

બાંધકામ અંગેનો કરાર

આજ સંવત ૨૦૭૩ ના વરસે ચૈત્ર સુદી— ને વાર, તારીખ મી, માહે—

સને ૨૦૧૭ ના અંગ્રેજી દિને :- અમો આ નીચે કરારમાં સહીઓ કરનાર એક પક્ષવાળા એટલે કે પ્લોટના માલિક તથા બીજા પક્ષવાળા એટલે કે બાંધકામ કરી આપનાર ઓર્ગેનાઈઝર અને ડેવલોપર્સ એમ બન્ને પક્ષવાળાઓ આ નીચે મુજબનો બાંધકામ અંગેનો લેખિત કરાર આ નીચે લેખમાં દર્શાવેલી અને વર્ણવેલી પ્લોટ અંગે આ નીચે પ્રમાણે વિગતો મુજબનો કરાર કરીએ છીએ.

એક પક્ષવાળા : (મિલકતના માલિક) :

_____, ઉ.વ. _____, ધંધો-વેપાર,

રહેવાસી : _____

તે જોગ, બીજા પક્ષવાળા (બાંધકામ કરી આપનાર) :

કરૂણા બીલ્ડસર્સના પ્રોપ્રાયટર કેવલ જયેશકુમાર શાહ, ઉ.વ. ૨૬, ધંધો-વેપાર,

રહે.ઈ/૬૦૨, ઈસ્કોન હેબીટેટસ, ન્યુ અલકાપુરી, વડોદરા

Shekhar

....૨....

(એક પક્ષવાળા તથા બીજા પક્ષવાળા શબ્દમાં તેઓ તમામ જાતે તથા તેમના વંશ-વાલી-વારસો, એકઝીક્યુટર, એડમીનીસ્ટ્રેટર, એસાઈનીઝ, એજન્ટસ કુલમુખત્યાર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે).

જત બીજા પક્ષવાળાનો વ્યવસાય બાંધકામ કરવા અંગેનો તેમજ એન્જીનીયર્સ અને કોન્ટ્રાક્ટરનો છે. તેમજ તેઓનો વ્યવસાય મિલકત ઓર્ગેનાઈઝેશન અને ડેવલોપમેન્ટ અંગેનો છે. આ લેખમાં દર્શાવેલ એક પક્ષવાળાએ આ નીચે દર્શાવેલી પ્લોટ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ બાનાખત/દસ્તાવેજ નં. _____, તા. _____ ના રોજ અઘાટ વેચાણ રાખેલ છે. અને એક પક્ષવાળા સદર પ્લોટનો કબજો ભોગવતો સ્થળ ઉપર કુલ માલિકી હકક ધારણ કરે છે. એક પક્ષવાળા જાતે બાંધકામ કરી શકે તેમ નથી અને તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષવાળાને સદર મિલકત ઉપર મકાનનું બાંધકામ કરવા માટે સદર પ્લોટનો કબજો આજરોજ બીજા પક્ષવાળાને સોંપેલ છે.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અને તાલુકે આંકલાવના મોજે ગામ આંકલાવના બ્લોક/સર્વે નં. ૧૭૭૮/૧ જેનું ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૩૭-૪૩ આરે, જેનો આકાર રૂ. ૬.૧૮ પૈસા, જેનો કોમ્પ્યુટર ખાતા નંબર-૨૫૩૧ વાળી બીનખેતીલાયક જમીનમાં પાડવામાં આવેલા રહેણાંકના પ્લોટો પૈકી સબ-પ્લોટ નં. _____ જેનું ચોખ્ખું ક્ષેત્રફળ _____ ચો.મી. તથા રસ્તા તથા કોમન પ્લોટના ફાળે આવતી વણવહેંચાયેલ હિસ્સાનું ક્ષેત્રફળ _____ ચો.મી. એમ મળી કુલ ક્ષેત્રફળ _____ ચો.મી. વાળા સબ-પ્લોટ નં. _____ માં _____ લેવલ સુધીના અધુરા બાંધકામવાળું મકાન જેમાં બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ _____ ચો.મી. વાળું મકાન એક પક્ષવાળાએ અઘાટ વેચાણ દસ્તાવેજથી રાખેલ છે. જે માટેનો આ બાંધકામનો કરાર બીજા પક્ષવાળા પાસે આ નીચેની વિગતો સહ કરીએ છીએ.

- (૧) એક પક્ષવાળાએ આ લેખમાં દર્શાવેલી મિલકતનો ખાલી અને શાંત, પ્રત્યક્ષ કબજો એક પક્ષવાળાએ બાંધકામ કરવાના હેતુસર બીજા પક્ષવાળાને આજરોજ સોંપ્યો છે. જે કબજો સ્થળ ઉપર બીજા પક્ષવાળાએ લીધેલ છે.
- (૨) સદર મિલકત અંગે આ સાથે સામેલ કરેલ બાંધકામ અંગેના નકશા તથા બાંધકામ અંગેનું જે સ્પેસીફિકેશન નક્કી કરવામાં આવેલ છે, તે મુજબ બીજા પક્ષવાળાએ બાંધકામ કરી આપવાનું છે. સબ-પ્લોટ નં. _____ ના મકાનનું બાંધકામ કરારની તારીખથી ૧૨ માસમાં બીજા પક્ષવાળાએ સદર બાંધકામ પુરું કરવાનું છે.

Shahkarat

...૩...

(૩)

- (૩) સબ-પ્લોટ નં. ___ જેની ઉપર મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ મકાન બાંધકામ અમો બીજા પક્ષવાળા કરી આપીશું જે અંગેનું એસ્ટીમેટ બીલ રૂા. અંકે રૂપિયા પુરા નકકી કરેલ છે જે નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાના રહેશે.

- | | |
|---------------------------------|----|
| (૧) પ્લીન્થ લેવલે | :: |
| (૨) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર લીન્ટલ લેવલે | :: |
| (૩) ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર સ્લેબ વખતે | :: |
| (૪) ફર્સ્ટ ફ્લોર લીન્ટલ લેવલે | :: |
| (૫) ફર્સ્ટ ફ્લોર સ્લેબ લેવલે | :: |
| (૬) પ્લાસ્ટર લેવલે | :: |
| (૭) ફીનીશીંગ લેવલે | :: |
| (૮) પત્રેશન લેવલે | :: |

.....
.....

- (૪) સ્પેસીફિકેશન સિવાય થયેલ એક્સ્ટ્રા કામનું બીલ બજાર ભાવ પ્રમાણે આપવાનું છે. તે માન્ય રાખવાનું છે. બાંધકામનું પેમેન્ટ ડી.ડી. અથવા તો આણંદની બેન્કના ચેકથી આપવાનો રહેશે. બાંધકામ છે. બાંધકામ કરવા અંગેનો પૂરેપૂરો ખર્ચ એટલે કે બાંધકામ નકકી કરેલ ખર્ચની રકમ ઉપરાંત એક પક્ષવાળા જે વધુ બાંધકામ કરાવવા માંગતા હોય ને કરાવે તે માટે અલગ ખર્ચની રકમ કે જે એક પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને ચુકવવાની રહેશે. તે રકમ પુરેપુરી ન ચુકવાય ત્યાં સુધી તેમજ સ્પેસીફિકેશન મુજબ જે કોઈ માલ-સામાન વિગેરે આપવાનો છે તેમાં કોઈ સુધારો-વધારો કરવાનો અગર તો વધુ માલ વાપરવાનો થાય એમ તમામ રીતે ખર્ચની રકમ જેટલી હોય તેમાં રકમ બાકી પડતી હોય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષવાળા બાંધકામ કરેલી મિલકતનો કબજો પરત સોંપવા બંધાયેલ અને જવાબદાર નથી. તેમજ તે ખર્ચની રકમ બીલની તારીખથી સાત દિવસ સુધીમાં ચુકવી આપવાની છે. અને તેમાં ઉચિત સમયમાં તેમ ખર્ચની રકમ ચુકવવામાં ન આવે તો બાકી રહેતી રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૫% લેખે વ્યાજ બીજા પક્ષવાળાને એક પક્ષવાળાએ ચુકવી આપવું પડશે.

Shahkumar

...૪...

પક્ષવાળાને લેખિતમાં આપી તેનું એસ્ટીમેટ બીલ બીજા પક્ષવાળા પાસેથી મેળવી લઈ તે રીતે વધ-ઘટની ખર્ચની રકમ ઉપર જણાવેલ નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવી આપવી પડશે.

- (૬) બીજા પક્ષવાળા જાતે એટલે કે બીજા પક્ષવાળા થકી માણસો, કોન્ટ્રાક્ટરો રોકી બાંધકામ કરી શકશે. અને તે માટે જરૂર ઉભી થાય તો અને બીજા પક્ષવાળા ઈચ્છે તો બાંધકામનો કોન્ટ્રાક્ટ પુરેપુરો અગર તો અંશતઃ બાંધકામ માટે અલગ અલગ કોન્ટ્રાક્ટર અગર તો બાંધકામ તબક્કાવાર જે તે પ્રકારના બાંધકામ માટે અલગ અલગ કોન્ટ્રાક્ટર નીમી શકશે. અને આ તમામ અધિકાર બીજા પક્ષવાળા પાસે રહેશે. પરંતુ તે માટે બાંધકામ નકકી કરેલ શરતો મુજબ પરિપૂર્ણ કરી આપવાની જવાબદારી બીજા પક્ષવાળાની ગણવાની છે.
- (૭) જમીન અંગેની વેચાણ કિંમત એક પક્ષવાળાએ પુરેપુરી તેના માલિકને ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે માલિકી હકક પ્રાપ્ત કરેલો છે અને બાંધકામ માટે ખર્ચની રકમ બીજા પક્ષવાળાએ અલગ રીતે ચુકવવાની છે. જે અંગેનું બીજા પક્ષવાળા પોતાની વેપારી પેઢીનું ક્રેડીટ અગર કેશ બીલ એકી સાથે અગર તો તબક્કાવાર એક પક્ષવાળાને આપશે.
- (૮) બાંધકામ ચાલુ હોય તે દરમિયાન બીજા પક્ષવાળા જે કોઈ માણસો કે કોન્ટ્રાક્ટરોની નિમણૂંક કરશે તે અંગેની સમગ્ર જવાબદારી અને સત્તાઓ બીજા પક્ષવાળાની છે. અને આ માટે તે ઈસમો સાથે કોઈપણ પ્રકારના અલગ વ્યવહારો એક પક્ષવાળાએ કરવાના નથી. અને આ કાર્યમાં વિશ્લેષ ઉભુ થાય તેવું કૃત્ય એક પક્ષવાળાએ કરવાનું નથી અને તકરાર ઉભી કરવાની નથી.
- (૯) કોઈપણ આકસ્મિક કારણોસર અગર તો કાબુ બહારના કારણોસર બાંધકામ માટેની સમયમર્યાદામાં સામાન્ય વધારો થાય તો તે માટે આ કરારની અને તેની શરતોની કોઈજ અસર થવા પાત્ર નથી. અને તે માટેની કોઈ તકરાર એક પક્ષવાળાએ કરવાની નથી.
- (૧૦) ઉપરોક્ત કરારનો અમલ બન્ને પક્ષવાળાઓ સમગ્ર રીતે કરવાનો રહેશે. અને તેમજ બાંધકામ પુરું થયા પછી બાંધકામ કરેલી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બીજા પક્ષવાળા એકપક્ષવાળાને સોંપે ત્યાર પછીની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી બીજા પક્ષવાળાની રહેશે નહીં. અને તે સમયે આ કરારનો અંત આણ્યો છે, તેમ ગણવાનું છે.
- (૧૧) બંને પક્ષવાળાએ આ કરારનો સમગ્ર અમલ કરવાનો રહેશે અને વિના તકરાર વર્તવાનું રહેશે. તેમ છતાં કોઈપણ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો અંદરો અંદર વિચાર વિમર્શ કરી

ShahKevaji

...પ...

(૫)

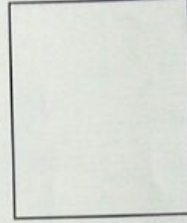
તકરારનો અંત લાવવાનો રહેશે. અને તેમ છતાં તેનો ઉકેલ ન આવે તો લવાદી પ્રથાથી નિર્ણય કરવાનો રહેશે. તેમ આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે, અને આ સંજોગોમાં અદાલતનો આશરો નહીં લેવાનો નિર્ણય કરવામાં આવે છે.

(૧૨) ઉપર મુજબનો લેખ બંને પક્ષવાળાઓ વાંચી, સમજી સભાનપણે, શુદ્ધ-બુદ્ધિથી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ સિવાય કરેલો છે, જે બદલ બંને પક્ષવાળાઓએ પોતાની સહીઓ આજરોજ મોજે ગામ આગ્રંદ મધ્યે કરેલ છે, જે બરાબર છે.

એકપક્ષવાળાની સહી:-

ફોટોગ્રાફ

અંગૂઠાની છાપ

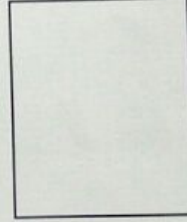


.....

બીજા પક્ષવાળાની સહી:-

ફોટોગ્રાફ

અંગૂઠાની છાપ



shahkerali

.....
(કરૂણા બીલ્ડર્સના પ્રોપ્રાયટર કેવલ જયેશકુમાર શાહ)