# INDIA NON JUDICIAL

# Government of Gujarat

## Certificate of Stamp Duty

सत्यमेव जयते

Regd. No.: 2320
Date: 09/11/21

| | | |
|---|---|---|
| Certificate No. | : | IN-GJ12070527261727T |
| Certificate Issued Date | : | 31-Aug-2021 12:53 PM |
| Account Reference | : | IMPACC (FI)/ gjelimp10/ AKOTA1/ GJ-BA |
| Unique Doc. Reference | : | SUBIN-GJGJELIMP1059159728278402T |
| Purchased by | : | ANAND GHANSHYAM SHAH |
| Description of Document | : | Article 18 Certificate or Other Document |
| Description | : | FOR AFFIDAVIT |
| Consideration Price (Rs.) | : | 0<br>(Zero) |
| First Party | : | SUDHAPATI DEVELOPERS PRIVATE LTD |
| Second Party | : | Not Applicable |
| Stamp Duty Paid By | : | SUDHAPATI DEVELOPERS PRIVATE LTD |
| Stamp Duty Amount(Rs.) | : | 300<br>(Three Hundred only) |

GOVT. OF INDIA NOTARY

ELPL AKOTA

KC 0011381187

**Statutory Alert:**

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

# Affidavit cum Declaration for Annexure "A"

AFFIDAVIT, WHICH SHALL BE SIGNED BY THE PROMOTER OR ANY PERSON AUTHORISED BY THE PROMOTER FOR ENTERED INTO AGREEMENT BETWEEN PROMOTER AND ALLOTTEES (S)

Affidavit cum declaration of **Mr. GOPALBHAI RANABHAI BHARWAD,** Promoter of project / duly authorized by promoters of **"SUDHAPATI DEVELOPERS PVT LTD"** of the Project Name: **"AARYA ELLIS 1"**, RS NO.:- 515,516,517, TP NO: - 27/A, F.P:- 12,11,13, total Area of Plot:- 2,913 Sq. Mtr. admeasuring Area of Planning For the project **AARYA ELLIS 1** is **2,913.00 Sq Mtr.,** Mouje Village BILL**, VADODARA**, Taluka. **VADODARA-391410** vide its authorization dated **29.10.2021.**

I, **Mr. GOPALBHAI RANABHAI BHARWAD** duly Authorized by the promoters of **SUDHAPATI DEVELOPERS PVT LTD ("AARYA ELLIS 1")** of the above said proposed project do hereby solemnly declare, undertake and state that,

I am duly Authorized by the promoter of the above propose said project to duly enter and execute "Annexure-A" Prescribe in the Gujarat Real Estates (Regulation and Development General) Rules, 2017 for "Agreement to be entered into between Promoter and allottee(s) (see rule 9)".

**Mr. GOPALBHAI RANABHAI BHARWAD**

**Deponent**

Solemnly Affirmed / Declared
Sworn Before me By...
AXAY V. SHAH
NOTARY

# બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તા. ___-___-૨૦૨૦ ના રોજ :-

**કરાર લખી આપનારા/જમીન માલીક (એકતરફવાળા) :-**

**સુધાપતી ડેવલોપર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ** એ નામની પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કાં. કે જે કંપનીઝ એકટ, ૧૯૫૬ હેઠળ નોંધાયેલ રજીસ્ટર્ડ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની છે. જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ: શોપ નં. ૧, ૫-૬, જય ભારત વી.આઈ.પી સોસાયટી, ઉત્કર્ષ સ્કુલ પાછળ, દિવાળી પુરા, રેસકોર્સ, વડોદરા-૩૯૦૦૦૭ ખાતે આવેલ છે. તેના તર્ફે અને વતી તેના ડાયરેકટર **શ્રી વાલજીભાઈ લક્ષ્મણભાઈ ભરવાડ,** ઉ.વ. ૪૫ વર્ષ, ધંધો-વેપાર. કંપનીનું PAN No. AAZCS9309L છે. (જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનાર/જમીન માલીક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના અર્થમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી પોતેજાતે તથા અમો ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો-વખતના તમામ ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે એકતરફવાળા.

**-: તથા :-**

**કરાર લખી લેનાર/વેચાણ રાખનાર (બીજીતરફવાળા) :-**

____________________, ઉ.વ. ___ વર્ષ, ધંધો-નોકરી/વેપાર/ઘરકામ, રહે. ____________________ ____________________. (જેમને હવે પછીથી આ બાનાખતના કરારમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલ્કત વેચાણ રાખનાર/લખી લેનાર/એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં લખી લેનારાઓ પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજીતરફવાળા વચ્ચે આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવે છે. જેની વિગતો તથા શરતો નીચે મુજબ છે.

રજી. ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે ગામ-બીલ ની સીમના (૧) બ્લોક/સરવે નં. ૫૧૫ (જુનો સરવે નં. ૭૦૭), જેનુ ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦-૨૪-૨૮ હે-આરે-ચો.મી. છે. જેનો વુડાના મુસદ્દારૂપ ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨૭/એ (બીલ) માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૧ ફાળવવામાં આવેલ છે અને તે ફા. પ્લોટ નં. ૧૧ મુજબ સદર જમીનનું માપ ૧૪૫૭ ચો.મી. છે, (૨) બ્લોક નં. ૫૧૬ (જુનો સરવે નં. ૭૦૬), જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦-૦૮-૦૯ હે-આરે-ચો.મી. છે. જેનો વુડાના મુસદ્દારૂપ ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨૭/એ (બીલ) માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૨ ફાળવવામાં આવેલ છે અને તે ફા. પ્લોટ નં. ૧૨ મુજબ સદર જમીનનું માપ ૪૮૫ ચો.મી. છે અને (૩) બ્લોક નં. ૫૧૭ (જુનો સરવે નં. ૭૦૫-૨), જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦-૧૬-૧૯ હે-આરે-ચો.મી. છે. જેનો વુડાના મુસદ્દારૂપ ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨૭/એ (બીલ) માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૩ ફાળવવામાં આવેલ છે અને તે ફા. પ્લોટ નં. ૧૩ મુજબ સદર જમીનનું માપ ૯૭૧ ચો.મી. છે. તે મળી કુલ ૨૯૧૩ ચો.મી. જમીન છે. તે બીનખેતીની જમીનો છે. તે જમીન અમો એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા-ભોગવટાની છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં સામેલ છે. જેનો અમો એકતરફવાળાને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, વહીવટ કરવા અમોને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

સદરહું જમીનો પૈકી બ્લોક નં. ૫૧૫ વાળી જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માંટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા મે. કલેકટરશ્રી, વડોદરાએ તેઓના હુકમ નં. 186/19/02/043/2020 થી તા. ૨૯-૦૧-૨૦૨૦ ના રોજ પરવાનગી આપેલી છે, બ્લોક નં. ૫૧૬ વાળી જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માંટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા મે. કલેકટરશ્રી વડોદરાએ તેઓના હુકમ નં. 74/19/02/043/2019 થી તા. ૩૦-૦૪-૨૦૧૯ ના રોજ પરવાનગી આપેલી છે, બ્લોક નં. ૫૧૭ વાળી જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માંટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા મે. કલેકટરશ્રી વડોદરાએ તેઓના હુકમ નં. 1695/19/02/043/2019 થી તા. ૧૯-૧૨-૨૦૧૯ ના રોજ પરવાનગી આપેલી છે. આમ, સદરહુ જમીનો બીનખેતીની જમીનો છે.

સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી પરવાનગી તા. ૧૨-૧૦-૨૦૨૧ ના રોજ વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી વિકાસ પરવાનગી નં. VMC/04-08-2021/1986260/01/034071 થી આપવામાં આવેલ છે. તે આધારે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી જમીનમાં અમો એકતરફવાળાએ **"Aarya Ellis I"** એ નામથી રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. અને તે નામ કાયમ માટે રાખવાનું છે.

સદર યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act. 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો તા. __________ ના રોજ રજી. નં. ______ __________________________ થી આપવામાં આવેલ છે.

અમો એકતરફવાળા દ્વારા સદરહું જમીનમાં હાલ સ્થાનીક સત્તાના નિયમોને આધિન પ્લાનો મંજૂર કરાવવામાં આવેલ છે. અમો એકતરફવાળા દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ છે કે વખતો-વખતના GDCR

**SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.**



DIRECTOR

તથા તેમાં થયેલ ફેરફારને આધિન પ્લાન રીવાઈઝ કરાવીશું. આથી ભવિષ્યમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કત/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 મિલ્કત/યુનીટ ખરીદવાનું નક્કિ કરેલ છે. તે અંગે બીજીતરફવાળા સંમત થયેલાં છે.

અમો એકતરફવાળાની માલિકી અને કબજા-ભોગવટાની સદર જમીનમાં **"Aarya Ellis 1"** એ નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે અંગે અમો એકતરફવાળાના આર્કીટેક્ટ કીરણ પટેલ (પ્રો. સ્પેશ પ્લસ) દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ ઘડવામાં આવેલાં 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 આવેલાં નિયમો અને વિનિયમો વિગેરે તમારા વકીલ તથા આર્કીટેક્ટ પાસે જોવડાવી ચકાસી લીધેલ છે. જે અંગે તમો બીજીતરફવાળાને સંતોષ મળ્યેથી સમજી, વિચારીને સદર યોજના એટલે કે **"Aarya Ellis 1"** માં આવેલ **Duplex/Villa No.** ______ વાળી મિલ્કત અમો એકતરફવાળા પાસેથી તમો બીજીતરફવાળાએ કુલ રૂા. ______________/- અંકે રૂપિયા ______ __________________ પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે. સદર **Duplex/Villa No.** __________ ના પ્લોટનું માપ ___________ ચો.મી. છે તથા તેને વરાડે પડતા રોડ-રસ્તા કોમન પ્લોટનું માપ ______ ______ ચો.મી. મળી કુલ માપ ___________ ચો.મી. છે. તેમાં થયેલ/થનાર બાંધકામનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ ______ ચો.મી. છે અને તેનું બીલ્ટ અપ એરીયાનું માપ ______ ચો.મી. છે. જેના માપની પદ્ધતી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ તે કબુલ, મંજુર રાખીને સદર **Duplex/Villa No.** ________ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતી અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ ગણાશે. સદર અમો એકતરફવાળા પાસેથી તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં સામેલ છે.

સદર **Duplex/Villa No.** ______ વાળી મિલ્કત 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 **"Aarya Ellis 1"** માંઆવેલ **Duplex/Villa No.** _______ વાળી મિલ્કત અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને 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 મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ સદર જમીન ઉપર રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલું છે.

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

૧.(એ/૧)સદર **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજનામાં આવેલ **Duplex/Villa No.** _______ વાળી મિલ્કત ઉચ્ચક રૂા. _________/- અંકે રૂપિયા ____________________________ પુરામાં વેચાણ રાખવા બીજીતરફવાળા સંમત થયેલા છે અને એકતરફવાળા તે વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત રકમમાં **"Aarya Ellis 1"** ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતોનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેમાં કોમન વિસ્તાર અને સવલતો કે જે પ્રિમાઈસીસને સંલગ્ન છે તે કોમન વિસ્તાર, તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન વિગેરેની સંપુર્ણ માહિતી અમો એકતરફવાળા દ્વારા તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલી છે અને તે માહિતીથી સંતુષ્ટ થઈને તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળા પાસેથી પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કત વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે.

(એ/૨)બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેના પ્લોટનું માપ _____ ચો.મી. છે તથા તેને વરાડે પડતા રોડ-રસ્તા કોમન પ્લોટનું માપ _____ ચો.મી. મળી કુલ માપ _______ ચો.મી. છે.

**SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.**



DIRECTOR

(એ/૩)બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં થયેલ/થનાર બાંધકામનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ ____ ચો.મી. છે તથા તેનું બીલ્ટ અપ એરીયાનું માપ _____ ચો.મી. છે.

(એ/૪)બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં બાલ્કની, વરંડા નો વિસ્તાર _____ ચો.મી. છે.

(એ/૫)બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં વોશ એરીયાનો વિસ્તાર __ _____ ચો.મી. છે.

૧.(બી) ફાળવણીથી મેળવનારાએ આ કરાર કર્યા સમયે અથવા તે પહેલાં એડ્વાન્સ ચુકવણી અથવા અરજીની ફી તરીકે રૂા. __________/– (રૂપિયા ______________________) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૧૦ % કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) જેટલી રકમ ચુકવેલી છે અને તેઓ પ્રયોજકને બાકી રહેલી રકમ રૂા. _________/– (રૂપિયા ____________________) નીચેની વિગતે ચુકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

a. કરાર કર્યા બાદ પ્રયોજકને રૂા. __________/– (રૂપિયા ______________________) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૩૦ % કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

b. જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં મિલ્કત આવેલ હોય તેનું પ્લીન્થનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકનેરૂા. __________/– (રૂપિયા ___________________________) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૪૫ % કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

c. જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં મિલ્કત આવેલ હોય તેનું પોડિયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનું બાધકામ પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા. _________/– (રૂપિયા ______________) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૦ % કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

d. સદર મિલ્કતની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકનેરૂા. _______/– (રૂપિયા ____________________) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૫ % કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

e. સદર મિલ્કતના સેનેટરી (બાથરૂમ) ફીટીંગ, સીડી, લાબીઓનું કામ પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા. ______/– (રૂપિયા ___________________________) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૦ % કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

f. જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં મિલ્કત આવેલ હોય તેનું બાહ્ય પ્લંમ્બીંગ (પાણીની પાઈપોને લગતું કામ) અને બાહ્ય પ્લાસ્ટ, એલિવેશન, અગાશીઓનું કામ વોટરપ્રુફીંગ સાથે પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા. __________/– (રૂપિયા ___________________________) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૫ % કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

g. જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં મિલ્કત આવેલ હોય તેનું ઈલિક્ટ્રીક ફીટીંગ, ઈલિક્ટ્રો–મિકેનીકલ અને પર્યાવરણીય આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીન્થ સુરક્ષા, સંબંધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ (પેવિંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ આવશ્યકતાઓ પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકનેરૂા. _________/– (રૂપિયા _____________) (કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૯૫ % કરતા વધુ ન હોવી જોઈએ) ની રકમ ચુકવવી.

h. કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે મિલ્કતનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેતી રકમ રૂા. ____________/– (રૂપિયા ________________________) ચુકવવી.

i. સદર બાનાખતની મુદત ૪૮ માસની રાખવામાં આવી છે.

૧.(સી) ઉપર જણાવેલ Duplex/Villa નો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એકતરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ઈલિક્ટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલિક્ટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ 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 ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલાં ચુકવવાના રહેશે.

૧.(ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કિંમતમાં એકતરફવાળાએ કોઈપણ જાતનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જો નામદાર સરકારશ્રીના કે વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું Duplex/Villa ની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ભાવ વધારો

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧.(ઇ) જો બીજીતરફવાળા નક્કિ થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી એકતરફવાળાને કરે તો એકતરફવાળાએ પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી બીજીતરફવાળાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી ચુકવણી કરેલ હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષીક MCLR + ૨ % ના દરે બીજીતરફવાળાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ એકતરફવાળા ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહિં. આવી રકમ વહેલી સ્વીકારવી કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા એકતરફવાળાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કિ કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહિં.

૧.(એફ) સદર **"Aarya Ellis 1"** ના વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરિશન દ્વારા મંજુર થયેલાં પ્લાન મુજબ **Duplex/Villa No.** ___ વાળી મિલ્કતનો કાર્પેટ એરીયા _________ ચો.મી. છે. જો તે કાર્પેટ એરીયામાં ૩ % ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરિશન તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ એકતરફવાળાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કિ કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજીતરફવાળાને આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી એકતરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી MCLR + ૨ % ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાળાને 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.(જી) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાને આપવામાં આવે છે અને એકતરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી.

૨.૧ સદર **"Aarya Ellis 1"** ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનો કબજો એકતરફવાળા પાસેથી લેતી વખતે વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરિશન દ્વારા નક્કિ થયેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે એકતરફવાળા સંબંધિત સ્થાનીક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.૨ બંન્ને પક્ષકારો માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સદર સમયમર્યાદામાં **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર એકતરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજીતરફવાળાને સમયસર પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજીતરફવાળાના એસોશીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે.
તેવીજ રીતે બીજીતરફવાળાએ પણ ખંડ ૧.(બી) મુજબ નક્કિ કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી એકતરફવાળાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩.૧ સદરહું **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજનાવાળી જમીનનું ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ જણાવ્યા મુજબનું છે અને તે ક્ષેત્રફળ મુજબ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબ વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરિશને પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કિમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે જગ્યા મેળવવા એકતરફવાળા સંપુર્ણ હક્કદાર રહેશે.

૩.૨ એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરિશન દ્વારા આપેલ રજાચિઠ્ઠી મુજબ કુલ એફ.એસ.આઈ. ૫૨૪૩.૪૦ ચો.મી. મળવાપાત્ર છે. ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ પ્રિમીયમ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી કરી મળેલ એફ.એસ.આઈ. મળી કુલ ૫૨૪૩.૪૦ ચો.મી. વાપરેલ છે અને પ્રોજેક્ટ પ્રિમીયમની ચુકવણીથી મળતું ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલ લાવીને ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો જે સદર પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડિક્ષ ___ ચો.મી. ઉપયોગ અથવા વિકાસ લેવાની યોજના ઘડેલ છે. એકતરફવાળા દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેક્ટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી સુચિત ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડિક્ષ જાહેર કરેલ છે. ફાળવણીથી મેળવનારાએ બીજીતરફવાળા દ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને

**SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.**

DIRECTOR

સુચિત બાંધકામ અને Duplex/Villa નું વેચાણ કરવામાં આવશે તેના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. એકતરફવાળાની જ રહેશે. તેવી સમજણથી સદર Duplex/Villa ખરીદ કરવા બીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

૪.૧ આથી એકતરફવાળા બાંહેધરી આપે છે કે સદર વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તા. ૩૦-૧૦-૨૦૨૪ સુધી કે તે પહેલા સોંપવા માટે બંધાયેલ છે. પરંતુ, જો એકતરફવાળા સદર **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજીતરફવાળાને Duplex/Villa નો 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 + ૨ % ના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવામાં મોડુ કરે તો જેટલા સમય માટે રકમની ચુકવણી મોડી થઈ હોય તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક MCLR + ૨ % ના દરે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંન્ને પક્ષકારો સંમત થાય છે.

૪.૨ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજીતરફવાળાના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમયમર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજીતરફવાળા કસુર કરે તો આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના એકતરફવાળાના હક્કને 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 ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ્દ કરવા ઈચ્છે 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 નહિં 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 સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર નાણાં પરત કરવાના છે અથવા સદરહુ મિલ્કત કોઈ ત્રાહિત વ્યક્તિને વેચાણ આપ્યા બાદ સદર મિલ્કત ખરીદનાર ત્રાહિત વ્યક્તિ પાસેથી એકતરફવાળાને સંપુર્ણ અવેજની રકમ મળયેથી આ કરારના બીજીતરફવાળાને તેણે એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ, બીજીતરફવાળા દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી એકતરફવાળાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંન્ને વિકલ્પમાં કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એકતરફવાળાએ નક્કિ કરવાનો રહેશે.

૫. સદરહુ Duplex/Villa માં એકતરફવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમેનીટીઝ વિગેરેની સંપુર્ણ માહિતી અમો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલી છે અને તે માહિતીથી સંતુષ્ટ થઈને તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળા પાસેથી પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કત વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે.

૬. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ૧ માસમાં સુપ્રત કરી દેવાનો છે. એકતરફવાળા પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનીધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર Duplex/Villa નો 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. વધુમાં, સદર મિલ્કતનો કબજો તા. ૩૦-૧૦-૨૦૨૪ સુધીમાં અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપી દેવાનો છે અને રહેશે.

પરંતુ, વેચાણ આપેલ મિલ્કત જેમાં આવેલ હોય તે Duplex/Villa નું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એકતરફવાળા કબજો સુપ્રત કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

**SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.**



DIRECTOR

a. યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટી વિગેરે.

b. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.

c. એકતરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવના મટીરીયલ્સની ડીલીવરીના કારણે.

d. ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત તાય કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.

e. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.

f. બીજીતરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતી સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થશે તો એકતરફવાળા સદર **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજનાના કમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહિં.

૭.૧ **કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી** : એકતરફવાળા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજીતરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી એકતરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ, એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલ્કતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદ્નુસાર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે એકતરફવાળાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજીતરફવાળા આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજીતરફવાળા આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. એકતરફવાળા અથવા સોસાયટી નક્કિ કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

૭.૨ BUC આવી ગયેલ છે તથા Duplex/Villa વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી એકતરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી મિલ્કતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતનું 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 ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળા પાસેથી મેળવીને બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩ **બીજીતરફવાળા મિલ્કતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો** : એકતરફવાળા તરફથી ખંડ નં. ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજીતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડિમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી મિલ્કતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજીતરફવાળા પેરા નં. ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને Duplex/Villa નો કબજો ન સ્વિકારે તો પણ Duplex/Villa ના મેઈન્ટેનન્સના નાણા ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તેમજ બીજીતરફવાળા નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરી મજકુર મિલ્કત અન્ય કોઈ ત્રાહીત વ્યક્તિને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમમાં એકતરફવાળાને થયેલ નુકશાનની રકમ બાદ કરીને પરત કરવાની રહેશે.

૭.૪ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન Duplex/Villa અથવા **"Aarya Ellis 1"** માં 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 તો 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 જાગવાઈઓ તથા આ કરારમાં



SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ, તેવી ખામીનો 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 આપવાપાત્ર બનશે નહિં કે તેવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિં. એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમેનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા-કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વરસો-વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.૫ **ડુપ્લેક્ષને નુકશાન**

a) જો બીજીતરફવાળા દ્વારા ડુપ્લેક્ષના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે ડુપ્લેક્ષ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે ડુપ્લેક્ષના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિં અને એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિં.

b) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ એટલે કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજીતરફવાળાના કારણે ડુપ્લેક્ષ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે ડુપ્લેક્ષના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે બીજીતરફવાળાના ડુપ્લેક્ષને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિં અને એકતરફવાળાને આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિં.

c) સદરહું આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી જમીનમાં **"Aarya Ellis I"** એ નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલું છે. અને સદરહું **"Aarya Ellis I"** એ નામની યોજનાનો વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાંથી પ્લાન મંજુર કરાવી તે નકશા પ્રમાણે તેમાં દર્શાવેલી વિગતો મુજબ જ બાંધકામ કરવાનુ છે. સદર યોજનાના તમામ Duplex/Villa ના એલીવેશન કે તેની કોઈપણ દીવાલોમાં ફેરફાર કરવાનો તમો બીજીતરફવાળાને કોઈપણ જાતનો હક્ક કે અધિકાર નથી તેમજ આખા Duplex/Villa ના બીમ, કોલમ, સ્લેબ, દીવાલો કે કોમન સવલતોને નુકશાન થાય તે પ્રમાણેની કોઈ તોડફોડ કે વધારાનુ બાંધકામ કરવા તમો બીજીતરફવાળા હક્કદાર નથી.

૭.૬ **આગ લાગવા અંગે**

બીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈ વેલ્ડીગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલાં ન લેવાથી તથા ઈલિકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે ડુપ્લેક્ષના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિં અને એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિં.

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

૮. બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંક યુનીટનો ઉપયોગ માત્ર રહેઠાણના હેતુ માટે જ કરી શકશે. સદર **"Aarya Ellis I"** એ નામની યોજનાનુ આયોજન વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી તા. ૧૨-૧૦-૨૦૨૧ ના રોજ આપવામાં આવેલ વિકાસ પરવાનગી નં. VMC/04-08-2021/1986260/01/034071 મુજબ કરવામાં આવેલ છે અને તે રજાચીઠ્ઠી લગત મંજુર થયેલ નકશામાં બતાવ્યા મુજબ સદરહું યોજનામાં યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓ તેઓને વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલ્કતતમાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં જ પોતાના વાહનો અન્ય કોઈ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મિમ્બર્સને અડચણ ન પડે તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલો છે. જેમાં બીજીતરફવાળા સંમત થયેલાં છે.

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

૯. બીજીતરફવાળાએ **"Aarya Ellis 1"** ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશ 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-સીક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર એકતરફવાળાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. એટલે કે બીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સોસાયટીના સભાસદ થવાનું રહેશે. જેથી એકતરફવાળા સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતિપત્ર 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 Duplex/Villa વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને આપવામાં અવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજીતરફવાળા પરિયોજનાની જમીન અને **"Aarya Ellis 1"** ના 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 ક્લાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવા પાત્ર બનશે. સદર **"Aarya Ellis 1"** 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 નક્કિ ન થાય ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા તેઓના ભાગે પડતો કામચલાઉ મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો ફાળો એકતરફવાળાને ચુકવવા રાજીખુશીથી સંમત છે. બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળને 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 તારીખી અથવા તે પહેલા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા નક્કિ 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 જ્યારે મિલ્કતની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેની નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તે વકીલ ફી સહીત તમામ રકમ બીજીતરફવાળાએ તેઓના ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ મુજબ એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. **એકતરફવાળાની રજુઆત અને બાંહેધરી**

a) સદર **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજનાની જમીન અંગેના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ યોજનાની જમીન ચોખ્ખા, ક્લીયર, માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી છે. તે જમીનના વેચાણ અંગેના હક્કો એકતરફવાળા ધરાવે છે અને યોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ યોજનાના અમલ માટે યોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો એકતરફવાળા જ ધરાવે છે.

b) એકતરફવાળા યોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલી જરૂરિ મંજુરીઓ ધરાવે છે અને એકતરફવાળા યોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો-વખત જરૂરિ હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી-વળગતી સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓ, સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

c) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય યોજનાની જમીન અથવા યોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના લાગ-ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ કે અધિકાર રહેલાં નથી.

**SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.**

DIRECTOR

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

e) સદર **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજના તથા સદર યોજનાની જમીન અને ઉક્ત મિલ્કત તથા તેની વિંગ અંગે વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત મિલ્કત અંગે હવેપછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને એકતરફવાળાએ સદર **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજના અને સદર યોજના ની જમીન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતાં રહેશે.

f) એકતરફવાળા આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને એકતરફવાળાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલો નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરેલ નથી કે જેનાથી બીજીતરફવાળાના હક્કો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

g) એકતરફવાળાએ સદર **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજના અને ઉક્ત મિલ્કત સહિત યોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજીતરફવાળાના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.

h) એકતરફવાળા ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજીતરફવાળાને ઉક્ત મિલ્કતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

i) સદર **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજના સંપુર્ણ થયેથી એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના વખતે બીજીતરફવાળાના એસોસીએશનને એકતરફવાળા દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

j) એકતરફવાળાએ આજની તારીખે સદર યોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણાં પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે સદર યોજનાને માટે ચુકવવાના હોય તે વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનને ચુકવી દીધેલ છે.

k) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય સદર **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજનાની જમીન બાબતે અથવા યોજના બાબતે તથા તેના સંપાદન અને યોજના અંગે એકતરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન 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.**

a) બીજીતરફવાળાને મિલ્કતનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે મિલ્કતની તથા યોજનાની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને મિલ્કત **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજનામાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ સદર **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજનાના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂદ્ધના કરશે નહિં. તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા-વધારા કે જે કાયદા વિરૂદ્ધ હોય તે કરશે નહિં તથા કાયદા વિરૂદ્ધનું કૃત્ય કરશે નહિં અને વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહિં. તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજીતરફવાળાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

b) બીજીતરફવાળા તેઓએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહિં કે જે જોખમી, જ્વલનશીલ તથા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી સદર મિલ્કતની યોજના એટલે કે **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે. તદઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહિં કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા-લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલ્કત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને Duplex/Villa ને તથા મિલ્કતના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમછતાં બીજીરફવાળા દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મિલ્કતને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજીતરફવાળા તેવા નુકશાનની ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બનશે. તેમજ **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં તથા કોમન પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

c) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને સદર મિલ્કત એકતરફવાળાએ જે સ્થિતીમાં આપી હોય તે જ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાની રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા વડોદરા મ્યુનીસીપલ

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

કોર્પોરેશનના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરૂદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ સદર "Aarya Ellis 1" નામની યોજનામાં વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતમાં 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 ડીફિકટ લાયેબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના બીજીતરફવાળાના હક્કો સંપુર્ણપણે જતાં રહેશે.

d) બીજીતરફવાળા દ્વારા મિલ્કતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે મિલ્કતમાં અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ સદર "Aarya Ellis 1" નામની યોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી કે બીજીતરફવાળાએ "Aarya Ellis 1" નામની યોજનના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કિમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી. તેમજ "Aarya Ellis 1" નામની યોજનાની સાથે તેમજ ડુપ્લેક્ષની મિલ્કતના સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલિકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતીમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી સદર "Aarya Ellis 1" નામની યોજનાને તથા તેમાં આવેલ ડુપ્લેક્ષોની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. એકતરફવાળા અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના બીજીતરફવાળાએ "Aarya Ellis 1" નામની યોજનાની બીલ્ડીગોમાં કે ફલેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીગ કે કોતર કામ કરવા–કરાવવાનું નથી. તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે સદર "Aarya Ellis 1" 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 સંપુર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

e) બીજીતરફવાળા દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી સદર "Aarya Ellis 1" નામની યોજનાની જમીન તથા તેમાં આવેલ ડુપ્લેક્ષો તથા મિલ્કતોને 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 બીજીતરફવાળાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળા કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

f) બીજીતરફવાળાએ તેઓએ વેચાણ રાખવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતમાંથી યોજનાની ખુલ્લી જગ્યા કે કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા યોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહિં કે જેથી કરીને સદર "Aarya Ellis 1" નામની યોજનાના અન્ય સભ્યો/સભાસદોને અગવડતા પડે. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

g) એકતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ સદર "Aarya Ellis 1" નામની યોજનામાં આવેલ વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

h) બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કત 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.

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

j) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્ષ બોડીની રચના વખતે સદર "Aarya Ellis 1" નામની યોજના અને તેમાં આવેલ મિલ્કતોની સલામતી 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 કાંઈપણ 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, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

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

l) એકતરફવાળા અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ સમયે યોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળાએ તેના કુપ્લેક્ષમાં તેમજ બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના 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 મિલ્કત અથવા સદર **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજનાના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજીતરફવાળા સાથે પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કતનો બાનાખતો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદર **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજનાના કોઈપણ ભાગ ઉપર બીજીતરફવાળાનો કોઈ હક્ક, દાવો રહેશે નહિં કે ધરાવશે નહિં. તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીગની જગ્યાઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા-ભોગવટાની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજીતરફવાળાને સદર **"Aarya Ellis 1"** નામની યોજનાના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટ્ટે કે અન્ય રીતનું કોઈપણ જાતનું લખાણ કોઈને લખી આપવાનો હક્ક ઉત્પન્ન થતો નથી. તેમજ કોઈ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હક્ક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭. **એકતરફવાળા ગીરો મુકશે નહિં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહિં**

એકતરફવાળા આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદર પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કત એટલે કે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતને ગીરો મુકી શકશે નહિં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહિં અને જો આવો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો એકતરફવાળા દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમછતાં એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો શાનગીરો કે બોજો સદર પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કત વેચાણ રાખનાર એટલે કે બીજીતરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહિં.

૧૮. **બંધનકર્તા અસર**

એકતરફવાળા આ કરાર બીજીતરફવાળાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહિં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજીતરફવાળાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને પોતાની સહી, સંમતી કરીને સદરહું કરાર મોલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કંન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરવાળાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને એકતરવાળાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીએ બીજીતરફવાળાએ હાજર રહીને એકતરફવાળા પાસેથી સદર કરારની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે. એકતરફવાળાના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજીતરફવાળા કરાર ઉપર સહીઓ કરી એકતરફવાળાને પરત ન મોકલે અથવા એકતરફવાળા દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજીતરફવાળા આ કરારની નોંધણી માટે હાજર ન થાય તો એકતરફવાળા આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજીતરફવાળાને નોટીસ મોકલશે અને બીજીતરફવાળા નોટીસ મળ્યાના ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર તે ચુક સુધારી ન લે તો બીજીતરફવાળાની સદર પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ્દ થયેલ ગણાશે અને બીજીતરફવાળાએ જમા કરાવેલી બુકીગની રકમ સહીતની તમામ રકમો એકતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા એકતરફવાળાએ મોકલેલ કરાર રદ્દ ગણાશે. બીજીતરફવાળા આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહિં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને બીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.



DIRECTOR

૧૯. **સમગ્ર કરાર**
આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર સદર **"Aarya Ellis I"** નામની યોજનાની મિલ્કત અંગે બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. **સુધારા કરવાનો અધિકાર**
આ કરારમાં બંન્ને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ બંન્ને પક્ષકારોને તેમજ બીજીતરફવાળામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના 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 કરારમા સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ યોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ફરજો/હિતુઓ/ ઈન્ટ્રેસ્ટ મિલ્કતના 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 મિલ્કત સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. **કરાર રદ્દ કરવા બાબત :** આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનીયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર નક્કિ 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 :** આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજીતરફવાળાએ સદર યોજના/સોસાયટીના કોઈપણ કોમન ખર્ચાઓમાં બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ કે રાખવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતના કાર્પેટ એરીયાના માપ પ્રમાણે બીજીતરફવાળાએ તેઓના હિસ્સા મુજબનો વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે.

૨૪. **વધુ બાંહેધરી :** બંન્ને પક્ષકારો આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહિં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતાઓ (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહિં નક્કિ કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડ કરવા માટે અથવા અહિં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વિકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. **અમલનું સ્થળ :** આ કરાર એકતરફવાળા કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત એકતરફવાળાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે વડોદરા શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામા 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. તેમજ આ કરાર વડોદરા ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

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

૨૭. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંન્ને 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**

**સુધાપતી ડેવલોપર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ** એ નામની પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કં.
રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ: શોપ નં. ૧, ૫-૬, જય ભારત વી.આઈ.પી સોસાયટી, ઉત્કર્ષ સ્કુલ પાછળ, દિવાળી પુરા, રેસકોર્સ, વડોદરા-૩૯૦૦૦૭.

બીજીતરફવાળાનું નામ અને સરનામું

(1)



SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR

(2)
રહે.______________________

______________________

______________________

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંન્ને પક્ષકારોએ એક–બીજાને રજી. પોષ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ રહેશે અને જો તેમન કરવામાં કોઈ પક્ષકાર 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**
બીજીતરફવાળા એટલે કે મિલ્કત 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**
આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. **વિવાદનું નિરાકણ** : બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય 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 કાયદો** : ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતાં હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે વડોદરા શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

## પરિશિષ્ટ
## વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતનું વર્ણન

રજી. ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ–ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે ગામ–બીલ ની સીમના (૧) બ્લોક/સરવે નં. ૫૧૫ (જુનો સરવે નં. ૭૦૭), જેનુ ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦–૨૪–૨૮ હે–આરે–ચો.મી. છે. જેનો વુડાના મુસદ્દારૂપ ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨૭/એ (બીલ) માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૧ ફાળવવામાં આવેલ છે અને તે ફા. પ્લોટ નં. ૧૧ મુજબ સદર જમીનનું માપ ૧૪૫૭ ચો.મી. છે, (૨) બ્લોક નં. ૫૧૬ (જુનો સરવે નં. ૭૦૬), જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦–૦૮–૦૯ હે–આરે–ચો.મી. છે. જેનો વુડાના મુસદ્દારૂપ ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨૭/એ (બીલ) માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૨ ફાળવવામાં આવેલ છે અને તે ફા. પ્લોટ નં. ૧૨ મુજબ સદર જમીનનું માપ ૪૮૫ ચો.મી. છે અને (૩) બ્લોક નં. ૫૧૭ (જુનો સરવે નં. ૭૦૫–૨), જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦–૧૬–૧૯ હે–આરે–ચો.મી. છે. જેનો વુડાના મુસદ્દારૂપ ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨૭/એ (બીલ) માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૧૩ ફાળવવામાં આવેલ છે અને તે ફા. પ્લોટ નં. ૧૩ મુજબ સદર જમીનનું માપ ૯૭૧ ચો.મી. છે. તે મળી કુલ ૨૯૧૩ ચો.મી. જમીન છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં અમો એકતરફવાળાએ **"Aarya Ellis 1"** નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલું છે. સદર **"Aarya Ellis 1"** નામની રહેણાંક યોજનામાં આવેલ **Duplex/Villa No. ____ વાળી મિલ્કત,** જેના **પ્લોટનું માપ ______ ચો.મી. છે તથા તેને વરાડે પડતા રોડ–રસ્તા કોમન પ્લોટનું માપ ______ ચો.મી. મળી કુલ માપ ______ ચો.મી. છે. તેમાં થયેલ/થનાર બાંધકામનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ ______ ચો.મી. છે અને તેનું બીલ્ટ અપ એરીયાનું માપ __________ ચો.મી. છે.** તે **Duplex/Villa No.** _____ વાળી મિલ્કત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કિ કરેલ છે. જેની ચતુ:સીમાં નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

સદર બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારાએ જીવના સાવધપણે, સમજી, વિચારી, વાંચી, વાંકેફ થઈ અક્કલ હોશીયારીથી કોઈપણ જાતના દાબ–દબાણ વગર અમારી રાજી ખુશીથી વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરી લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

**SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.**

DIRECTOR

સુધાપતી ડેવલોપર્સ પ્રાઈવેટ લીમીટેડ એ નામની
પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કં. તર્ફે અને વતી તેના ડાયરેક્ટર

_______________________

શ્રી વાલજીભાઈ લક્ષ્મણભાઈ ભરવાડ
બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર
જમીન માલિક/એકતરફવાળા

_______________________

બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર
વેચાણ રાખનાર/બીજીતરફવાળા

સાક્ષીઓની સહી

૧_______________

૨_______________

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.

DIRECTOR