

બાનાખતનો કરાર
(કબજા સીવાય)

એકતરફવાળા :

વેચાણ આપનાર

૧. સંદિપ નારાયણ કોઠી, ઉ.વ.આ.૩૭, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી, ઠે..“પ્રસાદ”, ૭/૮, વસંત કોલોની, શિંદે કોલોની સામે, એસ.આર.પી. રોડ, નવાપુરા, વડોદરા.

I.T.P.A.No.AOZPK6596E.

૨. ઉમેશભાઈ ગીરીરાજ શર્મા, ઉ.વ.આ.૩૭, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર, રહેવાસી, ઠે.૨૦૧, ભાઉદાસ મહોલ્લો, ખંડેરાવ માર્કેટ પાછળ, શીયાબાગ, વડોદરા.

I.T.P.A.No.BQDPS3978K.

બીજીતરફવાળા :-

વેચાણ લેનાર

XYZ.....
.....

(એ)શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, વડોદરા કસબાના નકશાના વિભાગ બી, ટીકા નં.૧૬/૨, સીટી સર્વે નં.૧૨૦ થી નોંધાયેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૩.૮૧.૪૩ ચો.મી. વાળી જમીન કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં ‘મજકુર સઘળી જમીન’ એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર સઘળી જમીન એકતરફવાળા વેચાણ આપનારની કુલ સ્વતંત્ર માલિકી પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટામાં કોઈના કોઈપણ જાતનાં અવરોધ કે અંતરાય સીવાય આવેલી જમીન છે.

(સી) મજકુર સઘળી જમીન ઉપર એકતરફવાળા દ્વારા “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” નામની યોજનામાં કુલ ૧૬ ફ્લેટ બનાવવાનું નક્કી કરેલ છે અને મજકુર સઘળી જમીન કે જેને હવે પછી આ બાનાખતનાં કરારમાં “મજકુર જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે મજકુર જમીન ઉપર કુલ ૧૬ ફ્લેટ બાંધવા સારૂના નકશાઓ વડોદરા મહાનગરપાલીકા દ્વારા તા.૨૮.૦૩.૨૦૧૭ ના રોજ મંજૂર કરવામાં આવેલ છે તેમજ મંજૂર થયેલ નકશાઓ આધીન બાંધકામ કરવા સારૂની રજાચિઠી નં. વોર્ડ/૫/૨૬૩/૨૦૧૬-૨૦૧૭ થી વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તા.૨૮.૦૩.૨૦૧૭ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

(ઈ) અને આ રીતે એકતરફવાળાએ મંજૂર થયેલ નકશા તથા પરવાનગીને આધીન મજકુર રહેણાંકના હેતુવાળી બીનખેતીની જમીનમાં “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” એ નામની કોર્મશીયલ તેમજ રહેણાંકની યોજના મુકેલ છે તે “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” યોજાનાનાં મંજૂર થયેલ નકશા મુજબના જુદા જુદા યુનીટો પૈકીના યુનીટ નં..... ના ચોરસવાર યાને કે ચો.મી. (સુપર બીલ્ટઅપ) ના બાંધકામવાળી મિલકત જેમાં સદર “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” યોજનામાં નકશા મુજબ મુકવામાં આવેલ આંતરીક રોડ-રસ્તા, ચાલનીકાલ તથા કોમનપ્લોટની વગર વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનનો સમાવેશ થાય છે તે સધળી વગર વહેંચાયેલ જમીન સહીતની મિલકત તેમજ સદર “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝના સહીયારા વગર વહેંચાયેલ વરાડે પડતા હકકો સહીતની મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના “પરિશિષ્ટ” માં જણાવ્યા મુજબનુ છે કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં “મજકુર મિલકત” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે કે તે મજકુર મિલકત એકતરફવાળાએ આ કરારના બીજીતરફવાળાને કુલ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી આ બાનાખતનો કરાર બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં નીચેની શરતોએ કરી આપેલ છે.

શરતો :

૧. આ કરારના એકતરફવાળાએ મજકુર મિલકત રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ લેનારને કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.
૨. મજકુર મિલકતના આ બાનાખતના કરારના અવેજ પેટે તથા વેચાણ અવેજ પેટે આ બાનાખતના કરારનાં વેચાણ લેનારે આજ દીન સુધીમાં/- અંક રૂપિયા પુરા નીચેની વિગતથી એકતરફવાળાને ચુકવી આપેલ છે, જે એકતરફવાળાને મળેલ છે તેમ એકતરફવાળા લખી આપે છે અને તે રકમ એકતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે વેચાણ લેનારને કુલ વેચાણ અવેજમાંથી મજરે આપવાની છે.

રકમ (રૂા.)	તારીખ	ચેક નંબર/રોકડા	બેંક

૩. આ બાનાખતના કરારની મુદત આ કરારમાં સહી કર્યા તારીખ થી માસ-..... (.....) ની નકકી કરવામાં આવેલ છે એટલે કે આ કરારની અન્ય શરતોને આધીન વેચાણ આપનારે મજકુર મિલકતના બાંધકામો પૂર્ણ કરીને તેમજ વેચાણ રાખનારે આ કરારમાં નકકી થયેલ અવેજની રકમો નીચે જણાવેલ વિગતે વેચાણ આપનારને ચુકવીને મજકુર મિલકતનો કાયદેસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવાનો છે અને વેચાણ આપનારે આ કરારની શરતોને આધીન તેવો વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ રાખનારની તરફેણમાં કરી આપી તેમજ બી.યુ. પરમીશન મેળવીને મજકુર મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપવાનો છે.

ચુકવણીની મર્યાદા	ટકા
બાનાખતની તારીખથી ૩ માસ સુધીમાં	૧૦%
ત્યારબાદ માસ-૩ સુધીમાં કુલ વેચાણ અવેજના	૨૦%
ત્યારબાદ માસ-૩ સુધીમાં	૨૦%
મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપતા સમયે વેચાણ અવેજની બાકી રકમો ચુકવી આપવાની રહેશે.	

૪. આ બાનાખતના કરારથી આ કરારનાં પક્ષકારો એકબીજાને બાંહેધરી આપી લખી આપે છે કે.....

(અ) વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકત પોતાના રહેઠાંણના હેતુથી વેચાણ રાખવા આ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે તેમજ વેચાણ લેનાર મજકુર મિલકત વેચાણ રાખવા તેમજ વેચાણ અવેજની તમામ રકમો આ કરારની સમયમર્યાદામાં વેચાણ આપનારને ચુકવવા સારૂ આર્થિક રીતે સક્ષમ છે.

(બી) મજકુર મિલકત અંગેના કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર તથા સ્થાનિક સરકાર તથા વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, વુડા ચાર્જસ, એમ.જી.વી.સી.એલ. ચાર્જસ, વોટર ટેક્સ કે અન્ય કોઈપણ જાતનાં જે કાંઈ કરવેરા, ટેક્સ, લાગત ભરવાના હોય કે ભરવાના બાકી નીકળે તો તે વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના વેચાણ આપનારે ભરવાના છે અને ત્યારપછીના ઉપરોક્ત તમામ કરવેરા, ટેક્સ, લાગત વિગેરે તમામ વેચાણ લેનારે ભરવાના છે અને રહેશે.

(સી) મજકુર મિલકતનાં વેચાણ અવેજ ઉપરાંત મજકુર મિલકતનાં આ વેચાણ વ્યવહાર સારૂ કાયદાની જોગવાઈ મુજબ જે કોઈ સર્વિસ ટેક્સ, વેટ, જીએસટી, એમ.જી.વી.સી.એલ ચાર્જસ, એ.એમ.સી. ચાર્જસ કે અન્ય કોઈ વેરા વિગેરે ચુકવવાપાત્ર થાય તે ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે અને રહેશે.

(ડી) આ કરારના વેચાણ આપનારાઓએ મજકુર મિલકત સહીતની “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” યોજનાની સઘળી મિલકતના તમામ રાઈટ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટેબલ અને સેલેબલ છે અને તે મુજબનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ તેમના એડવોકેટ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે અને વેચાણ લેનારે તેની ચકાસણી કરેલ છે.

(ઈ) સદર “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” યોજનાનો યોગ્ય અને વ્યવસ્થિત વહીવટ થાય તે સારૂ કોઈ એસોસીએશન કે સોસાયટી કે અન્ય કોઈ સંસ્થાની સ્થાપના કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા એસોસીએશન/સોસાયટી/સંસ્થાની સ્થાપના કરવાના હકકો અને જવાબદારી વેચાણ આપનારની રહેશે અને તેવા એસોસીએશન/સોસાયટી/સંસ્થામાં વેચાણ લેનારે સભ્ય થવું ફરજિયાત રહેશે. તેમજ સદરહુ યોજના માટે નક્કી કરવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની કાયમી અથવા માસીક ખર્ચની રકમ વેચાણ લેનારે ભરવાની છે અને રહેશે તેમજ સંસ્થા વખતો વખત જે ઠરાવ કરે અને નીયમો કરે તે નીયમોનું વેચાણ લેનારે પાલન કરવું ફરજિયાત રહેશે તેમજ સદરહુ યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝનો વાપર-ઉપયોગ વેચાણ લેનારે તેવી સંસ્થાના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને કરવાનો છે અને રહેશે.

(એફ) વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતનાં રાઈટ, ટાઈટલ, મંજૂર થયેલ નકશાઓ, પરવાનગીઓ વિગેરે તમામની ચકાસણી કરેલ છે, જેનાથી વેચાણ લેનારને સંતોષ છે.

(જી) મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે તેમજ વખતો વખતનાં માલિકોએ માત્ર રહેઠાણ તરીકે જ કરવાનો છે અને રહેશે.

ઉપર પેરા-૪ માં જણાવેલ હકીકતો સાચી અને ખરી છે અને આ કરારનાં પક્ષકારો કબુલ, મંજૂર રાખે છે, જે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૫. વેચાણ લેનાર વધુમાં આ કરારનાં વેચાણ આપનારને બાંહેધરી આપે છે કે,

(એ) વેચાણ લેનારે સદરહુ “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” યોજનાનાં ધારાધોરણ મુજબ અને વખતો વખતના યોજનામાં કરવામાં આવતા નીતીનિયમો મુજબ વર્તવાનું તેમજ તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.

(બી) સદરહુ “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” યોજનામાં વેચાણ આપનાર દ્વારા જે રીતે ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન, વોટર લાઈન, ગટર લાઈન આપવામાં આવેલ છે તેમાં તેમજ યુનિટ ન..... નાં બાંધકામમાં કે એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર સુચીત વહીવટી સંસ્થા/સોસાયટીની મંજૂરી લીધા સીવાય વેચાણ લેનારે કરવાનો નથી તેમજ સદરહુ યોજનાનું નામ “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” જ રહેશે અને તેમાં પણ વેચાણ લેનાર ફેરફાર કરી શકશે નહીં જો વેચાણ લેનાર અન્ય કોઈ મંજૂરી લીધા વિના બાંધકામ કે એલીવેશન વિગેરેમાં ફેરફાર કરે-કરાવશે તો વેચાણ આપનાર ચાહે તે સમયે દુર કરી કરાવી શકશે અને વિકલ્પે તેવા બાંધકામનાં સુધારાઓ જો

મંજુર થઈ શકે તેવા હશે તો તે પેટે દંડની રકમો સદર સુચીત વહીવટી સંસ્થા/સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબની ચુકવવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(સી) સદરહું “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” યોજનાનાં મજકુર મિલકતનો આ કરારમાં જણાવેલી શરતોને આધીન આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી અને વેચાણ રાખનારને પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી વેચાણ રાખનારે જરૂરી મેન્ટેનન્સની રકમો સદર સુચીત વહીવટી સંસ્થા/સોસાયટીમાં ફરજિયાત પણે ચુકવવાની રહેશે.

(ડી) મજકુર મિલકત સીવાયની સદરહું “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” યોજનાની અન્ય કોઈપણ જગ્યામાં વેચાણ લેનાર કોઈપણ જાતનું વધારાનું બાંધકામ કરી શકશે નહીં જો કરશે તો તે ફોજદારી તેમજ અન્ય ગુન્હાને પાત્ર બીનકાયદેસરનું કૃત્ય ગણાશે અને તેથી તાત્કાલીક રીતે વેચાણ લેનારનાં ખર્ચે અને જોખમે તોડી પાડવામાં આવશે અને તેવા બીનકાયદેસરનાં બાંધકામો કરનાર યાને કે આ બાનાખતનાં કરારનાં વેચાણ લેનાર સામે લીગલ કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે અને તે અંગેના તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે.

(ઈ) સદરહું “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” યોજનામાં મુકેલ તમામ કોમન એમીનીટીઝ તથા ફ્રેસીલીટીઝની વેચાણ લેનારને જાણ છે અને તે તમામ વેચાણ લેનારે જાતે જોઈ ચકાસી સમજી લીધેલ છે અને તે સમગ્ર બાબત વેચાણ લેનારે હાલ કે ભવિષ્યમાં કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવા-લેવડાવવાનાં નથી.

(એફ) આ કરારથી વેચાણ આપવા માટે નકકી કરેલ યુનીટનો આ કરારની શરતોએ વેચાણ લેનારને પ્રત્યક્ષ કબજો મળેથી વેચાણ લેનારે સદર “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” નાં યોગ્ય વહીવટ માટે જે પણ ખર્ચા જેવા કે કરવેરા, જમીન મહેસુલ, ઇલે. ખર્ચ, વોટર ટેક્ષ વિગેરે ભોગવવાનાં થાય તે તમામ પૈકી વરાડે પડતાં ખર્ચની રકમો ફરજિયાત રીતે સદર સુચીત વહીવટી સંસ્થા/સોસાયટી માં જમા કરાવવાની છે અને રહેશે તેમજ તેવા ખર્ચામાં ભવિષ્યમાં જે પણ વધારો-ઘટાડો થાય તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર લેવા-લેવડાવવાની નથી.

(જી) ઉપર પેરામાં જણાવેલ રકમો જો વેચાણ લેનાર ચુકવવામાં ચુક કરે અગર ચુકવે નહીં તો તેવી તમામ રકમો સદર સુચીત વહીવટી સંસ્થા/સોસાયટી તેમની સગવડ મુજબ વેચાણ લેનાર વતી વેચાણ લેનારના ખર્ચે અને જોખમે જે તે સરકારી/અઘસરકારી વિગેરે સંસ્થાને ચુકવી શકશે અને ત્યારબાદ સદર સુચીત વહીવટી સંસ્થા/સોસાયટી તેવી ચુકવેલ રકમો નિયત કરેલ વ્યાજ સહીત તેમજ દંડની રકમો વેચાણ લેનાર પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે અને તેવી રકમ વસુલ કરવા સદર સુચીત વહીવટી સંસ્થા/સોસાયટી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે રકમો વસુલ કરવા અંગેના ખર્ચ તથા નુકશાનની તમામ જવાબદારી વેચાણ

લેનારની હોવાનું ગણાશે. ઉપરાંત જ્યાં સુધી તેવી લેણી રકમો વસુલ ના થાય ત્યાં સુધી મજકુર મિલકત અંગેની તમામ સુવીધા જેવી કે નળ, ગટર, લાઈટ તમામ જોડાણો બંધ કરવા સદર સુચીત વહીવટી સંસ્થા/સોસાયટી હકકદાર હોવાનું ગણાશે.

(એચ) સદરહુ “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” યોજનાની તમામ કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનો વાપર-ઉપયોગ વેચાણ લેનારે અન્ય વેચાણ રાખનારાઓ સાથે મળીને સંયુક્ત રીતે તેમજ કાયદેસર અધીકૃત રીતે કરવાનો છે અને રહેશે.

(આઈ) મજકુર મિલકત સીવાયની સદરહુ “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” યોજનાનાં અન્ય યુનીટો વેચાણ આપનાર પોતાની ઈચ્છા મુજબ કોઈપણ વ્યક્તિને તેમજ કોઈપણ સમયે વેચાણ કરવા હકકદાર છે અને તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતની તકરાર હાલ કે ભવિષ્યમાં લે-લેવડાવવાની નથી.

(કે) સદરહુ યોજનાનાં બાંધકામ અંગેના કે ડેવલપમેન્ટ બાબતેનાં વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન કે અન્ય ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા જે નિતીનિયમોમાં ફેરફાર કરવામાં આવે કે બાંધકામ બાબતે છૂટછાટ આપવામાં આવે અને તેનાં અનુસંધાને મજકુર સઘળી જમીનમાં એફ.એસ.આઈ. મુજબનું વધારાનું બાંધકામ મળવાપાત્ર થાય, તો એકતરફવાળા તેવું વધારાનું બાંધકામ જરૂરી પ્લાન મંજૂર કરાવીને પોતાના ખર્ચે કરી શકશે તેમજ તેવું બાંધકામ જે તે વ્યક્તિને વેચાણ કરી શકશે એટલે કે આ પેરામાં દર્શાવેલ વિગતે મજકુર જમીનના એફ.એસ.આઈ. ના તમામ હકકો વેચાણ આપનારનાં રહેશે અને તેવા વધારાનાં બાંધકામના નકશાઓ મંજૂર કરાવવા સારૂ વેચાણ લેનારની કોઈ પરવાનગી કે સહીઓ લેવાની રહેશે નહીં અને જો વહિવટી અનુકુળતા માટે તેવી સહીઓ જરૂરી બને, તે સંજોગોમાં આ કરારનાં વેચાણ લેનારે વિના આનાકાનીએ તેવી સહીઓ કરી કરાવી આપવાની રહેશે અગર વેચાણ આપનાર આ કરારનાં વેચાણ લેનાર વતી તેવી જરૂરી સહીઓ કરી લેવા મુખત્યાર હોવાનું ગણાશે.

(એલ) વેચાણ લેનાર મજકુર મિલકત વેચાણ રાખ્યા બાદ કોઈપણ જગ્યાએ કે કોઈપણ વ્યક્તિને સદર સુચીત વહીવટી સંસ્થા/સોસાયટીની મંજૂરી લીધા સીવાય કોઈપણ રીતે તબદીલ, વેચાણ કે ગીરો મુકવાની નથી તેમજ તેવું સુચીત વેચાણ કરતાં અગાઉ વેચાણ લેનારે અથવા સુચીત વેચાણ લેનારે સદર સુચીત વહીવટી સંસ્થા/સોસાયટીમાં મજકુર મિલકતની ટ્રાન્સફર ફી ની નકકી કરેલી રકમ ફરજિયાત ભરપાઈ કરવાની છે અને રહેશે.

(એમ) વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસરની ચીજવસ્તુઓ લાવવાની નથી કે કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન કે ચીજવસ્તુઓ ક્યારેય લાવવાની નથી અને જો અનિવાર્ય સંજોગોમાં કોઈપણ જાતનો ભારે માલસામાન જે કાયદેસરનો હોય તે પણ લાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય, તો વેચાણ લેનારે સદર સુચીત વહીવટી સંસ્થા/સોસાયટીની મંજૂરી વગર લાવવા લઈ જવાનો નથી.

૬. આ બાનાખતનાં કરારથી પક્ષકારો વચ્ચે વધુમાં નકકી કરવામાં આવે છે કે, આ બાનાખતનાં કરારની સમયમર્યાદા નીચેના સંજોગોએ આપોઆપ વધેલી ગણવાની રહેશે.

(એ) વેચાણ આપનારનાં કન્ટ્રોલ બહારનાં કોઈ સંજોગોને કારણે,

(બી) મજકુર મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરવા સાફની જરૂરી સામગ્રી જેવા કે લોખંડ, સીમેન્ટ વિગેરેની સરકાર કે અન્ય કોઈ કારણોએ અછત સર્જાય કે મળી શકે તેમ ન હોય તો,

(સી) સ્થાનિક સંસ્થા, રાજ્ય કે કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા કોઈ કાયદાનાં અનુસંધાને મજકુર પ્લોટ અગર સદર “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” યોજનાનાં વિકાસ અંગે કોઈપણ જાતની નોટીસ, પરીપત્ર દ્વારા કે અન્ય કોઈ રીતે સુધારો વધારો કરવામાં આવે તો,

(ડી) સદર “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” યોજના અંગે જો કોઈ પરવાનગી મેળવવામાં વિલંબ થાય તો

(ઈ)સદર “શીવસાંઈ રેસીડેન્સી” યોજના અંગે કોઈ લીટીગેશન નામદાર કોર્ટમાં ઉપસ્થિત થાય, અને વેચાણ આપનાર કાયદેસર રીતે બાંધકામ કરી યોજના પૂર્ણ કરવા હકકદાર ન રહે, ત્યારે

૭. આ કરારની સમયમર્યાદામાં તેમજ આ કરારમાં નકકી કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ લેનાર મજકુર મિલકતનો વેચાણ અવેજ ચુકવવામાં કસુર કરે તો તેવી રકમ ચુકવવા અંગે વેચાણ આપનારે આ કરારનાં વેચાણ લેનારને લેખીતમાં નોટીસ આપવાની રહેશે અને વેચાણ લેનારે તે અંગે દિન-૧૫ માં વેચાણ અવેજની ચુકવણી વેચાણ આપનારને કરી આપવાની રહેશે અને જો વેચાણ લેનાર તેમની ઉક્ત જવાબદારી દિન-૧૫ માં પૂર્ણ કરી શકે નહીં તો વેચાણ આપનાર આ કરાર એકતરફી રદબાતલ કરવા હકકદાર હોવાનું ગણાશે અને તેમાં વેચાણ લેનારની સંમતી હોવાનું ગણાશે અને તે સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતનાં આ વેચાણ પેટે ચુકવેલ રકમના ૧૦% રકમ વેચાણ આપનાર ફોરફીટ કરવા હકકદાર રહેશે અને ત્યારબાદ વેચાણ આપનાર મજકુર મિલકત અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિને વેચાણ આપી શકશે અગર વેચાણ આપનારને જો વેચાણ લેનાર વિરૂધ્ધ આ કરારનું વિશીષ્ટ પાલન કરાવવું હોય તો તે કરવા વેચાણ આપનાર હકકદાર રહેશે. આ સંજોગોમાં વેચાણ લેનારે ચુકવેલ રકમોમાંથી ૧૦% રકમની કપાત કર્યા પછીની ચુકવેલ રકમો વેચાણ આપનાર મજકુર યુનિટનો બીજો વેચાણ લેનાર મળે અને તેની પાસેથી જ અવેજની રકમો મળે તેમાંથી વગર વ્યાજે પરત ચુકવવાની રહેશે તેમાં વેચાણ લેનારની સંમતી હોવાનું ગણાશે.

૮. આ બાનાખતનાં કરારમાં જણાવેલ શરતો તેમજ જવાબદારી અને હકકો અંગે આ કરારનાં પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ જાતનો મતભેદ કે મનભેદ ઉપસ્થિત થાય તેનો નિકાલ આર્બિટ્રેશન એન્ડ કોન્સિલેશન એક્ટ, ૧૯૯૬ અગર અન્ય જે કાયદો અમલમાં હોય તે અન્વયે બંને

પક્ષકારોનાં સર્વેમાન્ય લવાદની નીમણુંક કરી દિન-દિન સુધીમાં કરવાનો રહેશે અને તેવા લવાદ વચગાળાનો નિર્ણય લેવા પણ હકકદાર રહેશે તેમજ લવાદ દ્વારા જે આખરી નિર્ણય લેવા તે બંને પક્ષકારોને માન્ય રહેશે. લવાદનું કાર્યક્ષેત્ર શહેર વડોદરા રહેશે અને લવાદની કાર્યવાહી ગુજરાતી ભાષામાં કરવામાં આવશે અને લવાદની કાર્યવાહીનો ખર્ચો બંને પક્ષકારોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.

૯. મજકુર મિલકતનો આ બાનાખતના કરારનો તથા વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરે કરવા સાડુનો તમામ ખર્ચો જેવા કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઇપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચો વેચાણ લેનારે ભોગવવાનો છે.

પરિશીષ્ટ

શ્રી ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, વડોદરા કસબાના નકશાના વિભાગ બી, ટીકા નં.૧૬/૨, સીટી સર્વે નં.૧૨૦ થી નોંધાયેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૩.૮૧.૪૩ ચો.મી. વાળી જમીનમાં મુકવામાં આવેલ “શીવ સાંઈ રેસીડેન્સી” નામની યોજનામાં ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં..... જેનું ક્ષેત્રફળ બીલ્ડ-અપ વાળી મિલકત આ બાનાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે, જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે:

પૂર્વ -

પશ્ચિમે -

ઉત્તરે -

દક્ષિણે -

ઉપર મુજબનો આ બાનાખતનો કરાર પક્ષકારોએ પોતાની રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીથી શુદ્ધબુધ્ધિપૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને આજ તારીખ ના રોજ કરેલ છે. જે પક્ષકારોને તથા તેમનાં હાલનાં તથા વખતો વખતનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સક્સેસરો વિગેરે તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ

વેચાણ આપનાર/એકતરફવાળા :

૧.

૧.

(સંદિપ નારાયણ કોઠી)

૨.

૨.

(ઉમેશભાઈ ગીરીરાજ શર્મા)

વેચાણ લેનાર /બીજીતરફવાળા :

.....