

બાનાખત કરાર

“KEYSTONE MANSIONS - II” નામની યોજનામાં આવેલ બંગલો નંબર : નો બાનાખત કરાર....

લખાવી લેનાર / વેચાણ રાખનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :

(૧), ઉ.વ.આ....., ધંધો :,
[PAN -]

(૨), ઉ.વ.આ....., ધંધો :,
[PAN -]

ઉપરોક્ત બંન્ને રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરાર માં “પ્રથમ પક્ષવાળા” અથવા “વેચાણ રાખનાર” અથવા “તમો” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં પ્રથમ પક્ષવાળા અને / તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રીટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખી આપનાર / જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા :

VIHAV REALTY PRIVATE LIMITED [PAN : AAFCV 8696 K] નામની કંપની જેની રજી. ઓફીસ ૨૨, ગ્રીન વુડ્સ, ગોત્રી-સેવાસી રોડ, ન્યુ અલકાપુરી, વડોદરા વતી અને તર્ફે ડાયરેક્ટર **કુનાલ રાજેશકુમાર આર્ય**, ઉ.વ.આ.૩૨, ધંધો : વેપાર, (જેમને હવે પછી સદર બાનાખત કરારમાં “બીજા પક્ષવાળા” અથવા “વેચાણ આપનાર” અથવા “અમો” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળી કંપનીના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ ડાયરેક્ટરો તથા નવા જોડાયેલા ડાયરેક્ટરો પોતે તથા તમોના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, કુલમુખત્યારોનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર બાનાખત કરાર અમો / બીજા પક્ષવાળા આજરોજ તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે

૧. ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ ખાનપુર ની સીમમાં બ્લોક નંબર : ૮૬ (જુનો રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૪) વાળી ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબ ૧-૦૪-૨૧ હે.આરે.ચો.મી. બીજા પક્ષવાળા અમો / બીજા પક્ષવાળા/લખી આપનાર તારીખ : ૧૮/૦૪/૨૦૧૭ ના રોજ જમીનમાલિક પાલવ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી અનુક્રમ નંબર : ૩૫૧૬ થી વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી, વડોદરામાં નોંધાવી સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર થયા છે. તે જમીન ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૬, ૭/૧૨, ૮-અ) માં બીજા પક્ષવાળાના નામે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૬૦૨ થી દાખલ થયેલ છે. આમ અમો /લખી આપનાર / જમીન માલિક સદરહું જમીનના માલિક અને કબજેદાર થયેલા છે.

૨. (એ) જત, બ્લોક નંબર : ૮૬ (જુનો રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૪) વાળી જમીનનો બિનખેતી રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબશ્રી, વડોદરાના હુકમ ક્રમાંક નંબર : રીવી / એન.એ. / એસ.આર. / ૩૭૩ / ૨૦૧૨-૧૩, નં. જમીન-ડી / કલમ-૬૫ / વશી / ૨૦૧૦ / ૧૩, તારીખ : ૦૭/૦૬/૨૦૧૩ થી મેળવેલ છે.

(બી) સદરહું, બ્લોક નંબર : ૮૬ (જુનો રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૪) વાળી ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબ ૧-૦૪-૨૧ હે.આરે.ચો.મી. બિનખેતી વિષયક જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા) ની રજાચીઠી નંબર યુડીએ / પ્લાન - ૨ / પરવાનગી / ૨૪૬ / ૨૦૧૫, તારીખ :

૦૩/૧૧/૨૦૧૫ તથા રીવાઈઝ રજીસ્ટ્રી નંબર યુડીએ / પ્લાન - ૨ / પરવાનગી / ૩૭ / ૨૦૧૭, તારીખ : ૧૦/૦૪/૨૦૧૭ થી મેળવેલ છે. તે જમીનમાં “KEYSTONE MANSIONS - II” નામની યોજનામાં કુલ ૨૯- બંગલોઝનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

(સી) તેમજ યોજનાના આયોજકો દ્વારા સદરહું યોજનાનું તા..... ના રોજ રજી. નં..... થી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (Real Estate Regulatory Authority), ગુજરાત ના કાયદા હેઠળ રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે. અને તમો / લખી લેનારાએ યોજનાને લગતા તમામ ડોક્યુમેન્ટ જેવાકે જમીન માલિક ના માલિક હક્ક તથા કબજા હક્કના પુરાવા, મંજૂર થયેલ નકશા, સ્થળ ઉપર થઈ રહેલ/થનાર બાંધકામના વર્કિંગ ડ્રોઈંગ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટ, વિકાસ પરવાનગી વિગેરે અન્ય જોઈ તપાસી ખાતરી કરી સદરહું યોનામાં આવેલ પીરશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે.

જત, સદર ઉપર વર્ણનવાળી જમીન મિલકત અમો / બીજા પક્ષવાળાઓની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે. તેમાં અમો / લખી આપનાર સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ-ભાગ, હક્ક, હીસ્સો, હીત, સંબંધ, અધિકાર નથી. સદર જમીન મિલકતના ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે અને તે વેચાણ આપવાનો અમોને પુરતો હક અને અધિકાર છે. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ. નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમો / પ્રથમ પક્ષવાળા યોજનાના તમામ દસ્તાવેજ પુરાવા જોઈ તપાસી અને ખાતરી કર્યાબાદ વેચાણ રાખવા ઈચ્છતા હોઈ તે તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન રહી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને માન્ય રાખવાની રહેશે.

પરિશિષ્ટ બાનાખતના કરારવાળી મિલકતનું વર્ણન

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ ખાનપુર ની સીમમાં બ્લોક નંબર : ૮૬ (જુનો રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૪) વાળી ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબ ૧-૦૪-૨૧ હે.આરે.ચો.મી. જમીનમાં બાંધકામ અર્થે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ તથા મેળવેલ મંજૂરી મુજબ આયોજીત “KEYSTONE MANSIONS - II” નામની યોજનાનું આયોજન કરેલ છે. તે યોજનામાં આવેલ બંગલો નંબર : જેનું મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ : ચો. મીટર છે, તથા કોમન રોડ અને કોમન પ્લોટની વરાડે પડતી વણ વહેંચાયેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ચો.મીટર મળી કુલ ક્ષેત્રફળ : ચો. મીટર થાય છે. તથા મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ ચો.મી.બીલ્ટઅપ (જેના કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.) છે. તે પૈકી સ્લેબ વગરના અધુરા બાંધકામ વાળી મિલકત આજરોજ તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરી બાનાખતનો કરાર લખી આપેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

૧. સદર ઉપર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને રૂા...../- અંકે રૂપીયા પુરા માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદર કરાર અન્વયે બાના પેટે રૂા...../- તમો / પ્રથમ પક્ષવાળા તરફથી બીજા પક્ષવાળાને મળેલ છે, અને તે વેચાણ અવેજ પેટેના મળ્યાનું કબુલ કરીએ છીએ. સદર ઉપર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ વેચાણ આપેલ મિલકતનો બાકી રહેલ વેચાણ અવેજ આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબના શીડ્યુલ પ્રમાણે અલગ

અલગ સ્લેબ પ્રમાણે ચુકવી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેવા તમો / પ્રથમ પક્ષવાળા હક્કદાર અને અધિકારી છો. અને સદરહું વેચાણ આપેલ મિલકત નો કબજો લખાવી લેનારને વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી સોંપવાનો છે.

૨. સદર નક્કી થયા મુજબ ના શીડ્યુલ મુજબ અલગ અલગ સ્લેબ પૈકી જો લખાવી લેનાર ત્રણ હપ્તા ચુકવવામાં અસમર્થ થશે તો અમો લખી આપનાર દ્વારા ૧૫-દિવસની નોટીસ રજી. પોસ્ટ એ.ડી. થી આપી તે નોટીસ નો સમય પૂર્ણ થતા સુધી કોઈપણ જવાબ આપવામાં નહીં આવે તો સદરહું કરાર રદ કરી શકશે, અને લખાવી લેનારે ચુકવેલ રકમ માંથી બુકશાનની રકમ (લખી આપનાર દ્વારા નક્કી કર્યા મુજબ) કાપી બાકીની રકમ ૩૦-દિવસમાં પરત કરવાની રહેશે. અને બાનાખત આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે અને તે અમો રદ કરવા / કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી રહીશું. તે અંગે તમોએ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો કે લઈ શકશો નહીં. અને લખાવી લેનાર નક્કી કરેલ અલગ અલગ સ્લેબ મુજબ સમય મર્યાદામાં હપ્તા ચુકવવામાં અસમર્થ થાય અને ત્યારબાદ હપ્તા ચુકવશે તો તેની ઉપર લખાવી લેનારે અરસ-પરસ નક્કી થયા મુજબની વ્યાજબી વાર્ષિક ટકાવરી મુજબ ની વધારાની રકમ લખી આપનાર ને ચુકવવાની છે. વધુમાં સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકવે મળતા, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સોંપવામાં અમો અસમર્થ થઈશું તો તેટલા સમય માટે અમો લખી આપનાર દ્વારા અરસ-પરસ નક્કી થયા મુજબની વ્યાજબી વાર્ષિક ટકાવરી મુજબ ની રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. પરંતુ આગ, વાવાઝોડું, પુર અથવા અન્ય કુદરતી તેમજ એક-બીજાના કાબુ બહારના સંજોગોને ધ્યાને લઈને સમય મર્યાદામાં અરસ-પરસની સંમતીથી મુદતમાં વધારો કરવાનો રહેશે. પરંતુ તમો લખાવી લેનાર કબજો ના સ્વીકારો તો તેવા સંજોગોમાં લખાવી લેનારે એસોસીએશન / સોસાયટીના નીચમો પ્રમાણે મેન્ટેનન્સ ની રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી સહ સદરહું કરાર બંને પક્ષવાળાઓએ કરેલ છે.

૩. વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી, વકીલ ફી, એમ.જી.વી.સી.એલ. મીટર ડીપોઝીટ, સરકાર દ્વારા વખતો વખત નક્કી કરવામાં આવતા ટેક્ષ તથા ઈતર ખર્ચા વિગેરેનો તમામ ખર્ચ તેમજ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ, દંડ વિગેરે વેચાણ દસ્તાવેજ તમો / લખાવી લેનારે ભરવાની છે. સદર જમીન મિલકત અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ સરકારી તેમજ અર્ધ-સરકારી વેરા, વડોદરા મહાનગર સેવાસદનના ટેક્ષ તથા રેવન્યુ ટેક્ષ અમોએ ભરેલા છે અને પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદના તમામ વેરા તથા ટેક્ષ તમો / વેચાણ લેનારે ભરવાના રહેશે. તેમજ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગે વિકાસ ચાર્જસ, સર્વિસ ટેક્ષ, દસ્તાવેજ થયા બાદ રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, કોર્પો. ટેક્ષ, મહેસુલ વિગેરે નીચત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે તે તમામ ભરપાઈ કરવાની જવાબદારીઓ તમો લખાવી લેનારાની રહેશે. જેનો સમાવેશ નક્કી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં કરવામાં આવેલ નથી જે તમો લખાવી લેનારે અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૪. સદર “**KEYSTONE MANSIONS - II**” નામની યોજનાના સામુહિક વપરાશની સુવીધા જેવીકે કોમન રોડ-રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઈટ, કોમન ગાર્ડન, કોમન પ્લોટ, કલબ હાઉસ, સુરક્ષા ખર્ચ વિગેરે તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર ઉપયોગ તમામ સભાસદોએ વ્યવસ્થીત રીતે સહીયારો કરવાનો રહેશે. તેમજ તેનો નીભાવણી મરામત, નવીન લાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતા ભાગે, પોત પોતાના હિસ્સા મુજબ ભોગવવાનો રહેશે. વધુમાં કોર્પોરેશનમાં મંજૂર કરાવેલ નકશા મુજબ આયોજન કરવામાં આવેલ યોજનામાં જવા-આવવાના આંતરીક રસ્તામાંથી એક - બીજાના માર્ગનમાંથી પસાર થતી ઈન્ટરનલ સહીયારી ડ્રેનેજ લાઈન, સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈન, ગેશ પાઈપ લાઈન (હોયતો) તથા ઉપયોગી અન્ય કોઈપણ સુવીધાની લાઈન લાવવા – લઈ જવા, તેનો વાપર ઉપયોગ સહીયારી રીતે કોઈને અડચણ કે અંતરાય ન પડે તે રીતે કરવાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં તેનો જરૂરી રીપેરીંગ, મરામત ખર્ચ, ખામી ચુકત લાઈનવાળા જે તે સભ્યએજ કરવાનો રહેશે. તે અંગે આજુ-બાજુના તમામ સભાસદોએ જરૂરી તમામ સાથ સહકાર કોઈ પણ જાતનો વાંધો

લીધા સિવાય આપવાનો છે અને યોજનાના રોડ-રસ્તા સહમાં સભ્યની સુવિધા માટે અમો/જમીન માલીકોએ કરેલા આંતરીક ફેરફાર તમામ સભ્યોએ માન્ય રાખવાના રહેશે. તેમાં કોઈપણ સભ્યોએ કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહીં.

૫. સદર યોજનાના સભાસદો ભેગા મળી અસોસીએશનની રચના કરે તો તેના ફરજિયાત સભાસદ થઈ જરૂરી સભ્ય ફી, ખર્ચની રકમ આપી તેના નીતી નીયમોનું ફરજિયાત પાલન કરવાનું રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર બાનાખત કરાર લખી આપેલ છે.

સદર બાનાખત કરાર અમો / બીજા પક્ષવાળા અમારી સ્વતંત્ર ઈચ્છા અને તમો / પ્રથમ પક્ષવાળાની મરજીથી આજરોજ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, દીલના સાવધ પણામાં, અક્કલ હોંશીયારીથી, બીનકેફ અવસ્થામાં તેમજ કોઈ પણ ઘાક - ઘમકી, રજુઆત તે ગેર સમજુતી સીવાય, સભાણ અવસ્થામાં અમારી રાજી ખુશીથી કરેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે અને તે બદલ અમો અમારી સહી નીચે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે.

તારીખ :/...../૨૦૧૭

સ્થળ : વડોદરા

લખી આપનાર / જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા :

VIHAV REALTY PRIVATE LIMITED

નામની કંપની વતી અને તર્ફે ડાયરેક્ટર

કુનાલ રાજેશકુમાર આર્ય

સાક્ષી :

.....

.....

બાંધકામ કરાર

“KEYSTONE MANSIONS - II” નામની યોજનામાં આવેલ બંગલો નંબર : માં
બાંધકામ કરવા અંગેનો કરાર લખી આપનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :

- (૧), ઉ.વ.આ....., ઇંધો :,
[PAN -]
(૨), ઉ.વ.આ....., ઇંધો :,
[PAN -]

ઉપરોક્ત બંન્ને રહેવાસી :

(જેમને હવે પછી સદર બાંધકામ કરારમાં “પ્રથમ પક્ષવાળા” અથવા “લખી આપનાર” અથવા “અમો” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં પ્રથમ પક્ષવાળા અને / તથા અમોના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રીટરો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

લખી લેનાર / બીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપર્સ :

VIHAV REALTY PRIVATE LIMITED [PAN : AAFCV 8696 K] નામની કંપની જેની રજી. ઓફીસ ૨૨, ગ્રીન વુડ્સ, ગોત્રી-સેવાસી રોડ, ન્યુ અલકાપુરી, વડોદરા વતી અને તર્ફે ડાયરેક્ટર **કુનાલ રાજેશકુમાર આર્ય**, ઉ.વ.આ.૩૨, ઇંધો : વેપાર, (જેમને હવે પછી સદર બાંધકામ કરારમાં “બીજા પક્ષવાળા” અથવા “ડેવલોપર્સ” અથવા “તમો” તે રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજા પક્ષવાળા કંપનીના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ ડાયરેક્ટરો તથા નવા જોડાયેલા ડાયરેક્ટરો પોતે તથા તમોના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, કુલમુખત્યારોનો સમાવેશ થાય છે.)

સદર બાંધકામ કરારમાં અમો / બીજા પક્ષવાળા તથા તમો / પ્રથમ પક્ષવાળા આપણી વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ સદર બાંધકામ કરાર કરીએ છીએ ...

(એ) ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ ખાનપુર ની સીમમાં બ્લોક નંબર : ૮૬ (જુનો રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૪) વાળી ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબ ૧-૦૪-૨૧ હે.આરે.ચો.મી. બીજા ખેતીની જમીનના અમો / બીજા તરફવાળા/લખી આપનાર તારીખ : ૧૯/૦૪/૨૦૧૭ ના રોજ જમીનમાલિક પાલવ ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી પાસેથી અનુક્રમ નંબર : ૩૫૧૬ થી વેચાણ દસ્તાવેજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી, વડોદરામાં નોંધાવી સ્વતંત્ર માલિક અને કબજેદાર થયા છે. તે જમીન ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૬, ૭/૧૨, ૮-અ) માં બીજા તરફવાળાના નામે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૬૦૨ થી દાખલ થયેલ છે. આમ અમો /લખી આપનાર / જમીન માલિક સદરહું જમીનના માલિક અને કબજેદાર થયેલા છે.

(બી) જત, બ્લોક નંબર : ૮૬ (જુનો રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૪) વાળી જમીનનો બિનખેતી રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબશ્રી, વડોદરાના હુકમ ક્રમાંક નંબર : રીવી / એન.એ. / એસ.આર. / ૩૭૩ / ૨૦૧૨-૧૩, નં. જમીન-ડી / કલમ-૬૫ / વશી / ૨૦૧૦ / ૧૩, તારીખ : ૦૭/૦૬/૨૦૧૩ થી મેળવેલ છે.

(સી) સદરહું, બ્લોક નંબર : ૮૬ (જુનો રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૪) વાળી ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબ ૧-૦૪-૨૧ હે.આરે.ચો.મી. બિનખેતી વિષયક જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા) ની રજીસ્ટ્રી નંબર ચુડીએ / પ્લાન - ૨ / પરવાનગી / ૨૪૬ / ૨૦૧૫, તારીખ : ૦૩/૧૧/૨૦૧૫ તથા રીવાઈઝ રજીસ્ટ્રી નંબર ચુડીએ / પ્લાન - ૨ / પરવાનગી / ૩૭ / ૨૦૧૭, તારીખ : ૧૦/૦૪/૨૦૧૭ થી મેળવેલ છે. તે જમીનમાં “KEYSTONE MANSIONS - II” નામની યોજનામાં કુલ ૨૯-બંગલોઝનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

(ઈ) જત, “KEYSTONE MANSIONS - II” નામની યોજનાના બંગલો નંબર : (હવે પછી સદર બાંધકામ કરારમાં બંગલો અથવા યુનીટ તરીકે સંબોધવામાં આવશે), જેનું મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ : ચો. મીટર છે. જેમાં ચો. મીટર બીલ્ટઅપ (જેના કુલ કારપેટ એરીયા ચો.મી.) નું બાંધકામ કરવાનું છે. તેમજ યોજનાના આયોજકો દ્વારા સદરનું યોજનાનું તા..... ના રોજ રજી. નં..... થી રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી (Real Estate Regulatory Authority), ગુજરાત ના કાયદા હેઠળ રજીસ્ટ્રેશન કરાવેલ છે. અને તમો / લખી લેનારાએ યોજનાને લગતા તમામ ડોક્યુમેન્ટ જેવાકે જમીન માલીક ના માલીક હક્ક તથા કબજા હક્કના પુરાવા, મંજૂર થયેલ નકશા, સ્થળ ઉપર થઈ રહેલ/થનાર બાંધકામના વર્કિંગ ડ્રોઈંગ, ટાઈટલ કલીયર સર્ટીફિકેટ, વિકાસ પરવાનગી વિગેરે અન્ય જોઈ તપાસી ખાતરી કરી સદરનું યોનામાં આવેલ પીરશિષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી બુક / નોંધાવેલ છે. સદર યુનીટમાં બાંધકામ કરવા માટે મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન તેમજ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા માન્ય સ્પેશીફિકેશન મુજબનું સંપૂર્ણ બાંધકામ તમો / બીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપરે કરવાનું છે.

ઉપર જણાવેલ યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો યુનીટનું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યાં સુધી અને બાંધકામના વિકાસ ફાળાની ડેવલોપમેન્ટ રકમ ચુકતે મળે નહીં ત્યાં સુધી તમો / બીજા પક્ષવાળા પાસે નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન રહેશે જે અમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને માન્ય અને બંધનકર્તા રહેશે.

૧. સદર યુનીટનું બાંધકામ નક્કી થયેલ સ્પેશીફિકેશન/પ્લાન મુજબ અને બાંધકામની રૂપરેખા મુજબ તમો / બીજા પક્ષવાળા બાંધકામ કરનારે અમો/પ્રથમ પક્ષવાળા ને આપેલ એસ્ટીમેટ / અંદાજીત ખર્ચ મુજબ રૂા...../- નક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદર રકમમાં ફક્ત બાંધકામની કિંમતનો સમાવેશ થયેલો છે. સદર રકમ ઉપરાંત ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, સર્વિસ ટેક્ષની રકમ, એમ.જી.વી.સી.એલ. ડીપોઝીટ, ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ, કોમન મેન્ટનન્સ ચાર્જ, કોર્પોરેશન વેરો તથા કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકાર દ્વારા લેવાતા કોઈપણ જાતના ટેક્ષની રકમ અલગથી ચુકવવાની રહેશે. સદર નક્કી થયેલ અવેજની રકમ પ્રથમ પક્ષવાળાએ અમો/બીજા પક્ષવાળાને નક્કી થયેલ શીડ્યુલ મુજબ ચુકવવાની રહેશે. પરંતુ જો લખી આપનાર નક્કી કરેલ શીડ્યુલમાં દર્શાવેલ હપ્તાઓ પહેલા હપ્તાની રકમની ચુકવણી કરશે તો બાંધકામની કિંમત બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ પરસની સમજુતીથી નક્કી કરવાની રહેશે. અને તે રકમ સદરનું કરારમાં બાંધકામની કિંમત તરીકે દર્શાવવાની રહેશે, અને તેવા સંજોગોમાં નક્કી કરેલ નીચે દર્શાવેલ શીડ્યુલને માન્ય રાખવાનું રહેશે નહીં.

અવેજ ચુકવવાની વિગત (શીડ્યુલ) :-

● બુકિંગ વખતે બાનાપેટે ચુકવેલ રકમ	-	૧૦ %
● બાનાખત વખતે ચુકવવાની રકમ	-	૨૦ %
● પ્લીથ લેવલ વખતે ચુકવવાની રકમ	-	૧૫ %
● ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર સ્લેબ વખતે ચુકવવાની રકમ	-	૧૫ %
● ફર્સ્ટ ફ્લોર સ્લેબ વખતે ચુકવવાની રકમ	-	૧૫ %
● અંદરની બાજુ પ્લાસ્ટર વખતે ચુકવવાની રકમ	-	૧૦ %
● બહારની બાજુ પ્લાસ્ટર તથા ફ્લોરીંગ વખતે ચુકવવાની રકમ	-	૧૦ %
● પઝેશન વખતે ચુકવવાની રકમ	-	૦૫ %

		૧૦૦ %

૨. અમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને એલોટ / ફાળવેલ યુનીટનું બાંધકામ, તમો / બીજા પક્ષવાળાએ માસ : સુધીમાં પુરૂ કરવાનું છે. પરંતુ આગ, વાવાઝોડું, પુર અથવા અન્ય કુદરતી તેમજ એક-બીજાના કાબુ બહારના સંજોગોને લઈને ઉપર જણાવેલ સમય મર્યાદામાં અરસ-પરસની સંમતીથી મુદતમાં વધારો કરવાનો રહેશે.
૩. વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અથવા મધ્ય ગુજરાત વીજ કંપની લી. દ્વારા લાઈટ, પાણી, ગટર જોડાણની કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવામાં વિલંબ થાય તેમ હોય તો તેવા સંજોગોમાં પ્રથમ પક્ષવાળાને કબજે મેળવવામાં ઉતાવળ હોય તો પ્રથમ પક્ષવાળાએ લાઈટ, પાણી, ડ્રેનેજ ની વૈકલ્પિક વ્યવસ્થા પોતાના ખર્ચે અને જોખમે કરી લેવાની રહેશે.
૪. સદરહું યુનીટની પુરેપુરી કિંમત અમો / પ્રથમ પક્ષવાળાએ, તમો / બીજા પક્ષવાળાને ચુકવ્યા બાદ, તમો / બીજા પક્ષવાળા પાસેથી અમો / પ્રથમ પક્ષવાળાને તે યુનીટનો કબજો આપવા અધિકારી છીએ. સદર બાંધકામ કરારમાં જણાવેલ પુરેપુરી રકમનો અવેજ અમો / પ્રથમ પક્ષવાળા ન ચુકવીએ ત્યાં સુધી સદર યુનીટનો કાયદેસરનો સંપૂર્ણ કબજો તમો / બીજા પક્ષવાળાનો રહેશે. તેમજ સદર યુનીટનો કાયદેસરનો કબજો સુપ્રત કરતા પહેલા બહારની કોઈપણ એજન્સીઓને સદર યુનીટમાં કોઈપણ પ્રકારનું કામ કરવા દેવામાં આવશે નહીં. વધુમાં સદર પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકતે મળતા, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં સોંપવામાં અમો અસમર્થ થઈશું તો તેટલા સમય માટે અમો લખી આપનાર દ્વારા અરસ-પરસ નક્કી થયા મુજબની વાર્ષિક ટકાવરી મુજબ ની રકમ ચુકવવા બંધાયેલ છે.
૫. સદર યુનીટમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો / હરકત હોય તો ચાલુ કામે પ્રથમ પક્ષવાળાએ, બીજા પક્ષવાળાને જણાવવાનું રહેશે. સમય વિત્યા બાદ ભવિષ્યમાં કોઈ પણ જાતની તકરાર કે વાંધા ચાલશે નહીં. અમો / પ્રથમ પક્ષવાળા અને તમો / બીજા પક્ષવાળા વચ્ચે યુનીટના બાંધકામ અગર યુનીટની કિંમત બાબત અથવા સદર કરારના અર્થઘટન બાબત કોઈપણ પ્રકારની તકરાર ઉત્પન્ન થાય તો તેનો નીકાલ કોર્ટ રાહે ન કરતા લવાદ રાહે કરવાનો રહેશે એટલેકે તે અંગેની તકરારની પતાવટ આરબ્રીટ્રેશન એક્ટની જોગવાઈઓ મુજબ કરવાની રહેશે અને તે અંગે લવાદનો નિર્ણય બંન્ને પક્ષવાળાઓને રહેશે અને તેમજ આ લવાદ આપણે બંન્ને પક્ષવાળાએ માન્ય રાખેલ છે.
૬. સદર બાંધકામ અંગે મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ બીજા પક્ષવાળા બાંધકામ કરશે પરંતુ પ્રથમ પક્ષવાળા શક્ય હોય તેવા ફેરફાર કરવા માંગો તો તે અંગે થતો વધારાનો ખર્ચ આપવા પ્રથમ પક્ષવાળા બંધાયેલા છીએ. વધારાના કામ અંગેનો જે ખર્ચ નક્કી થાય તે પ્રથમ પક્ષવાળાએ, બીજા પક્ષવાળાને એડવાન્સ રકમ આપવાની છે. સદરહું યોજનાના એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. સદરહું યોજનાના અગાઉ નક્કી થયેલ બાહ્ય એલીવેશન/કલર કામ માં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં અને સદર યોજનાની જાહેરાત માટે બનાવેલ બ્રોચર(પેમ્પલેટ) ફક્ત એલીવેશન દેખાવ માટે બનાવેલ હોઈ, તે બ્રોચર(પેમ્પલેટ) મુજબના બાંધકામ કે દેખાવ મુજબ તે અંગે કોઈપણ પ્રકારે આગ્રહ રાખી શકાશે નહીં.
૭. અમો / પ્રથમ પક્ષવાળા બાંધકામ દરમ્યાન અધુરા બાંધકામે સદર યુનીટનો અધુરા બાંધકામનો કબજો માંગી શકીશું નહીં તથા અધુરા કામ દરમ્યાન અગર કામ શરૂ કરવા માટે સદર કરાર દિવસથી બીજા પક્ષવાળાની લેખીત પરવાનગી સીવાય પ્રથમ પક્ષવાળા સદર જગ્યા અગર અધુરા બાંધકામવાળી જગ્યાનો કબજો લઈ શકીશું નહીં અને અન્ય કોઈ સંસ્થા અથવા વ્યક્તિ અથવા અન્ય કોઈને પણ અલગ બાંધકામ કરાર કરી આપીશું નહીં. આ અંગે કરાર ભંગ થવાથી જે કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો / પ્રથમ પક્ષવાળા જવાબદાર રહીશું. તેમજ અમો / પ્રથમ પક્ષવાળાએ, તમો / બીજા પક્ષવાળાને ચુકવવાપાત્ર થતી સંપૂર્ણ રકમ ચુકવ્યા પછી લેખીત મંજૂરીથી અમો / પ્રથમ પક્ષવાળા સદર યુનીટનો કબજો લેવા હક્કદાર રહીશું.

૮. અમો / પ્રથમ પક્ષવાળા તરફથી તમો / બીજા પક્ષવાળાઓને સંપૂર્ણ કિંમત ચુકવ્યા બાદ પ્રથમ પક્ષવાળાને યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવામાં આવશે તે અમોને માન્ય છે. સદરહું યુનીટનો કબજો સોંપ્યા બાદ બીજા પક્ષવાળાની સદરહું યુનીટ અંગે કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી, અધિકાર રહેશે નહીં.
૯. અમો / પ્રથમ પક્ષવાળાએ સદર બાંધકામ અંગે બેંક, સરકારી સંસ્થા, અર્ધ-સરકારી સંસ્થા અગર કોઈપણ નાણાં ધીરનાર સંસ્થામાંથી લોન લેવાની હશે તો તે સદર યોજનાનો લાગતા તમામ કાગળો તમો / બીજા પક્ષવાળા તૈયાર કરી આપશો અને જોતે નાણાં ધીરનાર સંસ્થાને જરૂરીયાત પ્રમાણેની સહી – સંમતીઓ બીજા પક્ષવાળા, પ્રથમ પક્ષવાળાની તરફેણમાં કરી આપવાની રહેશે અને તે અંગે જરૂરી કાગળો તથા લખાણો પણ બીજા પક્ષવાળા લખી આપવા બંધાયેલા છીએ.
૧૦. બીજા પક્ષવાળા ઉપરોક્ત શરતો અને સ્પેશીફિકેશન મુજબ બાંધકામની રૂપરેખા અને નકશા મુજબ યુનીટનું બાંધકામ કરવા બંધાયેલા છે અને પ્રથમ પક્ષવાળા સદર કરારની શરતો મુજબ યુનીટનું બાંધકામ કરાવવા બંધાયેલા છીએ. તમો / બીજા પક્ષવાળાને થયેલ કામની કિંમતના હપ્તા સમયસર ચુકવવા બંધાયેલા છીએ તે બંન્ને પક્ષવાળાઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તે મુજબ વર્તન કરવામાં કોઈપણ પક્ષકાર કસુર કરે તો તે અંગે થનાર તમામ ખર્ચ અને પરીણામની જવાબદારી કસુરદાર પક્ષની રહેશે.

સદર ઉપર મુજબનો બાંધકામ કરાર અમો બંન્ને પક્ષકારોએ આજરોજ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, દીલના સાવધ પણામાં અક્કલ હોંશીયારીથી બીનકેફ અવસ્થામાં કરેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

તારીખ :/...../૨૦૧૭

સ્થળ : વડોદરા

લખી આપનાર / પ્રથમ પક્ષવાળા :

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

લખી લેનાર / બીજા પક્ષવાળા / ડેવલોપર :

VIHAV REALTY PRIVATE LIMITED

નામની કંપની વતી અને તર્ફ ડાયરેક્ટર

કુનાલ રાજેશકુમાર આર્ય

સાક્ષી :

.....

.....