

બાનાખતના કરાર

આજરોજ તા. - -૨૦૨૦ ના રોજ:-

કરાર લખી આપનાર /ડેવલોપર્સ (એક તરફવાળા):-

(૧) શ્રી સુનિલ ભગવતલાલ દલાલ (આધાર નંબર: ૯૮૬૯૪૪૯૬૩૧૦૯) પાન નંબર: AAEPD3658F ઉમર: 57 ધંધો- વેપાર, સરનામુ :- ૪૦૨ સર્લિંગ હેરીટેજ બીલ્ડિંગ, 39 N A પાઠક માર્ગે, વેસ્ટેસાઈડ શોરૂમ ની ઉપર, બોમ્બે મહારાષ્ટ્ર - ૪૦૦૦૦૭

(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 વખતો વખતના તમામ ભાગીદારો તથા તેમના વંશ,વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે એક તરફવાળા :-

:: તથા ::

કરાર લખી લેનાર/ વેચાણ રાખનાર(બીજી તરફવાળા):-

-----ઉ.વ.-- વર્ષ, ધંધો- નોકરી/વેપાર/ઘરકામ, રહે. -----

(જેમને હવે પછીથી આ બાનાખતના કરારમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકત રાખનાર/ લખી લેનાર/ એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં લખી લેનારાઓ પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજી તરફવાળા વચ્ચે આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવે છે. જેની વિગતો તથા શરતો નીચે મુજબ છે.

રજી. ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ રજી. ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ ના મોજે ગામ ઉમરેઠ, તા. આણંદ, જી. આણંદ ના રેવન્યૂ નંબર- 515, ક્ષેત્રફળ 3365.00 ચો.મી. પૈકી 3365.00 ચો.મી, ટી.પી. નં.01, ફાઈનલ પ્લોટ નં.49 મુજબ ક્ષેત્રફળ 3365.00 ચો.મી. પૈકી 3365.00 ચો.મી વાળી બીન ખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળાએ તા. 14/04/1991 ના રોજ આણંદ સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજી. નં. L.N.D/N.A/S.R/124/90-91 થી વ્યક્તિઓ ના નામે વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલ છે. આમ, સદર 3365.00 ચો.મી. પૈકી 3365.00 બીન ખેતીની જમીન અમો એક તરફવાળાની સંયુક્ત માલિકી, કબજા ભોગવટાની છે અને તેનો અમો એક તરફવાળાને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ વહીવટ કરવા અમોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે. આમ સદર 3365.00 ચો.મી. જમીનમાં ઉમરેઠ મ્યુન્સિપાલિટીમાંથી તા 25/12/2021 ના રોજ બાંધકામ કરવા અંગેની જરુરી વિકાસ પરવાનગી /રજા ચિટ્ટી નં UMADA/20-12-2021/2154399/0૧/000439 થી આપવામાં આવેલ છે. જે આધારે સદર 3380.46 ચો.મી. જમીનમાં અમો એક તરફવાળાઓએ ભેગા મળી "GOPAL DUPLEX" નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલું છે અને તે નામ કાયમ રાખવાનું 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 એક તરફવાળા ધ્વારા સદરહું જમીનમાં હાલ સ્થાનિક સત્તાના નિયમોને આધીન પ્લાનો મંજૂર કરાવવામાં આવેલ છે. અમો એક તરફવાળા ધ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ છે કે, વખતો વખતના GRCR તથા તેમાં થયેલ ફેરફાર આધિન પ્લાન રીવાઈઝ કરાવીશું. આથી ભવિષ્યમાં તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત/યુનીટને કોઈપણ રીતે નુકશાન ન થાય તે રીતે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી બાંધકામ કરાશે.

જેની માહિતી અમો એક તરફવાળા ધ્વારા તમો બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે અને હકીકત ધ્યાને રાખીને તમો બીજી તરફવાળાએ સદર મિલકત/યુનીટ ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે. તે અંગે બીજી તરફવાળા સંમત થયેલા છે.

સદર જમીનમાં મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ "GOPAL DUPLEX" એ નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે અંગે અમો એક તરફવાળાના આર્કિટેકટ..... ધ્વારા કરવામાં આવેલા નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા મુજબના અન્ય દસ્તાવેજો તમો બીજી તરફવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તમો તે તમામ નકશા, આલેખનો અને વિગત-વર્ણનો તેમજ The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમો વિગેરે તમારા વકીલ તથા આર્કિટેકટ પાસે જોવડાવી ચકાસી લીધેલ છે. જે અંગે તમો બીજી તરફવાળાને સંતોષ મળ્યેથી સમજી, વિચારીને સદર યોજના એટલે કે "GOPAL DUPLEX" નામની યોજનામાં આવેલ મકાન/દુકાન નં..... વાળી મિલકત અમો એક તરફવાળા પાસેથી તમો બીજી તરફવાળાએ કુલ રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરામાં વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. સદર ફ્લેટ/દુકાન નં..... નો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલ, સર્વિ શાફ્ટસ, એક્સક્લુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે.) અને તે માપની પદ્ધતિ અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળાએ તે કબુલ મંજૂર રાખીને સદર મકાન/દુકાન નં..... વાળી મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતિ અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ - વિવાદ કરવા- કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ ગણાશે. સદર અમો એક તરફવાળા પાસેથી તમો બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ નં.૨ માં સામેલ છે.

સદર મકાન/દુકાન નં..... વાળી મિલકત વેચાણ રાખવાના બાના પેટે તમો બીજી તરફવાળા પાસેથી અમો એક તરફવાળાને રૂા...../ અંકે રૂપિયા.....પુરા બાના પેટે મળી ગયેલ છે.

સદર કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અમો બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ અમો એક તરફવાળા ધ્વારા આયોજીત "GOPAL DUPLEX " નામની યોજનામાં મકાન/દુકાન નં..... વાળી મિલકત અમો એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને તમો બીજી તરફવાળા તે વેચાણ રાખવા સંમત થયેલા છો. તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે.

-: શ ર તો :-

૧. એક તરફવાળાની માલીકી, કબજા- ભોગવટાની જમીન ઉપર ઉમરેઠ મ્યુન્સીપાલિટીસત્તા મંડળ ધ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ મકાનો નુ આયોજન કરેલું છે.

પરંતુ એક તરફવાળાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા- વધારા સિવાય બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતને નુકશાન કરે તેવા કોઈ સુધારા- વધારા કે ફેરફારો કરવા એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને લેખીત સંમતી મેળવવાની રહેશે.

૧.(એ/૧) સદર "GOPAL DUPLEX" નામની યોજનામાં મકાન/દુકાન નં..... વાળી મિલકત કે જેનો કાર્પેટ એરીયા..... ચો.મી. છે. તે મિલકત ઉચ્ચક રૂા...../- અંકે રૂપિયા.....પુરામાં વેચાણ રાખવા બીજી તરફવાળા સંમત થયેલા છે અને એક તરફવાળા તે વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત રકમમાં "GOPAL DUPLEX" ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લુ કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતો સમાવેશ થયેલ નથી. જેમાં ફ્લેટનો કાર્પેટ એરીયા..... ચો.મી. છે. કોમન વિસ્તાર અને સવલતો કે જે પ્રિમાઈસીસને સંલગ્ન છ તે કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને એનેક્સર- બી તરીકે આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

(એ/૨) બીજી તરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં બાલ્કની, વરંડાનો વિસ્તાર..... ચો.મી. છે. જેના રૂા...../ ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને તે વેચવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબુલ થાય છે.

(એ/૩) બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં વોશ એરીયાનો વિસ્તાર..... ચો.મી. છે. જેના રૂા...../ ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી કબુલ થાય છે અને એલોટીને વેચવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબુલ થાય છે.

(એ/૪) બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં ખુલ્લી ટેરેસનો વિસ્તાર..... ચો.મી છે. જેના રૂા...../ ના અવેજ બદલ, પ્રમોટર પાસેથી ખરીદવા માટે, આથી, એલોટી કબુલ થાય છે અને એલોટીને વેચવા માટે, આથી, પ્રમોટર કબુલ થાય છે.

(એ/૫) બીજી તરફવાળા એક તરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં હાલના સરકારી નીતી- નિયમોને આધિન તેમજ સ્થાનિક સત્તાઓની જોગવાઈઓ અનુસાર જરૂરી ખુલ્લા પાર્કિંગ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ એક તરફવાળા ધ્વારા રાખવામાં આવેલ છે.

૧.(બી) ચુકવણી પદ્ધતિ :

આથી, પ્રમોટર મિલકત વેચાણ માટે મંજૂર થયેલ છે જેનો મકાન નં..... છે . જે..... માળ પર આવેલ છે જેનો..... ચો.મી. કારપેટ એરીયા ખરીદનારને અંકે રૂપિયા.....પુરામાં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે જે અવેજમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, VAT, સર્વિસ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. કે કોઈપણ સરકારી કે ટેક્સનો સમાવેશ થતો નથી જે ખરીદનારને અલગ થી ચુકવવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનારએ પ્રમોટરને બાનાની રકમ પેટે અંકે રૂપિયા..... ચુકવેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

અનુ.નં.	ચેક નંબર	બેન્કનું નામ	તારીખ	રકમ રૂ.

કુલ

ફાળવણી મેળવનારને આ કરારમાં આવ્યા પુર્વે/સમયે રૂ.....(અંકે રૂપિયા.....)ની રકમ (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધારે નહીં તેટલી) અગાઉ બાના પેટે ચુકવી આપેલ છે. અથવા અરજી ફી તરીકે ચુકવી આપેલ છે અને પ્રમોટરને બાકી રહેતી રૂ...../અંકે રૂપિયા.....ની રકમ નીચે વર્ણન મુજબ ચુકવી આપવા સંમત થાય છે.

૧. રૂ...../- (અંકે રૂપિયા.....પુરા (કુલ અવેજના ૩૦% વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટરને આ કરાર કરવામાં આવે તે પછી ચુકવી આપશે.

૨. રૂ...../- (અંકે રૂપિયા.....પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫% વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટર ઉક્ત ફ્લેટ જ્યાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે મકાન અથવા ભાગની પ્લીનથ સુધીનું પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૩. રૂ...../- (અંકે રૂપિયા.....પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦% વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ સ્થળે આવેલું છે. તે મકાન/ ભાગનું પોડીયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૪. રૂ...../- (અંકે રૂપિયા.....પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫% વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટની દિવાલો, અંદરની તરફનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, લાઈટ, બારી-બારણાનું કામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૫. રૂ...../- (અંકે રૂપિયા.....પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦% વધારે નહીં હોય તેટલી) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટના સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીનું કામ પુર્ણ થાય તેથી ચુકવી આપશે.

૬. રૂ...../- (અંકે રૂપિયા.....પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫% વધારે નહીં હોય તેટલા) પ્રમોટરને ઉક્ત ફ્લેટ જે સ્થળે છે તે મકાન અથવા પ્રભાગની લીફ્ટ, પાણી પંપ વિદ્યુત જોડાણ, વિદ્યુત, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધિત આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ-ખતમાં કરવામાં આવેલ છે. તેવી કામગીરી પુર્ણ થયેથી ચુકવી આપશે.

૭. રૂા...../- (અંકે રૂપિયા.....પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫% વધારે નહી હોય તેટલા) પ્રમોટરને લીફ્ટ, પાણીપંપ, વિજળી નુર, વિજન્ટ્રિક અને પર્યાવરણ આવશ્યકતા પ્રવેશધ્વાર, વરંડા, પ્લીથ, સંરક્ષણ, આસપાસ પાળી, રક્ષાત્મક વિસ્તાર અને અન્ય આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ ફ્લેટનો, મકાન અથવા વિભાગના વેચાણ કરારમાં કરવામાં આવેલ હોય.

૮. ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યેથી તે પછી, એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ સોપવા બદલ અને સોપતી વખતે બાકીની રકમ રૂા..... આપવામાં આવે તેથી ફ્લેટનો કબજો ફાળવણી લખી લેનાર સોપવામાં આવે તેથી ચુકવી આપશે.

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

૧. (સી) ઉપર જણાવેલ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનુ જમીન મહેસુલ એક તરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જસ, ડ્રેનેજ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જસ જેવા કે, મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટ વિગેરેના ચાર્જસ 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 ચાર્જસ ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને અલગ થી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

૧.(ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કિંમતમાં એક તરફવાળાએ કોઈપણ જાતનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જો નામદાર સરકારશ્રીના કે ઉમરેઠ મ્યુન્સીપાલિટી સત્તા મંડળ/ઉમરેઠ મ્યુન્સીપાલિટીના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જસમાં હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચામાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે ઉમરેઠ મ્યુન્સીપાલિટી સત્તા મંડળ/ ઉમરેઠ મ્યુન્સીપાલિટીના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/ પરીપત્ર /હુકમ/ વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧.(ઈ) જો બીજી તરફવાળા નક્કી થયેલ સમય મર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી એક તરફવાળાને કરે તો એક તરફવાળાએ પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી બીજી તરફવાળાને વહેલી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી ચુકવણી કરેલ હોય તેટલા સમય પુરતુ વાર્ષિક MCR+2% ના દરે બીજી તરફવાળાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ એક તરફવાળા ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહી. આવી રકમ વહેલી સ્વીકારી કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા એક તરફવાળાને રહેશે. આવુ રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કી કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહી.

૧.(એફ) સદર "GOPAL DUPLEX"નામની યોજનાના વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ મકાન/દુકાન નં. વાળી મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા.....ચો.મી. છે. જો તે કાર્પેટ એરીયામાં ૩% ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા ઉમરેઠ નગરપાલિકા મંડળ તરફથી

વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ એક તરફવાળાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજૂ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ બીજી તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજી તરફવાળાને આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી એક તરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬(છ)% ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજી તરફવાળાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવીજ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧.(એ)માં થયેલ સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧.(જી) એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌ પ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજી તરફવાળા દ્વારા એક તરફવાળાને આપવામાં આવે છે અને એક તરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી.

૨.૧ સદર "GOPAL DUPLEX"નામની યોજનાના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતનો કબજો એક તરફવાળા પાસેથી લેતી વખતે ઉમરેઠ નગરપાલિકા દ્વારા નક્કી થયેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજી તરફવાળાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે એક તરફવાળા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સમંત છે.

૨.૨ બંને પક્ષકારો માટે સમય મર્યાદા ખુબજ મહત્વની છે. સદર સમય મર્યાદામાં "GOPAL DUPLEX"નામની યોજના પૂર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર એક તરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજી તરફવાળાને સમયસર પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજી તરફવાળાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

તેવીજ રીતે બીજી તરફવાળાએ પણ ખંડ ૧.(બી) મુજબ નક્કી કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જસ વિગેરેની ચુકવણી એક તરફવાળાને નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩. પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં હાલ ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ (એફ.એસ.આઈ) માત્ર ૬૦૫૭.૦૦ (૧.૮૦) ચો.મી છે અને પ્રમોટર પ્રીમીયમની ચુકવણી કાર્યોથી ઉપલબ્ધ બનવા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. ના અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનમાં જણાવ્યા મુજબની જુદી-જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ. આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઈ. મળશે એવા તર્કના આધારે આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરીજનોમાં પ્રમોટર પરીજનોની જમીન પરથી 1426.17(0.34) એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનું આયોજના કર્યું છે.

ઉક્ત પરીજનોમાં પ્રમોટર પરીજનોની જમીન પર તેમને 1426.17(03.4) એફ.એસ.આઈ. ઉપયોગ કરવાનું

વિચાર્યું છે અને એલોટી સુચીત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને ફ્લેટોનું વેચાણ કરવાનું છે. એ આધારે તેમજ જાહેર કરવામાં આવેલ ઉક્ત એફ.એસ.આઈ. માત્ર પ્રમોટરની માલીકોના જ રહેશે એવીજ સમજના આધારે ઉક્ત મકાન ખરીદવા સંમત થાય છે.

૪.૧ એક તરફવાળા સદર "GOPAL DUPLÉ" નામની યોજના સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજી તરફવાળાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો બીજી તરફવાળા કે જેઓ સદર યોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનાર એટલે કે

બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર એક તરફવાળાએ કબજો સોંપવામાં મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી બીજી તરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સમયગાળા માટે વાર્ષિક $MCLR+2\%$ ના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવીજ રીતે જો બીજી તરફવાળા નિયત સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવવામાં મોડુ કરેતો જેટલા સમય માટે રકમની ચુકવણી મોડી થઈ હોય તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક $MCLR+2\%$ ના દરે દર બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંને પક્ષકારો સંમત થાય છે.

૪.૨ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજી તરફવાળાના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવવા પાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો બીજી તરફવાળા કસુર કરે તો આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના એક તરફવાળાના હકકને બાધક બન્યા વિના અને બીજી તરફવાળા હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજી તરફવાળાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ધ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજી તરફવાળાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ, એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતો હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજી તરફવાળાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી.થી મોકલવાની રહેશે અને જો બીજી તરફવાળા ધ્વારા એક તરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહીં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ એક તરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ એક તરફવાળા ધ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરારની સમાપ્તિની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર નાણાં પરત કરવાના છે અથવા સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહીત વ્યક્તિને વેચાણ આપ્યા બાદ સદર મિલકત ખરીદનાર ત્રાહીત વ્યક્તિ પાસેથી એક તરફવાળાને સંપુર્ણ અવેજની રકમ મળ્યેથી આ કરારના બીજી તરફવાળાને તેણે એક તરફવાળાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ, બીજી તરફવાળા ધ્વારા ભરેલ રકમમાંથી એક તરફવાળાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજૂતી સઘાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પમાં કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એક તરફવાળાએ નક્કી કરવાનો રહેશે.

૫. સદરહું મકાનએક તરફવાળાએ પોતાનો વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમેનીટીઝ ની વિગતો આ સાથે એનેક્સર-સી થી જોડેલ છે.

૬. સદરહું મિલકતનુ પજેશન 24/12/2026 સુધીમાંતમો એક તરફવાળાને અમો બીજી તરફવાળાએ આપવાનો રહેશે. એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ૧ માસમાં સુપ્રતકરી દેવાનો છે. એક તરફવાળા પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધીઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજી તરફવાળા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજ સુપ્રત કરવામાં મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનુ વ્યાજ ખંડ નં.૪.૧ માં જણાવેલ દરે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને ચુકવવાનુ રહેશે.

પરંતુ વેચાણ આપેલ મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે એપાર્ટમેન્ટનુ બાંધકામ પુરુ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એક તરફવાળા કબજો સુપ્રત કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હકકદાર બનશે.

- I. યુદ્ધના આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, અતિવૃષ્ટી વિગેરે
- II. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તા મંડળ, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનુ પાલન કરવાથી.
- III. એક તરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવના મટીરીયલ્સની ડીલીવરીના કારણે.
- IV. ટાઈટલ કલીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઈ ત્રાહીત ઈસમ ધ્વારા 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. બીજી તરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા કે અન્ય કોઈપણ ધ્વારા બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરીસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થશે તો એક તરફવાળા સદર "GOPAL DUPLEX"નામની યોજનાના કમ્પ્લીશનની સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તેવા સંજોગોમાં બીજી તરફવાળા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહીં.

૭.૧ કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure of taking of Possession) એક તરફવાળા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી "GOPAL DUPLEX"નામની યોજનાનુ વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર, એલોટીને લેખીતમાં કબજો ઓફર કરવો જોઈશે અને બીજી તરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી એક તરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ, એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૩ માસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદ્દનુસાર એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજી તરફવાળા ધ્વારા તેમના

કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે એક તરફવાળાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજકરણ પુરું કરવામાં બીજી તરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો એક તરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજી તરફવાળા આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજી તરફવાળા આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. એક તરફવાળા અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જસની રકમ ભરપાઈકરવા બીજી તરફવાળા સંમત થયેલ છે.

૭.૨ ખગર આવી ગયેલ છે તથા મકાનવાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી એકતરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસ ની સમય મર્યાદામાં બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસેથી મિલકતનો કબજો મેળવીલેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજી તરફવાળા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજી તરફવાળા પાસેથી મેળવીને બીજી તરફવાળાની તરફેણમાં રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩ બીજી તરફવાળા મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો (Failure of party of the second part/Allotte to take possession of house)

એક તરફવાળા તરફથી ખંડ નં. ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજી તરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજી તરફવાળા પેરા નં. ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને મકાનનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મકાનના મેઈન્ટેનન્સના નાણાં ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની છે અને રહેશે. તેમજ બીજી તરફવાળા નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી મજકુર મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહીત વ્યક્તિને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને ચુકવેલ રકમમાં એક તરફવાળાને થયેલ નુકશાનની રકમ બાદ કરીને પરત કરવાની રહેશે.

૭.૪ બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળાદરમ્યાન એપાર્ટમેન્ટ અથવા "GOPAL DUPLEX" નામની યોજનામાં કોઈ માળખગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બીજી તરફવાળા એક તરફવાળાની ધ્યાને લાગે અને તે ખામી બીજી તરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો એક તરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને તેવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો બીજી તરફવાળા તેવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. પરંતુ,

તેવી ખામીનો માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તેવી ખામીઓ માટેનું કારણ એક તરફવાળાનાનિયંત્રણ બહાર હોય અથવા તેવી ખામી બીજી તરફવાળાનેલીધેકે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો તેવી કોઈપણમાળખાગતખામી, કારીગરી,સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા બીજી તરફવાળા કે તેઓના થકીના કોઈપણ ઈસમ ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહીં કે તેવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એક તરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં. એકતરફવાળા ધ્વારા બીજી તરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીનો તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમેનીટીઝ, કોમન ફેસિલીટીઝની જાળવણી બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા-કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વારસો-વારસ જરુરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.૫ બિલ્ડીંગને નુકશાન

- a) જો બીજી તરફવાળા ધ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ,કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને અથવા આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- b) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ એટલે કે, ઘરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તીઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આંતકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજી તરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે બીજી તરફવાળાના એપાર્ટમેન્ટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને એક તરફવાળાને આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારનો કલેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- c) સદરહું આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી જમીનમાં "GOPAL DUPLEX"નામની યોજનાનું આયોજન કરી તેમાં કોર્મશીયલ તથા રહેણાંક યુનીટોનું આયોજન કરેલું છે અને સદરહું "GOPAL DUPLEX"નામની યોજનાનો વડોદરા મહાનગર સેવા સદનમાંથી પ્લાન મંજુર કરાવી તે નકશા પ્રમાણે તેમાં દર્શાવેલી વિગતો મુજબજ બાંધકામ કરવાનું છે. સદર યોજનાના તમામ એપાર્ટમેન્ટોના એલીવેશન કે તેની કોઈપણ દિવાલોમાં ફેરફાર કરવાનો તમો બીજી તરફવાળાને કોઈપણ જાતનો હકક કે અધિકાર નથી તેમજ આખા એપાર્ટમેન્ટના બીમ, કોલમ, સ્લેબ, દિવાલો કે કોમન સવલતોને નુકશાન થાય તે પ્રમાણેની કોઈ તોડફોડ કે વધારાનું બાંધકામ કરવા તમો બીજી તરફવાળા હકકદાર નથી.

૭.૬ આગ તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ

- a) બીજી તરફવાળા ધ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એક તરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાની રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.
- b) બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતનો કબજો લેતાં પહેલાં બીજી તરફવાળાએ પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાયનું તથા લીફ્ટનું તથા ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું ફાયર એન.ઓ.સી. તથા અન્ય ઈલેક્ટ્રીક વર્કનું તથા અન્ય વાયરીંગનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવત્તા, તેની કંપની, તેની ઈન્સ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કન્ડીશન વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોક્ત જણાવેલ કામમાં કોઈ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજી તરફવાળાએ કબજો સ્વીકારતા અગાઉ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને કરવાની રહેશે અને જાણ કરવામાં નહિ આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે બીજી તરફવાળા સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.
- c) સોસાયટીને યોજનાની સોપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર સીસ્ટમનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર સીસ્ટમમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એક તરફવાળાની રહેશે નહીં અને એક તરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

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

બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાણ/કોર્મશીયલ હેતુ માટે કરી શકશે. સદર "GOPAL DUPLEX"એ નામની યોજનાનું આયોજન ઉમેરેઠમ્યુન્સિપાલિટીતરફથી તા..... ના રોજ બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી વિકાસ પરવાનગી/રજા ચીટી નં..... મુજબ કરવામાં આવેલ છે અને તે રજા ચીટી લગત મંજૂર થયેલ નકશામાં બતાવ્યા મુજબ છેપરંતુ, સદરહું યોજનામાં નોંધાયેલ સભાસદો/સભ્યોને ડ્રો સીસ્ટમથી પાર્કિંગની ફાળવણી કરવામાં આવશે તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર બાનાખતનો કરાર અમો એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને કરી આપેલો છે. જેમાં બીજી તરફવાળા સંમત થયેલા છે.

૯. બીજી તરફવાળાએ "GOPAL DUPLEX"ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પો અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેમાં એક તરફવાળા કહે તે નામથી સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એક તરફવાળા ધ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરાવવાના રહેશે અને બીજી તરફવાળાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેના અરજીપત્રક તથા પેટા -નિયમો વિગેરેમાં સહી-સીકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર એક

તરફવાળાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે એટલે કે બીજી તરફવાળાએ ફરજિયાતપણે સોસાયટીના સભાસદ થવાનું રહેશે. જેથી એક તરફવાળા સમયસર સુચિત મંડળીની નોંધણી કરાવવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદ્દારૂપ પેટા નિયમો, સમજૂતીપત્ર અને ધારા- ધોરણોમાં યથાપ્રસંગે સહકારી મંડળીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય કોઈ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે બીજી તરફવાળાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી કે તકરાર કરવાની નથી.

૯.૧ મકાન વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ એક તરફવાળા ધ્વારા બીજી તરફવાળાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજી તરફવાળા પરિયોજનાની જમીન અને "GOPAL DUPLXE" નામની યોજનાના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરો, વિમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હીસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. સદર "GOPAL DUPLEX" નામની યોજનામાં એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ અંગેના પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ એક તરફવાળાને ચુકવશે. વધુમાં બીજી તરફવાળા સમંત થાય છે કે, જ્યાં સુધી બીજી તરફવાળાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળા તેઓના ભાગે પડતો કામચલાઉ ફાળો એક તરફવાળાને ચુકવવા રાજીખુશીથી સમંત છે. બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તેરકમ એક તરફવાળા પાસેજ રહેશે.

૧૦. સદર કરારમાં જણાવવામાં આવેલી બીજી તરફવાળાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજી તરફવાળાએ ઉક્ત ફ્લેટ હદ વિસ્તારને કબજો સોંપ્યા તારીખથી અથવા તે પહેલા બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા નકકી કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૧. ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો-વિનિયમો અને પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા એક તરફવાળાના વકીલશ્રીઓને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજના વકીલ ફી સહીતના ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાએ તેઓના ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ મુજબ એક તરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૨. એક તરફવાળા ધ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જ્યારે મિલકતની કોમન સુવીધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેની નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસની જે કંઈપણ ચુકવવાની થાય તે વકીલ ફી સહીત તમામ રકમ બીજી તરફવાળાએ તેઓના ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ મુજબ એક તરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. એક તરફવાળાની રજૂઆત અને બાંહેધરી (Representation and warranties of the Party of the First Part)

- a) સદર "GOPAL DUPLEX" નામની યોજનાની જમીન અંગેના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ યોજનાની જમીન ચોખ્ખા, કલીયર, માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી છે તે જમીનના વેચાણ અંગેના હકકો એક તરફવાળા ધરાવે છે અને યોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ યોજનાના અમલ માટે યોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો એક તરફવાળાજ ધરાવે છે.
- b) એક તરફવાળા યોજનાના વિકાસ માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને એક તરફવાળા યોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ લાગતી-વળગતી સરકારી કે અર્ધસરકારી 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, હકક, હિત, સંબંધ કે અધિકાર રહેલા નથી.
- d) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય યોજનાની જમીન ઉપર અથવા યોજના ઉપર અન્ય કોઈદાવો કોઈપણ કોર્ટમાં ચાલતો નથી કે પેન્ડીંગ નથી.
- e) સદર "GOPAL DUPLEX" નામની યોજના તથા યોજનાની જમીન અને ઉક્ત મિલકત તથા તેની વિંગ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટી માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત મિલકત અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને એક તરફવાળાએ સદર "GOPAL DUPLEX" નામની યોજના અને સદર યોજનાની જમીન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનુ પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતા રહેશે.
- f) એક તરફવાળા આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને એક તરફવાળાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલો નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરેલ નથી જેનાથી બીજી તરફવાળાના હકકો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.
- g) એક તરફવાળાએ "GOPAL DUPLEX" નામની યોજના અને ઉક્ત મિલકત સહિત યોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજી તરફવાળાના હકકોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.
- h) એક તરફવાળા ખાત્રી પુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજી તરફવાળાને ઉક્ત મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
- i) સદર "GOPAL DUPLEX" નામની યોજના સંપુર્ણ થયેથી એ.ઓ.પો/સોસાયટીની રચના વખતે બીજી તરફવાળાના એસોસીએશનને એક તરફવાળા ધ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવીધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

j) એક તરફવાળાએ આજની તારીખે સદર યોજના અંગે ચુકવવા પાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે સદર યોજનાને માટે ચુકવવાના હોય તે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

k) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય સદર "GOPLA DUPLEX"નામની યોજનાની જમીન બાબતે અથવા યોજના બાબતે તથા તેના સંપાદન અને યોજના અંગે એક તરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ એક તરફવાળાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૪. બીજી તરફવાળા આથી એક તરફવાળા સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે.

a) બીજી તરફવાળાને મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજી તરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે મિલકતની તથા યોજનાની ખુબજ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને મિલકત "GOPAL DUPLEX"નામની યોજનામાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ સદર "GOPAL DUPLEX"નામની યોજનાના નિયમો- વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરુદ્ધ કરશે નહીં તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા, વધારા કે જે કાયદા વિરુદ્ધ હોય તે કરશે નહીં તેમજ કોઈ વિરુદ્ધનુ કૃત્ય કરશે નહીં અને વડોદરા મહાનગર સેવાસદનની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા વધારા કરશે કરાવશે નહીં તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજી તરફવાળાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

b) બીજી તરફવાળા તેઓના વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહીં કે જે જોખમી, જવલનશીલ તથા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી સદર મિલકતની યોજના એટલે કે "GOPAL DUPLEX" નામની યોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે તદ્દઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહીં કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા- લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલકત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને એપાર્ટમેન્ટને તથા મિલકતના દરવાજા સહીતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમ છતાં બીજી તરફવાળા ધ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મિલકતને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજી તરફવાળા તેવા નુકશાનની ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવા પાત્ર બનશે તેમજ "GOPAL DUPLEX" નામની યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજ તથા કોમન પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

c) બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતની તમામ આંતરિક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને સદર મિલકત એક તરફવાળાએ જે સ્થિતિમાં આપી હોય તેજ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાની રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરુદ્ધ હોય તેવું કૃત્ય બીજી તરફવાળાએ સદર "GOPAL DUPLEX" નામની યોજનામાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં કરવા- કરાવવાનું નથી બીજી તરફવાળા ધ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જોગવાઈઓનો ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજી તરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એક

તરફવાળા સામે ડીફેક્ટ લાચેબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ કરવાના બીજી તરફવાળાના હકકો સંપુર્ણપણે જતા રહે.

d) બીજી તરફવાળા ધ્વારા મિલકતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવીધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા- કરાવવાની નથી કે મિલકતમાં અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ સદર "GOPAL DUPLEX"નામની યોજનાની કોમન સુવીધાઓમાં સુધારો- વધારો કરાવવાનો નથી કે બીજી તરફવાળા "GOPAL DUPLEX"નામની યોજનાના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા- કરાવવાનો નથી તેમજ "GOPAL DUPLEX" નામની યોજનાની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગની મિલકતના સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથ જેથી સદર "GOPAL DUPLEX" નામની યોજનાને તથા તેમાં આવેલ બિલ્ડીંગોની કોમન સુવીધાઓને રક્ષણ મળી રહે. એક તરફવાળા અથવા સોસાયટીની લેખીત પુર્વ મંજૂરી વિના બીજી તરફવાળાએ "GOPAL DUPLEX" નામની યોજનાની બિલ્ડીંગમાં કે ફ્લેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દીવાલો, 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 "GOPAL DUPLEX"નામની યોજનાને તથા તેમાં આવેલ કોમન સુવીધાઓને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય બીજી તરફવાળાએ કરવા- કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો તેનાથી થયેલ નુકશાનના ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજી તરફવાળાની રહેશે.

e) બીજી તરફવાળા ધ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી સદર "GOPAL DUPLXE"નામની યોજનાની જમીન તથા તેમાં આવેલ બિલ્ડીંગો/ટાવરો તથા તે બિલ્ડીંગો/ટાવરોમાં આવેલ મિલકતોને કે તેના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કૃત્ય બીજી તરફવાળા કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહીત બીજી તરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

f) બીજી તરફવાળાએ તેઓએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં થી યોજનાની ખુલ્લી જગ્યા કે કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા યોજનાની કોમન સુવીધાઓમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહીં કે જેથી કરીને સદર "GOPAL DUPLEX" નામની યોજનાના અન્ય સભ્યો/ સભાસદોને અગવડતા પડે. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કિંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલ સામાન મુકવાનો નથી.

g) એક તરફવાળા ધ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી ૧૫(પંદર)દિવસ ની અંદર બીજી તરફવાળાએ સદર "GOPAL DUPLEX" નામની યોજનામાં આવેલ વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર ધ્વારા માંગવામાં આવેલા સીક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

- h) બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકત જે હેતુ માટે એક તરફવાળાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વિમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંમાં કે લેણામાં થયેલો વધારો બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.
- i) આ કરાર હેઠળ બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાનો નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજી તરફવાળા ધ્વારા મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહીં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહીતને સોંપણી કરી શકાશે નહીં.
- j) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્ષ બોડી તેની રચના વખતે સદર "GOPAL DUPLEX" નામની યોજના અને તેમાં આવેલ મિલકતોની સલામત અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ યોજના સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો -વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજી તરફવાળાએ કરવાનું રહેશે. તથા સરકારશ્રી ધ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી ધ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજી તરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, લાગત, ચાર્જસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજી તરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.
- k) એક તરફવાળાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરો ને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે સદર યોજના તેમજ બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતના કોઈપણ ભાગમાં બીજી તરફવાળાએ તેની સ્થિતિને જોવા માટે તથા તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.
- l) એક તરફવાળા અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ સમયે યોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજી તરફવાળાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તેમજ બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતના કોઈપણ ભાગમાં બીજી તરફવાળાએ તેની સ્થિતિને જોવા માટે તથા તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.
૧૫. બીજી તરફવાળા તરફથી એક તરફવાળાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેર મુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને એક તરફવાળાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટેજ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દૃષ્ટીએ સદર મિલકત અથવા સદર "GOPAL DUPLEX" નામની યોજનાના કોઈ ભાગમાં સંદર્ભમાં અનુદાન, વસીયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજી તરફવાળા સાથે પરિશિષ્ટ નં.૨ વાળી મિલકતનો બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદર "GOPAL DUPLEX" નામની યોજનાના કોઈપણ ભાગ ઉપર બીજી તરફવાળાનો કોઈ હક્ક, દાવો રહેશે નહીં કે ધરાવશે નહીં તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એક તરફવાળાની માલિકીની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજી તરફવાળાને સદર "GOPAL

DUPLEX" નામની યોજનાના કોઈપણ ભાગનું કોઈપણ રીતે વેચાણ, ભાડા પટે કે અન્ય રીતનું કોઈપણ જાતનું લખાણ કોઈને લખ આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઈ બોજો/ ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઈ હકક ઉપસ્થિત થતો નથી.

૧૭. એક તરફવાળા ગીરો મુકશે નહીં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહીં. (Party of the Frist Part shall not mortgage or crate charge)

એક તરફવાળા આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદર પરિશિષ્ટ નં.૨ વાળી મિલકત એટલે કે બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહીં અને જો આવો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો એક તરફવાળા ધ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં એક તરફવાળા ધ્વારા કરવામાં આવેલ આવો શાનગીરો કે બોજો સદર પરિશિષ્ટ નં.૨ વાળી મિલકત વેચાણ રાખનાર એટલે કે બીજી તરફવાળાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

૧૮. બંધનકર્તા અસર (Binding Effcet)

એલોટી સૌ પ્રથમ પોતાને આ સમજુતી મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસની અંદર ચુકવણીની યોજનામાં નિયત કર્યા પ્રમાણે લેણી થતી ચુકવણીઓ સહિત તમામ અનુસુચિ સાથે આ સમજુતી પર સહી કરીને તેની સોપણી ન કરે અને ત્યાર પછી પ્રમોટર ધ્વારા જ્યારે અને જે પ્રમાણે જાણ કરવામાં આવે ત્યારે સંબંધિત પેટા-રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત ન થાય ત્યાં સુધી, પ્રમોટર ધ્વારા એલોટીને આ સમજુતી મોકલવાથી, પ્રમોટર અથવા એલોટીને પક્ષે કોઈ બંધનકર્તા જવાબદારી ઉભી થતી નથી. એલોટી (એલોટીઓ) પોતાને આ સમજુતી મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસ ની અંદર, આ સમજુતી કરવામાં અને પ્રમોટરને તે મોકલવામાં અને / અથવા પ્રમોટર ધ્વારા જ્યારે અને જે પ્રમાણે જાણ કરવામાં આવે ત્યારે સંબંધિત પેટા-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેના રજીસ્ટ્રેશન માટે ઉપસ્થિત થવામાં ચુક કરે, તો તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટરે, એલોટીને તેની ચુક સુધારી લેવા માટે નોટીસ બજાવવી જોઈશે અને એલોટીને તે નોટીસ મળ્યાના ૧૫(પંદર) દિવસની અંદર તે ચુક સુધારી લેવામાં ન આવે, તો એલોટીની અરજી રદ થયેલી ગણાશે અને બુકીંગ માટેની રકમ સહિત એલોટીએ તેના સંબંધમાં જમા કરેલી તમામ રકમ, કોઈપણ વ્યાજ અથવા વળતર સિવાય એલોટીને પરત કરવી જઈશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર (Entire Agreement)

આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહિત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચે રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર સદર "GOPAL DUPLEX" નામની યોજનાની મિલકત અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખીત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. સુધારા કરવાનો અધિકાર (Right of Amend)

આ કરાર બંને પક્ષકારોની લેખીત સંમતિથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૨. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષકારોને તેમજ બીજી તરફવાળામાં જોડનાર તથા ત્યાર પછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ બીજી તરફવાળા 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 કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ યોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ ફરજો/ હિતઓ/ ઈન્ટ્રેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના બીજી તરફવાળાને તથા બીજી તરફવાળા સાથે જોડનાર (એલોટીઝ) તથા બીજી તરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો/ જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે બીજી તરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. કરાર રદ કરવા બાબત (Severability)

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિન અમલપાત્ર નકકી 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 રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એજ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર બનશે.

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 બીજી તરફવાળાએ સદર યોજના/ સોસાયટીના કોઈપણ કોમન ખર્ચાઓ બીજી તરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ કે રાખવા નકકી કરેલ મિલકતના કાર્પેટ એરીયાના માપ પ્રમાણે બીજી તરફવાળાએ તેઓના હિસ્સા મુજબનો વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે.

૨૪. વધુ બાંહેધરી (Further Assurances)

બંને પક્ષકારો આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહિં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતાઓ (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહિં નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ દેવડ કરવા માટે અથવા અહિં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટી આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઈપણ લેવડ દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઈપણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે, તેનો સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫. અમલનું સ્થળ (Place of Execution)

આ કરાર એક તરફવાળા કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત એક તરફવાળાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે આણંદ શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરી ખાતે કરાવવામાં આવે ત્યારેજ આ

કરારની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કરાર નોંધણી થયા બાદજ અમલી બનશે. તેમજ આ કરાર આણંદ ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. બીજી તરફવાળાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કી કરવામાં આવેલ સમય મર્યાદામાં સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને એક તરફવાળાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને આ કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની છે.

૨૭. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષકારોએ એક -બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાના રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજુ. પોષ્ટ એ.ડી.થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

એક તરફવાળાનું નામ અને સરનામું

(૨) (૧) શ્રી સુનિલ ભગવતલાલ દલાલ (આધાર નંબર : 986944963109) પાન નંબર : AAEPD3658F ઉંમર : 57 ધંધો : વેપાર ,
સરનામું : 402- સ્ટર્લિંગ હેરિટેજ બિલ્ડિંગ 39 NA પાઠક માર્ગ, વેસ્ટસાઈટ શોરૂમ ની ઉપર મુંબઈ, મહારાષ્ટ્ર - 400007

બીજી તરફવાળાનું નામ અને સરનામું

(૧)

(૨)

રહે.-----

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણબંને પક્ષકારોએ એક-બીજાને રજુ.પોષ્ટ એ.ડી.થી કરવાની ફરજ રહેશે અને જો તેમ ન 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 બીજી તરફવાળા/એલોટીઓ (joint party of the Seceond Part/Allottees) બીજી તરફવાળા એટલે કે મીલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારની સંખ્યા એક કરતા વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા ધ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજી તરફવાળા પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજી તરફવાળાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯. સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન(Stamp Duty and Registration)

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

૩૦. વિવાદનું નિરાકરણ (Dispute Resolution)

બંને 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 Law)

ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતાં હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે વડોદરા શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

પરિશિષ્ટ નં. ૧

રજી.ડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદ, સબડીસ્ટ્રીક્ટ આણંદરજી. ડીસ્ટ્રીક્ટઆણંદ, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ આનંદના મોજે ગામ ઉમરેઠ, તા.આણંદ, જી.આણંદના રેવન્યૂ નંબર- 515 , ક્ષેત્રફળ 3365.00 ચો.મી. પૈકી 3365.00 ચો.મી., ટી.પી. નં.01, ફાઈનલ પ્લોટ નં.49 મુજબ ક્ષેત્રફળ 3365.00 પૈકી 3365.00 વાળી બીન ખેતીની જમીનમાં ઉમરેઠ નગરપાલિકા માંથી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મેળવી "GOPAL DUPLEX" નામની કોર્મશીયલ યોજનાનું આયોજન કરેલું છે.

પરિશિષ્ટ નં. ૨

"GOPAL DUPLEX" નામની યોજનામાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન નં..... જેનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ..... ચો.મી. છે અને તેને વરોડે પડતા રોડ રસ્તા અને કોમન પ્લોટનું માપ..... ચો.મી. છે તે મકાન/ દુકાન નં..... વાળી મિલકત અમો એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાને સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચીમે:

ઉત્તરે :

દક્ષીણે:

સદર બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારાએ જીવના સાવધપણે, સમજી, વિચારી ,વાંચી, વાકેફ થઈ અકકલ હોંશીયારીથી કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર અમારી રાજીખુશીથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરી લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ વાલી વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવા રૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર/ એક તરફવાળા

(૧)શ્રી સુનિલ ભગવતલાલ દલાલ

બાનાખત કરાર લખી લેનાર

વેચાણ રાખનાર/ બીજી તરવાળા

સાક્ષીઓનીસહી

(૧)-----

(૨)-----