: કબજા વગરનો બાનાખત કરાર :

આ બાનાખત આજ રોજ તારીખ : .૨૦૨૩, 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, એસાઇનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદરો, સક્સેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજાતરફવાળા / વેચાણ આપનાર / જમીન માલિક :

JALASHRAY DEVELOPER જેનો PAN : AASFJ2561M છે, તેમજ તે પેઢીનું સરનામું : જી.એફ.૫, નીલકંઠવર્ણની એપાર્ટમેન્ટ, હેડગેવાર ગાર્ડન પાસે, અભિલાષા ચાર રસ્તા, ન્યુ સમા રોડ,વડોદરા, ગુજરાત ઠેકાણે આવેલ છે, એ ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર - ઠક્કર રિતેશકુમાર પ્રવીણચંદ્ર, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી, ૩૩, પ્રીત બંગલોઝ, સીતારામ સુપર માર્કેટ પાછળ, પ્રકૃતિ રિસોર્ટ સામે, છાણી, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર નં.૩૯૩૯ ૬૧૯૩ ૦૫૭૨. Pan No.ABLPT8372N.

જેમને હવે પછી આ બાનાખતમાં "અમો" અને અથવા "લખી આપનાર, વેચાણ આપનાર, બીજીતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર, વેચાણ આપનાર પોતે જાતે જમીન માલીકો તથા બીજીતરફવાળી ભાગીદારી પેઢી ના ભાગીદારો તથા તેના વખતોવખતના ભાગીદારો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, નોમીનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

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

સદરહું જમીન 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 સીટી સર્વે નં.NA૨૩૭ છે. જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧, થતા તેને ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૭૪ (જુનો ફાયનલ પ્લોટ નં.૯૦) ફાળવેલ છે, તેમાં રિવાઇઝડ વિકાસ પરવાનગી નં.યુડીએ/પ્લાન-૨ / પરવાનગી / ૧૨ / ૨૦૧૮, તા.૦૫.૦૭.૨૦૧૮ થી પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૨, જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ

૮૮૩.૨૮ ચો.મી. તથા સદર પ્લોટને વરાડે પડતા વણવહેંચાયેલ કોમન પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૯૮.૧૪ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૯૮૧.૪૨ ચો.મી. જમીન વાળી બિનખેતીની જમીન. તે જમીનમાં "જલાશ્રય રેસીડન્સી" એ નામ રાખીને રહેણાંકના ફલેટો બાંધવાનું આયોજન અમો બીજા તરફવાળાએ કરેલું છે. તેમજ તેવી યોજનાની નોંધણી અમો બીજા પક્ષવાળાએ ધી 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 ફાળવવામાં આવ્યા હોય, તેઓની સાથે કરારો કરવાના તેમજ વેચાણ અવેજ સ્વીકારવા અમો બીજા પક્ષવાળા હકકદાર હોઇ, સદર નીચે વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાની નકકી કરેલ છે, તેનું વિગતવાર વિસ્તૃત વર્ણનઃ-

સદરહુ જમીન અમો બીજીતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૯૮૪, તા.૧૪.૦૨.૨૦૨૩ (હુકમ તા.૧૫.૦૨.૨૦૨૩) થી (૧) ઠકકર સરોજબેન પ્રવીણચંદ્ર, (૨) ઠકકર રિતેશકુમાર પ્રવીણચંદ્ર, (૩) ઠકકર વંદના રિતેશકુમાર, (૪) હિમાંશુ હેમંતભાઇ ઠકકર, (૫) જયોતીકાબેન હેમંતભાઇ ઠકકર, (૬) હેમંતકુમાર પ્રાણજીવનદાસ ઠકકર પાસેથી સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવીને માલિકી દરજ્જે વેચાણ રાખેલ છે, અને સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે સીટી સર્વે રેકર્ડમાં અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાનું નામ ફેરફાર નોંધ નં.૫૦૬, તા.૦૬.૦૩.૨૦૨૩ (પ્રમાણીત તા.૨૮.૦૪.૨૦૨૩) થી દાખલ થયેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાઓ "સદરહુ જમીન" ના કાયદેસરના માલિક, કબજેદાર અને ભોગવટેદાર બનેલા છીએ.

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ 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 સીટી સર્વે નં.NA૨૩૭ છે. જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧, થતા તેને ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૭૪ (જુનો ફાયનલ પ્લોટ નં.૯૦) ફાળવેલ છે, તેમાં રિવાઇઝડ વિકાસ પરવાનગી નં.યુડીએ/પ્લાન-૨ / પરવાનગી / ૧૨ / ૨૦૧૮, તા.૦૫.૦૭.૨૦૧૮ થી પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૨, જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૮૮૩.૨૮ ચો.મી. તથા સદર પ્લોટને વરાડે પડતા વણવહેંચાયેલ 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 મહાનગર પાલીકા નાએ તેમની વિકાસ પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી નં.વોર્ડ-૨/એપાર્ટમેન્ટ-૧૧૭/૨૦૨૧-૨૦૨૨, તા.૨૮.૦૩.૨૦૨૨ થી આપેલ છે, તે જમીનમાં અમો બીજા પક્ષવાળાએ "જલાશ્રય રેસીડન્સી" એ નામ રાખીને ફ્લેટોનું

આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર પાર્કીંગ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોર સુધી રહેણાંક હેતુના ફ્લેટોનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, તે પૈકી ....ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં............... તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપ્યો છે. સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ.૨૦૧૬ **(RERA)** મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી. .... છે. તથા એટેચ્ડ બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી વણવહેંચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી કોમન આંતરીક રસ્તાની વણવહેંચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ....ચો.મી છે. તેમજ સદર ફ્લેટને વરાડે આવતી વણવહેંચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ...........ચો.મી. વાળી મિલકત વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

સદરહુ જમીનનો બિન-ખેતીનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કલેકટરશ્રી વડોદરાના ઓએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. એલ.એન.ડી. / એસ.આર. / ૧૬ / ૨૦૦૧-૨૦૦૨ / વશી / ૨૯૪૭ / ૨૦૦૧, તા.૨૯.૧૦.૨૦૦૧ થી આપેલ છે.

તેમજ પહેલા પક્ષવાળાની માંગણીથી અમો બીજા પક્ષવાળાએ, સદર યોજના અંગેના તમામ દસ્તાવેજો તેમજ આર્કીટેક તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશાઓ તેમજ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ **(RERA)** હેઠળ ઘટાડમાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ અન્ય તમામ દસ્તાવેજો તેમજ વકીલ શ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલ કલીયર સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલો તેમજ સદર "જલાશ્રય રેસીડેન્સી" 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 સંબંધીત મહેસુલી રેકોર્ડની અધિકૃત નકલો પહેલા પક્ષવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જોઇ, તપાસી અને તેની ખાત્રી કરી / કરાવી, તેનાથી તમો પહેલા પક્ષવાળા સંતુષ્ટ થયેલ હોઇ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાની નકકી કરેલ હતી અને તેથી આ બાનાખત તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે. તદ્ ઉપરાંત, સદર "જલાશ્રય રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરવા (એટલે કે, પ્લાન, એલીવેશન, સેકશન વિગેરે) અંગેની પરવાનગી અમો બીજા પક્ષવાળાએ વડોદરાના કલેકટરશ્રીએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં. એલ.એન.ડી. / એસ.આર. / ૧૬ / ૨૦૦૧-૨૦૦૨ / વશી / ૨૯૪૭ / ૨૦૦૧, તા.૨૯.૧૦.૨૦૦૧ થી આપેલ છે, તથા બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી વડોદરા મહાનગર

પાલીકા નાએ તેમની વિકાસ પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી નં.વોર્ડ-૨/એપાર્ટમેન્ટ-૧૧૭/૨૦૨૧-૨૦૨૨, તા.૨૮.૦૩.૨૦૨૨ થી મેળવેલ છે. તેમજ બાકી રહેતી મંજુરીઓ જુદા જુદા સત્તા મંડળો પાસેથી અમો બીજા પક્ષવાળા વખતો વખત મેળવી લઇશું તેમજ ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ અને કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અમો બીજા પક્ષવાળા મેળવી આપીશું.

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 વોટરપ્રફીંગનું કામ પુરૂ થયે	૮૫% રકમ થી વધુ નહિ
૮.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેની લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ વિગેરેના કામ પુરૂ થયે	૯૫% રકમ થી વધુ નહિ
૯.	પઝેશન (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 ચુકવવાનુ રહેશે, તદ્ઉપરાંત, આ બાનાખતની આપણે બંન્નેવ પક્ષવાળા વચ્ચે એવું પણ સ્પષ્ટ નકકી કરવામાં આવે છે કે ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાની રકમ, જે તે હપ્તાની તારીખથી માસ-૩(ત્રણ) સુધીમાં તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવો નહી તો, તેવા સંજોગે, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફ્લેટ વેચાણ રાખવાનો તમો પહેલા પક્ષવાળાનો કોઇપણ પ્રકારનો હકક કે અધિકાર રહેશે નહી અને તેવે સંજોગે, અમો બીજા પક્ષવાળા, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવેલ નાંણાં પૈકીના ફકત 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 મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નકકી કરેલ છે. તેમજ તેવે સંજોગે, જો કોઇ સરકારી ટેક્ષ ભરવાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થાય તો, અથવા તો, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ચુકવીશું તેમજ તેવે સંજોગે, આ બાનાખત તેમજ ઇતર કોઇપણ આપણ વચ્ચે થયેલ લખાણો રદ કરવાનો જે કાંઇપણ 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 કોઇને ત્યાં કોઇપણ પ્રકારે લખી આપી જોખમમાં નાખેલી નથી. બીન જોખમી છે અને તેના ટાઇટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી, વેચાણ આપવાની નકકી કરી છે. છતાં હરકતો થાય તો, તે હરકતો અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભાગવટો અમો બીજા પક્ષવાળા પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે તા.૩૧.૦૩.૨૦૨૬ તમો પહેલા પક્ષવાળાને સુપ્રત કરી દઇશું સંજોગોવસાત, તેવો કબજો સોંપવામાં અમો બીજા પક્ષવાળાથી વિલંબ થાય તો

અને જો તમો પહેલા પક્ષવાળા ઇચ્છો તો, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને તમારી પાસેથી સ્વીકારેલ, સદર મીલકત અંગેના વેચાણ અવેજના રૂપીયા, અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જે તારીખે સ્વીકાર્યા હશે, તે તારીખથી વ્યાજ સહીત (બેઝીક રેટ ઇન્ટરેસ્ટ (MCLR+2%) પરત ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. અથવા તો, જેટલો સમય કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલા સમય માટે, રૂા.૫૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પાંચ હજાર પુરા પ્રતિ માસના ભાડા સ્વરૂપે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમો બીજા પક્ષવાળા ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતુ કોઇ કુદરતી આપતી જેમ કે, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા દૈવીક આપતી અથવા તો સરકારશ્રી અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્ત મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ કે જાહેરનામું પ્રસિધ્ધ થવાના કારણોસર, સદર ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તો, તેવા કારણોસર થયેલ વિલંબ મુજબનો મુદત વધારો, સદર ફ્લેટનો 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 ફરજીયાત 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 ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, સદર મીલકતના વડોદરા મહાનગર પાલિકાના વેરા તથા ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલના નાંણા તથા ઇતર તમામ સરકારી વેરા જે કાંઇ ભરવાના આવે, તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (RERA) મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી........ છે. પરંતુ, સદર ફ્લેટમાં પ્લાસ્ટર કર્યા બાદ તેમજ સ્કટીંગ લાવવાના કારણે જો તેવા કારપેટ એરીયામાં ૩% સુધીનું વેરીએશન (વધારો કે ઘટાડો) આવે તો, તેવે સંજોગે, નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો હકક અને અધિકાર આપણ પૈકી કોઇપણ પક્ષવાળાનો રહેશે નહી 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, ભોગવટો 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

સ્ટ્રકચરમાં, જો કોઇપણ પ્રકારની ખામી અથવા તો, વાપરેલ મટીરીયલની ગુણવત્તામાં જો કોઇ ખામી પુરવાર થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર યોજના અંગે રોકેલ સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર તથા આર્કીટેકની સલાહ મુજબ, તે તમામનું રીપેરીંગ અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતુ જે ખામીઓ માટે અમો બીજાપક્ષવાળાને જવાબદાર ઠરાવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તો, અમો બીજા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઇપણ માળખાગત (સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે, અમો બીજાપક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને વળતર ચુકવવા માટે બંધનકર્તા રહીશું નહીં અને તે શરત પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નકકી કરેલ છે.

ફલેટનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોદર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઇશે નહિ. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR+2% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઇ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તભં (માઇલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧ (ક) માં થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

સદર આખી યોજનાનું નામ "જલાશ્રય રેસીડન્સી" આપેલું છે અને તે કાયમ રાખવાનું છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ, સદર "જલાશ્રય રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ફલેટના તમામ સભાસદોને સદર આખી યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝ માં વરાડે પડતા ભાગ મુજબ લાગ, ભાગ, હકક, કે હિસ્સો રહેશે, અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નકકી કરેલ છે.

સદર “જલાશ્રય રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે ઈલાયદી લીફ્ટ; દાદર; કોમન પેસેજ; કોમન પાર્કીંગ; કોમન પાણીની લાઇનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઇન; કોમન લાઇટ 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 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 ઈલેક્ટ્રીક લાઇટ બીલ ભરવા તેમજ તે અંગેનો ઈતર તમામ વહીવટ કરવા અંગે, સદર “જલાશ્રય રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજના માટે ઈલાયદા મંડળ/ એસોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તે રચાયેલ મંડળ/ એસોસીએશનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, તમો પહેલા પક્ષવાળાને લાગુ પડતા મંડળ/ એસોસીએશનમાં ફરજીયાત મેમ્બર થવાનું રહેશે અને વરાડે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ફ્લેટ 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 ઈલેક્ટ્રીક લાઇટ બીલ પણ તેમાંથીજ ભરવાની રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં જો, જે તે એસોસીએશનમાં, જે તે એસોસીએશનને લાગુ પડતી ઉપરોકર 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 “જલાશ્રય રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે પણ, અમો બીજા પક્ષવાળા કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, સદર આખી યોજના અંગે ટ્રીમીક્ષ સીમેન્ટ કોંક્રીટ રોડ, રોડ ઉપર સ્ટ્રીટ લાઇટ, અંડર ગ્રાઉન્ડ જી.ઈ.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 ઈલેક્ટ્રીક લાઇટ બીલ ભરવા તેમજ તે અંગે ઈતર તમામ વહીવટ કરવા અંગે જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તેમા સદર “જલાશ્રય રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનાવાળી સમગ્ર મીલકત અંગે રચાએલ જુદા જુદા એસોસીએશન, તેઓના ભાગે અને ફાળે આવતી રકમ આપવાની રહેશે. તે જ પ્રમાણે સદર “જલાશ્રય રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ઈલેક્ટ્રીક લાઇટની લાઇન નાખેલ છે, તે અંડર ગ્રાઉન્ડ ઈલેક્ટ્રીક લાઇનનું તમામ પ્રકારનું મેન્ટેનન્સ પણ, સદર “જલાશ્રય રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનાવાળી સમગ્ર મીલકત અંગે રચાયેલ જુદા જુદા એસોસીએશને અથવા તો મેમ્બરોએ પોતાના સ્વખર્ચે કરવાનું રહેશે. જેમાં અમો બીજા

પક્ષવાળાની કાંઇપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નકકી કરેલ છે.

સદર આખી "જલાશ્રય રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકોએ, સદર "જલાશ્રય 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 માલીકો સાથે સહયારી રીતે વાપરવાનો હકક અને અધીકાર રહેશે.

સદર "જલાશ્રય રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં જે કોમન આંતરીક રસ્તો દર્શાવેલ છે, તે કોમન આંતરીક રસ્તો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ સદર આખી "જલાશ્રય રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકોએ, સદર "જલાશ્રય 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 માલીકો સાથે સહયારી રીતે વાપરવાનો હકક અને અધીકાર રહેશે.

સદર "જલાશ્રય રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહીક સવલતોનું રીપેર, મેન્ટનન્સ કરવા અંગે જયારે અમો બીજા પક્ષવાળા મંડળ/ એસોસીએશનની રચના કરીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તેમા ફરજીયાત પણે સભાસદ થવાનું રહેશે તેમજ તેવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ રચવામાં આવનાર મંડળ/ એશોસીએશનની નોંધની માટેના જરૂરી દસ્તાવેજોમાં, જયારે 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 જયાં 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 મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે.

સદર “જલાશ્રય રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહીક સવલતો જેમ કે, કોમન આંતરીક રસ્તા વિગેરેની માલીકી અમો બીજા પક્ષવાળા જયાં સુધી, સદર “જલાશ્રય રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાયેલ મંડળ/ એશોસીએશનને સુપ્રત કરીએ નહી ત્યાં સુધી, તેની સંપૂર્ણપણે માલીકી ફકત 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 ફલેટ, સદર “જલાશ્રય 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 ફલેટ, સદર “જલાશ્રય રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજના વાળી આખી મીલકત કોઇ કારણસર પડી જાય અથવા તો તેને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો, સદર “જલાશ્રય રેસીડન્સી” ના દરેક માલીકોએ પોતાના ભાગમાં, પોતાના ખર્ચે બાંધકામ અથવા સમારકામ કરી લેવાનું રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટ, સદર “જલાશ્રય રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જવાં આવવાનો રસ્તો, દાદર, કોમન પેસેજ, પાણીની ટાંકી, કોમન પાણીની લાઇનો, કોમન ડ્રેનેજ લાઇન તથા કોમન લાઇટ ફીટીંગ વિગેરે જે સુવિધાઓ કરવામાં આવેલ છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર બીજા અન્ય ફલેટ માલીકો સાથે, સદર તમામ ફલેટોના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ/ એશોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટ, સદર “જલાશ્રય રેસીડન્સી” એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ફ્રેમ સ્ટ્રકચરમાં તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા એલીવેશનના કલરમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહી, એવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને આથી આપો છો, તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફલેટની બહાર બાજુમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઇપણ જાતની પ્રોજેકશન આઇટમ લગાડી શકશો નહી.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર "જલાશ્રય રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાના કોમન પેસેજ, દાદર, ઓ.ટી.એસ તથા અન્ય કોઇપણ 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 કોઇપણ પ્રકારનો સામાન મુકવાનો નથી કે તેને પાકું બાંધકામ કરીને તમો પહેલા પક્ષવાળા આંતરી શકશો નહી.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળા વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર "જલાશ્રય રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં જે પાર્કીગની ખુલ્લી જગ્યામાં આવેલ છે, તે પાર્કીગની ખુલ્લી જગ્યામાં તમો પહેલાં પક્ષવાળાને, સદર યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ/ એસોસીએશનનાં નીતિ નિયમો મુજબ સહીયારી રીતે વાહનનું પાર્કીગ કરવાનો હકક રહેશે. તેમજ સદર પાર્કીગ વાળી ખુલ્લી જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા સ્વંતંત્ર રીતે અથવા તો બીજા તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઇપણ પ્રકાર નો કાચો કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહી કે ગંદકી કરી શકશો નહી તેમજ કોઇની અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરી શકશો નહી, તેમજ સદર પાર્કીગ પ્લેસનો કોઇપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તથા જે કોઇપણ સરકારી વેરા કે ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ આવે તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સદર તમામ ફ્લેટના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ/ એસોસીએશનના નકકી કરેલા નીતી નિયમો પ્રમાણે તમો પહેલા પક્ષવાળાઓના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે.

સદર પહેલા પક્ષવાળા વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર "જલાશ્રય રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જે લીફટની સુવિધા કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ફ્લેટના માલીકો સાથે તમામ ફ્લેટના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ /એસોસીએશનના નીતી નિયમો પ્રમાણે સહયારી રીતે કરવાનો રહેશે. તેમજ સદર લીફટનો રીપેરીંગ, મન્ટેનન્સ ખર્ચ, ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ, લીફટ મેનનો પગાર તથા ઇતર તમામ જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તમામ ફ્લેટના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ/એસોસીએશન નકકી થયેલ નીતી નિયમો મુજબ, વરાડે પડતો ફાળો આપવાનો રહેશે.

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

સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ કરવવા અંગેનો સ્ટેમ્પ ડયુટીનો તેમજ નોંધણી ફી નો ખર્ચ જે થાય તે બધો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે. તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટની જોગવાઈઓ મુજબ, સદર મીલકત અંગે વધારાની ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટીના જે કોઈપણ પૈસા ભરવાના આવે, તે ભરવાની જવાબદારી પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાની છે. તેમજ સદર મીલકત વેચાણ લેવા સારૂં જે કાંઇપણ ગુડસ્ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ (જી.એસ.ટી.), ટી.ડી.એસ. અથવા તો, ઇતર બીજો કોઇપણ સરકારી ટેક્ષ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તે ભરવાના થતાં તમામ ટેક્ષના નાંણાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જયારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અંગે ઇલેકટ્રીક લાઇટનું કનેકશન મેળવવા માટે જે કાંઇપણ નાણાં એમ.જી.વી.સી.એલ.માં ભરવાના આવે, તેવા નાણાં પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જયારે 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 "જલાશ્રય રેસીડન્સી" ના તમામ સભાસદોનો સહિયારો રહેશે.

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

<u>સંચાલક કાયદો :</u>

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.

<u>કરાર રદ કરવા બાબત : **(Severability)**</u>

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય

તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

પ્રમોટર ગીરો મૂકશે નહીં કે કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી. પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી. અથવા તેના પર કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી., અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો ઊભો કરવામાં આશે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકૂર (જોગવાઇ) 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 ઇન્ડેક્ષ (એફએસઆઇ) માત્ર ૨૭૧૯.૭૬ ચો.મી. જ છે, અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે, એવા તર્કના આધારે-આ ચારેય બાબતો ઉકત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. ૨૧૨૭.૩૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૨૧૨૭.૩૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચીત એફ.એસ.આઇ.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.

પ્રમોટર મિલકત નો કબજો તારીખ : ૩૧.૦૩.૨૦૨૬ સુધી અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલોટી ને ફ્લેટ સોપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટી ને જાતે પ્રોજેકટ માંથી પેાતાની મિલ્કત 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 ઢીલ 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 કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% થી વધુ હોવો જોઇશે 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 કોઇ વધારો થયો તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઇલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧ (ક) માં થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

: મિલકતનું વર્ણન/પરિશિષ્ટ-૨ :

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ 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 સીટી સર્વે નં.NA૨૩૭ છે. જેનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ ટી.પી. સ્કીમ નં.૧, થતા તેને ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૭૪ (જુનો ફાયનલ પ્લોટ નં.૯૦) ફાળવેલ છે, તેમાં રિવાઇઝડ વિકાસ પરવાનગી નં.યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૧૨/૨૦૧૮, તા.૦૫.૦૭.૨૦૧૮ થી પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૨, જેના પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૮૮૩.૨૮ ચો.મી. તથા સદર પ્લોટને વરાડે પડતા વણવહેંચાયેલ કોમન પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૯૮.૧૪ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૯૮૧.૪૨ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીનમાં મંજુર થયેલ નકશા મુજબ

બાંધવામાં આવેલ "જલાશ્રય રેસીડન્સી" નામની યોજનાના ટાવર-............ માં .... ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં............., વાળી મિલકત. જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે મુજબ છે.

ટાવર	ફ્લેટ નંબર	ફ્લોર	ફ્લેટનું બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ (ચો.મી.)	બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	સદર ફ્લેટને વરાડે પડતી વણ-વહેંચાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)

<u>સદરહું ફ્લેટની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.</u>

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી : સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડયુટીનો 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, અકકલ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, લખી આપ્યો છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો સર્વેનો કબુલ, મંજુર અને બંધનકારક છે.

જેની સાક્ષીએ આ કરાર...............ના દિવસે.............મહિને વર્ષ ૨૦૨૩ માં કરવામાં આવે છે તે વ્યકિતઓ.

<u>પ્રમોટર / વેચાણ આપનાર / લખી આપનાર / બીજીતરફવાળા:</u>
JALASHRAY DEVELOPER એ ભાગીદારી
પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર -
ઠકકર રિતેશકુમાર પ્રવીણચંદ્ર

....
(ઠકકર રિતેશકુમાર પ્રવીણચંદ્ર)

<u>વેચાણ રાખનાર/લખાવી લેનાર/એકતરફવાળા:</u>

....

સાક્ષીઓ :

૧. ....

૨. ....