

" નીલદિપ ટાવર્સ "

..... નામના ટાવર નંબર : ના ફ્લોરમાં
આવેલ અધુરા બાંધકામવાળા ફ્લેટ નંબર : નો બાંધકામનો કરાર

આજરોજ તારીખ : / /૨૦૧૨ ના રોજ સ્થાવર મીલકતનો બાંધકામ કરવા અંગેનો કરાર ...

લખી આપનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :

શ્રી, ઉ. વ. આ. :, ધંધો :, રહેવાસી :
..... (જેમને હવે પછી આ બાંધકામ કરારમાં લખી
આપનાર, અમો, અમારા, પ્રથમ પક્ષવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના શબ્દના અર્થમાં પ્રથમ પક્ષવાળાનો પોતે,
જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સહસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો
સમાવેશ થયેલો છે).

લખી લેનાર / બીજા પક્ષવાળા :

મેસર્સ પ્રકૃતિ એન્ટરપ્રાઈઝ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી ધર્મેશકુમાર
મનુભાઈ પટેલ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી : ૭૨/બી, કલ્યાણબાગ સોસાયટી, માંજલપુર, વડોદરા.
(જેમને હવે પછી આ બાંધકામના કરારમાં લખી લેનાર, તમો, તમારા, બીજા પક્ષવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના
શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા ભાગી દારી પેઢીના હાલના તથા વખતી વખતના તમામ ભાગીદારો પોતે તથા
એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો છે).

સદર બાંધકામના કરારમાં અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પ્રથમ પક્ષવાળાને આપણી વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ સદર લેખ
કરીએ છીએ કે...

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અને રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ગોરવા, વડોદરા વિભાગ - ૪ ના મોજે : દશરથમાં આવેલ બ્લોક
/ સર્વે નંબર : ૪૩૫ છે. જેનો જુનો સર્વે નંબર : ૭૭૯ છે. જેનું ક્ષેત્રફળ : ૦-૬૬-૭૭ હેક્ટર આરે
ચો.મીટર છે. જેનો આકાર ૭.૮૧ રૂ. પૈસા છે. જેનો ખાતા નંબર : ૨૦૦ છે, તે પૈકી ૩૪૫૩.૨૭ ચો.મીટર
જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલા નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજૂરી મુજબ આયોજીત " નીલદિપ ટાવર્સ "
નામે રહેણાંકના ફ્લેટ્સ માટેના કુલ ૪ ટાવર્સનું આયોજન કરેલ છે. અને દરેક ટાવરને અલગ અલગ નંબર આપેલ છે, તે
તમામ ટાવર્સમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગ અને ફર્સ્ટ, સેકન્ડ, થર્ડ અને ફોર્થ ફ્લોર ઉપર રહેણાંક માટેના ફ્લેટ્સ
આવેલ છે, તે પૈકી નીચે જણાવેલ ટાવર નંબરના ફ્લેટ નંબર અને તેના માપવાળી અધુરા બાંધકામવાળી મિલકત તમોને
બાંધકામ કરવા આપેલ છે.

સદર મિલકત અમો બીજા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી, હકક, કબજા ભોગવટાની છે. અને બીજા પક્ષવાળાઓએ, નોટરી
વકીલશ્રી નગીનભાઈ એસ. ગોહીલ સાહેબના રજીસ્ટર્ડ નંબર : ૧૩૭૩ થી તારીખ : ૩૦/૦૧/૨૦૧૨ થી નોટરાઈઝ
ડેવલોપમેન્ટનો નોટરાઈઝ કરી આપેલ ડેવલોપમેન્ટ કરાર આધારે, અમો સદર કરારમાં લખી લેનાર તરીકે સામેલ થયા
છીએ.

સદર જમીન અંગે બીનખેતીની પરવાનગી મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબશ્રી, વડોદરાના ક્રમાંક : નંબર : બી.પ /
એન.એ./એસ.આર./૫/૨૦૧૧-૨૦૧૨, નંબર : બિનખેતી / કલમ-૬૬ / વશી /૮૬૭/૨૦૧૧ થી તારીખ :
૨૬/૧૨/૨૦૧૧ થી બીન ખેતી થયેલ છે.

સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી પરવાનગી તારીખ : ના રોજ વડોદરા મહાનગર
સેવા સદનની રજાચીટ્ટી નંબર : થી મેળવ્યા મુજબ અને મંજૂર થયેલ નકશા
મુજબ " નીલદિપ ટાવર્સ " નામે રહેણાંકના ફ્લેટ્સ માટેના કુલ ૪ ટાવર્સનું આયોજન કરેલ છે. અને દરેક
ટાવરને અલગ અલગ નંબર આપેલ છે. જેમાં નામના ટાવર નંબર : ના

..... ફલોરમાં આવેલ ફલેટ નંબર : છે, જેનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ ચોરસ મીટર બીલ્ટ અપ છે. સદર બાંધકામવાળી મિલકત પ્રથમ પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરી બુક કરાવેલ છે.

પેમેન્ટ નું શીડયુલ:

• બુકિંગ સમયે	:	૩૦ %
• પ્લીથ લેગલ સમયે	:	૧૦ %
• પહેલો સ્ટેબ સમયે	:	૧૦ %
• બીજો સ્ટેબ સમયે	:	૧૦ %
• ત્રીજો સ્ટેબ સમયે	:	૧૦ %
• ચોથો સ્ટેબ સમયે	:	૧૦ %
• અણતર સમયે	:	૧૦ %
• પ્લોસ્ટર્ડ વખતે	:	૦૫%
• ફીનીસીંગ વખતે	:	૦૫ %

૧૦૦%

સદર યુનિટનું બાંધકામ કરવા માટે મંજૂર થયેલ લે - આઉટ પ્લાન તેમજ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા માન્ય સ્પેશીફિકેશન મુજબનું સંપૂર્ણ બાંધકામ કરવા બીજા પક્ષવાળાએ કરવાનું છે. સદર યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો યુનિટનું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યાં સુધી અને બાંધકામના વિકાસ ફાળાની ડેવલોપમેન્ટ રકમ ચુકતે મળે નહીં ત્યાં સુધી બીજા પક્ષવાળા પાસે રહેશે.

- (૧) સદર યુનિટનું બાંધકામ નક્કી થયેલ સ્પેશીફિકેશન મુજબ અને બાંધકામની રૂપરેખા મુજબ બીજા પક્ષવાળા બાંધકામ કરનારે અમોને આપેલ એસ્ટીમેટ મુજબ રૂા. /- અને ની કિંમતથી કરવાનું છે. અને સદર કરાર અન્વયેના બાનાપેટે રૂા. /- પુરા તમો પ્રથમ પક્ષવાળા તરફથી મળેલા છે. સદર રકમમાં ફક્ત બાંધકામનો સમાવેશ થયેલો છે, જે પ્રથમ પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાની સાથે થયેલ સમજુતી મુજબ નક્કી થયેલ માસ - ૩ ની સમય મર્યાદામાં ચુકતે કરી આપવાના છે અને પ્રથમ પક્ષવાળાએ, બીજા પક્ષવાળાની લેખિત માંગણી થયેલ અથવા તમારી મૌખિક જાણ કર્યેથી દિન - ૭ માં ચુકવી આપવાના છે. સદર ઉપરોક્ત નક્કી કરેલ બાંધકામની રકમ ઉપરાત સોસાયટીના મેન્ટેનન્સ ની રકમ તેમજ સર્વિસ ટેક્સની રકમ વેચાણ વેરાની રકમ, મ્યુ. ટેક્સની રકમ, પાણી, ડ્રેનેજ તથા ઈલેક્ટ્રીકના કનેક્શનની રકમ તથા સરકારશ્રા તરફથી વખતો વખત નાખવામાં આવે તે તમામ કરવેરાની રકમ અમો બાંધકામ કરાર કરી આપનારે તમો આ બાંધકામ કરાર લખી લેનારને ચુકવવાની રહેશે. અને સદર રકમોની ચુકવણી ન થાય ત્યા સુધી આ કરારના પરીશીષ્ટવાળી મિલકત તમો લખી લેનાર એટલેકે સુભ એસોસીએટસના કબજામાં રહેશે.
- (૨) ઉપર જણાવ્યા મુજબ પ્રથમ પક્ષવાળાના એલોટેડ યુનિટનું બાંધકામ, બીજા પક્ષવાળાએ માસ - ૩ સુધીમાં પુરૂ કરવાનું છે, પરંતુ આગ, વાવાઝોડુ અથવા એક યા બીજાના કાબુ બહારના સંજોગોને લઈને ઉપર જણાવેલ સમય મર્યાદામાં અરસ - પરસ સંમતિથી મુદત વધારો કરવાનો રહેશે.
- (૩) સદર બાંધકામની કિંમત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન કે બીજા કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી સંસ્થાની વખતો વખતનો ટેક્સ લાગત ચાર્જીસનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી કે, જે પ્રથમ પક્ષવાળાએ જે તે વખતે અલગ અલગ ચુકવવાનો છે તથા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની મેઈન લાઈનમાંથી યુનિટમાં પાણી, ગટર, કામનો ખર્ચ સ્પેશીફિકેશન મુજબ નક્કી કરવા મુજબ બીજા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે, પરંતુ જે તે યુનિટ કે તેના સભાસદના નામે જે કોઈ કોર્પોરેશન કે જી. ઈ. બી. અલગથી રકમ ભરવાની થાય તે પ્રથમ પક્ષવાળાએ ભરવાની છે. લાઈટ તથા પાણીની તથા વધારાના કામ જેવા અન્ય કામો માટે પ્રથમ પક્ષવાળાએ, બીજા પક્ષવાળા પાસેથી લેખિત મંજૂરી તથા નો ઓબ્જેક્શન સર્ટીફિકેટ લેવાનું રહેશે.
- (૪) સદર યુનિટની પુરેપુરી કિંમત પ્રથમ પક્ષવાળાએ, બીજા પક્ષવાળાને ચુકવ્યા બાદ બીજા પક્ષવાળા પ્રથમ

- (૫) સદર યુનિટમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો, હરકત હોય તો ચાલુ કામે પ્રથમ પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને જણાવવાનું રહેશે. પાછળથી કોઈપણ જાતની તકરાર કે વાંધો ચાલશે નહીં અને પ્રથમ પક્ષવાળા અને બીજા પક્ષવાળા વચ્ચે યુનિટના બાંધકામ અગર તો યુનિટની કિંમત બાબત અથવા તો આ કરારના અર્થઘટન બાબત કોઈપણ પ્રકારનો ઝઘડો ઉત્પન્ન થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ રાહે ન કરતા લવાદ રાહે કરવાનો રહેશે, એટલે કે તે અંગેના ઝઘડાની પતાવટ આરબીટ્રેશન એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ કરવાની રહેશે અને તે અંગે લવાદનો નિર્ણય બન્ને પક્ષવાળાઓએ માન્ય રાખવાનો રહેશે તેમજ આ લવાદ આપણે બન્ને પક્ષવાળાઓએ માન્ય રાખેલ છે.
- (૬) સદર બાંધકામ અંગે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ બીજા પક્ષવાળા બાંધકામ કરશે, પરંતુ પ્રથમ પક્ષવાળા શક્ય હોય તેવા ફેરફાર કરવા માંગે તો તે અંગે થતો વધારાનો ખર્ચ આપવા પ્રથમ પક્ષવાળા બંધાયેલા છે. વધારાના કામ અંગેનો જે ખર્ચ નક્કી થાય તે પ્રથમ પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને એડવાન્સ આપવાનો રહેશે તથા સદરહું યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં.
- (૭) પ્રથમ પક્ષવાળા બાંધકામ દરમ્યાન અધુરા બાંધકામે સદર જગ્યાનો અધુરા બાંધકામનો કબજો માંગી શકીશું નહીં તથા અધુરા કામ દરમ્યાન અગર કામ શરૂ કરવા માટે આ કરારના દિવસથી બીજા પક્ષવાળાની લેખિત પરવાનગી સિવાય પ્રથમ પક્ષવાળા સદર જગ્યા અગર અધુરા બાંધકામવાળી જગ્યાનો કબજો લઈ શકીશું નહીં અને બાંધકામનો કરાર કોઈને કરી આપીશું નહીં. આ અંગે કરાર ભંગ થવાથી જે કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો પ્રથમ પક્ષવાળા જવાબદાર રહીશું તેમજ પ્રથમ પક્ષવાળાએ બીજા પક્ષવાળાને ચુકવવાપાત્ર થતી સંપૂર્ણ રકમ ચુકવ્યા પછી પ્રથમ પક્ષવાળા સદર યુનિટનો કબજો લેવા હકકદાર રહીશું.
- (૮) પ્રથમ પક્ષવાળા તરફથી બીજા પક્ષવાળાઓને સંપૂર્ણ કિંમત ચુકવ્યા બાદ પ્રથમ પક્ષવાળાને યુનિટનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપશે. સદરહું યુનિટનો કબજો સોંપ્યા પછી બીજા પક્ષવાળાની સદરહું યુનિટ અંગે કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં તથા ફકરા નં. (૧) માં દર્શાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષવાળાની જાણ કર્યા તારીખથી દિન - ૭ માં બાકી પડતો અવેજ ચુકવવામાં પ્રથમ પક્ષવાળા ચુકતે ન કરીએ અગર કસુર કરીએ તો બીજા પક્ષવાળાને જે તે હપ્તા દીઠ, હપ્તા તેમજ તેના ઉપર થતું દર વર્ષે અને સેકંડે ૨૪ % વ્યાજની નુકશાનીની રકમ હપ્તાની રકમ ઉપરાંત ચુકવવાની રહેશે.
- (૯) પ્રથમ પક્ષવાળાએ સદર બાંધકામ અંગે બેંક, સરકારી સંસ્થા, અર્ધ સરકારી સંસ્થા અગર કોઈપણ નાણાં ધીરનાર સંસ્થામાંથી લોન લેવાની હશે તો સદર યોજનાને લાગતા વળગતા તમામ કાગળો બીજા પક્ષવાળાએ તૈયાર કરી આપશે અને જો તે નાણાં ધીરનાર સંસ્થાને જરૂરીયાત પ્રમાણેની સહી - સંમતિઓ બીજા પક્ષવાળાએ કરી આપવાની રહેશે અને તે અંગે જરૂરી કાગળો તથા લખાણો પણ બીજા પક્ષવાળા લખી આપવા બંધાયેલા છે.
- (૧૦) બીજા પક્ષવાળા ઉપરોક્ત શરતોએ અને કન્સ્ટ્રક્શન કંપનીનાએ આપેલ સ્પેશીફિકેશન મુજબ બાંધકામની રૂપરેખા અને નકશા મુજબ યુનિટનું બાંધકામ કરાવવા બંધાયેલા છે અને પ્રથમ પક્ષવાળા આ કરારની શરતો મુજબ યુનિટનું બાંધકામ કરાવવા બંધાયેલા છીએ અને બીજા પક્ષવાળાને થયેલ કામની કિંમતના હપ્તા સમયસર ચુકવવા બંધાયેલા છીએ, તે બન્ને પક્ષવાળાઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે મુજબ વર્તન કરવામાં કોઈપણ પક્ષકાર કસુર કરે તો તે અંગે થનાર તમામ ખર્ચ અને પરિણામની જવાબદારી કસુરદાર પક્ષની રહેશે.

સદર બાંધકામનો કરાર અમો પ્રથમ પક્ષવાળાઓએ અને બીજા પક્ષવાળાઓએ દીલના સાવધપણે, સમજી, વિચારી, વાંચી, વાકેફ થઈ, અકકલ - હોશીયારીથી, કોઈપણ જાતના દાબ - દબાણ વગર, અમારી રાજીખુશીથી જમીન વિકાસ કરી, વેચાણ કરી / કરાવી આપવા અંગેની જરૂરી કાર્યવાહીઓ કરવા / કરાવવા અમારી રાજીખુશીથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી લખી આપેલ છે, જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે, જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

અત્રે મતુ

અત્રેશાખ

લખી આપનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :

.....

સદર કરારની શરતો અને મંજૂર થયેલા નકશા મુજબ અને સ્પેશીફિકેશન મુજબ બાંધકામ કરવા અમી બીજા પક્ષવાળા બંધાયેલા છીએ.

લખી લેનારા / બીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપર

મેસર્સ પ્રકૃતિ એન્ટરપ્રાઈઝ એ
નામની ભાગીદારી પેઢી. 11
વહીવટકર્તા ભાગીદાર

ધર્મેશકુમાર મનુભાઈ પટેલ