<u>બાનાખતનો કરાર</u>

આજરોજ તા. ___–______–૨૦૨૧ ના રોજ :–

<u>કરાર લખી આપનાર/ડેવલોપર્સ (એકતરફવાળા) :–</u>

ધનરાજ રીયલ્ટી (PAN NO. AAQFD9868B), ઓફીસ સરનામું: સીનેમીરા મલ્ટીપ્લેક્ષની પાછળ, સોમેશ્વર ટાઉનશીપની સામે, પરીવાર ચાર રસ્તા, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા. એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદારો:–

૧. ભૃગુરાજસિંહ યશવંતસિંહ ચૌહાણ, (AADHAR NO. 5770 4706 3347) ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી: શીવશકતી, ભારતી વિધાલય પાસે, બરાનપુરા, વડોદરા.

૨. નિલેશભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ,(AADHAR NO. 7451 8375 6910) ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી: ૧૦૫–૧૦૬, વેલકમ ફલેટસ, બુધ્ધદેવ કોલોની પાસે, કારેલીબાગ, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનાર/ડેવલોપર્સ/પ્રમોટર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના અર્થમાં લખી આપનાર પોતે જાતે તથા ભાગીદારી પેઢી અને/અથવા તેના હાલના તથા વખતોવખતના તમામ ભાગીદારો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે એકતરફવાળા.

<u>–: તથા :–</u>

<u>કરાર લખી લેનાર/વેચાણ રાખનાર (બીજીતરફવાળા) :–</u>

________________, 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 ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજીતરફવાળા વચ્ચે આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવે છે. જેની વિગતો તથા શરતો નીચે મુજબ છે.

રજી.ડી. વડોદરા અને રજી.સબડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ–૫ (બાપોદ) ના મોજે ગામ બાપોદના બ્લોક/સ.નં. ૮૨૩ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૯૨૨ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન, જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૩, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૬૫, ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૧૬૨ ચો.મીટર વાળી બીનખેતીની જમીન આવેલ છે. અમો લખી આપનાર એકતરફવાળાઓએ સદર મીલકતના મુળ માલીકો પાસેથી દરેકે અલગ અલગ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

(૧) સદર જમીનના વેચાણ આપનાર:– આયશાબીબી જમીન એહમદ મન્સુરી વિગેરેનાઓ તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટી:– દિવ્યા એન્ડ કું. ના સોલ પ્રોપરાઈટર શ્રી યશવંતસિંહ શંકરસિંહ ચોહાણ વિગેરેનાઓ પાસેથી ફા.પ્લોટનુ કુલ માપ ૧૧૬૨ ચો.મી પૈકી ૧૯૮.૫૦૮ ચો.મી જમીન અમો એકતરફવાળાએ તા. ૦૧/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ વડોદરા સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજી.નં. ૬૭૨૫ થી ભાગીદારી પેઢીના નામે વેચાણદસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

(૨) સદર જમીનના વેચાણ આપનાર:– ચાંદબાઈ મલંગભાઈ મન્સુરી વિગેરેનાઓ તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટી:– દિવ્યા એન્ડ કું. ના સોલ પ્રોપરાઈટર શ્રી યશવંતસિંહ શંકરસિંહ ચોહાણ વિગેરેનાઓ પાસેથી ફા.પ્લોટનુ કુલ માપ ૧૧૬૨ ચો.મી પૈકી ૩૯૭.૦૧૬ ચો.મી જમીન અમો એકતરફવાળાએ તા. ૦૧/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ વડોદરા

સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજી.નં. ૬૭૧૯ થી ભાગીદારી પેઢીના નામે વેચાણદસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

(૩) સદર જમીનના વેચાણ આપનારઃ– મન્સુરી રઝીયાબાનુ એહમદભાઈ તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ– દિવ્યા એન્ડ કું. ના સોલ પ્રોપરાઈટર શ્રી યશવંતસિંહ શંકરસિંહ ચોહાણ વિગેરેનાઓ પાસેથી ફા.પ્લોટનુ કુલ માપ ૧૧૬૨ ચો.મી પૈકી ૧૯૮.૫૦૮ ચો.મી જમીન અમો એકતરફવાળાએ તા. ૩૧/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ વડોદરા સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજી.નં. ૬૬૫૦ થી ભાગીદારી પેઢીના નામે વેચાણદસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે.

(૪) સદર જમીનના વેચાણ આપનારઃ– ગુલામનબી મલંગભાઈ મન્સુરી તથા કન્ફર્મીંગ પાર્ટીઃ– દિવ્યા એન્ડ કું. ના સોલ પ્રોપરાઈટર શ્રી યશવંતસિંહ શંકરસિંહ ચોહાણ વિગેરેનાઓ પાસેથી ફા.પ્લોટનુ કુલ માપ ૧૧૬૨ ચો.મી પૈકી ૩૬૭.૯૬૮ ચો.મી જમીન અમો એકતરફવાળાએ તા. ૩૧/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ વડોદરા સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજી.નં. ૬૬૪૭ થી ભાગીદારી પેઢીના નામે વેચાણદસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે. તથા ગામ દફતરે ૭/૧૨ ના ઉતારામાં નોંધ નં. ૯૯૧૨ થી તા. ૦૯/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ અમો લખી આપનાર એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના નામે દાખલ થયેલ છે.

આમ, સદર મીલકત અમો એકતરફવાળાની સંયુકત માલીકી, કબજા ભોગવટાની છે અને તેનો અમો એકતરફવાળાને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, વહીવટ કરવા અમોને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. આમ, સદર ૧૧૬૨–૦૦ ચો.મી જમીનમાં વડોદરા મહાનગર સેવા સદનમાંથી તા. ૧૪–૦૯–૨૦૧૮ ના રોજ બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી વિકાસ પરવાનગી/રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ–૩/એસએચબી–૪૮/૨૦૨૦–૨૦૨૧ તા. ૦૬–૦૨–૨૦૨૧ થી આપવામાં આવેલ છે. જે આધારે સદર ૧૧૬૨–૦૦ ચો.મી. જમીનમાં અમો એકતરફવાળાઓએ ભેગાં મળી **"Dharmshikhar Residency"** નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલું છે અને તે નામ કાયમ રાખવાનું છે.

સદર જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માંટે વાપર, ઉપયોગ કરવા માંટે મે. કલેકટરશ્રી, વડોદરાનાએ તેઓના હુકમ નં. ૧૦૧૧/૧૯/૧૭/૦૧૯/૨૦૨૦ થી તા. ૦૭–૦૮–૨૦૨૦ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે. તથા સદર જમીનનો હેતુફેરની પરવાનગી મે. કલેકટરશ્રી, વડોદરાનાએ તેઓના હુકમ નં. ૯૯૧/૧૯/૧૭/૦૧૯/૨૦૨૦ થી તા. ૦૫–૦૮–૨૦૨૦ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે ત્યારબાદ સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા માંટે જરૂરી બાંધકામ કરવાની વિકાસ પરવાનગી/રજાચીઠ્ઠી નં. વોર્ડ–૩/એસએચબી–૪૮/૨૦૨૦–૨૦૨૧ તા. ૦૬–૦૨–૨૦૨૧ થી વડોદરા મહાનગર સેવા સદન તરફથી આપવામાં આવેલ છે. અને તે મુજબ સદરહું જમીનમાં અમો બીજીતરફવાળાએ **"Dharmshikhar Residency"** એ નામથી રહેણાંક યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે.

સદર યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો રજી. નં. ________ ____ તા. ___________ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

અમો એકતરફવાળા દ્વારા સદરહું જમીનમાં હાલ સ્થાનીક સત્તાના નિયમોને આધિન પ્લાનો મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે. અમો એકતરફવાળા દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ છે કે વખતો–વખતના GRCR 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.

સદર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"Dharmshikhar Residency"** એ નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે અંગે અમો એકતરફવાળાના આર્કીટેકટ ______________________ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત–વર્ણનો તેમજ The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ ઘડવામાં આવેલાં નિયમો અને વિનિયમો હઠળ 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 આર્કીટેકટ પાસે જોવડાવી ચકાસી લીધેલ છે. જે અંગે તમો બીજીતરફવાળાને સંતોષ મળ્યેથી સમજી, વિચારીને સદર યોજના એટલે કે **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનામાં ______ માળે આવેલ ફલેટ નં. વાળી મિલ્કત અમો એકતરફવાળા પાસેથી તમો બીજીતરફવાળાએ કુલ રૂા. _______/– અંકે રૂપિયા ____________________ પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે. સદર ફલેટ નં. ________ નો કાર્પેટ એરીયા _____ ચો.મી. છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલ, સર્વિ શાફટસ, એક્ષકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે.) અને તે માપની પદ્ધતી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ તે કબુલ, મંજુર રાખીને સદર ફલેટ નં. _______ 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 પરિશિષ્ટ નં. ૨ માં સામેલ છે.

સદર ફલેટ નં. ____ 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 બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ અમો એકતરફવાળા દ્વારા આયોજીત **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનામાં ____ માળે આવેલ ફલેટ નં. ______ 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 મહાનગર સેવાસદન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર પાર્કીંગ તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી સેવન્થ ફલોર સુધી ફલેટોનું 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 **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનામાં __ માળે આવેલ ફલેટ નં. ___________વાળી મિલ્કત કે જેનો કાર્પેટ એરીયા _______ ચો.મી. છે. તે મિલ્કત ઉચ્ચક રૂા. ______/– અંકે રૂપિયા _______________ ____________ પુરામાં વેચાણ રાખવા બીજીતરફવાળા સંમત થયેલા છે અને એકતરફવાળા તે વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત રકમમાં **"Dharmshikhar Residency"** ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતો સમાવેશ થયેલ નથી. જેમાં ફલેટનો કાર્પેટ એરીયા _____ ચો.મી. છે. કોમન વિસ્તાર અને સવલતો કે જે પ્રિમાઈસીસને સંલગ્ન છે તે કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને એનેક્ષર–બી તરીકે આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

(એ/૨) બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં બાલ્કની, વરંડા નો વિસ્તાર ____ ચો.મી છે.

(એ/૩) બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં વોશ એરીયાનો વિસ્તાર ___ ચો.મી. છે.

(એ/૪) બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં ખુલ્લી ટેરેસનો વિસ્તાર ____ ચો.મી. છે.

(એ/૫) બીજીતરફવાળા એકતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં હાલના સરકારી નીતી–નિયમોને આધિન તેમજ સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી ખુલ્લા પાર્કીંગ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ એકતરફવાળા દ્વારા રાખવામાં આવેલ છે.

૧.(બી) ચુકવણીની પધ્ધતિઃ

આથી, પ્રમોટર મિલકત વેચાણ માટે મંજુર થયેલ છે જેનો ફલેટ નં. _________ છે. જે ________ માળ પર આવેલ છે. જેનો ________ ચો.મી કારપેટ એરીયા ખરીદનારને ______________/– અંકે રૂપીયા________________ __ પુરામાં વેચાણ આપવાનુંનકકી કરેલ છે જે અવેજમાં સ્ટેમ્પડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, **VAT**, સર્વીસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી, કે કોઈપણ સરકારી કે ટેકસ નો વસમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારને અલગથી ચુકવવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનારએ પ્રમોટરને બાનાની રકમ પેટે અંકે રૂપીયા __________ ચુકવેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

અનુ.નં.	**ચેક નંબર**	**બેન્કનુ નામ**	**તારીખ**	**રકમ રૂા.**
કુલ				

ફાળવણી મેળવનારને આ કરારમાં આવ્યા પુર્વે/સમયે રૂા. __________(અંકે રૂપીયા _____________) ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધારે નહી તેટલી) અગાઉ બાનાપેટે ચુકવી આપેલ છે. અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને પ્રમોટરને બાકી રહેતી રૂા. ____________/– અંકે રૂપીયા___________ ની રકમ નીચે વર્ણન મુજબ ચુકવી આપવા સંમત થાય છે.

૧. રૂા. ____________/– (અંકે રૂપીયા _________પુરા) (કુલ અવેજના ૩૦% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચુકવી આપશે.

૨.રૂા. ____________/– (અંકે રૂપીયા _________પુરા) (કુલ કિંમતના ૪૫% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટર ઉકત ફલેટ જયાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે મકાન અથવા ભાગની પ્લીન્થ સુધીનુ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૩.રૂા. ____________/– (અંકે રૂપીયા _________પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૦% વધારે નહી હોય તેટલી) પ્રમોટરને ઉકત ફલેટ સ્થળે આવેલુ છે તે મકાન/ભાગનુ, પોડીય્મ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનુ બાંધકામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૪.રૂા. ____________/– (અંકે રૂપીયા _________પુરા) (કુલ કિંમતના ૭૫% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉકત ફલેટની દીવાલો, અંદરની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, લાદી, બારી–બારણાનું કામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૫.રૂા. ____________/– (અંકે રૂપીયા _________પુરા) (કુલ કિંમતના ૮૫% વધારે નહી હોય તેટલી) પ્રમોટરને ઉકત ફલેટના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટ, વેલ્સ ફલોર લેવલ સુધીનું લોબીનુ કાર્ય પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૬.રૂા. ____________/– (અંકે રૂપીયા _________પુરા) (કુલ કિંમતના ૯૦% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉકત ફલેટ જે સ્થળે છે તે મકાન અથવા પ્રભાગની લીફટ, પાણી પંપ વિધુત જોડાણ, વિધુત, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિત આવસ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ–ખતમાં કરવામાં આવેલ છે. તેવી કામગીરી પુર્ણ થયેથી ચુકવી આપશે.

૭.રૂા. ____________/– (અંકે રૂપીયા _________પુરા) (કુલ કિંમતના ૯૫% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને લીફટ, પાણીપંપ, વિજળી નુર, વિજન્ત્રિક અને પર્યાવરણ આવસ્કયતા પ્રવેશદ્વાર, વરંડા, પ્લીથ, સંરક્ષણ, આસપાસ પાળી, રક્ષાત્મક વિસ્તાર અને અન્ય આવસ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ ફલેટનો, મકાન અથવા વિભાગના વેચાણ કરારમાં કરવામાં આવેલ હોય.

૮. બાકી રહેતી (૧૦૦%) રૂા. ____________/– (અંકે રૂપીયા ____ પુરા)ની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તેથી ફલેટનો કબજો ફાળવણી લખી લેનાર સોંપવામાં આવે તેથી ચુકવી આપશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષીક એસબીઆઈ ના **MCLR + 2%** ના દર પ્રમાણે વ્યાજ માટે જવાબદાર રહેશે.

૧.(સી) ઉપર જણાવેલ એપાર્ટમેન્ટનો 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, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીક 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 શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કેવડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માંટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧.(ઈ) જો બીજીતરફવાળા નક્કિ થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી એકતરફવાળાને કરે તો એકતરફવાળાએ પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી બીજીતરફવાળાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માંટે વહેલી ચુકવણી કરેલ હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષીક MCLR+2% ના દરે બીજીતરફવાળાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ એકતરફવાળા કયારેય 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 **“Dharmshikhar Residency”** નામની યોજનાના વડોદરા મહાનગર સેવાસદન દ્વારા મંજુર થયેલાં પ્લાન મુજબ ______ માળે આવેલ ફલેટ નં. 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 મહાનગરસેવાસદન 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 જયારથી એકતરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬ (છ) % 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 **“Dharmshikhar Residency”** નામની યોજનાના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનો કબજો એકતરફવાળા પાસેથી લેતી વખતે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ 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 માંટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સદર સમયમર્યાદામાં **"Dharmshikhar Residency"** 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. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદર પ્રોજેકટની જમીનમાં હાલ ઉપલ્બધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેકસ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર ૨૦૭૫.૪૦ ચો.મી છે. અને પ્રમોટર પ્રીમીયમ ની ચુકવણી કાર્યોથી ઉપલ્બધ બનવા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ ના અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનમાં જણાવ્યા મુજબની જુદી–જુદી યોજનાઓ ના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ તરીકે ઉપલ્બધ એફ.એસ.આઈ અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉકત પરીજનોમાં પ્રમોટર પરીજનોની જમીન પર થી ૨.૭૦ એફ.એસ.આઈ વાપરવાનું આયોજન કર્યુ છે. ઉકત પરીજનોમાં પ્રમોટર પરીજનોની જમીન પર તેમને ૩૧૧૦.૮૫ (૨૦૭૫.૪૦ પરમીશેબલ એફ.એસ.આઈ + ૧૦૩૫.૪૫ પરચેસ્ડ એફ.એસ.આઈ) એફ.એસ.આઈ ઉપયોગ કરવાનું વિચારયુ છે અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઈ નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને ફલેટોનુ વેચાણ કરવાનુ છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલા ઉકત એફ.એસ.આઈ માત્ર પ્રમોટરની માલીકોનો જ રહેશે એવી સમાજના આધારે ઉકત ફલેટ ખરીદવા સંમત થાય છે.

૪.૧ એકતરફવાળા સદર **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજીતરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટનો 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 જયાં સુધી બીજીતરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક MCLR+2% 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 માંટે રકમની ચુકવણી મોડી થઈ હોય તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક MCLR+2% ના દરે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માંટે 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 રદ 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 રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તીની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર નાણાં પરત કરવાના છે અથવા સદરહું મિલ્કત કોઈ ત્રાહિત વ્યક્તિને વેચાણ આપ્યા બાદ સદર મિલ્કત ખરીદનાર ત્રાહિત વ્યક્તિ પાસેથી એકતરફવાળાને સંપુર્ણ અવેજની રકમ મળ્યેથી 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 માંટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંન્ને વિકલ્પમાં કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એકતરફવાળાએ નક્કિ કરવાનો રહેશે.

૫. સદરહું બીલ્ડીંગમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં એકતરફવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફલોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમેનીટીઝમાં લિફ્ટ વિગેરેની વિગતો આ સાથે એનેક્ષર–સી થી જોડેલ છે.

૬. સદરહુ મિલકતનુ પજેશન ૩૧/૧૨/૨૦૨૪ સુધીમાં તમો એક તરફવાળાને અમો બીજીતરફવાળાએ આપવાનો રહેશે. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ૧ માસમાં સુપ્રત કરી દેવાનો છે. એકતરફવાળા પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનીધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એપાર્ટમેન્ટનો 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.

પરંતુ, વેચાણ આપેલ મિલ્કત જેમાં આવેલ હોય તે એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ પુરૂં કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એકતરફવાળા કબજો સુપ્રત કરવા માંટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

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

II. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.

III. એકતરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવના મટીરીયલ્સની ડીલીવરીના કારણે.
IV. ટાઈટલ કલીયર 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.
V. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.
VI. 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 **"Dharmshikhar Residency"** 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 માંટેની કાર્યવાહી (Procedure of taking of Possession)**

એકતરફવાળા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી **"Dharmshikhar Residency"** 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 માંટેની 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 પુરૂં 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 ખગહ આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માંટે 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 માંટે 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 (Failure of party of the second part/Allotte to take possession of Apartment/Flat /Shop)**

એકતરફવાળા તરફથી ખંડ નં. ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજીતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી મિલ્કતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજીતરફવાળા પેરા નં. ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સ્વિકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના 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 રદ કરી મજકુર મિલ્કત અન્ય કોઈ ત્રાહીત વ્યકિતને 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 એપાર્ટમેન્ટ અથવા **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનામાં 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 શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને તેવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય નો બીજીતરફવાળા તેવી ખામી માટે અધિનિયમની જાગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદારસ રહેશે. પરંતુ, તેવી ખામીનો માંટે 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 માંટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમેનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી બીજીતરફવાળાએ વ્યકિતગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા–કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વરસો–વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.૫ **બિલ્ડીંગને નુકશાન**

a) જો બીજીતરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માંટે 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 બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે બીજીતરફવાળાના એપાર્ટમેન્ટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માંટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિં અને એકતરફવાળાને આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માંટે જવાબદાર ગણાશે નહિં.

c) સદરહું આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી જમીનમાં **"Dharmshikhar Residency"** એ નામની યોજનાનુ આયોજન કરી તેમાં કોમર્શીયલ તથા રહેણાંક યુનીટોનું આયોજન કરેલું છે. અને સદરહું **"Dharmshikhar Residency"** એ નામની યોજનાનો વડોદરા મહાનગર સેવા સદનમાંથી પ્લાન મંજુર કરાવી તે નકશા પ્રમાણે તેમાં દર્શાવેલી વિગતો મુજબ જ બાંધકામ કરવાનુ છે. સદર યોજનાના તમામ એપાર્ટમેન્ટોના એલીવેશન કે તેની કોઈપણ દીવાલોમાં ફેરફાર કરવાનો તમો બીજીતરફવાળાને કોઈપણ જાતનો હક્ક કે અધિકાર નથી તેમજ આખા એપાર્ટમેન્ટના બીમ, કોલમ, સ્લેબ, દીવાલો કે કોમન સવલતોને નુકશાન થાય તે પ્રમાણેની કોઈ તોડફોડ કે વધારાનુ બાંધકામ કરવા તમો બીજીતરફવાળા હક્કદાર નથી.

૭.૬ **આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ**

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

b) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનો કબજો લેતાં પહેલાં બીજીતરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ મિલ્કતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેકટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેનું ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજીતરફવાળાએ કબજો સ્વિકારતા અગાઉ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહિં આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજીતરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

c) સોસાયટીને યોજનાની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર

ફાગર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિં અને એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા માંટે જવાબદાર ગણાશે નહિં.

૭.૭ **લીફટ**

a) બીજીતરફવાળાએ મિલ્કતનો કબજો લેતા પહેલા લીફટ લાયસન્સ, લીફટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો મિલ્કતનો કબજો સ્વિકારતા પહેલાં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને લેખીતમાં જાણ કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહિં આવે તો બીજીતરફવાળા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

b) સોસાયટીને યોજનાની સોંપણી કર્યા બાદ લીફટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફલેટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિં અને એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા માંટે 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 રહેઠાણ હેતુ માટે કરી શકશે. સદર **"Dharmshikhar Residency"** એ નામની યોજનાનુ આયોજન વડોદરા મહાનગર સેવાસદન તરફથી તા. ૦૬–૦૨–૨૦૨૧ ના રોજ બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી વિકાસ પરવાનગી/રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ–૩/એસએચબી–૪૮/૨૦૨૦–૨૦૨૧ મુજબ કરવામાં આવેલ છે અને તે રજાચીઠ્ઠી લગત મંજુર થયેલ નકશામાં બતાવ્યા મુજબ સદરહું યોજનામાં રહેણાંક યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ તેઓના વાહનો પાર્કીંગની જગ્યામાં જ પોતાના વાહનો અન્ય કોઈને અડચણ ન પડે તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. પરંતુ, સદરહું યોજનામાં યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓ સદર પાર્કીંગની જગ્યાના માલિક ગણાશે નહિં. વધુમાં, સદર યોજનામાં નોંધાયેલ સભ્યો/સભાસદોને ડ્રો સીસ્ટમથી પાર્કીંગની ફાળવણી કરવામાં આવશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરી આપેલો છે. જેમાં બીજીતરફવાળા સંમત થયેલા છે.

૯. બીજીતરફવાળાએ**"Dharmshikhar Residency"** ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પો. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશ અને તેમાં એકતરફવાળા કહે તે નામથી સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એકતરફવાળા દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી માંટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજીતરફવાળાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માંટેના અરજી પત્રક તથા પેટા–નિયમો વિગેરેમાં સહી–સીક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર એકતરફવાળાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે

મેમ્બરશીપ માંટેની 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 એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માંટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને આપવામાં અવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજીતરફવાળા પરિયોજનાની જમીન અને**"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનાના 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, ઓફસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવનો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાન પાત્ર બનશે. સદર **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનામાં એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ અંગેના પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવશે. વધુમાં બીજીતરફવાળા સંમંત થાય છે કે જયાં સુધી બીજીતરફવાળાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કિ ન થાય ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા તેઓના ભાગે પડતો કામચલાઉ ફાળો એકતરફવાળાને ચુકવવા રાજીખુશીથી સંમંત 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 ફલેટ 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 માંટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માંટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માંટેનો 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 જયારે મિલ્કતની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂપિયા ઉપસ્થિત થાય તો તેની નોંધણી માંટે સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કંઈપણ ચુકવવાની થાય તે વકીલ ફી સહીત તમામ રકમ બીજીતરફવાળાએ તેઓના ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ મુજબ એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. **એકતરફવાળાની રજુઆત અને બાંહેધરી (Representation and Warranties of the Party of the First Part).**

a) સદર **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનાની જમીન અંગેના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ યોજનાની જમીન ચોખ્ખા, કલીયર, માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી છે. તે જમીનના વેચાણ અંગેના હક્કો એકતરફવાળા ધરાવે છે અને યોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માંટેના જરૂરી હક્કો તેમજ યોજનાના અમલ માંટે યોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો એકતરફવાળા જ ધરાવે છે.

b) એકતરફવાળા યોજનાનો વિકાસ કરવા માંટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરિ મંજુરીઓ ધરાવે છે અને એકતરફવાળા યોજના પુર્ણ કરવા માંટે 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 પ્રકાર લાગ–ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ કે અધિકાર રહેલાં નથી.

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 **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજના તથા સદર યોજનાની જમીન અને ઉક્ત મિલ્કત તથા તેની વિંગ અંગે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે 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 **"Dharmshikhar Residency"** 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 **"Dharmshikhar Residency"** 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 માંટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજીતરફવાળાને ઉક્ત મિલ્કતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

i) સદર **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજના સંપુર્ણ થયેથી એ.ઓ.પો./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 માંટે ચુકવવાના હોય તે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

k) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય સદર **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનાની જમીન બાબતે અથવા યોજના બાબતે તથા તેના સંપાદન અને યોજના અંગે એકતરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ 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 જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે મિલ્કતની તથા યોજનાની ખુબ જ સારી રીતે જાળવાણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને મિલ્કત **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનામાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ સદર **"Dharmshikhar Residency"** 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 મહાનગર સેવાસદનની 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, જવલનશીલ તથા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી સદર મિલ્કતની યોજના એટલે કે**"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે. તદઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહિં કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા–લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલ્કત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને એપાર્ટમેન્ટને તથા મિલ્કતના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમછતાં બીજીરફવાળા દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાદી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મિલ્કતને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજીતરફવાળા તેવા નુકશાનની ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બનશે. તેમજ **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં તથા કોમન પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ પેસેજ જવા–આવવા માંટે 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 શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરૂદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ સદર **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનામાં વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતમાં કરવા–કરાવવાનું નથી. બીજીતરફવાળા દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જાગવાઈઓનો ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માંટે માત્ર બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા સામે ડીફેક્ટ લાયેબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ 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 **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી કે બીજીતરફવાળાએ **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કિમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા–કરાવવાનો નથી. તેમજ **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનાની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગની મિલ્કતના સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતીમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી સદર **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનાને તથા તેમાં આવેલ બિલ્ડીંગોની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. એકતરફવાળા અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના બીજીતરફવાળાએ **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનાની બીલ્ડીંગોમાં કે ફ્લેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કટીંગ કે કોતર કામ કરવા–કરાવવાનું નથી. તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે સદર **"Dharmshikhar Residency"** 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 **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનાની જમીન તથા તેમાં આવેલ બિલ્ડીંગો/ટાવરો તથા તે બીલ્ડીંગો/ટાવરોમાં આવેલ 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 બીજીતરફવાળા 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 **"Dharmshikhar Residency"**

નામની યોજનાના અન્ય સભ્યો/સભાસદોને અગવડતા પડે. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

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

h) બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કત જે હેતુ માંટે 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 માંટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહિં.

j) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્ષ બોડી તેની રચના વખતે સદર **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજના અને તેમાં આવેલ મિલ્કતોની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માંટે 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.

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 માંટે તથા તપાસ કરવા માંટે 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 બિલ્ડીંગમાં તેમજ બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળાએ તેની સ્થિતિને જોવા માંટે તથા તપાસ કરવા માંટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫. બીજીતરફવાળા તરફથી એકતરફવાળાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માંટેની 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 માંટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માંટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ય કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટીએ સદર મિલ્કત અથવા સદર **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનાના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજીતરફવાળા સાથે પરિશિષ્ટ નં. ૨ વાળી મિલ્કતનો બાનાખતો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદર **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનાના કોઈપણ ભાગ ઉપર બીજીતરફવાળાનો કોઈ હક્ક, દાવો રહેશે નહિં કે ધરાવશે નહિં. તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માંટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજીતરફવાળાનેસદર **"Dharmshikhar Residency"** 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 (Party of the First Part shall not mortgage or create charge).**

એકતરફવાળા આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદર પરિશિષ્ટ નં. ૨ વાળી 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 પરિશિષ્ટ નં. ૨ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખનાર એટલે કે બીજીતરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહિં.

૧૮. **બંધનકર્તા અસર (Binding Effect)**

એકતરફવાળા આ કરાર બીજીતરફવાળાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા નથી. જયાં 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 મોકલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કંન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરવાળાને કરારની નોંધણી કરાવવા માંટેની 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 માંટે હાજર ન થાય તો એકતરફવાળા આ ચુકને સુધારી લેવા માંટે બીજીતરફવાળાને નોટીસ મોકલશે અને બીજીતરફવાળા નોટીસ મળ્યાના ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર તે ચુક સુધારી ન લે તો બીજીતરફવાળાની સદર

પરિશિષ્ટ નં. ૨ વાળી મિલ્કત ખરીદવા માંટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ્દ થયેલ ગણાશે અને બીજીતરફવાળાએ જમા કરાવેલી બુકીંગની 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 માંટે સંપુર્ણપણે બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને બીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯. **સમગ્ર કરાર (Entire Agreement)**

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 **"Dharmshikhar Residency"** નામની યોજનાની મિલ્કત અંગે બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ્દ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. **સુધારા કરવાનો અધિકાર (Right of Amend)**

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/હેતુઓ/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 (Severability)**

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 (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)**

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 (Further Assurances)**

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 માંટે અથવા અહિં નક્કિ કરવામાં આવેલી લેવડ–દેવડો કરવા માંટે અથવા અહિં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માંટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માંટે 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 (Place of Execution)**

આ કરાર એકતરફવાળા કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત એકતરફવાળાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંન્ને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી 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.

<u>એકતરફવાળાનું નામ અને સરનામું</u>

ધનરાજ રીયલ્ટી (PAN NO. AAQFD9868B) એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદારો ૧. **ભૃગુરાજસિંહ યશવંતસિંહ ચૌહાણ**, ૨. **નિલેશભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ**, ઓફીસ સરનામુંઃ સીનેમીરા મલ્ટીપ્લેક્ષની પાછળ, સોમેશ્વર ટાઉનશીપની સામે, પરીવાર ચાર રસ્તા, વાઘોડીયા રોડ, વડોદરા.

<u>બીજીતરફવાળાનું નામ અને સરનામું</u>

(1)

(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 (Joint party of the Seceond Part/Allottees)**

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 (Stamp Duty and Registration)**

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. **વિવાદનું નિરાકણ (Dispute Resolution)**

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 (Governing Laq)**

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 માંટે વડોદરા શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

પરિશિષ્ટ નં. ૧

રજી.ડી. વડોદરા અને રજી.સબડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ–૫ (બાપોદ) ના **મોજે ગામ બાપોદ**ના બ્લોક/સ.નં. ૮૨૩ જેનુ ક્ષેત્રફળ ૧૯૨૨ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન, જેનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૩, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૬૫, ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૧૧૬૨ ચો.મીટર વાળી બીનખેતીની જમીનમાં વડોદરા મહાનગર સેવાસદનમાંથી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મેળવી **"Dharmshikhar Residency"** નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલુ છે.

પરિશિષ્ટ નં. ૨

"Dharmshikhar Residency" નામની યોજનામાં _________ **માળે** આવેલ **ફલેટ નં.________, જેનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ _____ ચો.મી. છે** અને તેને વરાડે પડતાં રોડ–રસ્તા અને કોમન પ્લોટનું માપ ____ ચો.મી. છે. તે **ફલેટ નં.** ___ 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, વાકેફ 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.

તા.

સ્થળ: વડોદરા

બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર//એકતરફવાળા

ધનરાજ રીયલ્ટી એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે

અને વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર

____

૧. ભૃગુરાજસિંહ યશવંતસિંહ ચૌહાણ

____

૨. નિલેશભાઈ ભાઈલાલભાઈ પટેલ

બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર
વેચાણ રાખનાર/બીજીતરફવાળા

____

સાક્ષીઓની સહી

૧________________

૨________________