भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये Rs. 100

रु. 100 ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

ગુજરાત गुजरात GUJARAT BL 878598

અનુ. નંબર ૨૮૮૯ તારીખ ૬/૯/૧૮ 06 SEP 2018 રૂા. ૧૦૦/-

ખરીદનારનું નામ: Sudhapati Developers Pvt Ltd.

સરનામું: SH-1, VIP Soc Javahar Road. Vadodara

હસ્તે સહી Rajit . સહી:

(સ્ટેમ્પ વેન્ડરની સહી) લા. નંબર: ૨/૨૦૦૧

અમીન પ્રતિક દિનેશભાઈ

Reg. Sr. No. 15346
Date 28/09/2018
A. T. SOLANKI
NOTARY, VADODARA

NOTARY A. T. Solanki Reg. No. 7819 AREA: VADODARA DIST. GOVT. OF INDIA

NOTARIAL

Affidavit cum Declaration for Annexure "A"

AFFIDAVIT, WHICH SHALL BE SIGNED BY THE PROMOTER OR ANY PERSON AUTHORISED BY THE PROMOTER FOR ENTERED INTO AGREEMENT BETWEEN PROMOTER AND ALLOTTEES (S)

Affidavit cum Declaration of **Mr. GOPALBHAI RANABHAI BHARVAD** promoter of project /duly authorized by the promoter of **SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.** Name: **AARYA ELITE (PHASE-II)**, C.S. No./ Block No.-245, Old R. S. No. -273, Plot Area: **6,762.80 (Sq.Mts.)**, T.P. Scheme. **-** , Village- KALALI Name: VADODARA, Taluka. VADODARA, Authority Name **VUDA**, District. **VADODARA**, vide its/his/her/their authorization dated 28.09.2018.

I / We, **Mr. GOPALBHAI RANABHAI BHARV,** Promoter of above said proposed / duly Authorized by the promoters of **SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.** of the above said proposed project do here by solemnly declare, undertake and state that,

I / We promoter / duly Authorized by the promoter of the above propose said project duly enter and execute "Annexure-A" Prescribe in the Gujarat Real Estates (Regulation and Development General) Rules, 2017 for "Agreement to be entered into between Promoter and allotee(s) (see rule 9)".

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT LTD.

Director

Deponent

NOTARY
A. T. Solanki
Reg. No. 7519
AREA:
VADODARA DIST.
GOVT. OF INDIA

I know the Signatory Personally who has signed in my Presence in the Document and is the same person to whom Identity before you..........

ATTESTED
28/9/18
A. T. SOLANKI
NOTARY, VADODARA

બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તા. ___-___-૨૦૧૮ ના રોજ :-

બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા/જમીન માલીક (એકતરફવાળા) :-

(૧) **કાંતીભાઈ પ્રેમજીભાઈ પટેલ,** (PAN No. ACQPP7662K) ઉ.વ. ૬૯ વર્ષ, ધંધો-વેપાર/ખેતી, ૧, આશીષ પાર્ક વિભાગ-૩, વી.આઈ.પી. રોડ, કારેલીબાગ, વડોદરા.

(૨) **છોટાલાલ પ્રેમજીભાઈ પટેલ,** (PAN No. AEUPP4183P) ઉ.વ. ૬૬ વર્ષ, ધંધો-વેપાર/ખેતી, રહે. ૨૮, અપેક્ષા સોસાયટી, વી.આઈ.પી. રોડ, કારેલીબાગ, વડોદરા.

(૩) **રાકેશભાઈ કાંતિભાઈ પટેલ,** (PAN No. AEKPP5197P) ઉ.વ. ૪૦ વર્ષ, ધંધો-વેપાર/ખેતી, રહે. એ-૪૦૧, સ્પ્રિંગ રીટ્રીએટ-૧, વાસણા-ભાયલી રોડ, વડોદરા.

નં. ૩ પોતેજાતે તથા નં. ૧ અને ૨ ના કુલમુખત્યાર તરીકે. (જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનાર/જમીન માલીક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના અર્થમાં લખી આપનારાઓ પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે એકતરફવાળા.

-: તથા :-

સંમતી આપનાર/કન્ફર્મીંગ પાર્ટી/ડેવલોપર્સ/પ્રમોટર/બીજીતરફવાળા :-

Sudhapati Developers Private Limited એ નામની પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કું. કે જે કંપનીઝ એક્ટ, ૧૯૫૬ હેઠળ નોંધાયેલ રજીસ્ટર્ડ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની છે. જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ: શોપ નં. ૧, ૫-૬, જય ભારત વી.આઈ.પી સોસાયટી, ઉત્કર્ષ સ્કુલ પાછળ, દિવાળી પુરા, રેસકોર્સ, વડોદરા-૩૯૦૦૦૭ ખાતે આવેલ છે. તેના તર્ફે અને વતી તેના ડાયરેકટરો **(૧) શ્રી વાલજીભાઈ લક્ષ્મણભાઈ ભરવાડ,** ઉ.વ. ૪૧ વર્ષ, ધંધો-વેપાર, **(૨) શ્રી કેયુર હસમુખભાઈ પટેલ,** ઉ.વ. ૨૪ વર્ષ, ધંધો-વેપાર. કંપનીનું PAN No. AAZCS9309L છે. (જેમને હવે પછીથી આ કરારમાં **સંમતી આપનાર/કન્ફર્મીંગ પાર્ટી/ડેવલોપર્સ/પ્રમોટર** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં અમો ભાગીદારી પેઢી તથા અમો ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો-વખતના ભાગીદારો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજીતરફવાળા.

-: તથા :-

બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર/વેચાણ રાખનાર (ત્રીજીતરફવાળા) :-

______________________, (PAN No. __________) ઉ.વ. ___ વર્ષ, ધંધો-_____, રહે. __________________________. (જેમને હવે પછીથી આ બાનાખતના કરારમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલ્કત વેચાણ રાખનાર/લખી લેનાર/એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં લખી લેનારાઓ પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે ત્રીજીતરફવાળા વચ્ચે આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવે છે. જેની વિગતો તથા શરતો નીચે મુજબ છે.

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT LTD.

Director

અમો એકતરફવાળાની સંયુક્ત માલિકી, કબજા-ભોગવટાની જમીનો કે જે રજી. ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે કલાલી ની સીમનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૨૪૫, જેનો જુનો સ. નં. ૨૭૭ છે. જેનું ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧-૪૨-૬૬ હે-આરે-ચો.મી. એટલે કે ૧૪,૨૬૬ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીની જમીન છે. તે આખી જમીન પૈકી ૨૪૩૫.૦૬ ચો.મી. જમીન ૨૦ મીટરના રોડમાં તથા ૮૯૭.૭૫ ચો.મી. જમીન નાળીયા રોડના સેટ બેકમાં કપાત જતાં બાકી રહેતી ૧૦૯૩૩.૧૯ ચો.મી. જમીન પૈકીની દક્ષિણ દિશા તરફની ૬૮૧૨.૧૭ ચો.મી. જમીન આવેલી છે. તેનો અમો એકતરફવાળાને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, વહીવટ કરવા સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. તે હક્ક અને અધિકારની રૂઈએ સદર આખી જમીન પૈકી દક્ષિણ દિશા તરફની ૬૮૧૨.૧૭ ચો.મી. જમીન બાબત અમો જમીન માલિક/એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ડેવલોપમેન્ટ કરાર કરી આપેલ છે. આમ, અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાના લાભમાં સદરહું જમીનનો વિકાસ કરી વેચાણ કરી-કરાવી આપવાના હક્કો સાથેનો ડેવલોપમેન્ટ કરાર કરી આપેલો હોઈ તેઓને સદર બાનાખતના કરારમાં સંમતી આપનાર/બીજીતરફવાળા તરીકે જોડેલાં છે.

સદરહું જમીન મુળ જુની શરતની ખેતીની જમીનો હતી. તે જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા માટે મે. વડોદરાના કલેકટરશ્રીએ તેઓના હુકમ નં. એન.એ./એસ.આર./૩૫૮/૨૦૧૩-૧૪ નં. જમીન-ડી/ કલમ-૬૫/વશી/૨૯૭૬/૧૩ થી તા. ૧૮-૦૯-૨૦૧૩ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી પરવાનગી તા. ________ ના રોજ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વિકાસ પરવાનગી નં. ________ ____________________ થી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે. અને તે આધારે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી જમીનમાં બીજીતરફવાળાએ "Aarya Elite-2" એ નામની રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ યોજનાઓનું આયોજન કરેલ છે. અને તે નામ કાયમ માટે રાખવાના છે.

સદર યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો રજી. નં. ____ ______________________________ તા. ______________ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે. જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષર-એ માં જોડવામાં આવેલ છે.

અમો બીજીતરફવાળા દ્વારા સદરહું જમીનમાં હાલ સ્થાનીક સત્તાના નિયમોને આધિન પ્લાનો મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે. અમો બીજીતરફવાળા દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ છે કે વખતો-વખતના GDCR તથા તેમાં થયેલ ફેરફારને આધિન પ્લાન રીવાઈઝ કરાવીશું. આથી ભવિષ્યમાં તમો ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કત/યુનીટને કોઈપણ રીતે નુકશાન ન થાય તે રીતે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી બાંધકામ કરાશે. જેની માહિતી અમો બીજીતરફવાળા દ્વારા તમો ત્રીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે અને તે હકીકત ધ્યાને રાખીને તમો ત્રીજીતરફવાળાએ સદર મિલ્કત/યુનીટ ખરીદવાનું નક્કિ કરેલ છે. તે અંગે ત્રીજીતરફવાળા સંમત થયેલાં છે.

સદર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ "Aarya Elite-2" એ નામની રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે અંગે અમો બીજીતરફવાળાના આર્કીટેકટ રૂચીર શેઠ (પ્રો. ડીઝાઈન સ્ટુડીયો) દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ ઘડવામાં આવેલાં નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો ત્રીજીતરફવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તમો તે તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT LTD.

Director

The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ ઘડવામાં આવેલાં નિયમો અને વિનિયમો વિગેરે તમારા વકીલ તથા આર્કીટેકટ પાસે જોવડાવી ચકાસી લીધેલ છે. જે અંગે તમો ત્રીજીતરફવાળાને સંતોષ મળ્યેથી સમજી, વિચારીને સદર યોજના એટલે કે "Aarya Elite-2" માં રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ યોજનાના ટાવર નં. _____ માં _____ માળે આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં. _________ વાળી મિલ્કત અમો બીજીતરફવાળા પાસેથી તમો ત્રીજીતરફવાળાએ કુલ રૂા. ____________/- અંકે રૂપિયા ____________________ પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે. સદર વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં તમો ત્રીજીતરફવાળા વધારાના આંતરીક ફેરફાર સાથેનું બાંધકામ કરાવવા માંગતા હોઈ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમમાં વધારાના આંતરીક ફેરફાર સહીતની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલો છે./સદર વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં તમો ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી જે કામ કરાવવાના નથી તે કામના અવેજની રકમ બાદ કરીને સદર વેચાણ અવેજની રકમ નક્કિ કરવામાં આવેલ છે. અને તે સંપુર્ણ અવેજની રકમ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ સદર બાનાખત કરારમાં સંમતી આપનાર તરીકે જોડેલાં બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની છે. કારણ કે અમો એકતરફવાળાઓને સદર બાનાખતના કરારમાં સંમતી આપનાર તરીકે જોડેલાં બીજીતરફવાળા પાસેથી તેઓના લાભમાં અમો એકતરફવાળાઓએ અમારી સંયુક્ત માલિકી, કબજા-ભોગવટાની જમીનો બાબત કરી આપેલ કરારો મુજબ અમારી માલિકીની જમીનની અવેજની રકમ મળી ગયેલ છે. તેથી સદરહું મિલ્કતની સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તમો ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપો તેમાં અમો એકતરફવાળાની સંમતી છે અને તે અમો એકતરફવાળાને કબુલ, મંજુર છે. સદર ફ્લેટ/દુકાન નં. _________ નું કાર્પેટ એરીયાનું માપ ______ ચો.મી. છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલ, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્ષક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે.) અને તે માપની પદ્ધતી અમો બીજીતરફવાળાએ તમો ત્રીજીતરફવાળાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો ત્રીજીતરફવાળાએ તે કબુલ, મંજુર રાખીને સદર ફ્લેટ/દુકાન નં. _________ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે. જેથી મિલ્કતનું બાંધકામનું માપ ગણવાની પદ્ધતી અંગે ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ ગણાશે. સદર અમો બીજીતરફવાળા પાસેથી તમો ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ નં. ૨ માં સામેલ છે.

સદર ફ્લેટ/દુકાન નં. ______ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખવાના બાનાપેટે તમો ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી અમો બીજીતરફવાળાને રૂા. ____________/- અંકે રૂપિયા ______________________ પુરા બાનાપેટે મળી ગયેલ છે.

સદર કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને તમામ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ અમો બીજીતરફવાળા દ્વારા આયોજીત "Aarya Elite-2" ના ફ્લેટ/દુકાન નં. ________ વાળી મિલ્કત અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા તમો ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને તમો ત્રીજીતરફવાળા તે વેચાણ રાખવા સંમત થયેલાં છો. તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે.

-:: શરતો ::-

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT LTD.

Direc...

૧. એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા-ભોગવટાની જમીન ઉપર બીજીતરફવાળાએ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ "Aarya Elite-2" કોમર્શીયલ તથા રહેણાંક યુનીટો/ફ્લેટોનું નીચે જણાવ્યા મુજબ આયોજન કરેલું છે.

(અ) ઉપરોક્ત રજાચિઠ્ઠી મુજબ Aarya Elite-2 નામની કોમર્શીયલ તથા રહેણાંક યોજનાના ટાવર નં. 'A અને B' માં બેઝમેન્ટમાં પાર્કીંગ, 'ગ્રાઉન્ડ' ફ્લોરમાં આગળ તથા પાછળના ભાગે પાર્કીંગ તથા 'પ્રથમ, બીજા, ત્રીજા, ચોથા, પાંચમા, છઠ્ઠા અને સાતમાં' માળે રહેણાંક ફ્લેટોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

(બ) ઉપરોક્ત રજાચિઠ્ઠી મુજબ Aarya Elite-2 નામની કોમર્શીયલ તથા રહેણાંક યોજનાના ટાવર નં. 'C, D અને E' માં 'ગ્રાઉન્ડ' ફ્લોરમાં આગળ તથા પાછળના ભાગે પાર્કીંગ તથા 'પ્રથમ, બીજા, ત્રીજા, ચોથા, પાંચમા, છઠ્ઠા અને સાતમાં' માળે રહેણાંક ફ્લેટોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

(ક) ઉપરોક્ત રજાચિઠ્ઠી મુજબ Aarya Elite-2 નામની કોમર્શીયલ તથા રહેણાંક યોજનાના ટાવર નં. 'F, G અને H' માં 'ગ્રાઉન્ડ' ફ્લોરમાં પાર્કીંગ તથા 'પ્રથમ, બીજા, ત્રીજા, ચોથા, પાંચમાં, છઠ્ઠા અને સાતમાં' માળે રહેણાંક ફ્લેટોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

તેમજ સદરહું અમો એકતરફવાળાઓની માલિકી, કબજા-ભોગવટાની જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી વિકાસ પરવાનગી બીજીતરફવાળા તેઓના ખર્ચે લાવેલ છે અને તે મુજબ બીજીતરફવાળાએ તમો ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતનું બાંધકામ કરવાનું છે. તેથી તમો ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના બાંધકામની ગુણવત્તાની જવાબદારી તથા તેમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ અને સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન અંગેની સઘળી જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તે અંગે અમો એકતરફવાળાઓની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહિ. તેમજ તમો ત્રીજીતરફવાળા તથા સદરહું યોજનાના નોંધાયેલા તમામ સભાસદો/સભ્યો/મેમ્બર્સ સાથે થયેલ/થનાર તમામ જાતના વ્યવહારો તથા તમો ત્રીજીતરફવાળાને તથા સદર યોજનાના તમામ સભાસદો/સભ્યો/મેમ્બર્સને વેચાણ આપેલ કે વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતના બાંધકામ અંગેની સઘળી જવાબદારી પણ સંમતી આપનાર/ડેવલોપર્સ/બીજીતરફવાળાની જ છે અને રહેશે એટલે કે અમો એકતરફવાળાઓની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ તમો ત્રીજીતરફવાળાને મેમ્બર તરીકે સંમતી આપનાર/બીજીતરફવાળાએ નોંધેલ છે તથા તમો ત્રીજીતરફવાળા સાથેના તમામ વ્યવહારો પણ બીજીતરફવાળાએ કરેલ છે. તેમજ તે અંગે અમો એકતરફવાળા/જમીન માલિકને તકલીફ થાય તેવી કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની રહેશે નહિં કે અમો એકતરફવાળાઓ સામે કોઈપણ પ્રકારે હક્ક-દાવો કરી-કરાવી શકાશે નહિં કે કરી શકશો નહિં અને જો થાય તો તેની નુકશાની સહની તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળા/સંમતી આપનારની છે અને રહેશે. પરંતુ, સદર યોજનાની જમીન અંગે કોઈ તકરાર કે વાંધા ઉપસ્થિત થાય અને/અથવા સદર યોજનાની જમીનના ટાઈટલ બાબત કોઈ તકરાર કે વાંધા ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT LTD.

Direct...

એકતરફવાળા/જમીન માલિકોની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને શરત સાથે સદર બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ સંમતી આપનાર/બીજીતરફવાળાના કહેવાથી તમો ત્રીજીતરફવાળાને લખી આપેલ છે.

૧.(એ/૧) સદર "Aarya Elite-2" નામની યોજનાના ફ્લેટ/દુકાન નં. ______ વાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે પરિશિષ્ઠ નં. ૨ માં જણાવેલ છે. તે મિલ્કત ઉચ્ચક રૂા. __________/- અંકે રૂપિયા ______________ ________ પુરામાં વેચાણ રાખવા ત્રીજીતરફવાળા સંમત થયેલા છે અને બીજીતરફવાળા તે વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત રકમમાં "Aarya Elite-2" ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતોનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેમાં તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનીટનો કાર્પેટ એરીયા ______ ચો.મી. (જેનો બીલ્ટ અપ એરીયા _____ ચો.મી.) છે. તે મિલ્કતના કોમન વિસ્તાર અને સવલતો કે જે પ્રિમાઈસીસને સંલગ્ન છે તે કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણનની માહિતી બીજીતરફવાળા દ્વારા ત્રીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે. તે અંગે સંમત થયા બાદ જ ત્રીજીતરફવાળાએ સદર મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે.

(એ/૨) ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં બાલ્કની, વરંડા નો વિસ્તાર ______ ચો.મી છે.

(એ/૩) ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં વોશ એરીયાનો વિસ્તાર ______ ચો.મી. છે.

(એ/૪) ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં ખુલ્લી ટેરેસનો વિસ્તાર ______ ચો.મી. છે.

(એ/૫) ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં હાલના સરકારી નીતી-નિયમોને આધિન તેમજ સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી પાર્કીંગ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બીજીતરફવાળા દ્વારા રાખવામાં આવેલ છે.

૧.(બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે "Aarya Elite-2" નામની યોજનામાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં. ______ વાળી મિલ્કતની કુલ કિંમત રૂા. __________/- અંકે રૂપિયા ______________________________ પુરા છે. સદર વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ બીજીતરફવાળાને તમો ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની છે. જેમાં અમો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાની સંમતી છે. તેના બાનાપેટે રૂા. __________/- અંકે રૂપિયા ________ ______________ પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહિં) ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

રૂા.   /- તા. ________ ના રોજ ______________ બેંકના
______________ ચેક નં. ________ થી મળી ગયેલાં છે.
રૂા.   /- અંકે રૂપિયા ____________________ પુરા.

ઉપરોક્ત બાનાપેટેની રકમ બાદ જતાં બાકી રહેતી રકમ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને બીજીતરફવાળા દ્વારા વખતો-વખત માંગણી કરતી નોટીસ ત્રીજીતરફવાળાને આપવામાં આવ્યેથી ૭ (સાત) દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે. તે સાથે ત્રીજીતરફવાળા સંમત થયા છે. પરંતુ,

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT LTD.

Dire

બીજીતરફવાળાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ માંગણી કરવાની રહેશે.

I. કુલ વેચાણ અવેજના ૩૫ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ દિન–૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

II. કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના બેઝમેન્ટ/ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના સ્લેબનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ દિન–૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

III. કુલ વેચાણ અવેજના ૫૫ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના ફર્સ્ટ ફ્લોરના સ્લેબનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ દિન–૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

IV. કુલ વેચાણ અવેજના ૬૫ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના થર્ડ ફ્લોરના સ્લેબનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ દિન–૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

V. કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના ફીફ્થ ફ્લોરના સ્લેબનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ દિન–૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

VI. કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના સેવન્થ ફ્લોરના સ્લેબનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ દિન–૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

VII. કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં ચણતર કામ પુરૂ થાય ત્યારે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ દિન–૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

VIII. કુલ વેચાણ અવેજના ૯૦ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં અંદરના તથા બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ તથા બહારના પ્લંમ્બીગનું કામ પુરા થાય ત્યારે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ દિન–૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

IX. કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં ફ્લોરીગ કામ, બારી–બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીગનું કામ, તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીગનું કામ પુરા થાય ત્યારે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ દિન–૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

X. કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦૦ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનો વેચાણ દસ્તાવેજના ૧ માસ પહેલાં તમો ત્રીજીતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાના છે.

XI. સદર બાનાખતની મુદત ૪૮ માસની રાખવામાં આવી છે.

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT LTD

Direct..

૧.(સી) ઉપર જણાવેલ મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજીતરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ, ઇલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે. પરંતુ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમનો સમાવેશ થયેલો નથી. જે પૈકી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ અંગેનો ખર્ચ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજના ૧ માસ અગાઉ ચુકવવાનો છે અને રહેશે અને સોસાયટી મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ અંગેની રકમ The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ના નીતી-નિયમો મુજબ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનો છે અને રહેશે.

૧.(ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કિંમતમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જાતનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જો નામદાર સરકારશ્રીના કે વડોદરા મહાનગરપાલીકા/વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન/વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું મિલકતની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે વડોદરા મહાનગરપાલીકા/વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન/વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧.(ઇ) સદર "Aarya Elite-2" નામની યોજનાના વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર થયેલાં પ્લાન મુજબના ફ્લેટ/દુકાન નં. ______ વાળી મિલકતનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ ______ ચો.મી. છે. જો તે માપમાં ૩ % ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થવા બાદ તથા વડોદરા મહાનગરપાલીકા/વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન/વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ બાંધકામ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા બાંધકામ એરીયાની જાણ ત્રીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને બાંધકામ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને બાંધકામ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કિ કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા બાંધકામ એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને ત્રીજીતરફવાળાને આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી બીજીતરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬ (છ) % ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં ત્રીજીતરફવાળાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે બાંધકામ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧.(એ) માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT LTD

Direct...

૧.(એફ) બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાવેદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવે છે અને બીજીતરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી.

૨.૧ સદર "Aarya Elite-2" ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનો કબજો બીજીતરફવાળા પાસેથી લેતી વખતે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નક્કિ થયેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને ત્રીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજીતરફવાળા સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.૨ તમામ પક્ષકારો માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સદર સમયમર્યાદામાં "Aarya Elite-2" નામની યોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજીતરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે અને ત્રીજીતરફવાળાને સમયસર પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો ત્રીજીતરફવાળાના એસોશીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

તેવીજ રીતે ત્રીજીતરફવાળાએ પણ ખંડ ૧.(બી) મુજબ નક્કિ કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજીતરફવાળાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩.૧ સદરહું "Aarya Elite-2" નામની યોજનાવાળી જમીનનું ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ જણાવ્યા મુજબનું છે અને તે ક્ષેત્રફળ મુજબ પરિશિષ્ટ નં. ૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કિમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે જગ્યા મેળવવા બીજીતરફવાળા સંપુર્ણ હક્કદાર રહેશે.

૩.૨ સદર "Aarya Elite-2" નામની યોજનાને આજદિને જેટલી એફ.એસ.આઈ મળેલ છે તે પ્રમાણે આયોજન કરેલું છે, જેમાં ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો સમાવેશ થઈ ગયેલો છે. જેથી ભવિષ્યમાં ફેરફાર થાય અને બીજીતરફવાળાને ટી.ડી.આર. દ્વારા કે અન્ય કોઈ રીતે કે અન્ય કોઈ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય અને વધારાના માળ (Floor) તરીકે મળવાપાત્ર બને તો તે વધારાની સંપુર્ણ એફ.એસ.આઈ. બીજીતરફવાળા સદર "Aarya Elite-2" યોજનાની કોઈપણ બીલ્ડીંગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે. તેવા સંજોગોમાં અને આવી વધારાની "Aarya Elite-2" નામની યોજનાની પુરેપુરી એફ.એસ.આઈ.ની સંપુર્ણ માલિકી બીજીતરફવાળાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ તમો ત્રીજીતરફવાળાને સદર કરાર લખી આપેલ છે. આવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. નું બાંધકામ સદરહું યોજનામાં કે યોજનાની કોઈપણ બિલ્ડીંગની ઉપર થવાનું છે જેની સંપુર્ણ માલિકી અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાની રહેશે. તે સાથે સંમત થઈને ત્રીજીતરફવાળાએ સદરહું મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે. આથી ભવિષ્યમાં ત્રીજીતરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો ચાલશે નહિં અને જો કોઈ વાંધા લેવામાં આવે તો આ કરારથી રદ ગણાશે.

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT LTD

Director

૪.૧ બીજીતરફવાળા સદર "Aarya Elite-2" નામની યોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા ત્રીજીતરફવાળાને મિલ્કતનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો ત્રીજીતરફવાળા કે જેઓ સદર યોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનાર એટલે કે ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર બીજીતરફવાળાએ કબજો સોંપવામાં મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી ત્રીજીતરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક ૬ (૭) % ના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો ત્રીજીતરફવાળા નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાને ચુકવામાં મોડુ કરે તો જેટલા સમય માટે રકમની ચુકવણી મોડી થઈ હોય તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક ૬ (૭) % ના દરે ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે તમામ પક્ષકારો સંમત થાય છે.

૪.૨ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ ત્રીજીતરફવાળાના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમયમર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો ત્રીજીતરફવાળા કસુર કરે તો આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજીતરફવાળાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને ત્રીજીતરફવાળા હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજીતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (ત્રીજીતરફવાળાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં ત્રીજીતરફવાળાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે).

પરંતુ, બીજીતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં ત્રીજીતરફવાળાને તેઓએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહિ શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજીતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ બીજીતરફવાળા દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર નાણાં પરત કરવાના છે અથવા સદરહું મિલ્કત કોઈ ત્રાહિત વ્યક્તિને વેચાણ આપ્યા બાદ સદર મિલ્કત ખરીદનાર ત્રાહિત વ્યક્તિ પાસેથી બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણ અવેજની રકમ મળયેથી આ કરારના ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે રકમ ચુકવેલ હોય તે રકમ બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ, ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજીતરફવાળાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પમાં કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજીતરફવાળાએ નક્કિ કરવાનો રહેશે.

૫. સદરહું મિલ્કતમાં અને યોજનામાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમેનીટીઝમાં લિફ્ટ વિગેરેની

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT LTD.

Director

વિગતો અંગે બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને તમામ પ્રકારની માહિતી આપેલ છે અને તે અંગે ત્રીજીતરફવાળા સંમત થતાં તેઓએ સદર યુનીટ વેચાણ રાખેલ છે.

૬. બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ પઝેશન લેટર લખી લઈને કાયમી ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન મેળવ્યા બાદ કબજો સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજીતરફવાળા પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનીધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વિકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ખંડ નં. ૪.૧ માં જણાવેલ દરે બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ, વેચાણ આપેલ મિલ્કત જેમાં આવેલ હોય તે એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ પુરૂં કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજીતરફવાળા કબજો સુપ્રત કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

I. યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટી વિગેરે.
II. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, વડોદરા મહાનગરપાલીકા/વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન/વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
III. બીજીતરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલ્સની ડીલીવરીના કારણે.
IV. ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.
V. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.
VI. ત્રીજીતરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થશે તો બીજીતરફવાળા સદર "Aarya Elite-2" નામની યોજનાના કમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહિં.

૭.૧ **કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure of taking of Possession)**

બીજીતરફવાળા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી "Aarya Elite-2" નામની યોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને ત્રીજીતરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજીતરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલ્કતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરી

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT LTD.

Director