

: બાનાખતનો કરાર :

આજ રોજ તા. .૦૬.૨૦૨૧ ના રોજ :-

કરાર લખી આપનાર/ડેવલોપર્સ (એકતરફવાળા) :-

શ્રીજી રીયલ્ટી (Shreeji Realty) (PAN No.AEJFS2841G) એ નામની ભાગીદારી પેઢી, ઠે. ૨૧૧, ગીરીરાજ ફ્લેટસ, છાણી જકાત નાકા, વડોદરા-૩૯૦ ૦૨૪ વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર- હિરલ ખંતિલ શ્રોફ, ઉ.વ.આ.૩૫, ધંધો : વેપાર તથા ખેતી, રહેવાસી, ઠે. બી/૪૦૧, શ્રવણ એન્ડલેવ, એમ.એસ. હોસ્ટેલ પાસે, સમા-સાવલી રોડ, વેમાલી, વડોદરા.

આધાર નં.૮૨૫૨ ૬૧૯૧ ૦૭૦૩.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનાર પોતે જાતે તથા ભાગીદારો અને /અથવા તેના હાલના તથા વખતોવખતના તમામ ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે એકતરફવાળા.

-: તથા :-

કરાર લખી લેનાર/વેચાણ રાખનાર (બીજીતરફવાળા) :-

....., ઉ.વ. , ધંધો- , રહેવાસી, ઠે.

.....

(જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકત વેચાણ રાખનાર / લખી લેનાર / એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં લખી લેનાર પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજીતરફવાળા વચ્ચે આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવે છે. જેની વિગતો તથા શરતો નીચે મુજબ છે.

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના મોજે ગામ હરણીના ગામતળમાં આવેલ ખુલ્લી જમીન, જેનો સીટી સર્વે નં.૨૬૩, સીટ નં.૭, સત્તાપ્રકાર અ૧, ક્ષેત્રફળ **૬૯૪.૫૯**

ચો.મી. વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન અમો એકતરફવાળાએ તા. ના રોજ વડોદરા

સબ-રજીસ્ટાર કચેરીમાં રજી. નં. થી ભાગીદારી પેઢીના નામે વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ

રાખેલ છે. આમ, સદર ૬૯૪.૫૯ ચો.મી. બીનખેતીની જમીન અમો એકતરફવાળાઓની સંયુક્ત

માલીકી, કબજા ભોગવટાની છે અને તેનો અમો એકતરફવાળાઓને અમારી મરજી મુજબ વાપર,

ઉપભોગ, ઉપયોગ, વહીવટ કરવા અમોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે. આમ, સદર ૬૯૪.૫૯

ચો.મી. જમીનમાં વડોદરા મહાનગરપાલિકા માંથી તા.૦૮.૦૪.૨૦૨૧ ના રોજ બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી વિકાસ પરવાનગી/રજાચિકી નં.વોર્ડ/૨/એપાર્ટમેન્ટ-૨/૨૦૨૧-૨૦૨૨, તા.૦૮.૦૪.૨૦૨૧ થી આપવામાં આવેલ છે. જે આધારે સદર ૬૯૪.૫૯ ચો. મી. જમીનમાં અમો એકતરફવાળાઓએ **“DREAM ELEGANCE”** નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલું છે અને તે નામ કાયમ રાખવાનું છે.

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

અમો એકતરફવાળા દ્વારા સદરહું જમીનમાં હાલ સ્થાનિક સત્તાના નિયમોને આધિન પ્લાનો મંજૂર કરાવવામાં આવેલ છે. અમો એકતરફવાળા દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ છે કે વખતો-વખતના GRCR તથા તેમાં થયેલ ફેરફારને આધિન પ્લાન રીવાઈઝ કરાવીશું. આથી ભવિષ્યમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત/યુનીટને કોઈપણ રીતે નુકશાન ન થાય તે રીતે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી બાંધકામ કરાશે. જેની માહિતી અમો એકતરફવાળા દ્વારા તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે અને હકીકત ધ્યાને રાખીને તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત/યુનીટ ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે. તે અંગે બીજીતરફવાળા સંમત થયેલા છે.

સદરહું જમીનમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ **“DREAM ELEGANCE”** એ નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે અંગે અમો એકતરફવાળાના અર્કીટેક્ટ **Parikh & Associates** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો બીજીતરફવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તમો તે તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો વિગેરે તમારા વકીલ તથા અર્કીટેક્ટ પાસે જોવડાવી ચકાસી લીધેલ છે. જે અંગે તમો બીજીતરફવાળાને સંતોષ મળ્યેથી સમજી, વિચારીને સદર યોજના એટલે કે **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનામાં માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... વાળી મિલકત અમો એકતરફવાળા પાસેથી તમો બીજીતરફવાળાએ કુલ

રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે. સદર ફ્લેટ નં..... નો કાર્પેટ એરીયા ચો. મી. છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલ, સર્વિસ સાઈટસ, એક્સક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તારનો સમાવેશ થાય છે.) અને તે માપની પદ્ધતી અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદ્દબાતલ ગણાશે. સદર અમો એકતરફવાળા પાસેથી તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ નં.ર માં સામેલ છે.

સદર ફ્લેટ નં..... વાળી મિલકત વેચાણ રાખવાના બાનાપેટે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી અમો એકતરફવાળાને રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા બાનાપેટે મળી ગયેલ છે.

સદર કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ અમો એકતરફવાળા દ્વારા આયોજીત **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનામાં માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... વાળી મિલકત અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે તમો બીજીતરફવાળા તે વેચાણ રાખવા સંમત થયેલાં છો. તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે.

-:: શરતો ::-

૧. એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા-ભોગવટાની જમીન ઉપર વડોદરા મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર પાર્કીંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફિફ્થ ફ્લોર ઉપર ફ્લેટોનું આયોજન કરેલું છે.

પરંતુ, એકતરફવાળાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતને નુકશાન કરે તેવા કોઈ સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરવા એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાની લેખીત સંમતી મેળવવાની રહેશે.

૧. (એ/૧) સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનામાં માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... વાળી મિલકત કે જેનો કાર્પેટ એરીયા ચો. મી. છે. તે મિલકત ઉચ્ચક રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ રાખવા બીજીતરફવાળા સંમત થયેલા છે અને એકતરફવાળા તે વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત રકમમાં **“DREAM ELEGANCE”** ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતો સમાવેશ થયેલ નથી. જેમાં ફ્લેટનો કાર્પેટ એરીયા ચો. મી. છે. કોમન વિસ્તાર અને સવલતો કે જે

પ્રિમાઈસીસને સંલગ્ન છે તે કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને એનેક્સર-બી તરીકે આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

(એ/૨) બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં બાલ્કની, વરંડા, વોશ એરીયાનો વિસ્તાર, ચો. મી. છે, જેના રૂા...../- ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.

(એ/૩) બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં પાર્કિંગ ચો. મી. છે, જેના રૂા...../- ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.

(એ/૪) બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં વરાડે પડતો વિસ્તાર ચો. મી. છે, જેના રૂા...../- ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે આથી પ્રમોટર કબુલ થાય છે.

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

૧. (બી)

કુલ વેચાણ અવેજની રકમ કલોઝ ૧ (એ/૧) થી (એ/૫) રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા થાય છે.

૧. (સી) ચુકવણીની પદ્ધતિ :-

આથી, પ્રમોટર મિલકત વેચાણ માટે મંજૂર થયેલ છે જેનો ફ્લેટ નં..... છે, જે માળ પર આવેલ છે, જેનો ચો. મી. કારપેટ એરીયા ખરીદનારને રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે જે અવેજમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી. એસ. ટી. કે કોઈપણ સરકારી કે ટેક્સનો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારને અલગથી ચુકવવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનારે પ્રમોટરને બાનાની રકમ પેટે રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા ચુકવેલ છે, જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

અનુ. નં.	ચેક નંબર	બેંકનું નામ	તારીખ	રકમ રૂા.
કુલ				

ફાળવણી મેળવનારને આ કરારમાં આવ્યા પુર્વે/સમયે રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરાની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધારે નહીં તેટલી) અગાઉ બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને પ્રમોટરને બાકી રહેતી રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરાની રકમ નીચે વર્ણન મુજબ ચુકવી આપવા સંમત થાય છે.

૧. રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજના ૩૦% વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટરને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચુકવી આપશે.

૨. રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજના ૪૫% વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટર ઉક્ત ફ્લેટ જ્યાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે મકાન અથવા ભાગની પ્લીનથ સુધીનું પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૩. રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજના ૭૦% વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ સ્થળે આવેલું છે તે મકાન/ભાગનું, પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૪. રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજના ૭૫% વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટની દીવાલો, અંદરની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, લાટી, બારી-બારણાનું કામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૫. રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજના ૮૦% વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીનું કામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૬. રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ અવેજના ૮૫% વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ જે સ્થળે છે તે મકાન અથવા પ્રભાગની લીફ્ટ, પાણી પંપ વિદ્યુત જોડાણ, વિદ્યુત, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિત આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ-ખતમાં કરવામાં આવેલ છે. તેવી કામગીરી પુર્ણ થયેથી ચુકવી આપશે.

૭. રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫% વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટરને લીફ્ટ, પાણીપંપ, વિજળી નુર, વિજન્ટ્રિક અને પર્યાવરણ આવશ્યકતા પ્રવેશદ્રાર, વરંડા, પ્લીથ, સંરક્ષણ, આસપાસ પાળી, રક્ષાત્મક વિસ્તાર અને અન્ય આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ ફ્લેટનો, મકાન અથવા વિભાગના વેચાણ કરારમાં આવેલ હોય.

૮. ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી તે પછી, એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોંપવા બદલ અને સોંપતી વખતે બાકીની રકમ રૂા./- આપવામાં આવે તેથી ફ્લેટનો કબજો ફાળવણી લખી લેનાર સોંપવામાં આવે તેથી ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો એલાટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક એસબીઆઈ ના $MCLR + 2\%$ ના દર પ્રમાણે વ્યાજ માટે જવાબદાર સહેશે.

૧.(ડી) ઉપર જણાવેલ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એકતરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટ વિગેરેના ચાર્જસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જસ તથા ઉપર તમામ ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલાં ચુકવવાના રહેશે.

૧.(ઈ) ઉપરોક્ત જણાવેલ કિંમતમાં એકતરફવાળાએ કોઈપણ જાતનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જો નામદાર સરકારશ્રીના કે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં અપકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/ વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરિપત્ર / હુકમ / નિયમ/ વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧.(એફ) જો બીજીતરફવાળા નકકી થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી એકતરફવાળાને કરે તો એકતરફવાળાએ પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજીતરફવાળાને વહેલી ચુકવણી કરેલ હોય તેટલા સમય પૂરતું વાર્ષિક $MCLR + 2\%$ ના દરે બીજીતરફવાળાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ એકતરફવાળા ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહિં. આવી રકમ વહેલી સ્વીકારી કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા એકતરફવાળાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવામ અને તેનો દર નકકી કરવાની જોગાવઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહિં.

૧.(જી) સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજના વડોદરા મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર થયેલાં પ્લાન મુજબ માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... વાળી મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. છે. જો તે કાર્પેટ એરીયામાં ૩%ની મર્યાદા સુધીનો ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા વડોદરા મહાનગરપાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ એકતરફવાળાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજૂ કરીને

છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજીતરફવાળાને આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી એકતરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી **MCLR+2%** ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની મર્યાદામાં બીજીતરવાળાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને 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.

૧.(એચ) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજીતરવાળા દ્વારા એકતરફવાળાને આપવામાં આવે છે અને એકતરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી.

૨.૧ સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતનો કબજો એકતરફવાળા પાસેથી લેતી વખતે વડોદરા મહાનગરપાલિકા દ્વારા નકકી થયેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે એકતરફવાળા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.૨. બંને પક્ષકારો માટે સમય મર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સદર સમય મર્યાદામાં **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર એકતરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજીતરફવાળાને સમયસર પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજીતરફવાળાના એસોશીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

તેવીજ રીતે બીજીતરફવાળાએ પણ ખંડ ૧.(સી) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જસ વિગેરેની ચુકવણી એકતરફવાળાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર ૧૩૮૮.૧૮ ચો. મી. છે અને પ્રમોટર પ્રિમીયમની ચુકવણી કાર્યોથી ઉપલબ્ધ બનવા ટી. ડી. આર. અથવા એફ. એસ. આઈ. ના અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનમાં જણાવ્યા મુજબની જુદી-જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ. એસ. આઈ. તરીકે

ઉપલબ્ધ એફ. એસ. આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ. એસ. આઈ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરીજનોમાં પ્રમોટર પરીજનોની જમીન પરથી ૧૩૮૯.૧૮ એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજન કર્યું છે. ઉક્ત પરીજનોમાં પ્રમોટર પરીજનોની જમીન પર તેમને ૧૩૮૯.૧૦ એફ.એસ.આઈ. ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યું છે અને એલોટી સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને ફ્લેટોનું વેચાણ કરવાનું છે એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલા ઉક્ત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલિકોનો જ રહેશે એવી સમજના આધારે ઉક્ત ફ્લેટ ખરીદવા સંમત થાય છે.

૪.૧ એકતરફવાળા સદર “**DREAM ELEGANCE**” નામની યોજના સમય મર્યાદામાં પૂર્ણ કરવા તથા બીજીતરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો બીજીતરફવાળા કે જેઓ સદર યોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનાર એટલે કે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર એકતરફવાળાએ કબજો સોંપવામાં મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજીતરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક **MCLR+2%** ના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો જેટલા સમય માટે રકમની ચુકવણી મોડી થઈ હોય તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક **MCLR+2%** ના દરે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષકારો સંમત થાય છે.

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

પરંતુ, એકતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઇરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ્દ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજીતરફવાળાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ. ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો

કોઈપણ ભંગ સુધારી નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ એકતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા દ્વારા આ કરાર રદ્દ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તિની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર નાણાં પરત કરવાના છે અથવા સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિત વ્યક્તિ પાસેથી એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ અવેજની રકમ મળ્યેથી આ કરારના બીજીતરફવાળાને તેણે એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ, બીજીતરફવાળા દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી એકતરફવાળાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજૂતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પમાં કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એકતરફવાળાએ નક્કી કરવાનો રહેશે.

૫. સદરહું બિલ્ડીંગમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં એકતરફવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સનેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમેનીટીઝમાં લિફ્ટ વિગેરેની વિગતો આ સાથે એનેક્સર-સી થી જોડેલ છે.

૬. સદરહું મિલકતનું પજેશન તા.૩૧.૧૨.૨૦૨૬ સુધીમાં તમો એકતરફવાળાને અમો બીજીતરફવાળાએ આપવાનો રહેશે. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ૧ માસમાં સુપ્રત કરી દેવાનો છે. એકતરફવાળા પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા 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 એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ, વેચાણ આપેલ મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ પુરું કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એકતરફવાળા કબજો સુપ્રત કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

૧. યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટી વિગેરે.
૨. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
૩. એકતરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલ્સની ડીલીવરીના કારણે.

4. ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તબની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ગ્રાહિત ઇસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.
 5. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઇન્ડસ્ટ્રીની હડતાલ વિગેરેના કારણે.
 6. બીજીતરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદ્દઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.
- સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થશે તો એકતરફવાળા સદર
- “DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાના કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહીં.

૭.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure for taking Possession)

એકતરફવાળા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર, એલોટીની લેખિતમાં કબજો ઓફર કરવો જોઈશે અને બીજીતરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી એકતરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ, એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૩ માસના મસયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીશ આપવાની રહેશે અને તદ્દનુસાર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે એકતરફવાળાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજકરણ પુરું કરવામાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજીતરફવાળા આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજીતરફવાળા આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. એકતરફવાળા અથવા સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

૭.૨ એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી એકતરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજીતરફવાળા

પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળા પાસેથી મેળવીને બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩ બીજીતરફવાળા મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો (Failure of party of the second part/Allotte to take possession of Apartment/Flat/Shop)

એકતરફવાળા તરફથી ખંડ નં. ૭.૧ મુજબની લેખિત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજીતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજીતરફવાળા પેરા નં.૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સ્વિકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઈન્ટેનન્સના નાણા ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તેમજ બીજીતરફવાળા નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાત તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરી મજકુર મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહીત વ્યક્તિને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમમાં એકતરફવાળાને થયેલ નુકશાની રકમ બાદ કરીને પરત કરવાની રહેશે.

૭.૪ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન એપાર્ટમેન્ટ અથવા “DREAM ELEGANCE” નામની યોજનામાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાની ધ્યાને લાગે અને તે ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય યો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને તેવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજીતરફવાળા તેવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ, તેવી ખામીઓ માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તેવી ખામીઓ માટેનું કારણ એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા તેવી ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા બીજીતરફવાળા કે તેઓના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને

વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે તેવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમેનીટીસ, કોમન ફેસિલીટીઝની જાળવણી બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા-કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વારસો-વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.૫ બિલ્ડીંગને નુકશાન

a) જો બીજીતરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે તે આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાત અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહીં અને એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

b) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ એટલે કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજીતરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે બીજીતરફવાળાના એપાર્ટમેન્ટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહીં અને એકતરફવાળાને આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

c) સદરહું આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી જમીનમાં **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાનું આયોજન કરી તેમાં રહેણાંક યુનીટોનું આયોજન કરેલું છે અને સદરહું **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાનો વડોદરા મહાનગર સેવા સદનમાંથી પ્લાન મંજૂર કરાવી તે નકશા પ્રમાણે તેમાં દર્શાવેલી વિગતો મુજબ જ બાંધકામ કરવાનું છે. સદર યોજનાના તમામ એપાર્ટમેન્ટોના એલીવેશન કે તેની કોઈપણ દિવાલોમાં ફેરફાર કરવાનો તમો બીજીતરફવાળાને કોઈપણ જાતનો હકક કે અધિકાર નથી તેમજ આખા એપાર્ટમેન્ટના બીમ, કોલમ, સ્લેબ, દીવાલો કે કોમન સવલતોને નુકશાન થાય તે પ્રમાણેની કોઈ તોડફોડ કે વધારાનું બાંધકામ કરવા તમો બીજીતરફવાળા હકકદાર નથી.

૭.૬ આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ

a) બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી નલેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલાં ન લેવાથી તથા ઇલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકશે નહીં અને એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

b) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતનો કબજો લેતા પહેલા બીજીતરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઇલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઇલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઇન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજીતરફવાળાએ કબજો સ્વિકારતા અગાઉ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહીં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજીતરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

c) સોસાયટીને યોજનાની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન. ઓ. સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં અને એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

૭.૭ લીફ્ટ

a) બીજીતરફવાળાએ મિલકતનો કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો મિલકતનો કબજો સ્વિકારતા પહેલા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને લેખીતમાં જાણ કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહીં આવે તો બીજીતરફવાળા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

b) સોસાયટીને યોજનાની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફલેટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહીં અને એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજીતરફવાળાએ અને સોસાયટીના તમામ સભાસદો/સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાની **The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016** ના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ પ્રકારની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે.

૮. બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાણ હેતુ માટે કરી શકશે. સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાનું આયોજન વડોદરા મહાનગરપાલીકા તરફથી તા.૦૮.૦૪.૨૦૨૧ ના રોજ બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી વિકાસ પરવાનગી / રજાચિકી નં.વોર્ડ/૨/એપાર્ટમેન્ટ-૨/૨૦૨૧-૨૦૨૨, તા.૦૮.૦૪.૨૦૨૧ મુજબ કરવામાં આવેલ છે અને તે રજાચિકી લગત મંજૂર થયેલ નકશામાં બતાવ્યા મુજબ સદરહું યોજનામાં રહેણાંક યુનિટ વેચાણ રાખનારાઓએ તેઓના વાહનો પાર્કિંગની જગ્યામાં જ પોતાના વાહનો અન્ય કોઈને અડચણ ન પડે તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. પરંતુ, સદરહું યોજનામાં યુનિટ વેચાણ રાખનારાઓ સદર પાર્કિંગની જગ્યાના માલિક ગણાશે નહીં. વધુમાં, સદર યોજનામાં નોંધાયેલ સભ્યો/સભાસદોને ડ્રો સીસ્ટમથી પાર્કિંગની ફાળવણી કરવામાં આવશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરી આપેલો છે. જેમાં બીજીતરફવાળા સંમત થયેલા છે.

૯. બીજીતરફવાળાએ **“DREAM ELEGANCE”** ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પો. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેમાં એકતરફવાળા કહે તે નામથી સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એકતરફવાળા દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજીતરફવાળાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેના અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી-સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર એકતરફવાળાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે એટલે કે બીજીતરફવાળાએ ફરજિયાતપણે સોસાયટીના સભાસદ થવાનું રહેશે. જેથી એકતરફવાળા સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજૂતી પત્ર અને ધારા-ધોરણોમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી કે તકરાર કરવાની નથી.

૯.૧ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીશ એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજીતરફવાળા પરીયોજનાની જમીન અને **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ

પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવા પાત્ર બનશે. સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનામાં એ. ઓ. પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ અંગેના પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવશે. વધુમાં બીજીતરફવાળા સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બીજીતરફવાળાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કી ન થાય ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા તેઓના ભાગે પડતો કામ ચલાઉ ફાળો એકતરફવાળાને ચુકવવા રાજીખુશીથી સંમત છે. બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ એકતરફવાળા પાસે જ રહેશે.

૧૦. સદર કરારમાં જણાવવામાં આવેલી બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજીતરફવાળાએ ઉક્ત ફ્લેટ હદ વિસ્તારને કબજો સોંપ્યા તારીખથી અથવા તે પહેલા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા નક્કી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧. ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો-વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા એકતરફવાળાના વકીલશ્રીઓને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજના વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળાએ તેઓના ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ મુજબ એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૨. એકતરફવાળા દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જયારે મિલકતની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેની નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસની જે કંઈપણ ચુકવવાની થાય તે વકીલ ફી સહિત તમામ રકમ બીજીતરફવાળાએ તેઓના ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ મુજબ એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. એકતરફવાળાની રજૂઆત અને બાંહેધરી (**Representation and Warranties of the Party of the First Part**).

i) સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાની જમીન અંગેના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ યોજનાની જમીન ચોખ્ખા, કલીયર, માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી છે. તે જમીનના વેચાણ અંગેના હકકો એકતરફવાળા ધરાવે છે અને યોજનાની

જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ યોજનાના અમલ માટે યોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો એકતરફવાળા જ ધરાવે છે.

ii એકતરફવાળા યોજનાઓ વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને એકતરફવાળા યોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો-વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ લાગતી-વળગતી સરકારી કે અર્ધ-સરકારી કચેરીઓ, સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

iii) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય યોજનાની જમીન અથવા યોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકાર લાગ-ભાગ, હકક, હિત, સંબંધ કે અધિકાર રહેલા નથી.

iv) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય યોજનાની જમીન ઉપર અથવા યોજના ઉપર અન્ય કોઈ દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં ચાલતો નથી કે પેન્ડીંગ નથી.

v) સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજના તથા સદર યોજનાની જમીન અને ઉક્ત મિલકત તથા તેની વિંગ અંગે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત મિલકત અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને એકતરફવાળાએ સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજના અને સદર યોજનાની જમીન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.

vi) એકતરફવાળા આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને એકતરફવાળાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલો નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરેલ નથી કે જેનાથી બીજીતરફવાળાના હકકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાનિ કે નુકશાની પહોંચે.

vii) એકતરફવાળાએ સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજના અને ઉક્ત મિલકત સહિત યોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજીતરફવાળાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

viii) એકતરફવાળા ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજીતરફવાળાને ઉક્ત મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

ix) સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજના સંપૂર્ણ થયેથી એ.ઓ.પો./ સોસાયટીની રચના વખતે બીજીતરફવાળાના એસોસીએશનને એકતરફવાળા દ્વારા

અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

x) એકતરફવાળાએ આજની તારીખે સદર યોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણાં પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે સદર યોજનાને માટે ચુકવવાના હોય તે વડોદરા શહેરીમ વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

xi) ટાઇટલ રીપાર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાની જમીન બાબતે અથવા યોજના બાબતે તથા તેના સંપાદન અને યોજના અંગે એકતરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ એકતરફવાળાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૪. બીજીતરફવાળા આથી એકતરફવાળા સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે.

i) બીજીતરફવાળાને મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે મિલકતની તથા યોજનાની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને મિલકત **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનામાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂદ્ધના કરશે નહીં. તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા કે જે કાયદા વિરૂદ્ધ હોય તે કરશે નહીં તથા કાયદા વિરૂદ્ધનું કૃત્ય કરશે નહીં અને વડોદરા મહાનગર સેવાસદનની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહીં તેમજ શરત નં.૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજીતરફવાળાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

ii) બીજીતરફવાળા તેઓએ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જે જોખમી, જવલનશીલ તથા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી સદર મિલકતની યોજના એટલે કે **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે તદ્દુપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા- લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલકત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને એપાર્ટમેન્ટને તથા મિલકતના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય તેમ છતાં બીજીતરફવાળા દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મિલકતને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજીતરફવાળા તેવા નુકશાનની

ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બન છે. તેમજ **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં તથા કોમન પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

iii) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને સદર મિલકત એકતરફવાળાએ જે સ્થિતિમાં આપી હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાની રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનામાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજીતરફવાળા દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈઓનો ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા સામે ડીફેક્ટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના બીજીતરફવાળાના હકકો સંપૂર્ણપણે જતાં રહેશે.

iv) બીજીતરફવાળા દ્વારા મિલકતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે મિલકતમાં અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજીતરફવાળાએ **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કિમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી. તેમજ **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગની મિલકતના સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઇલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાને તથા તેમાં આવેલ બિલ્ડીંગોની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. એકતરફવાળા અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજૂરી વિના બીજીતરફવાળાએ **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાની બિલ્ડીંગોમાં કે ફ્લેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી. તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાને તથા તેમાં આવેલ કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ કરવા-

કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો તેનાથી થયેલ નુકશાનના ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

v) બીજીતરફવાળા દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાની જમીન તથા તેમાં આવેલ બિલ્ડીંગો/ટાવરો તથા તે બિલ્ડીંગો/ટાવરોમાં આવેલ મિલકતોને કે તેના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ્દ અથવા રદ્દ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળા કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળા કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

vi) બીજીતરફવાળાએ તેઓએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મિલકતમાંથી યોજનાની ખુલ્લી જગ્યા કે કંપાઉન્ડમાં અથવા યોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં કોઈ ક્યારો, ગંદકી, ચીથરા અથવા નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાના સભ્યો/સભાસદોને અગવડતા પડે. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ-સામાન મુકવાનો નથી.

vii) એકતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનામાં આવેલ વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

viii) બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકત જે હેતુ માટે એકતરફવાળાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં કે લેણામાં થયેલો વધારો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

ix) આ કરાર હેઠળ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા દ્વારા મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકશે નહીં.

x) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્ષ બોડી તેની રચના વખતે સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજના અને તેમાં આવેલ મિલકતોની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ યોજના સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને

પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો-વખત જે કોઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજીતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, લાગત ચાર્જસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

xi) એકતરફવાળાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે સદર યોજના તેમજ બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતના કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળાએ તેની સ્થિતિને જોવા માટે તથા તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

xii) એકતરફવાળા અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ સમયે યોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તેમજ બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતના કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળાએ તેની સ્થિતિને જોવા માટે તથા તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫. બીજીતરફવાળા તરફથી એકતરફવાળાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને એકતરફવાળાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટીએ સદર મિલકત અથવા સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજીતરફવાળા સાથે પરિશિષ્ટ નં.૨ વાળી મિલકતનો બાનાખત કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાના કોઈપણ ભાગ ઉપર બીજીતરફવાળાનો કોઈ હક્ક, દાવો રહેશે નહીં કે ધરાવશે નહીં. તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજીતરફવાળાને સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ,

ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતનું કોઈપણ જાતનું લખાણ કોઈને લખી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બીજો / ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭. એકતરફવાળાઓ ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં (Party of the First Part shall not mortgage or create charge).

એકતરફવાળાઓ આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદર પરિશિષ્ટ નં.૨ વાળી મિલકત એટલે કે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો આવો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો એકતરફવાળા દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો શાનગીરો કે બોજો સદર પરિશિષ્ટ નં.૨ વાળી મિલકત વેચાણ રાખનાર એટલે કે બીજીતરફવાળાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૧૮. બંધનકર્તા અસર (Binding Effect)

એલોટી સૌ પ્રથમ પોતાને આ સમજૂતી મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર ચુકવણીની યોજનામાં નિયમ કર્યા પ્રમાણે લેણી થતી ચુકવણીઓ સહિત તમામ અનુસુચિ સાથે આ સમજૂતી પર સહી કરીને તેની સોંપણી ન કરે અને ત્યારપછી પ્રમોટર દ્વારા જ્યારે અને જે પ્રમાણે જાણ કરવામાં આવે ત્યારે સંબંધિત પેટા- રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેના રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત ન થાય ત્યાં સુધી પ્રમોટર દ્વારા એલોટીને આ સમજૂતી મોકલવાથી પ્રમોટર અથવા એલોટીને પક્ષે કોઈ બંધનકર્તા જવાબદારી ઉભી થતી નથી. એલોટી (એલોટીઓ) પોતાને આ સમજૂતી મળ્યાની તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર, આ સમજૂતી કરવામાં અને પ્રમોટરને તે મોકલવામાં અને / અથવા પ્રમોટર દ્વારા જ્યારે અને જે પ્રમાણે જાણ કરવામાં આવે ત્યારે સંબંધિત પેટા-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેના રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં ચુક કરે, તો તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટરે એલોટીને તેની ચુક સુધારી લેવા માટે નોટીસ બજાવવી જોઈશે અને એલોટીને તે નોટીસ મળ્યાના ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર તે ચુક સુધારી લેવામાં ન આવે, તો એલોટીની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને બુકિંગ માટેની રકમ સહિત એલોટીએ તેના સંબંધમાં જમા કરેલી તમામ રકમ, કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય એલોટીને પરત કરવી જોઈશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર (Entire Agreement)

આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચે રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર સદર **“DREAM ELEGANCE”** નામની યોજનાની મિલકત અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર

સિવાયની અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૈખિક ગોઠવણો રદ્દ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. સુધારા કરવાનો અધિકાર (Right of Amend)

આ કરારમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષકારોને તેમજ બીજીતરફવાળામાં જોડાનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજીતરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

આ કરાર કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ યોજાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ / ફરજો / હેતુઓ / ઇન્ટ્રેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના બીજીતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળા સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા બીજીતરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો / જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. કરાર રદ્દ કરવા બાબત (Severability)

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂર હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)

આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજીતરફવાળાએ સદર યોજના/સોસાયટીના કોઈપણ કોમન ખર્ચાઓમાં બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ કે રાખવા નકકી કરેલ મિલકતના કાર્પેટ એરીયાના માપ પ્રમાણે બીજીતરફવાળાએ તેઓના હિસ્સા મુજબનો વરાડો પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે.

૨૪. વધુ બાંહેધરી (Further Assurances)

બંને પક્ષકારો આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહીં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતાઓ (ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહીં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહીં ઉભા

કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. અમલનું સ્થળ (Place of Execution)

આ કરાર એકતરફવાળા કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત એકતરફવાળાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે વડોદરા શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારે જ આ કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનશે. તેમ જ આ કરાર વડોદરા ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. બીજીતરફવાળાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને એકતરફવાળાએ આવી કચેરીમાં હાજર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની છે.

૨૭. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષકારોએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાના રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોષ્ટ એ. ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

એકતરફવાળાનું નામ અને સરનામું

શ્રીજી રીયાલ્ટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર- હિરલ ખંતિલ શ્રોફ, કંપનીનું સરનામું- બી/૪૦૧, શ્રવણ એન્ડલેવ, એમ.એસ. હોસ્ટેલ પાસે, સમા-સાવલી રોડ, વેમાલી, વડોદરા.

બીજીતરફવાળાનું નામ અને સરનામું

(૧)

(૨)

રહે.

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષકારોએ એકબીજાને રજી. પોષ્ટ એ. ડી. થી કરવાની ફરજ રહેશે અને જો તેમ ન કરવામાં કોઈ પચકાર કસુર કરે તો ઉપરોક્ત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્ર વ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષકારને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

૨૮. સંયુક્ત બીજીતરફવાળા/એલોટીઓ (Joint party of the Second Part/Allottees)

બીજીતરફવાળા એટલે કે મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારની સંખ્યા એક કરતાં વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર

બીજીતરફવાળા પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજીતરફવાળાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન (Stamp Duty and Registration)

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. વિવાદનું નિરાકરણ (Dispute Resolution)

બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકતા તો **The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016** મુજબ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેના વુડા સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧. લાગુ પડતો લાયદો (Governing Law)

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતાં હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે વડોદરા શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

પરિશિષ્ટ નં.૧

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરાના **મોજે ગામ હરણી** ના ગામતળમાં આવેલ ખુલ્લી જમીન, જેનો સીટી સર્વે નં.૨૬૩, સીટ નં.૭, સત્તાપ્રકાર અ૧, ક્ષેત્રફળ ૬૮૪.૫૮ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં વડોદરા મહાનગરપાલિકામાંથી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મેળવી **“DREAM ELEGANCE”** નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલ છે.

પરિશિષ્ટ નં.૨

“DREAM ELEGANCE” નામની યોજનામાં માળે આવેલ ફ્લેટ નં....., જેનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ ચો. મી. છે અને તેને વરાડે પડતાં રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટનું માપ ચો. મી. તેમજ તેમાં આવેલ ચો. મી. ની બાલ્કની તથા પાર્કીંગચો. મી. સહીતની મીલકત વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. છે. તે ફ્લેટ નં..... વાળી મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેની ચર્તુઃદીશા નીચે મુજબ છે :

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સદર બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારાએ જીવના સાવધપણે, સમજી, વિચારી, વાંચી, વાકેફ થઈ અકકલ હોશીયારીથી કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર અમારી રાજખુશીથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરી લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર/એકતરફવાળા :

શ્રીજી રીયાલ્ટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર-

.....
(હિરલ ખંતિલ શ્રોફ)

બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર/

વેચાણ રાખનાર/બીજીતરફવાળા :

.....

સાક્ષીઓની સહી

૧.

૨.