

ડેવલપમેન્ટ તથા બાંધકામ અંગેનો કરાર

આજરોજ સંવત ને ને તારીખ ને માહે
..... સને ના અંગ્રેજી દિને....

અમો આ નીચે કરારમાં સહીઓ કરનાર એક પક્ષવાળા એટલે કે, મિલકત/પ્લોટના માલીક તથા બીજા પક્ષવાળા એટલે કે, બાંધકામ કરી આપનાર ઓર્ગેનાઇઝર અને ડેવલોપર્સ એમ બંને પક્ષવાળાઓ આ નીચે મુજબનો બાંધકામ અંગેનો લેખિત કરાર આ નીચે લેખમાં દર્શાવેલી અને વર્ણવેલી મિલકતો અંગે આ નીચે પ્રમાણે વિગતો મુજબનો કરીએ છીએ.

એક પક્ષવાળા(મિલકતના માલીક):-

.....
.....

બીજા પક્ષવાળા (બાંધકામ કરી આપનાર):-

.....
.....
.....
.....
.....

(એક પક્ષવાળા તથા બીજા પક્ષવાળા શબ્દમાં તેઓ તમામ જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઝ, એજન્ટ કુલમુખત્યાર ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે.)

જત બીજા પક્ષવાળાનો વ્યવસાય બાંધકામ કરવા અંગેનો તેમજ એન્જીનિયર્સ અને કોન્ટ્રાક્ટરનો છે તેમજ તેઓનો વ્યવસાય મિલકત ઓર્ગેનાઇઝેશન અને ડેવલોપમેન્ટ અંગેનો છે. આ લેખમાં દર્શાવેલ છે. એક પક્ષવાળાએ આ નીચે દર્શાવેલી મિલકત વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે. અને એક પક્ષવાળા સદર મિલકતનો કબજો ભોગવટો સ્થળ ઉપર કુલ માલીકી હકક ધારણ કરે છે એક પક્ષવાળા જાતે બાંધકામ કરી શકે તેમ નથી. અને તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષવાળાને સદર મિલકત ઉપર રહેકાણ લાયક મકાનનું બાંધકામ કરવા માટે સદર મિલકતનો કબજો આજરોજ બીજા પક્ષવાળાને સોંપેલ છે.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ તાલુકે આણંદના મોજે ગામ બાકરોલ, તા. જી. આણંદની બીનખેતીલાયક જમીન જેનો રે.સ.નં..... જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ છે. ૦-૨૫-૨૯ આરે એટલે કે, ૨૫૨૯ ચો.મી. વાળી જમીનમાં શ્રી નારાયણ રેસીડેન્સી ના નામે પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં..... જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ..... ચો.મી. તથા વણવહેંચાયેલ રસ્તાની જમીન તથા કોમન પ્લોટ પૈકી વરાડે પડતી જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. વાળો પ્લોટ એક પક્ષવાળા વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે. જે માટેનો બાંધકામનો કરાર બીજા પક્ષવાળા પાસે આ નીચેની વિગતો સહ કરીએ છીએ.

(૧) એક પક્ષવાળાએ આ લેખમાં દર્શાવેલી જમીન સબ પ્લોટ નં..... વાળી પ્લોટની જમીન અંગેનો બાંધકામ કરવાના હેતુસર બીજા પક્ષવાળાને આજરોજ સોંપ્યો છે જે કબજો સ્થળ ઉપર બીજા પક્ષવાળાએ મેળવ્યો છે.

(૨) સદર મિલકત બીનખેતીના કામે મકાનો બાંધવા માટે એક પક્ષવાળાઓએ પરવાનગી પાપ્ત થયેલ છે તે અનંસંધાને તા. ૬/૧૧/૧૫ ના રોજ કલેક્ટર કચેરી આણંદ તેઓના

નં. જમન-૧/એન.એ./એસ.આર./૬૫/૧૩૩/૨૦૧૫-૧૬/ વશી/૧૬૧૬-૧૬૧૭ થી પરવાનગી આપેલ છે. અને તા. ૧૭/૬/૧૫ ના રોજ મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી આણંદ વલ્લભ વિધાનગર કરમસદ શહેરી સત્તા વિકાસ મંડળ આણંદ પત્રમાં અવકુડા/લેઆઉટ/વશી/૬૩૦ આણંદથી જે પરવાનગી આપેલ છે તે અનુલક્ષીને તે રીતના વિસ્તારનું રહેઠાણ લાયક મકાન બીજા પક્ષવાળાએ બનાવી આપવાનું છે. જેની બાંધકામના ક્ષેત્રફળ તથા માટે બાંધકામ અંગેની કિંમત એટલે કે, ખર્ચ વિગેરેની વિગત:-

મકાન બાંધકામ અંગેનું ક્ષેત્રફળ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર ક્ષેત્રફળ ચો.મી. એટલે કે, બે માળનું મકાન બાંધવાનું કુલ ખર્ચ..... ચો.મી.× રૂ..... બાંધકામ- રૂ..... અંકે રૂપિયા..... પુરા તથા જમીન ડેવલોપમેન્ટ (કમ્પાઉન્ડ વોલ, રોડ, રોડ લાઈટ તથા કોમન પ્લોટના ડેવલોપમેન્ટ વિગેરે સહીત) નો ખર્ચ- રૂ..... અંકે રૂપિયા પુરા એટલે કે, બાંધકામ તથા ડેવલોપમેન્ટનો કુલ ખર્ચ રૂ..... અંકે રૂપિયા પુરા થાય છે. જે આપણે બંને પક્ષકારોએ નક્કી કર્યા મુજબ જેમ જેમ મકાનનું બાંધકામ થાય તેમ તેમ એક પક્ષવાળાએ અમોબીજા પક્ષવાળાને ચુકવવાના રહેશે.

- (૩) એરીતે ઉપર જણાવેલી વિગતો અનુસાર બીજા પક્ષવાળાએ લેખમાં દર્શાવેલી તારીખથી બાંધકામ શરુ કરીને બાંધકામ કરેલી મિલકત એટલે કે, મકાનનો કબજો પરીપુર્ણ કરીને એક પક્ષવાળાને જમીન તથા મકાનનો કબજો કુલ ૧૨ (બાર) માસમાં સોંપવાનો છે. જે અંગે વધુમાં વધુ ૨(બે) માસની છુટ મુકવામાં આવે છે.
- (૪) બાંધકામ કરવા અંગેનો પુરેપુરો ખર્ચ એટલે કે, બાંધકામ અવેજની રકમ જે દર્શાવેલી છે તે પુરેપુરી કિંમત ચુકવવામાં ન આવે તો ત્યાં સુધી તેમજ નક્કી કરેલ જે બાંધકામ કરવાનું છે. તેમાં નક્કી કરેલ ખર્ચની રકમ ઉપરાંત એક પક્ષવાળા જે વધુ બાંધકામ કરાવવા માંગતા હોય અને 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 વાપરવાનો છે તેમાં કોઈ સુધારો વધારો કરવાનો અગર તો વધુ માલ વાપરવાનો થાય એમ તમામ રીતે ખર્ચની રકમ જેટલી હોય તેમા રકમ બાકી પડતી હોય ત્યાં સુધી બીજા પક્ષવાળા બાંધકામ કરેલી મિલકતો કબજો પરત સોંપવા જવાબદાર અને બંધાયેલા નથી તેમજ તે ખર્ચની રકમ લેખથી તારીખથી ૮(આઠ) માસમાં ચુકવી આપવાની છે. અને તેમાં ઉચિત સમયમાં તે ખર્ચની રકમ ચુકવવામાં ન આવે તો બાકી રહેતી રકમ ઉપર વાર્ષિક ૧૮% લેખે વ્યાજ બીજા પક્ષવાળાને એક પક્ષવાળાએ ચુકવી આપવું પડશે.
- (૫) બાંધકામ બીજા પક્ષવાળાએ એક પક્ષવાળા પાસે જે રીતે સ્પેસીફિકેશન મુજબ નક્કી કરેલું છે તેનું અલગ સ્પેસીફિકેશન જે નક્કી કરવામાં આવેલ છે. તે મુજબ કરી આપવાનું રહેશે તે માટે મટીરીયલ્સ સ્ટીલ, સીમેન્ટ કયો વાપરવાનો રહેશે તેમાં બંને પક્ષકારો નક્કી કરી તેમાં ફેરફાર કરી શકશે.
- (૬) એક પક્ષવાળાએ બાંધકામ અંગે તેમજ તેના સ્પેસીફિકેશન અંગે જે કોઈ સુધારો વધારો કરાવવો હોય તેની સંપુર્ણ અને પુરેપુરી વિગત તેમજ સુચિત વધારા સહીતની વિગત બીજા પક્ષવાળાનેલેખિતમાં આપી તેનું એસ્ટીમેન્ટ બીલ બીજા પક્ષવાળા પાસેથી મેળવી લઈ તે રીતે વધ-ઘટની ખર્ચની રકમ ઉપર જણાવેલ નક્કી કરેલ સમયમર્યાદામાં ચુકવી આપવી પડશે.
- (૭) બીજા પક્ષવાળા જાતે એટલે કે, બીજા પક્ષવાળા થકી માગસો, કોન્ટ્રાક્ટરો રોકી બાંધકામ કરી શકશે. અને તે માટે જરુર ઉભી થાય તો અને બીજા પક્ષવાળા ઈચ્છે તો બાંધકામનો

બાંધકામ તબક્કાવાર જે તે પ્રકારના બાંધકામ માટે અલગ-અલગ કોન્ટ્રાક્ટર નીમી શકશે અને આ તમામ અધિકાર બીજા પક્ષવાળા પાસે રહેશે પરંતુ તે માટે બાંધકામ નક્કી કરેલ શરતો મુજબ પરીપૂર્ણ કરી આપવાની જવાબદારી બીજા પક્ષવાળાની ગણવાની છે.

- (૮) જમીન અંગેની વેચાણ કિંમત એક પક્ષવાળાએ પુરેપુરી તેના માલીકને ચુકવી આપેલ છે અને તે રીતે માલીકી હકક પ્રાપ્ત કરેલો છે. અને બાંધકામ માટે ખર્ચની રકમ બીજા પક્ષવાળાની અલગ રીતે ચુકવવાની છે. જે અંગેનું બીજા પક્ષવાળા પોતાની વેપારી પેઢીનું ક્રેડીટ અગર કેશ બીલ એકી સાથે અલગ તો તબક્કાવાર એક પક્ષવાળાને આપશે.
- (૯) બાંધકામ ચાલુ હોય તે દરમિયાન બીજા પક્ષવાળા જે કોઈ માણસો કે, કોન્ટ્રાક્ટરની 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 વિક્ષેપ ઉભુ થાય તેવું કૃત્ય એક પક્ષવાળાએ કરવાનું નથી અને તકરાર ઉભી કરવાની નથી.
- (૧૦) કોઈપણ આકસ્મિક કારણોસર અગર તો કાબુ બહારના કારણોસર બાંધકામ માટેની સમય મર્યાદામાં સામાન્ય વધારો થાય તો તે માટે આ કરારની અને તેની શરતોની કોઈ જ અસર થવા પાત્ર નથી અને તેમાટેની કોઈ તકરાર એક પક્ષવાળાએ કરવાની નથી.
- (૧૧) બંને પક્ષવાળાઓએ આ કરારનો સમગ્ર અમલ કરવાનો રહેશે અને વિના તકરાર વર્તવાનુંક રહેશે તેમ છતાં કોઈપણ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો અંદરો-અંદર વિચાર વિમર્શ કરી તકરારનો અંત લાવવાનો રહેશે અને તેમ છતાં તેનો ઉકેલ ન આવેતો લવાદી પ્રધાધી નિર્ણય કરવાનો રહેશે તેમ આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે અને આ સંજોગોમાં કોર્ટનો આશરો નહીં લેવાનો નિર્ણય કરવામાં આવે છે.

ઉપર મુજબનો લેખ બંને પક્ષવાળાઓએ વાંચી સમજી, સભાનપણે, શુદ્ધ બુદ્ધિથી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ કે, ધાકધમકી સિવાય કરેલો છે. જે બદલ બંને પક્ષવાળાઓએ પોતાની સહીઓ આજરોજ મોજે ગામ આણંદ મધ્યે કરેલ છે. જે બરાબર છે.

અત્રે..... મતુ

અત્રે..... શાખ

.....

.....

.....

.....

.....

એનેક્ષર

એક પક્ષવાળાની સહી	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનું નિશાન
.....		

બીજા પક્ષવાળાની સહી	ફોટોગ્રાફ	અંગુઠાનું નિશાન
.....		
.....		
.....		
.....		