવશે.

(૨૪) સુચનાઓ :-

સદર કરારની રૂઇએ એલોટીને તથા પ્રમોટરને આપવામાં આવતી તમામ નોટીશો/ સુચનાઓ બંને પક્ષકારોના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલા/ જણાવેલા સરનામે રજીસ્ટર્ડ ટપાલથી મોકલવામાં આવેલ હોય કે પોસ્ટીગના સર્ટીફીકેટ સાથે મોકલવામાં આવેલ હોય કે બંને પક્ષકારોના સુચિત ઇ-મેઇલ આઇ.ડી. પર મોકલવામાં આવેલ હોય તો તે નોટીશ/સુચના બંને પક્ષકારોને યોગ્ય રીતે પહોંચેલી છે તેમ માનવામાં આવશે, સમજવામાં આવશે.

(૧) **એલોટી(લખી લેનાર)નુ નામ અને સરનામુ :-**

એલોટીનુ નામ/સંલગ્ન એલોટી સહીત :-

(૧) ....,

(૨) ....,

એલોટીનુ સરનામું :- ....

એલોટીનો ઇમેઇલ આઇ.ડી. :-...........................

(૨) **પ્રમોટર(લખી આપનાર)નુ નામ :-**

"એમ્પાયર કોર્પોરેશન" એ નામની ભાગીદારી પેઢી,

ભાગીદારી પેઢીનુ સરનામું :- "એમ્પાયર હાઇટસ", તાંદલજા, વડોદરા.

ભાગીદારી પેઢી વતી વહીવટ કર્તા ભાગીદારોના નામ અને સરનામાં :-

(૧) **બીમલ યોગેશભાઇ દેસાઇ** જાતે હિન્દુ,ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો. વેપાર, રહે. ૨૨/બી, કુંજ સોસાયટી, અલકાપુરી,વડોદરા.

(૨) **ગુલામહુસેન સઇદએહમદ દડી**,જાતે.મુસલમાન,ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો.વેપાર, રહે. ૪૦૧, હેમ્પટન સ્ક્વેર, ફતેગંજ, વડોદરા.

ભાગીદારી પેઢીનો ઇમેઇલ આઇ.ડી. :-..........................,

સદર કરારમાં સહી કર્યા બાદ બંને પક્ષકારોના ઉપરોકત જણાવેલા સરનામામાં કે ઇ મેઇલ આઇ.ડી.માં જો કોઇ પણ પ્રકારનો ફેરફાર કે બદલાવ થાય તો તેવા સંજોગોમાં એલોટીએ તથા પ્રમોટરે એકબીજાને રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી તેની લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને તેમ કરવામાં જો એલોટી અને પ્રમોટર નિષ્ફળ જાય તો તેમના ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્રવ્યવહાર તથા ટપાલો એલોટીને તથા પ્રમોટરને (જેને લાગુ પડતુ હોય તેને) યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ માનવામાં આવશે, સમજવામાં આવશે.

(૨૫) સંયુકત એલોટી/ઓ :-

સંયુકત એલોટી (એક કરતાં વધુ) ના કિસ્સામાં, પ્રમોટર દ્વારા જેનુ નામ પ્રથમ દર્શાવવામાં આવેલ હોય તેવા એલોટીના સરનામે/ઇ-મેઇલ આઇ.ડી. પર તમામ પ્રકારનો પત્ર વ્યાવહાર કરવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઇરાદા માટે, તમામ સંયુકત એલોટીઓને યોગ્ય રીતે પત્ર વ્યવહાર કરવામાં આવ્યો છે અને તમામ એલોટીઓને તેવો પત્ર વ્યવહાર યોગ્ય રીતે પ્રાપ્ત થયેલો છે તેમ માનવામાં આવશે, સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી અને સ્ટેમ્પ ડયુટી :-

એલોટી અને/અથવા પ્રમોટર સદર કરાર તેમજ કન્વેયન્સ/વેચાણ દસ્તાવેજ/ તબદીલી ખત,લીઝ કરાર (જો લીઝ કરાર હોય તો) યોગ્ય તે સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં રજીસ્ટ્રેશન એકટ મુજબ, સુચિત કરેલ સમય મર્યાદામાં નોંધણી માટે રજુ કરશે અને પ્રમોટર સંબંધિત સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની ઓફીસે હાજર થઇ, જરુરી સહીઓ કરી આપશે અને કબુલાત આપશે તેમજ સદર કરારની તથા કન્વેયન્સ/વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટેમ્પડયુટી તથા નોંધણી ફી નો ખર્ચ તથા લખાઇ ફી વિગેરે ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે અને તેવી રકમો એલોટીએ ચુકવવાની રહેશે.

(૨૭) વિવાદનુ નિરાકરણ :-

સદર કરારની શરતો સંબંધી તથા તેને લગતી તથા તેમાંથી ઉદભવતા/ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબતેના વિવાદનો નિકાલ, બંને પક્ષકારે અરસ-પરસ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધનાથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો તેવા સમયે રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે -

હેઠળના નિતિ-નિયમો, નિયમનો અને શરતોની જોગવાઇઓ હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારીશ્રી દ્વારા તેવા વિવાદનુ નિરાકરણ કરવામાં આવશે.

(૨૮) શાસન વ્યવસ્થા/સંચાલક કાયદો :-

સદર કરાર હેઠળ ઉદભવેલા પક્ષકારોના હકક તથા અધિકાર અને જવાબદારીઓનુ અર્થઘટન અને અમલ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ અને જે તે વખતના લાગુ પડતા ભારત સરકારના કાયદા-કાનુન અનુસાર કરવાનુ રહેશે, સમજવાનુ રહેશે તથા તેવા કાયદા-કાનુનનો અમલ કરવાનો રહેશે અને તેનુ ન્યાયક્ષેત્ર પાદરાની અગરતો વડોદરાની નામદાર કોર્ટનુ રહેશે.

(૨૯) સદર પ્રોજેકટ/પ્રોજકટ લેન્ડની મિલકત અંગેની નોંધણી, રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે, વડોદરા મુકામે રજી.પ્રોજેકટ નં. .... થી પ્રમોટરે કરાવેલ છે જેથી સદર કરારના બંને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ "રેરા" ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનુ, નિતિ-નિયમોનુ વિગેરેનુ પાલન કરવાનુ રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૩૦) આથી પ્રમોટર એવી સ્પષ્ટતા તેમજ જાહેર કરે છે કે, સદર ડુપ્લેક્ષનુ બી.યુ.સી. મળ્યા બાદ ભવિષ્યની મળેલી કોઇ પણ વધારાની એફ.એસ.આઇ.માં પ્રમોટરનો કોઇ પણ હકક કે હિસ્સો રહેશે નહિ અને ભવિષ્યમાં આવી જે કાંઇ વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળે તેનો હકક સદર એલોટીના,સદર પ્લોટ/ડુપ્લેક્ષના ક્ષેત્રફળ પ્રમાણેના હિસ્સા પ્રમાણેનો રહેશે.

(૩૧) સદર કરારના બંને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, નિશ્ચિત કર્યા મુજબ સદર કરારનો અમલ કરવા માટે, સદર કરારની જોગવાઓને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરુર જણાય તેવા અથવા વિચારણા કરવામાં આવે તેવા અથવા આ વ્યાવાહરને અનુસરીને કોઇ હકક ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા માટે કે તેની સંપુર્ણતા માટેની તમામ જરુરી કાર્યવાહીઓ, કરારો, લખાણો વિગેરે બંને પક્ષકારો જરુરી સહીઓ કરીને કરશે, તેનો સ્વીકાર કરશે અને અન્ય જરુરી કાર્યવાહીઓ કરશે.

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

-:પ્રથમ શિડયુલ/યોજનાની જમીનનુ વર્ણન:-

-:પરિશિષ્ટ નં. - ૧:-

ગુજરાત રાજયના,રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ વડોદરા,રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડિસ્ટ્રીકટ પાદરાના

મોજે ગામ પાદરા કસ્બા,તા.પાદરા, જી.વડોદરાના,પાદરા કસ્બાની સીમના **રેવન્યુ સરવે નંબર ૧૩૨૯** વાળી **કુલ ૧૩૦૮૧.૦૦ ચો.મીટર** જમીન પૈકીની **૧૧૮૧૪.૦૦ ચો.મીટર જમીન પર** બીનખેતીની જમીનનો વાપર ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાની પરવાનગી મે.કલેકટરશ્રી, વડોદરાનાઓના હુકમ ક્રમાંક નં.રીવી./એન.એ./એસ.આર./૨૮૨/૨૦૧૧-૧૨, નંબર જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/ ૪૩૧૭ /૨૦૧૨, તા.૨૯/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજથી મળેલી છે તે બિનખેતીની કુલ ૧૧૮૧૪.૦૦ ચો.મીટર જમીન જેનો સીટી સર્વે નંબર NA ૧૩૨૯ અને શીટ નંબર NA 99 છે તે બીનખેતીની કુલ જમીન પૈકીની ૭૦૮૮.૪૦ ચો.મીટર જમીનમાં મે.નગર નિયોજકશ્રી, શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, વડોદરા તરફથી વિકાસ પરવાનગી નં.યુડીએ/ પ્લાન-૨/પરવાનગી/૧૯૪/૨૦૧૭, તારીખ ૨૯/૦૯/૨૦૧૭ ના રોજ બાંધકામની મંજુરી/ વિકાસની પરવાનગી આપવામાં આવેલી છે અને લે-આઉટ પ્લાન/ નકશા મંજુર કરી આપવામાં આવેલા છે તે બાંધકામની પરવાનગી મુજબ તે ૭૦૮૮.૪૦ ચો.મીટર જમીનમાં વાણીજય બિલ્ડીગ, ઔદ્યોગીક બિલ્ડીગ તથા રહેણાંકના મકાનોના બાંધકામ માટેની વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલી છે તે પરવાનગી મુજબ પ્રમોટર દ્વારા **"આશીર્વાદ બંગ્લોઝ એન્ડ એવન્યુ"** નામથી યોજનાનુ આયોજન કરેલુ છે તે યોજનાવાળી કુલ ૭૦૮૮.૪૦ ચો.મીટર જમીન પૈકીની **૩૨૩૫.૩૮ ચો.મીટર** જમીનમાં **કુલ ૧૯ રહેણાંક ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝનુ** આયોજન કરેલુ છે તે **૩૨૩૫.૩૮ ચો.મીટર** જમીનમાં કુલ-૧૯ ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝની જમીનનો તથા સોસાયટીના કોમન રોડ-રસ્તાની અને કોમનપ્લોટ/પાર્કીગની જમીનનો સમાવેશ થાય છે તે જમીન, રહેણાંક ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝવાળી, યોજનાવાળી જમીન છે જેની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

-:દ્વિતીય શિડયુલ/વેચાણ આપવાની મિલકતનુ વર્ણનઃ-

-:પરિશિષ્ટ નં. -૨:-

ઉપરોકત વર્ણનવાળી જમીનમાં મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્રમાણે "આશીર્વાદ બંગ્લોઝ એન્ડ એવન્યુ " નામની યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે તે યોજનાની કુલ ૭૦૮૮.૪૦ ચો.મીટર જમીન પૈકીની ૩૨૩૫.૩૮ ચો.મીટર જમીનમાં આયોજીત રહેણાંકના કુલ-૧૯ ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝનુ બાંધકામ થઈ રહેલ છે તે ડુપ્લેક્ષ બંગ્લોઝ પૈકી એલોટીને ફાળવવામાં આવેલ રહેણાંક ડુપ્લેક્ષ બંગલો નં. ....વાળી મિલકત જેનુ વધુ વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ડુપ્લેક્ષ/ બંગલો નંબર	ડુપ્લેક્ષ/બંગલોના પ્લોટનુ ક્ષેત્રફળ (ચો.મીટર)	વરાડે પડતી, વણ વહેંચાયેલી જમીનનુ ક્ષેત્રફળ (ચો.મીટર)	કુલ ક્ષેત્રફળ (ચો.મીટર)	ડુપ્લેક્ષ/બંગલોના બાંધકામનુ કારપેટનુ કુલ ક્ષેત્રફળ(ચો.મીટર)
	ચોરસ મીટર	ચોરસ મીટર	ચોરસ મીટર	ચોરસ મીટર

વેચાણ આપવાની મિલકતની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

અત્રે નીચે જણાવેલ ધ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યુ.

એલોટી /બીજા પક્ષવાળા(લખી લેનાર) :-

(સંલગ્ન ખરીદ કરતા/એલોટી સહીત)

(૧) ....

(૨) ....

અત્રે નીચે જણાવેલ ધ્વારા સહી કરીને વિતરીત કરવામાં આવ્યુ.

પ્રમોટર/પહેલા પક્ષવાળા/લખી આપનાર :-

"એમ્પાયર કોર્પોરેશન" એ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી વહીવટ કર્તા ભાગીદારો,

(૧) ....
(બીમલ યોગેશકુમાર દેસાઇ)

(૨) ....
(ગુલામહુસેન સઇદએહમદ દડી)

સાક્ષીઓ :-

(૧) નામ :-
સહી ....

(૨) નામ :-
સહી ....

નોંધ :- વ્યકિતગત કિસ્સામાં આખરી અમલ સદર કરારના બંને પક્ષકારોના બંધારણના સંદર્ભે કરવાનો રહેશે.

"શેડયુલ-એ"

સદર ડુપ્લેક્ષ બંગલો/પ્લોટનુ વિસ્તૃત વર્ણન તથા ચતુઃસીમા સાથે દર્શાવતુ પત્રક જોડો.

"શેડયુલ-બી"

સદર ડુપ્લેક્ષ બંગલોનો બાંધકામનો ફલોર પ્લાન જોડો.

"પરિશિષ્ટ-એ"

એલોટી દ્વારા ખરીદવામાં આવનાર સદર ડુપ્લેક્ષ બંગલો સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજુર કરાયેલ લે-આઉટ પ્લાન અને સ્પેશીફીકેશનની પ્રમાણીત નકલ જોડો.

"પરિશિષ્ટ-બી"

રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ના કાયદા હેઠળ રેગ્યુલેટરી એથોરીટી (રેરા) દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્રોજેકટના રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફીકેટની પ્રમાણીત નકલ જોડો.

"પરિશિષ્ટ-સી"

સદર ડુપ્લેક્ષ બંગલોનુ ફલોરીગ, સેનેટરીને લગતા ફીકચર અને ફીટીગ એમેનીટી તેમજ સુવિધાઓ દર્શાવતુ પત્રક જોડો.

જત આજ રોજ એલોટી પાસેથી રૂપિયા ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા સદર કરારના અમલ માટે, અર્નેસ્ટ મનીની ડીપોઝીટ તરીકે પ્રમોટરને મળ્યા છે અને તે પ્રમોટરે સ્વીકારેલ છે.

પ્રમોટર

....