

-: બાંધકામનો કરાર :-

આજરોજ તારીખ : /૧૧/૨૦૧૪ ના રોજ વડોદરાના મોજે ગામ કોથલીના બ્લોક/સર્વે નં.૫૦૦/બ વાળી અને બ્લોક/સર્વે નં.૫૦૯ વાળી અને બ્લોક/સર્વે નં.૫૧૦ વાળી મળી કુલ ૩૪૨૦૭.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીનમાં આયોજીત 'Avadh Vihar' નામની યોજના પૈકી પ્લોટ નં. કે જેના પ્લોટનું માપ ચો.મી. છે. જે બિનખેતીની જમીનમાં સંપૂર્ણ બાંધકામ કરવા અંગે આ બાંધકામનો કરાર અમો નીચે સહી કરી લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-

_____ Age. __, Occ: _____ P.No. _____

Add : _____ (જેમને હવેપછી સદર કરારમાં લખી આપનારા/એક તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા :- અવધ એશોસીએટ્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ એફ/૯૯, બાલાજીનગર, સમતા-સુભાનપુરા રોડ, વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તેના વતી ભાગીદાર તરીકે મોહનભાઈ રતિલાલ પટેલ ઉ.વ.આ.૪૮, ધંધો-ખેતી/વેપાર, (જેમને હવેપછી સદર કરારમાં લખી લેનારા/બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.) નાને આ બાંધકામ કરવા અંગેનો કરાર અમો એક તરફવાળા લખી આપીએ છીએ કે :-

સદર કરારના લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા દ્વારા બાંધકામ અંગેની જરૂરી પરવાનગી જરૂરી પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળમાંથી તા.૦૧/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ પરવાનગી નં. ચુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૧૦૬/૨૦૧૪ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ આયોજીત યોજનામાં આવેલ ઉપરોક્ત બીનખેતીના પ્લોટવાળી જમીન-મિલકત, સાથે નક્કી થયેલ સમજુતીઓ-શરતો મુજબ, અમો લખી આપનારા-એક તરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરી, બુક કરાવેલ હોઈ, જે અંગે અમારી સગવડતા ખાતર, નક્કી થયેલ સમજુતીઓ મુજબ તા. ___/___/___ ના રોજ બીજી તરફવાળાએ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહું નક્કી થયેલ શરતો મુજબ, તેની સ્પષ્ટતા કરી, તેના અનુસંધાનમાં સદર ઉપરોક્ત જમીન-મિલકતમાં આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ આશરે _____ ચો.મી.માં સંપુર્ણ બાંધકામ તમો બીજી તરફવાળાએ પુર્ણ કરવાનું હોઈ અને સદરહું બીનખેતીની જમીનના તથા આ બાંધકામ કરાર અન્વયે સહની ચુકવવાના કુલ વેચાણ અવેજ કે જે તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાના ચુકવવાની હોઈ, જે મુજબ નક્કી થયેલ શરતો અને સમજુતી ઓની સ્પષ્ટતા કરી, જેના અનુસંધાનમાં આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

૧) સદર ચુનીટનું આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ ઉપરોક્ત માપ મુજબનું નક્કી થયેલ સ્પેશીફિકેશન/પ્લાન મુજબ અને બાંધકામની રૂપરેખા મુજબ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાની સાથે નક્કી કર્યા મુજબ બીનખેતીની જમીનની કિંમત રૂ. _____ પુરા તથા આ લેખ અન્વયે નક્કી થયેલ સંપુર્ણ બાંધકામની કિંમત રૂ. _____ પુરા મળી કુલ વેચાણ કિંમત રૂ. _____ પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

સદર રકમમાં જમીનની તથા નક્કી થયા મુજબના બાંધકામની કિંમતનો સમાવેશ થયેલો છે. અને મેઈન્ટેન્સ ડીપોઝીટ અને ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જસ વિગેરેની રકમ નક્કી થયા મુજબ અલગથી આપવાની છે. અને સદર ઉપરોક્ત નક્કી થયેલ જમીનની તથા બાંધકામની કુલ રકમ માસ-... સુધીમાં અમો આ લેખના એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાની સાથે થયેલ સમજુતી મુજબ નક્કી થયા મુજબ તમો બીજી તરફવાળાની લેખીત માંગણી થયે અથવા મોખીક જાણ કરેથી દિન-૭ માં ચુકવવી આપવાના છે. અને તેમ કરવામાં કસુર થશે તો પુરૂ પેમેન્ટ થયા બાદ બાંધકામ ચાલુ કરવાનું રહેશે. અને સદર નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ અવેજમાંથી અવેજના બાનાપેટે એક તરફવાળાએ રૂ. _____ :૦૦ પુરા બીજી તરફવાળાને ચુકવેલા છે. જે અમો બીજી તરફવાળા મળ્યાનું કબુલ કરીએ છીએ.

અમો આથી લખી નક્કી કરીએ છીએ કે સદરહું બાંધકામ પુર્ણ કરવા અંગેની નક્કી થયેલ સમયમર્યાદા માસ- સુધીની નક્કી કરેલ છે. પરંતુ કોઈ સરકારી કાયદાઓના નીચંત્રણો થી કે એકબીજાના કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે કે જરૂરી માલ-સામાન સમયસર મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તેવા પ્રસંગે/સંજોગોમાં ઉપરોક્ત સમયમર્યાદામાં વધારો થયેલો ગણવાનો રહેશે.

સદર ઉપરોક્ત પ્લોટ/ચુનીટમાં બાંધકામ કરવા માટે આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન, સ્ટ્રક્ચર ડીઝાઈનને આધીન રહી તથા માન્ય શરતો/સ્પેશીફિકેશન/પ્લાન મુજબનું અને યોજનાના આયોજકો નવીન રીવાઈઝ પરવાનગીઓ મેળવે તો તે મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તેને આધીન રહી, સંપુર્ણ બાંધકામ, તમો બીજી તરફવાળાએ જ કરવાનું હોવાથી અને તે અંગે નક્કી થયા મુજબ જમીનનો તથા થનાર બાંધકામનો ખર્ચનો કુલ વેચાણ અવેજ ચુકવવાનો હોઈ તે અંગેથી આ કરાર લખેલ છે.

- ૨) અમો બંને પક્ષકારો આથી સંયુક્તપણે સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના માટેના નક્કી થયેલ એલીવેશન/કલર કામમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં કે થઈ શકશે નહીં તથા સદર જમીનની તથા બાંધકામની કિંમતમાં કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી સંસ્થા/કચેરીઓના વખતો વખતના ટેક્સ,લાગત,ચાર્જસ,સરકારી કાયદા હેઠળ સર્વિસ ટેક્સનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી કે જે એક તરફવાળાએ જેતે વખતે અલગથી ચુકવવાનો છે તથા જે તે ઓથોરિટી દ્વારા અપાતાં પાણીની, ગટરની તથા વિદ્યુત જોડાણની લાઈનો, જેવા કામનો મેઈન લાઈનમાંથી યુનીટ સુધી ખર્ચ એક વખત જ બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. પરંતુ એક તરફવાળાના નામે વિદ્યુત કચેરીમાં જે કાંઈ અલગથી રકમ ભરવાની થાય તો તે એક તરફવાળાએ ભરવાની છે. તથા તે કામો માટે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી લેખીત મંજૂરી તથા નો ઓબ્જેક્શન સર્ટીફિકેટ લેવાનું રહેશે. અને વધુમાં સદર મિલકતમાં ડ્રેનેજ અંગેની સુવીધા માટે હંગામી ધોરણે ખાનકુવો બનાવી આપવાનો રહેશે.
- ૩) અમો બંને પક્ષકારો આથી સંયુક્તપણે સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર યુનીટના બાંધકામમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર, હરકત હોય તો ચાલુ કામે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને જણાવવાની રહેશે. પાછળથી કોઈપણ જાતની તકરારો કે વાંધાઓ ચાલશે નહીં કે કરી શકાશે નહીં. વધુમાં આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે યુનીટના બાંધકામ અગર તો યુનીટની જમીનની તથા બાંધકામની કિંમત બાબત અથવા તો આ કરારના અર્થઘટન બાબત કે યોજનાની શરતો કે કોઈપણ પ્રકારનો ઝઘડો ઉત્પન્ન થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ રાહે ન કરતાં વડોદરા મુકામે જ લવાઈ રાહે કરવાનો રહેશે એટલે કે તે અંગેના ઝઘડાની પતાવટ આરબીટ્રેશન એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ કરવાની રહેશે. અને તે અંગે લવાઈનો નિર્ણય બંને તરફવાળાઓએ માન્ય રાખવાનો રહેશે. તેમજ નીમેલ લવાઈ આપણે બંને તરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે.
- ૪) અમો બંને પક્ષકારો આથી સંયુક્તપણે સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ સ્પેશીફીકેશન/પ્લાન મુજબ જ બીજી તરફવાળા બાંધકામ કરશે અને એક તરફવાળાએ ચાલુ બાંધકામ દરમિયાન બાંધકામ મટીરીયલ્સ વિગેરેની રૂબરૂ હાજર રહી દેખરેખ રાખવાની રહેશે તથા પાછળથી કોઈ તકરાર કરી-કરાવી શકશે નહીં અને યુનીટમાં શક્ય હોય તેવા જ ઈન્ટરનલ ફેરફાર કરવા માંગે તો તે અંગે વધારાના કામ અંગેનો જે ખર્ચ નક્કી થાય તે થતો વધારાનો ખર્ચ અલગથી એડવાન્સ જ આપવા એક તરફવાળા બંધાયેલા છે. પરંતુ જે તે સ્ટેજનું બાંધકામ પૂર્ણ થઈ ગયા બાદ કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકાશે નહીં કે કરાવીશું નહીં કે થઈ શકશે નહીં. તથા વધુમાં સદર કરાર હેઠળના યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો બાંધકામ પૂર્ણ/સંપૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી તથા આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ જમીનની તથા થનાર બાંધકામની નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ અવેજ મુજબની કિંમત અમો એક તરફવાળા, તમો બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણપણે ચુકતે ન આપીએ ત્યાં સુધી તથા કબજો સંભાળ્યા બદલના કરારમાં બીજી તરફવાળાને સહી કરી ન આપીએ ત્યાં સુધી તમો બીજી તરફવાળા પાસેજ રહેશે અને અમો એક તરફવાળા કોઈપણ પ્રકારે કબજો માંગવા-મંગાવવા હક્કદાર અને અધિકારી રહીશું નહીં.

અમો એક તરફવાળા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યુનીટ હાલ વુડાના અપીકશીત વિસ્તારમાં આવેલ હોઈ, સરકારી-અર્ધ સરકારી કચેરી/સંસ્થાઓ દ્વારા અપાતી પાણી, ડ્રેનેજની સગવડ કોઈપણ પ્રકારે ઉપલબ્ધ નથી કે જેતે ઓથોરિટી દ્વારા ક્યારે અપાશે, તેની કોઈ ખાણ નથી. તેવી ખાણ-સમજ સાથે તમો યોજનાના આયોજકો/ડેવલોપર્સ પાસે બાંધકામ કરવા-

કરાવવાનું નક્કી કરેલ હોઈ, તમો યોજનાના આયોજકો/ડેવલોપર્સ સાથે જે તે ઓથોરેટી દ્વારા મેળવવા/અપાવવા અંગે તત્કાલ ધોરણે કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકાશે નહીં કે ભવિષ્યમાં માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહીં.

અમો બંન્ને પક્ષકારો આથી સંયુક્તપણે સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબનો સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, જે તે સમયે જે તે સ્ટેજના ખુદી જમીન મુજબના કે બાંધકામ મુજબ કે સ્ટેમ્પ એક્ટ તથા સરકારી નીચમો અનુસારના કાયદાઓને આધીન રહી, અમો એક તરફવાળાના ખર્ચે લખાનાર વેચાણ લેખો-લખાણો, લખાવી લેવા તેચાર હોઈએ અને બીજી તરફવાળા આનાકાની કરે, તો તેવા પ્રસંગે લખી આપેલ બાનાખતના કરાર તથા આ લેખના વિશીષ્ટ અમલ અન્વયે કોર્ટ રાહે જરૂરી વેચાણ લેખો-લખાણો એક તરફવાળા લખી-લખાવી લેવા હકકદાર અને અધિકારી રહીશું. અને સદરહું યોજનાના અંગે કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવતાં સુધીની સમયમર્યાદામાં જરૂરી વેચાણ દસ્તાવેજો લખી-લખાવી લેવાના છે અને રહેશે.

૫) અમો બંન્ને પક્ષકારો આથી સંયુક્તપણે સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે અમો એક તરફવાળા ચાલુ બાંધકામ દરમ્યાન અધુરા બાંધકામે સદર જગ્યાનો અધુરા બાંધકામનો કબજો માંગી શકીશું નહીં તથા અધુરા કામ દરમ્યાન અગર કામ શરૂ કરવા માટે આ કરારના દીવસથી બીજી તરફવાળાની લેખીત પરવાનગી (એન.ઓ.સી.સર્ટીફિકેટ) સિવાય એક તરફવાળા સદર જગ્યા અગર અધુરા બાંધકામવાળી જગ્યાનો કબજો લઈ શકીશું નહીં અને બાંધકામનો કરાર અન્ય કોઈને લખી/કરી-કરાવી આપીશું નહીં. અને અમો લખી આપનારા સદર બાંધકામ અંગે કોઈપણ પ્રકારે ત્રાહીત ઈસમને સોંપીએ તો એક તરફવાળા સામે ફોજદારી રાહે કાયદેસરના પગલાં ભરી શકશો. તથા આ અંગે કરાર ભંગ થવાથી જે કાંઈ નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો એક તરફવાળા જવાબદાર રહીશું અને એક તરફવાળા સદર યુનીટનો કબજો લેખીત મંજૂરીથી જ લેવા હકકદાર રહીશું. અને આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ સ્પષ્ટતાઓ મુજબ બીજી તરફવાળા દ્વારા એક તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કરો ત્યારે, મિલકતના બાંધકામમાં કોઈપણ ખામી હોય તો કબજો સુપ્રત કરે દિનથી દિન-૩૦ સુધીની સમયમર્યાદામાં ખામીની જાણ કરવાની છે અને રહેશે. અને કબજો સુપ્રત કરેલ દિનેથી દિન-૩૦ બાદ નુકશાની કે દુરસ્તી અંગેની કોઈપણ જાતની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે નહીં. કે કોઈ દાદ-ફરીયાદ કરી-કરાવી શકાશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા સહ આ લેખ લખેલ છે.

૬) અમો એક તરફવાળા તરફથી બીજી તરફવાળાને ઉપરોક્ત નક્કી થયેલ સંપૂર્ણ કિંમત ચુકવ્યા બાદ એક તરફવાળાને યુનીટનો લેખીત પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપશે સદર હુ યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપ્યા પછી/બાદ બીજી તરફવાળાની સદરહુ યુનીટ અંગે કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં તથા કોલમ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ તમો બીજી તરફવાળા ની જાણ/માંગણી કર્યા તારીખથી દિન-૭ માં બાકી પડતો અવેજ ચુકવવામાં અમો એક તરફવાળા ચુક કરીએ અગર કસુર કરીએ તો અમારે તમો બીજા પક્ષવાળાને જે તે હમ્મ દીઠ, હમો તેમજ તેના ઉપર થતુ દર વર્ષે અને સેકન્ડે ૧૮% વ્યાજની નુકશાની સહની રકમ હમ્મની રકમ ઉપરાંત ચુકવવાની રહેશે.

૭) એક તરફવાળાને સદર બાંધકામ અંગે બેંક, સરકારી સંસ્થા, અર્ધ સરકારી સંસ્થા અગરતો કોઈપણ નાણાંધીરનાર બેંક, પેઢી, ફાયનાન્સ કંપનીમાંથી લોન લેવાની હશે તો સદર યુનીટને લાગતા ઉપલબ્ધ એવા તમામ કાગળો આપી, એન.ઓ.સી જરૂરી યોગ્ય સહી-સંમતીઓ કરી આપશે તથા તે નાણાં ધીરનારને જરૂરીયાત પ્રમાણેની સહી-સંમતીઓ એક તરફવાળા

એ કરી આપી,તે અંગે જરૂરી કાગળો તથા લખાણો પણ એક તરફવાળાએ જ લખી આપી,તે અંગે થનારા ખર્ચ પણ એક તરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. અને વધુમાં આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે ઉપરોક્ત નકકી થયા મુજબ જમીનની તથા થનાર બાંધકામની તથા અન્ય ખર્ચ સહના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ અમો એક તરફવાળાએ અમારી જવાબદારી થી ચુકવવી આપવાની હોઈ, કોઈપણ વ્યક્તિ,નાણાંધીરનાર બેંક,પેઢી,ફાયનાન્સ કંપની વિગેરે પાસેથી, તમો બીજી તરફવાળા સાથે નકકી થયેલ હસાઓ મુજબની રકમ લાવી આપી, પહોંચાડવાની તમામ જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની જ છે અને રહેશે.

- ૮) બીજી તરફવાળા ઉપરોક્ત શરતોને અને આપેલ સ્પેશીફિકેશન મુજબ બાંધકામની રૂપરેખા મુજબ યુનીટનું બાંધકામ સંપૂર્ણ કરવા બંધાયેલા છીએ અને એક તરફવાળા આ કરારની શરતો અને આપેલ સ્પેશીફિકેશન મુજબની વિગતોની પુર્ણ અભ્યાસ કરી સમજી,વિચારી યુનીટનું બાંધકામ સંપૂર્ણ કરાવવા બંધાયેલા છીએ.અને બીજી તરફવાળા દ્વારા થયેલ કામની કિંમત બીજી તરફવાળાની માંગણી મુજબ અમો એક તરફવાળા સમયસર ચુકવવા બંધાયેલા છીએ. તે બંને તરફવાળાઓના વંશ,વાલી,વારસો,એસાઈનીઓ,ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામ ને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સદર ઉપર મુજબનો કરાર અમોએ આજરોજ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વીચારી, વાકેફ થઈ, બીનકેફ હાલતમાં લખેલ છે.જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી,વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ

લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-

=====

બીજી તરફવાળા :-

=====

અવધ એશોસીએટ્સ એ નામની
લાગીદારી પેઢીના વતી લાગીદાર તરીકે

મોહનભાઈ રતિલાલ પટેલ