

: કબજા વગરનો બાનાખત કરાર :

આ બાનાખત આજ રોજ તારીખ : .૨૦૨૨, વાર ના રોજ નીચેના પક્ષો વચ્ચે બનાવવામાં આવેલ છે.

એક પક્ષવાળા/ ખરીદનાર :

શ્રી, ઉ.વ.આ....., ધંધો :, રહેવાસી,.....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં પહેલા પક્ષવાળા અથવા વેચાણ લેનાર કે એલોટી કે તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો આ બાનાખત લખી લેનાર પહેલા પક્ષવાળા તથા પહેલા પક્ષવાળાના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદ્દેદરો, સક્સેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજાતરફવાળા / વેચાણ આપનાર / જમીન માલિક :

ધ્રુવ ડેવલોપર્સ જેનો Pan No. AAPFD1042G છે, અને જેની ઓફીસ : ૫૦, શિવશક્તિ સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત મુકામે આવેલ છે, એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફ વહીવટકર્તા ભાગીદાર - પ્રવિણભાઈ ઓધવજીભાઈ ઝાંઝરૂકીયા, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો - વેપાર, રહેવાસી, ૫૦, શિવશક્તિ સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં “અમો” અને અથવા “લખી આપનાર, વેચાણ આપનાર, બીજાતરફવાળા” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર, વેચાણ આપનાર પોતે જાતે જમીન માલિકો તથા બીજાતરફવાળી ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો તથા તેના વખતોવખતના ભાગીદારો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, નોમીનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

આ બાનાખત બીજા પક્ષ દ્વારા એકપક્ષવાળા તર્ફ બનાવેલ છે જે મુજબ :

સદરહું જમીન મોજે ગામ વેમાલી, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૪૪, બ્લોક નં.૨૩૭, જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૮૭૪.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન આવેલ છે, જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧, થતા તેને ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૭૪ (જુનો ફાયનલ પ્લોટ નં.૮૦) ફાળવેલ છે, તેમાં રિવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નં.યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૧૨/૨૦૧૮, તા.૦૫.૦૭.૨૦૧૮ થી પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૧, જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૮૩.૨૮ ચો.મી. તથા સદર પ્લોટને વરાડે પડતા

For DHRUV DEVELOPERS

પ્રવિણ મોહ રૂક્મિ

PARTNER

PARTNER

વણવહેચાયેલ કોમન પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૯૮.૧૪ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૯૮૧.૪૨ ચો.મી. જમીન વાળી બિનખેતીની જમીન. તે જમીનમાં “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામ રાખીને રહેણાંકના ફ્લેટો બાંધવાનું આયોજન અમો બીજા તરફવાળાએ કરેલું છે. તેમજ તેવી યોજનાની નોંધણી અમો બીજા પક્ષવાળાએ પી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (RERA) અંતર્ગત કરાવેલ છે. તેમજ સદર યોજનાની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર રહેણાંકના ફ્લેટો વેચવાનો તેમજ રહેણાંકના ફ્લેટો જેમને ક્ષણવવામાં આવ્યા હોય, તેઓની સાથે કરારો કરવાના તેમજ વેચાણ અવેજ સ્વીકારવા અમો બીજા પક્ષવાળા હકકદાર હોઈ, સદર નીચે વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાની નકકી કરેલ છે, તેનું વિગતવાર વિસ્તૃત વર્ણન:-

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ વેમાલી, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૪૪, બ્લોક નં.૨૩૭, જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૯૭૪.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન આવેલ છે, જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧, થતા તેને ક્ષયનલ પ્લોટ નં.૧૭૪ (જુનો ક્ષયનલ પ્લોટ નં.૯૦) ક્ષણવેલ છે, તેમાં રિવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નં.યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૧૨/૨૦૧૮, તા.૦૫.૦૭.૨૦૧૮ થી પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૧, જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૮૩.૨૮ ચો.મી. તથા સદર પ્લોટને વરાડે પડતા વણવહેચાયેલ કોમન પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૯૮.૧૪ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૯૮૧.૪૨ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન અમો બીજાપક્ષવાળાની માલીકીની છે, જે જમીન અંગેના નકશા, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા) નાએ તેમની વિકાસ પરવાનગી નં.વુડા/પરવાનગી/૫/૩૩/૨૦૦૦, તા.૧૬.૦૫.૨૦૦૦ થી તથા વિકાસ પરવાનગી નં.યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૧૬૦/૨૦૧૧, તા.૧૬.૦૭.૨૦૧૧ થી આપેલ છે, તથા રિવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નં.યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૧૨/૨૦૧૮, તા.૦૫.૦૭.૨૦૧૮ તથા વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન / રજાચિકી નં.વીએમ.સી./૨૭-૦૨-૨૦૨૧/૧૫૦૦૨૯૦/૦૧/૦૧૬૫૮૨, તા.૦૭.૦૬.૨૦૨૧ મંજૂર થયેલ છે, તે જમીનમાં અમો બીજા પક્ષવાળાએ “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામ રાખીને ફ્લેટોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર પાર્કીંગ અને ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી રહેણાંક હેતુના ફ્લેટોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, તે પૈકીફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં..... તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપ્યો છે. સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ પી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (RERA) મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. તથા એટેચ્ડ બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તેમજ સદર

For DHRUV DEVELOPERS

પ્રતિનિધિ
PARTNER

ફ્લેટને વરાડે આવતી વણવહોચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળચો.મી છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી કોમન આંતરીક રસ્તાની વણવહોચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળચો.મી છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી વણવહોચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ.....ચો.મી. વાળી મિલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે.

સદરહુ જમીનનો બિન-ખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેક્ટરશ્રી વડોદરાના ઓએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં.એલ.એન.ડી./એસ.આર./૧૬/૨૦૦૧-૨૦૦૨/૧૪/૨૮૪૭/૨૦૦૧, તા.૨૮.૧૦.૨૦૦૧ થી આપેલ છે.

તેમજ પહેલા પક્ષવાળાની માંગણીથી અમો બીજા પક્ષવાળાએ, સદર યોજના અંગેના તમામ દસ્તાવેજો તેમજ આર્કિટેક તથા સ્ટ્રક્ચર એન્જનીયર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશાઓ તેમજ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (RERA) હેઠળ ઘટાડમાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ અન્ય તમામ દસ્તાવેજો તેમજ વકીલ શ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટની અધિકૃત નકલો તેમજ સદર “નિલકંઠ હાઇટ” એ નામે ઓળખાતી યોજના જે જમીન ઉપર બાંધકામ આવેલ છે, તે જમીનના ગામ નમુના નં.૭ અને ૧૨ ના ઉતારા, ગામ નમુના નં.૬ ના હકક પત્રક તથા અન્ય સંબંધિત મહેસુલી રેકૉર્ડની અધિકૃત નકલો પહેલા પક્ષવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જોઈ, તપાસી અને તેની ખાત્રી કરી/ કરાવી, તેનાથી તમો પહેલા પક્ષવાળા સંતુષ્ટ થયેલ હોઈ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ હતી અને તેથી આ બાનાખત તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે. તદ્ ઉપરાંત, સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરવા (એટલે કે, પ્લાન, એલીવેશન, સેક્શન વિગેરે) અંગેની પરવાનગી અમો બીજા પક્ષવાળાએ વડોદરાના કલેક્ટરશ્રીએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. એલ.એન.ડી./એસ.આર./૧૬/૨૦૦૧-૨૦૦૨/૧૪/૨૮૪૭/૨૦૦૧, તા.૨૮.૧૦.૨૦૦૧ થી આપેલ છે, તથા બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની વિકાસ પરવાનગી / રજાચિકી નં.વીએમ.સી./૨૭-૦૨-૨૦૨૧/૧૫૦૦૨૮૦/૦૧/૦૧૬૫૮૨, તા.૦૭.૦૬.૨૦૨૧ થી મેળવેલ છે. તેમજ બાકી રહેતી મંજૂરીઓ જુદા જુદા સત્તા મંડળો પાસેથી અમો બીજા પક્ષવાળા વખતો વખત મેળવી લઈશું તેમજ ઓક્યુપેશન સર્ટીફિકેટ અને કંમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ અમો બીજા પક્ષવાળા મેળવી આપીશું.

For DHRUV DEVELOPERS

પ્રવિણ.જી.જી.જી.જી.

PARTNER

એ રીતે વિગતવાળો ફ્લેટ, તેમાં જવા આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલ સાથે, તેને લગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હકક સંબંધ સાથે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનો નકકી કર્યો છે, તેની વેચાણ કિંમતના રૂા...../- અંકે.....પુરા નકકી કર્યા છે. તેના પેટે બાનાના રૂા..... ચેક નં. બેંક, વડોદરા તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને આપ્યા છે. જેની અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને ઇલાયદી રસીદો પણ આપેલી છે. બાકી રહેલો વેચાણ અવેજ, તમો પહેલા પક્ષવાળાને ઇલાયદી રસીદો પણ આપેલ છે. બાકી રહેલો વેચાણ અવેજ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને આજ નીચેની વિગતેથી ચુકવવાના રહેશે.

અનુ. નંબર	હપ્તાનો પ્રકાર	અવેજની ચુકવણી ટકાવારીમાં
૧.	બુકીંગ સમયે	૧૦% રકમ થી વધુ નહિ
૨.	આ બાનાખત થયેથી દિવસ-૧૫ માં	૩૦% રકમ થી વધુ નહિ
૩.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેનું પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ પુરૂ થયે	૪૫% રકમ થી વધુ નહિ
૪.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેના તમામ સ્લેબ ભરવાનું બાંધકામ પુરૂ થયે	૭૦% રકમ થી વધુ નહિ
૫.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેની તમામ દિવાલોનું ચણતરકામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ તથા બારી-બારણા લગાવવાનું કામ પુરૂ થયે	૭૫% રકમ થી વધુ નહિ
૬.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વેલ, ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીઝનું કામ પુરૂ થયે	૮૦% રકમ થી વધુ નહિ
૭.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેની બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવીશન તથા ટેરેસના વોટરપ્રૂફીંગનું કામ પુરૂ થયે	૮૫% રકમ થી વધુ નહિ
૮.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેની લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ વિગેરેના કામ પુરૂ થયે	૯૫% રકમ થી વધુ નહિ
૯.	પરોક્ષ (દસ્તાવેજ) વખતે	૧૦૦% રકમ થી વધુ નહિ

એ રીતે ઉપર કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવામાં નકકી કરેલ મીલકતનો વેચાણ અવેજ ચુકવવાનો રહેશે. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાની, તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને જે તે હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવો નહી તો, તેવા હપ્તાની રકમ અંગે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને બેઝીક રેટ ઇન્ટરેસ્ટ (MCLR) + વાર્ષિક ૨% વ્યાજ નુકશાની પેટે ચુકવવાનું

પ્રિવિડા. જોઈન્ડર્સ પ્રિવિડા

PARTNER

રહેશે, તદ્ઉપરાંત, આ બાનાખતની આપણે બંન્નેવ પક્ષવાળા વચ્ચે એવું પણ સ્પષ્ટ નક્કી કરવામાં આવે છે કે ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાની રકમ, જે તે હપ્તાની તારીખથી માસ-૩(ત્રણ) સુધીમાં તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવો નહીં તો, તેવા સંજોગે, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફ્લેટ વેચાણ રાખવાનો તમો પહેલા પક્ષવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક કે અધિકાર રહેશે નહીં અને તેવે સંજોગે, અમો બીજા પક્ષવાળા, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવેલ નાંણાં પૈકીના ફક્ત ૭૫% નાણાં જ, સોદો રદ કર્યા તારીખથી દિવસ-૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમો બીજા પક્ષવાળા પરત કરીશું, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે. અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા હોઈ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નક્કી કરેલ છે. તેમજ તેવે સંજોગે, જો કોઈ સરકારી ટેક્ષ ભરવાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થાય તો, અથવા તો, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ચુકવીશું તેમજ તેવે સંજોગે, આ બાનાખત તેમજ ઈતર કોઈપણ આપણ વચ્ચે થયેલ લખાણો રદ કરવાનો જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય, તેવો તમામ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદર મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ અમો બીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુકતે મળી ગયા બાદ, સદર મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપીશું. એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત અમો બીજા પક્ષવાળાએ બીજા કોઈને ત્યાં કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી જોખમમાં નાખેલી નથી. બીન જોખમી છે અને તેના ટાઈટલ્સ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી, વેચાણ આપવાની નક્કી કરી છે. છતાં હરકતો થાય તો, તે હરકતો અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું.

For DHRUV DEVELOPERS

પ્રિયંકા નંદી

PARTNER

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભાગવટો અમો બીજા પક્ષવાળા પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે તા.૩૧.૧૨.૨૦૨૫ તમો પહેલા પક્ષવાળાને સુપ્રત કરી દઈશું સંજોગોવસાત, તેવો કબજો સોંપવામાં અમો બીજા પક્ષવાળાથી વિલંબ થાય તો અને જો તમો પહેલા પક્ષવાળા ઈચ્છો તો, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને તમારી પાસેથી સ્વીકારેલ, સદર મીલકત અંગેના વેચાણ અવેજના રૂપિયા, અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જે તારીખે સ્વીકાર્યા હશે, તે તારીખથી વ્યાજ સહીત (બેંકીક રેટ ઇન્ટરેસ્ટ (MCLR+2%) પરત ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. અથવા તો, જેટલો સમય કબજો

For DHRUV DEVELOPERS

સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલા સમય માટે, રૂ.૫૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પાંચ હજાર પુરા પ્રતિ માસના

પ્રિયંકા નંદી

PARTNER

ભાડા સ્વરૂપે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમો બીજા પક્ષવાળા ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતુ કોઈ કુદરતી આપત્તી જેમ કે, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા દેવીક આપત્તી અથવા તો સરકારશ્રી અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્ત મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ કે જાહેરનામું પ્રસિધ્ધ થવાના કારણોસર, સદર ફલેટનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તો, તેવા કારણોસર થયેલ વિલંબ મુજબનો મુદત વધારો, સદર ફલેટનો કબજો સોંપવા માટે સમજી લેવાનો રહેશે, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુકતે મળી ગયા બાદ, સદર મીલકતનો કબજો સ્વીકારી લેવા અંગેની લેખીત જાણમાં બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરીએ તે દિવસથી દિન-૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર, સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભાગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્થળે ઉપર રૂબરૂ આવીને ફરજિયાત સ્વીકારી લેવાનો રહેશે, જે પણ આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે. અને તે શરતને આધિન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નકકી કરેલ છે. તેમજ સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભાગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, સદર મીલકતના વડોદરા મહાનગર પાલિકાના વેરા તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલના નાંણા તથા ઇતર તમામ સરકારી વેરા જે કાંઈ ભરવાના આવે, તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (RERA) મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી..... છે. પરંતુ, સદર ફલેટમાં પ્લાસ્ટર કર્યા બાદ તેમજ સ્કર્ટીંગ લાવવાના કારણે જો તેવા કારપેટ એરીયામાં ૩% સુધીનું વેરીએશન (વધારો કે ઘટાડો) આવે તો, તેવે સંજોગે, નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો હકક અને અધિકાર આપણ પૈકી કોઈપણ પક્ષવાળાનો રહેશે નહીં અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નકકી કરી છે. તદઉપરાંત, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભાગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, જો વર્ષ-૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં, જો કોઈપણ પ્રકારની ખામી અથવા તો, વાપરેલ મટીરીયલની ગુણવત્તામાં જો કોઈ ખામી પુરવાર થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર યોજના અંગે રોકેલ સ્ટ્રક્ચર એન્જીનીયર તથા આર્કિટેકની સલાહ મુજબ, તે તમામનું રીપેરીંગ અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતુ જે ખામીઓ માટે અમો બીજા પક્ષવાળાને જવાબદાર ઠરાવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તો, અમો બીજા પક્ષવાળાની

For DHRUV DEVELOPERS
૩૫૧૦૦ નીચેના
PARTNER

નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઈપણ માળખાગત (સ્ટ્રક્ચરલ ડિક્રિક્ટ) અથવા કારીગરી, ગુણવત્તા સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે, અમો બીજાપક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને વળતર ચુકવવા માટે બંધનકર્તા રહીશું નહીં અને તે શરત પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા હોઈ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નકકી કરેલ છે.

ફ્લેટનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઈશે નહિ. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR+2% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ટ્રપ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તબં (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, આ કારના ખંડ ૧ (ક) માં થયેલી સમજૂતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

સદર આખી યોજનાનું નામ “ધ્રુવ રેસીડન્સી” આપેલું છે અને તે કાયમ રાખવાનું છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટ, સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ફ્લેટના તમામ સભાસદોને સદર આખી યોજનાની કોમન ફેસિલીટીઝ તથા એમીનીટીઝ માં વરાડે પડતા ભાગ મુજબ ભાગ, ભાગ, હકક, કે હિસ્સો રહેશે, અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નકકી કરેલ છે.

સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે ઇલાયદી લીફ્ટ; દાદર; કોમન પેસેજ; કોમન પાર્કીંગ; કોમન પાણીની લાઈનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઈન; કોમન લાઈટ ફીટીંગ; પાણીની ટાંકી વિગેરેની સુવિધાઓ અમો બીજા પક્ષવાળા કરી / બનાવીને આપવાના છીએ. તેમજ કોમન પાર્કીંગ; પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યામાં પેવર બ્લોક કે રોડ, પાણી ની ટાંકી વિગેરેની સુવિધાઓ પણ

For DHRUV DEVELOPERS

પ્રતિનિધિ - સહયોગી

PARTNER

અમો બીજા પક્ષવાળા કરી / બનાવીને આપવાના છીએ. તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનું મેન્ટેનન્સ કરવા માટે તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનું મેન્ટેનન્સ કરવા માટે તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનો સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરાઓ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ બીલ ભરવા તેમજ તે અંગેનો ઇતર તમામ વહીવટ કરવા અંગે, સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજના માટે ઇલાયદા મંડળ/ એસોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તે રચાયેલ મંડળ/ એસોસીએશનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, તમો પહેલા પક્ષવાળાને લાગુ પડતા મંડળ/ એસોસીએશનમાં ફરજિયાત મેમ્બર થવાનું રહેશે અને વરાડે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ફલેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નકકી કર્યો છે. તેમજ તે રચાયેલ જે તે મંડળ/ એસોસીએશનના તમામ સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવેલ મેમ્બરશીપ ફી માંથી, સદર ઉપરોક્ત જણાવેલ જે તે ટાવરની તમામ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનું મેન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તેમજ તેના તમામ વેરા તથા ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ બીલ પણ તેમાંથીજ ભરવાની રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં જો, જે તે એસોસીએશનમાં, જે તે એસોસીએશનને લાગુ પડતી ઉપરોક્ત જણાવેલ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝને મેન્ટેન કરવા માટે રકમ ઓછી પડે તો, તેવે સંજોગે, તે એસોસીએશનના દરેક મેમ્બર પોતાના હિસ્સે આવતી રકમ, તે એસોસીએશનમાં આપવાની નકકી કરેલ છે તેમજ સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે પણ, અમો બીજા પક્ષવાળા કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, સદર આખી યોજના અંગે ટ્રીમીક્સ સીમેન્ટ કોંક્રીટ રોડ, રોડ ઉપર સ્ટ્રીટ લાઇટ, અંડર ગ્રાઉન્ડ જી.ઇ.બી. માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યા પેવર બ્લોક નાખી/ બનાવીને આપવાના છીએ, તેમજ તે તમામ સુવિધાઓને મેન્ટેનન્સ કરવા માટે તેમજ તે તમામ સુવિધાઓને સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરાઓ તેમજ ઇલેક્ટ્રીક લાઇટ બીલ ભરવા તેમજ તે અંગે ઇતર તમામ વહીવટ કરવા અંગે જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તેમા સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનાવાળી સમગ્ર મીલકત અંગે રચાયેલ જુદા જુદા એસોસીએશન, તેઓના ભાગે અને ફાળે આવતી રકમ આપવાની રહેશે. તે જ પ્રમાણે સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક લાઇટની લાઇન નાખેલ છે, તે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ઇલેક્ટ્રીક લાઇનનું તમામ પ્રકારનું મેન્ટેનન્સ પણ, સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનાવાળી સમગ્ર મીલકત અંગે રચાયેલ જુદા જુદા એસોસીએશને અથવા તો મેમ્બરોએ પોતાના સ્વખર્ચે કરવાનું રહેશે. જેમાં અમો બીજા પક્ષવાળાની કાંઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહીં અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નકકી કરેલ છે.

For DHRUV DEVELOPERS

પ્રભાતી અંબડરિયા
PARTNER

સદર આખી “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલિકોએ, સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે જે તે ટાવર અંગે ઇલાયદા રચાયેલ મંડળ / એશોસીએશનના નીતી નિયમ મુજબ સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ તે સહીયારી રીતે એટલે કે, બીજા માલિકો સાથે સહયારી રીતે વાપરવાનો હકક અને અધીકાર રહેશે.

સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજૂર કરેલ નકશામાં જે કોમન આંતરીક રસ્તો દર્શાવેલ છે, તે કોમન આંતરીક રસ્તો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ સદર આખી “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલિકોએ, સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે જે તે ટાવર અંગે ઇલાયદા રચાયેલ મંડળ/ એશોસીએશનના નીતી નિયમ મુજબ સહયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ તે સહયારી રીતે એટલે કે, બીજા માલિકો સાથે સહયારી રીતે વાપરવાનો હકક અને અધીકાર રહેશે.

સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહીક સવલતોનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અંગે જ્યારે અમો બીજા પક્ષવાળા મંડળ/ એસોસીએશનની રચના કરીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તેમા ફરજિયાત પક્ષે સભાસદ થવાનું રહેશે તેમજ તેવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ રચવામાં આવનાર મંડળ/ એશોસીએશનની નોંધની માટેના જરૂરી દસ્તાવેજોમાં, જ્યારે પણ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને સહીઓ કરી આપવા માટેની જાણ કરીએ, તે દિવસથી દિન-૭ (સાત) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વિના વિલંબે, તેવી તમામ સહીઓ અમો બીજા પક્ષવાળાને કરી આપવાની રહેશે. તેમજ તેવા ભવિષ્યમાં રચવામાં આવનાર મંડળ / એશોસીએશનની જ્યાં સુધી રચના કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને, સદર તમામ સુવિધાઓનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અર્થે તેમજ તેના સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરા વિગેરે ભરવા માટે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના ફાળે અને હિસ્સો આવતી રકમ, વિના વિલંબે ચુકવવાની રહેશે, જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મૂલ્યકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે.

For DHRUV DEVELOPERS

પ્રવાહી વડોદરા ફિલ્મ

PARTNER

સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહીક સવલતો જેમ કે, કોમન આંતરીક રસ્તા વિગેરેની માલિકી અમો બીજા પક્ષવાળા જ્યાં સુધી, સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાયેલ મંડળ/ એશોસીએશનને સુપ્રત કરીએ નહી ત્યાં સુધી, તેની

સંપૂર્ણપણે માલીકી ફક્ત અમો બીજા પક્ષવાળાની રહેશે. પરંતુ સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળાને આજરોજે સોંપી દીધેલ હોવાના કારણોસર, તેની તમામ સવલતો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને બીજા અન્ય માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો હકક અને અધિકાર રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનાની નીચેની જમીનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં, વગર વહેંચાયેલો સહીયારો હીસ્સો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજના વાળી આખી મીલકત કોઈ કારણસર પડી જાય અથવા તો તેને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો, સદર ધ્રુવ રેસીડન્સી ના દરેક માલીકોએ પોતાના ભાગમાં, પોતાના ખર્ચે બાંધકામ અથવા સમારકામ કરી લેવાનું રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જવાં આવવાનો રસ્તો, દાદર, કોમન પેસેજ, પાણીની ટાંકી, કોમન પાણીની લાઈનો, કોમન ડ્રેનેજ લાઈન તથા કોમન લાઈટ ફીટીંગ વિગેરે જે સુવિધાઓ કરવામાં આવેલ છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર બીજા અન્ય ફ્લેટ માલીકો સાથે, સદર તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ/ એશોસિએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા એલીવેશનના કલરમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં, એવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને આપી આપો છો, તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટની બહાર બાજુમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઈપણ જાતની પ્રોજેક્શન આઈટમ લગાડી શકશો નહીં.

For DHRUV DEVELOPERS

૫૮૧૧૦૧.૦૦૧૭૩૩૮૫૧૧

PARTNER

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનાના કોમન પેસેજ, દાદર, ઓ.ટી.એસ તથા અન્ય કોઈપણ સુવિધાઓનો ઉપયોગ, જે તે હેતુ

માટે સુવિધાઓ બનાવેલ છે, તેજ હેતુ માટે કરવાનો છે. કોમન પેસેજ તથા દાદર તેમજ ઓ.ટી.એસ. ની જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો સામાન મુકવાનો નથી કે તેને પાકું બાંધકામ કરીને તમો પહેલા પક્ષવાળા આંતરી શકશો નહીં.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળા વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં જે પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યામાં આવેલ છે, તે પાર્કિંગની ખુલ્લી જગ્યામાં તમો પહેલાં પક્ષવાળાને, સદર યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલિકો માટે રચાયેલ મંડળ/ એસોસીએશનનાં નીતિ નિયમો મુજબ સહીયારી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરવાનો હકક રહેશે. તેમજ સદર પાર્કિંગ વાળી ખુલ્લી જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા સ્વંતંત્ર રીતે અથવા તો બીજા તમામ ફ્લેટોના માલિકો સાથે ભેગા મળીને કોઈપણ પ્રકાર નો કાચો કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહીં કે ગંદકી કરી શકશો નહીં તેમજ કોઈની અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરી શકશો નહીં, તેમજ સદર પાર્કિંગ પ્લેસનો કોઈપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તથા જે કોઈપણ સરકારી વેરા કે ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ આવે તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સદર તમામ ફ્લેટના માલિકો માટે રચાયેલ મંડળ/ એસોસીએશનના નકકી કરેલા નીતિ નિયમો પ્રમાણે તમો પહેલા પક્ષવાળાઓના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે.

સદર પહેલા પક્ષવાળા વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર “ધ્રુવ રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જે લીફ્ટની સુવિધા કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ફ્લેટના માલિકો સાથે તમામ ફ્લેટના માલિકો માટે રચાયેલ મંડળ/એસોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહયારી રીતે કરવાનો રહેશે. તેમજ સદર લીફ્ટનો રીપેરીંગ, મેન્ટેનન્સ ખર્ચ, ઇલેક્ટ્રીક લાઈટ બીલ, લીફ્ટ મેનનો પગાર તથા ઇતર તમામ જે કાંઈપણ ખર્ચ થાય તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તમામ ફ્લેટના માલિકો માટે રચાયેલ મંડળ/એસોસીએશન નકકી થયેલ નીતિ નિયમો મુજબ, વરાડે પડતો ફાળો આપવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર સ્લેબને કોઈપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ઉપરવાળા માલિકે સહીયારા ખર્ચ રીપેરીંગ કરવવાનું રહેશે. તે જ પ્રમાણે, સદર ફ્લેટના નીચેના સ્લેબને પણ કોઈપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને નીચેવાળા માલિકે સહીયારી ખર્ચ રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે.

For DHRUV DEVELOPERS

પ્રતિનિધિ
PARTNER

સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ કરવવા અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો તેમજ નોંધણી ફી નો ખર્ચ જે થાય તે બધો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે. તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ, સદર મીલકત અંગે વધારાની ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના જે કોઈપણ પૈસા ભરવાના આવે, તે ભરવાની જવાબદારી પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાની છે. તેમજ સદર મીલકત વેચાણ લેવા સારું જે કોઈપણ ગુડ્સ એન્ડ સર્વિસ ટેક્સ (જી.એસ.ટી.), ટી.ડી.એસ. અથવા તો, ઇતર બીજો કોઈપણ સરકારી ટેક્સ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તે ભરવાના થતાં તમામ ટેક્સના નાણાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અંગે ઇલેક્ટ્રીક લાઈટનું કનેક્શન મેળવવા માટે જે કોઈપણ નાણાં એમ.જી.વી.સી.એલ.માં ભરવાના આવે, તેવા નાણાં પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જ્યારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે.

સદર એપાર્ટમેન્ટની અગાસી / ટેરેસનો વાપર, કોમન જમીન તથા અન્ય તમામ વરાડે પડતી જગ્યા નો વાપર ઉપયોગ કરવાનો હકક “ધ્રુવ રેસીડન્સી” ના તમામ સભાસદોનો સહિયારો રહેશે.

વિવાદનું નિરાકરણ : કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઈઓને આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

સંચાલક કાયદો :

સદર કરારની રૂએ ઉદ્ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

કરાર રદ કરવા બાબત : (Severability)

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા

For DHRUV DEVELOPERS

મલિયા, જિતેન્દ્ર રાજીવ

PARTNER

કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

પ્રમોટર ગીરો મૂકશે નહીં કે કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં. પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મૂકશે નહીં. અથવા તેના પર કોઈ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહીં., અને જો આવો કોઈ સાનગીરો અથવા બોજો ઉભો કરવામાં આશે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજદૂર (જોગવાઈ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્સ (એફએસઆઈ) માત્ર ૨૩૮૪.૬૧ ચો.મી. જ છે, અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડિવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે, એવા તર્કના આધારે-આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૨૬૪.૪૯ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૧૮૫૪.૨૩ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી, સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે.

પ્રમોટર પરિયોજના પૂરી કરવા માટેના અને એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી - કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક MCLR+૨% ના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તરીખથી વાર્ષિક MCLR+૨% ના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

For DHRUV DEVELOPERS

પ્રિયંકા જોષી
PARTNER

પ્રમોટર મિલકત નો કબજો તારીખ : ૩૧.૧૨.૨૦૨૫ સુધી અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય પ્રમાણે પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ કરવામાં તથા એલોટી ને ફ્લેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટી ને જાતે પ્રોજેક્ટ માંથી પોતાની મિલકત રદન કરાવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ વાર્ષિક MCLR + ૨ % ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ટીલ કરે તો જે મુજબ ચુકવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક MCLR+ ૨ % દર મુજબ વ્યાજ ચુકવા નુ રહેશે.

ફ્લેટનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજૂ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% થી વધુ હોવો જોઈશે નહિ. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતીની પુન : ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR+૨% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થયો તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧ (ક) માં થયેલી સમજૂતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

: મિલકતનું વર્ણન/પરિશિષ્ટ-૨ :

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ વેમાલી, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૪૪, બ્લોક નં.૨૩૭, જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૮૭૪.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન આવેલ છે, જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧, થતા તેને કાયમલ પ્લોટ નં.૧૭૪ (જુનો કાયમલ પ્લોટ નં.૮૦) ક્ષણવેલ છે, તેમાં રિવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નં.યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૧૨/૨૦૧૮, તા.૦૫.૦૭.૨૦૧૮ થી પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૧, જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૮૩.૨૮ ચો.મી. તથા સદર પ્લોટને વરાડે પડતા વણવહંચાયેલ કોમન પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૮૮.૧૪ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૯૮૧.૪૨ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીનમાં મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ બાંધવામાં આવેલ “ધ્રુવ રેસીડન્સી” નામની યોજનાના ટાવર-..... માં ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં....., વાળી મિલકત. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

For DHRUV DEVELOPERS

પ્રતિભા. મોહનજીભા
PARTNER

ટાવર	ફ્લેટ નંબર	ફ્લોર	ફ્લેટનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ (ચો.મી.)	બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	સદર ફ્લેટને વસાડે પડતી વજ્ર- વહેંચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)

સદરનું ફ્લેટની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી : સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

સદર યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નં....., તા.ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

આ બાનાખત અમો બીજા પક્ષવાળાએ રાજીખુશીથી, અકક્લ હોશીયારીથી, સાફ દિલથી, લખી આપ્યો છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો સર્વેનો કબુલ, મંજૂર અને બંધનકારક છે.

જેની સાક્ષીએ આ કરાર.....ના દિવસે.....મહિને વર્ષ ૨૦૨૧ માં કરવામાં આવે છે તે વ્યક્તિઓ.

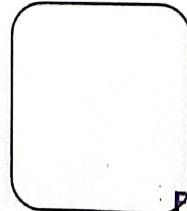
પ્રમોટર / વેચાણ આપનાર / લખી આપનાર / બીજીતરફવાળા:

ધ્રુવ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી અને તર્ફ વહીવટકર્તા ભાગીદાર

પ્રવિણભાઈ ઓધવજીભાઈ ઝાંઝરૂકીયા

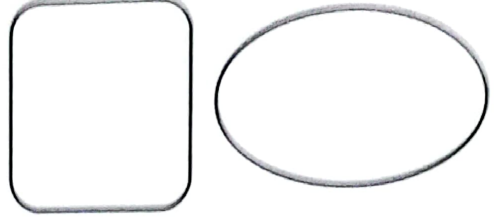
.....
(પ્રવિણભાઈ ઓધવજીભાઈ ઝાંઝરૂકીયા)



For DHRUV DEVELOPERS

પ્રવિણભાઈ ઝાંઝરૂકીયા
PARTNER

વેચાણ રાખનાર/લખાવી લેનાર/એકતરફ વાળા:



.....

સાક્ષીઓ :

For DHRUV DEVELOPERS

પ્રવિણ. જાંજરકર
PARTNER

૧.

૨.