: કબજા વગરનો બાનાખત કરાર :

આ બાનાખત આજ રોજ વિક્રમ સંવત ૨૦૭૭ ના માગશર સુદ ને વાર, તારીખ : .૨૦૨૧ ના રોજ નીચેના પક્ષો વચ્ચે બનાવવામાં આવેલ છે.

એક પક્ષવાળા/ ખરીદનાર :

.., ઉ.વ.આ....., ધંધો : ...., રહેવાસી, ..., વડોદરા.

જેમને હવે પછી આ કરારમાં "ખરીદનાર અથવા એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં તેઓના વખતો વખતના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજાતરફવાળા / વેચાણ આપનાર / જમીન માલિક :

શ્રી ગેલ ઇન્દ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી જેનો Pan No.ADUFS4424K છે, તેમજ તે પેઢીનું સરનામું : ઓમકાર રેસીડન્સી, કોયલી-સીંધરોટ મેઇન રોડ, વડોદરા, ગુજરાત ઠેકાણે આવેલ છે, તે ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર - શ્રી મહેશભાઇ કરશનભાઇ કણઝરીયા, ઉ.વ.આ.૩૦, ધંધો : વેપાર.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં "વેચનાર" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે, જે શબ્દના અર્થમાં તેઓના વખતોવખતના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

આ બાનાખત બીજા પક્ષ દ્વારા એકપક્ષવાળા તર્ફે બનાવેલ છે જે મુજબ :

સદરહું જમીન રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૪ (ગોરવા) ના મોજે ગામ કોયલી, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૫૦૩, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૫૮૫૩.૦૦ ચો.મી. પૈકી ઉત્તર-પશ્ચિમ દિશા તરફની ૧૧૩૨.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન જે ટાવર-એ૧ તથા ટાવર-બી૧ તરીકે ઓળખાય છે. (વરાડે પડતી જમીન, રોડ અને કોમન પ્લોટ નં.૨ સાથેનું ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થયેલ છે) તથા ઉત્તર-પૂર્વ દિશા તરફની જમીન જે ટાવર-એ, તરીકે ઓળખાય છે, જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૨૦.૪૬ ચો.મી. તથા દક્ષિણ પૂર્વ દિશા તરફની જમીન જે ટાવર-ઇ, તરીકે ઓળખાય છે, જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૭૫.૮૧ ચો.મી. (વરાડે પડતી જમીન, રોડ અને કોમન પ્લોટ નં.૧ સાથેનું ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થયેલ છે) મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૭૨૮.૨૭ ચો.મી. વાળી જમીન અમો બીજીતરફવાળાની માલિકીની છે. આ જમીનમાં બીન-ખેતી કરવાની પરવાનગી વડોદરાના કલેકટરશ્રીએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં.એન.એ./એસ.આર./૪૦૯/૨૦૧૦-૨૦૧૧, નં.જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૨૩૬૯/૨૦૧૧, તા.૦૩.૦૫.૨૦૧૧ થી આપેલ છે, તથા બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા) ની વિકાસ-પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠી નં.યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૨૪૮/૨૦૧૩, તા.૨૨.૦૭.૨૦૧૩ થી આપેલ છે, તથા રિવાઇઝડ રજાચિઠ્ઠી નં.યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૪૮/૨૦૧૭, તા.૦૫.૦૬.૨૦૧૭ થી આપેલ છે, તથા રિવાઇઝડ રજાચિઠ્ઠી નં.યુડીએ/પ્લાન-૫/પરવાનગી/૦૪/૨૦૨૧, તા.૨૨.૦૨.૨૦૨૧ થી આપેલ છે, તથા રિવાઇઝડ રજાચિઠ્ઠી નં.યુડીએ/પ્લાન-૫/પરવાનગી/૧૨/૨૦૨૧, તા.૧૨.૦૫.૨૦૨૧ થી આપેલ છે, તે દ્વારા "ઓમકાર રેસીડેન્સી" નામની યોજનાને મંજુરી મળેલ છે અને તે મુજબ કામગીરી હાથ ધરેલ છે.

સદર જમીનમાં આવેલ ટાવર-એ૧ તથા ટાવર-બી૧ નું ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ નં.UDA/Plan-6/04/2021, તા.૧૬.૦૯.૨૦૨૧ થી મળેલ છે.

સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ અનુક્રમે નં.૫૧૪૩, તા.૨૬.૦૫.૨૦૨૧ થી અર્થ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટકર્તા ભાગીદારો - (૧) શ્રી કિશોરભાઇ નારણભાઇ પ્રજાપતિ (૨) શ્રી હરેશભાઇ ગોપાલભાઇ સાપરા **પાસેથી સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવીને માલિકી દરજ્જે વેચાણ રાખેલ છે, આમ સદરહુ વિગતે અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાઓ સદરહું જમીનના સ્વતંત્ર માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલા છીએ. આમ અમો લખી આપનાર બીજીતરફવાળાઓને સદરહું જમીન અને તેને ડેવલપ કરી તેના ઉપર કરેલ બાંધકામના વેચાણ, વ્યય, ટ્રાન્સફર કરવાનો સંપૂર્ણ હકક, અધિકાર અને સત્તા છે.**

સદરહું મિલકતની બજારભાવ પ્રમાણે વેચાણ કિંમત રૂા.............................ની જંત્રીની ગર્વમેન્ટ ઓફિસમાં ખરાઇ કર્યા બાદ બંને પક્ષો દ્વારા નક્કી કરવામાં આવી છે અને ત્યારબાદ તેને કોલમ નં.૨ ની અનુસુચિમાં આપવામાં આવી છે અને પહેલા પક્ષવાળા એ અહી આપેલ અનુસુચિમાં આપેલ મુજબની મિલકત ખરીદવાનું નક્કી છે અને આ વેચાણ કરાર પર બંને પક્ષોની સંમતીથી કામ કરેલ છે.

તેમજ પહેલા પક્ષવાળાની માંગણીથી અમો બીજા પક્ષવાળાએ, સદર યોજના અંગેના તમામ દસ્તાવેજો તેમજ આર્કીટેક તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ નકશાઓ તેમજ ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (RERA) હેઠળ ઘટાડમાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ અન્ય તમામ દસ્તાવેજો તેમજ વકીલ શ્રી દ્વારા ઇશ્યુ કરવામાં આવેલ ટાઇટલ કલીયર સર્ટીફીકેટની અધિકૃત નકલો તેમજ સદર "ઓમકાર રેસીડેન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજના જે જમીન ઉપર બાંધકામ આવેલ છે, તે જમીનના ગામ નમુના નં.૭ અને ૧૨ ના ઉતારા, ગામ નમુના નં.૬ ના હકક પત્રક તથા અન્ય સંબંધીત મહેસુલી રેકોર્ડની અધિકૃત નકલો પહેલા પક્ષવાળાને તપાસવા માટે આપેલ છે અને તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ જોઇ, તપાસી અને તેની ખાત્રી કરી/ કરાવી, તેનાથી તમો પહેલા પક્ષવાળા સંતુષ્ટ થયેલ હોઇ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાની નકકી કરેલ હતી અને તેથી આ બાનાખત તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપેલ છે. તદ્ ઉપરાંત, સદર "ઓમકાર રેસીડેન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરવા (એટલે કે, પ્લાન, એલીવેશન, સેકશન વિગેરે) અંગેની પરવાનગી અમો બીજા પક્ષવાળાએ વડોદરાના કલેકટરશ્રીએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં.એન.એ./એસ.આર./૪૦૯/૨૦૧૦-૨૦૧૧, નં.જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૨૩૬૯/૨૦૧૧, તા.૦૩.૦૫.૨૦૧૧ થી આપેલ છે, તથા બાંધકામ કરવા માટેની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ થી મેળવેલ છે. તેમજ બાકી રહેતી મંજુરીઓ જુદા જુદા સત્તા મંડળો પાસેથી અમો બીજા પક્ષવાળા વખતો વખત મેળવી લઇશું તેમજ ઓકયુપેશન સર્ટીફીકેટ અને કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ અમો બીજા પક્ષવાળા મેળવી આપીશું.

એ રીતે વિગતવાળો ફ્લેટ, તેમાં જવા આવવાના રસ્તા, પાણીના નીકાલ સાથે, તેને લગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હકક સંબંધ સાથે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવાનો નકકી કર્યો છે, તેની વેચાણ કિંમતના રૂા................/- અંકે...................પુરા નકકી કર્યા છે. તેના પેટે બાનાના રૂા................ ચેક નં. .... બેંક, વડોદરા તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને આપ્યા છે. જેની અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળાને ઈલાયદી રસીદો પણ આપેલી છે. બાકી રહેલો વેચાણ અવેજ, તમો પહેલા પક્ષવાળાને ઈલાયદી રસીદો પણ આપેલ છે. બાકી રહેલો વેચાણ અવેજ, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને આજ નીચેની વિગતેથી ચુકવવાના રહેશે.

અનુ. નંબર	હપ્તાનો પ્રકાર	અવેજની ચુકવણી ટકાવારીમાં
૧.	બુકીંગ સમયે	૧૦% રકમ થી વધુ નહિ
૨.	આ બાનાખત થયેથી દિવસ-૧૫ માં	૩૦% રકમ થી વધુ નહિ
૩.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેનું પ્લીન્થ લેવલનું બાંધકામ પુરૂ થયે	૪૫% રકમ થી વધુ નહિ
૪.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેના તમામ સ્લેબ ભરવાનું બાંધકામ પુરૂ થયે	૭૦% રકમ થી વધુ નહિ
૫.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેની તમામ દિવાલોનું ચણતરકામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ તથા બારી-બારણા લગાવવાનું કામ પુરૂ થયે	૭૫% રકમ થી વધુ નહિ
૬.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેના સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વેલ, ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીઝનું કામ પુરૂ થયે	૮૦% રકમ થી વધુ નહિ
૭.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેની બહારનું પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવીશન તથા ટેરેસના વોટરપ્રૂફીંગનું કામ પુરૂ થયે	૮૫% રકમ થી વધુ નહિ
૮.	ફ્લેટ જે વિંગમાં આવેલ છે, તેની લીફ્ટ, પાણીના પંપ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ વિગેરેના કામ પુરૂ થયે	૯૫% રકમ થી વધુ નહિ
૯.	પઝેશન (દસ્તાવેજ) વખતે	૧૦૦% રકમ થી વધુ નહિ

એ રીતે ઉપર કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવામાં નકકી કરેલ મીલકતનો વેચાણ અવેજ ચુકવવાનો રહેશે. તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાની, તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને જે તે હપ્તાની રકમ સમયસર ચુકવો નહી તો, તેવા હપ્તાની રકમ અંગે તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને બેઝીક રેટ ઈન્ટરેસ્ટ (MCLR) + વાર્ષિક ૨% વ્યાજ નુકશાની પેટે ચુકવવાનુ રહેશે, તદ્ઉપરાંત, આ બાનાખતની આપણે બંન્નેવ પક્ષવાળા વચ્ચે એવું પણ સ્પષ્ટ નકકી કરવામાં આવે છે કે ઉપર જણાવ્યા મુજબના હપ્તાની રકમ, જે તે હપ્તાની તારીખથી માસ-૩(ત્રણ) સુધીમાં તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવો નહી તો, તેવા સંજોગે, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ ફ્લેટ વેચાણ રાખવાનો તમો પહેલા પક્ષવાળાનો કોઇપણ પ્રકારનો હકક કે અધિકાર રહેશે નહી અને તેવે સંજોગે, અમો બીજા પક્ષવાળા, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને ચુકવેલ નાંણાં પૈકીના ફક્ત ૭૫% નાણાં જ, સોદો રદ કર્યા તારીખથી દિવસ-૩૦ (ત્રીસ) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમો બીજા પક્ષવાળા પરત કરીશું, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે. અને તે શરત તમો

પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નકકી કરેલ છે. તેમજ તેવે સંજોગે, જો કોઇ સરકારી ટેક્ષ ભરવાની જવાબદારી ઉપસ્થિત થાય તો, અથવા તો, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ચુકવીશું તેમજ તેવે સંજોગે, આ બાનાખત તેમજ ઇતર કોઇપણ આપણ વચ્ચે થયેલ લખાણો રદ કરવાનો જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય, તેવો તમામ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદર મીલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ અમો બીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુકતે મળી ગયા બાદ, સદર મીલકતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને લખી આપી, રજીસ્ટર્ડ કરી આપીશું. એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત અમો બીજા પક્ષવાળાએ બીજા કોઇને ત્યાં કોઇપણ પ્રકારે લખી આપી જોખમમાં નાખેલી નથી. બીન જોખમી છે અને તેના ટાઇટલ્સ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, એવો તમો પહેલા પક્ષવાળાને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી, વેચાણ આપવાની નકકી કરી છે. છતાં હરકતો થાય તો, તે હરકતો અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે દુર કરાવી આપીશું.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભાગવટો અમો બીજા પક્ષવાળા પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે તા.૩૧.૦૩.૨૦૨૪ તમો પહેલા પક્ષવાળાને સુપ્રત કરી દઇશું સંજોગોવસાત, તેવો કબજો સોંપવામાં અમો બીજા પક્ષવાળાથી વિલંબ થાય તો અને જો તમો પહેલા પક્ષવાળા ઇચ્છો તો, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને તમારી પાસેથી સ્વીકારેલ, સદર મીલકત અંગેના વેચાણ અવેજના રૂપીયા, અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જે તારીખે સ્વીકાર્યા હશે, તે તારીખથી વ્યાજ સહીત (બેઝીક રેટ ઇન્ટરેસ્ટ (MCLR+2%) પરત ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. અથવા તો, જેટલો સમય કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તેટલા સમય માટે, રૂા.૫૦૦૦/- અંકે રૂપિયા પાંચ હજાર પુરા પ્રતિ માસના ભાડા સ્વરૂપે, તમો પહેલા પક્ષવાળાને અમો બીજા પક્ષવાળા ચુકવવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતુ કોઇ કુદરતી આપતી જેમ કે, યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ અથવા દૈવીક આપતી અથવા તો સરકારશ્રી અથવા અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્ત મંડળ કે અદાલતની નોટીસ, હુકમ, આદેશ કે જાહેરનામું પ્રસિધ્ધ થવાના કારણોસર, સદર ફ્લેટનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થાય તો, તેવા કારણોસર થયેલ વિલંબ મુજબનો મુદત વધારો, સદર ફ્લેટનો કબજો સોંપવા માટે સમજી લેવાનો રહેશે, જે આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી ચુકતે મળી ગયા બાદ, સદર મીલકતનો કબજો સ્વીકારી લેવા અંગેની લેખીત જાણમાં બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરીએ તે દિવસથી દિન-૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર, સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભાગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સ્થળે ઉપર રૂબરૂ આવીને ફરજીયાત સ્વીકારી લેવાનો રહેશે, જે પણ આ બાનાખતની એક મુખ્ય શરત છે. અને તે શરતને આધિન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નકકી કરેલ છે. તેમજ સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, સદર મીલકતના વડોદરા મહાનગર પાલિકાના વેરા તથા ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલના નાંણા તથા ઇતર તમામ સરકારી વેરા જે કાંઇ ભરવાના આવે, તે તમામ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભરવાના છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (**RERA**) મુજબનો કારપેટ એરીયા ચો.મી........ છે. પરંતુ, સદર ફલેટમાં પ્લાસ્ટર કર્યા બાદ તેમજ સ્કટીંગ લાવવાના કારણે જો તેવા કારપેટ એરીયામાં ૩% સુધીનું વેરીએશન (વધારો કે ઘટાડો) આવે તો, તેવે સંજોગે, નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો હકક અને અધિકાર આપણ પૈકી કોઇપણ પક્ષવાળાનો રહેશે નહી અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નકકી કરી છે. તદઉપરાંત, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે, સદર મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળા પાસેથી સ્વીકારી લો ત્યાર બાદ, જો વર્ષ-૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર, સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતના ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરમાં, જો કોઇપણ પ્રકારની ખામી અથવા તો, વાપરેલ મટીરીયલની ગુણવત્તામાં જો કોઇ ખામી પુરવાર થાય તો, તેવે સંજોગે, સદર યોજના અંગે રોકેલ સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર તથા આર્કીટેકની સલાહ મુજબ, તે તમામનું રીપેરીંગ અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા પોતાના ખર્ચે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી આપવા આથી બંધાએલા છીએ. પરંતુ. જે ખામીઓ માટે અમો બીજાપક્ષવાળાને જવાબદાર ઠરાવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તો, અમો બીજા પક્ષવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય એવી કોઇપણ માળખાગત (સ્ટ્રક્ચરલ ડીફેકટ) અથવા કારીગરી, ગુણવતા સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે, અમો બીજાપક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને વળતર ચુકવવા માટે બંધનકર્તા રહીશું નહીં અને તે શરત પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા હોઇ, તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખવાની નકકી કરેલ છે.

ફ્લેટનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોદર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરિયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ ટકાથી વધુ હોવો જોઇશે નહિ. પ્રમોટર દ્વારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી **MCLR+2%** ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરિયામાં કોઇ વધારો થયો હોય તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તભં (માઇલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧ (ક) માં થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

સદર આખી યોજનાનું નામ "ઓમકાર રેસીડન્સી" આપેલું છે અને તે કાયમ રાખવાનું છે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ, સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ફલેટના તમામ સભાસદોને સદર આખી યોજનાની કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝ માં વરાડે પડતા ભાગ મુજબ લાગ, ભાગ, હકક, કે હિસ્સો રહેશે, અને તે શરત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નકકી કરેલ છે.

સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે ઇલાયદી લીફ્ટ; દાદર; કોમન પેસેજ; કોમન પાર્કીગ; કોમન પાણીની લાઇનો તથા કોમન ડ્રેનેજ લાઇન; કોમન લાઇટ ફીટીંગ; પાણીની ટાંકી વિગેરેની સુવિધાઓ અમો બીજા પક્ષવાળા કરી / બનાવીને આપવાના છીએ. તેમજ કોમન પાર્કીગ; પાર્કીગની ખુલ્લી જગ્યામાં પેવર બ્લોક કે રોડ, પાણી ની ટાંકી વિગેરેની સુવિધાઓ પણ અમો બીજા પક્ષવાળા કરી / બનાવીને આપવાના છીએ. તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનું મેન્ટેનન્સ કરવા માટે તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનું મેન્ટેનન્સ કરવા માટે તેમજ તે તમામ સુવિધાઓનો સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરાઓ તેમજ ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ ભરવા તેમજ તે અંગેનો ઇતર તમામ વહીવટ કરવા અંગે, સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજના માટે ઇલાયદા મંડળ/ એસોસીએશનની રચના કરવાની રહેશે અને તે રચાયેલ મંડળ/ એસોસીએશનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, તમો પહેલા પક્ષવાળાને લાગુ પડતા મંડળ/ એસોસીએશનમાં ફરજીયાત મેમ્બર થવાનું રહેશે અને વરાડે આવતી રકમ આપવાની રહેશે અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ફ્લેટ તમો પહેલા પક્ષવાળાને આથી વેચાણ આપવાનો નકકી કર્યો છે. તેમજ તે રચાયેલ જે તે મંડળ/ એસોસીએશનના તમામ સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવેલ મેમ્બરશીપ ફી માંથી, સદર ઉપરોકત જણાવેલ જે તે ટાવરની તમામ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝનું મેન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે તેમજ તેના તમામ વેરા તથા ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ પણ તેમાંથીજ ભરવાની રહેશે. તેમજ ભવિષ્યમાં જો, જે તે એસોસીએશનમાં, જે તે એસોસીએશનને લાગુ પડતી ઉપરોકર જણાવેલ ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝને મેન્ટેન કરવા માટે રકમ ઓછી પડે તો, તેવે સંજોગે, તે એસોસીએશનના દરેક મેમ્બર પોતાના હિસ્સે આવતી રકમ, તે એસોસીએશનમાં આપવાની નકકી કરેલ છે તેમજ સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે પણ, અમો બીજા પક્ષવાળા કોમન ફેસીલીટીઝ તથા એમીનીટીઝમાં, સદર આખી યોજના અંગે ટ્રીમીક્ષ સીમેન્ટ કોંક્રીટ રોડ, રોડ ઉપર સ્ટ્રીટ લાઇટ, અંડર ગ્રાઉન્ડ જી.ઇ.બી. માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યા પેવર બ્લોક નાખી/ બનાવીને આપવાના છીએ, તેમજ તે તમામ સુવિધાઓને મેન્ટેનન્સ કરવા માટે તેમજ તે તમામ સુવિધાઓને સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરાઓ તેમજ ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ ભરવા તેમજ તે અંગે ઇતર તમામ વહીવટ કરવા અંગે જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તેમા સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાવાળી સમગ્ર મીલકત અંગે રચાએલ જુદા જુદા એસોસીએશન, તેઓના ભાગે અને ફાળે આવતી રકમ આપવાની રહેશે. તે જ પ્રમાણે સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ઇલેકટ્રીક લાઇટની લાઇન નાખેલ છે, તે અંડર ગ્રાઉન્ડ ઇલેકટ્રીક લાઇનનું તમામ પ્રકારનું મેન્ટેનન્સ પણ, સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાવાળી સમગ્ર મીલકત અંગે રચાયેલ જુદા જુદા એસોસીએશને અથવા તો મેમ્બરોએ પોતાના સ્વખર્ચે કરવાનું રહેશે. જેમાં અમો બીજા પક્ષવાળાની કાંઇપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ આથી વેચાણ રાખવાની નકકી કરેલ છે.

સદર આખી "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકોએ, સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે જે તે ટાવર અંગે ઇલાયદા રચાયેલ મંડળ / એશોસીએશનના નીતી નિયમ મુજબ સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ તે સહીયારી રીતે એટલે કે, બીજા માલીકો સાથે સહયારી રીતે વાપરવાનો હકક અને અધીકાર રહેશે.

સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાના મંજુર કરેલ નકશામાં જે કોમન આંતરીક રસ્તો દર્શાવેલ છે, તે કોમન આંતરીક રસ્તો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ સદર આખી "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકોએ, સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે જે તે ટાવર અંગે ઇલાયદા રચાયેલ મંડળ/ એશોસીએશનના નીતી નિયમ મુજબ સહયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે મુજબ તમો પહેલા પક્ષવાળાને પણ તે સહયારી રીતે એટલે કે, બીજા માલીકો સાથે સહયારી રીતે વાપરવાનો હકક અને અધીકાર રહેશે.

સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહીક સવલતોનું રીપેર, મેન્ટનન્સ કરવા અંગે જયારે અમો બીજા પક્ષવાળા મંડળ/ એસોસીએશનની રચના કરીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તેમા ફરજીયાત પણે સભાસદ થવાનું રહેશે તેમજ તેવા સભ્યપદ માટેની અરજી તેમજ રચવામાં આવનાર મંડળ/ એશોસીએશનની નોંધની માટેના જરૂરી દસ્તાવેજોમાં, જયારે પણ અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળાને સહીઓ કરી આપવા માટેની જાણ કરીએ, તે દિવસથી દિન-૭ (સાત) દિવસની અંદર, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વિના વિલંબે, તેવી તમામ સહીઓ અમો બીજા પક્ષવાળાને કરી આપવાની રહેશે. તેમજ તેવા ભવિષ્યમાં રચવામાં આવનાર મંડળ/ એશોસીએશનની જયાં સુધી રચના કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અમો બીજા પક્ષવાળાને, સદર તમામ સુવિધાઓનું રીપેર, મેન્ટેનન્સ કરવા અર્થે તેમજ તેના સરકારી તથા અર્ધસરકારી વેરા વિગેરે ભરવા માટે, તમો પહેલા પક્ષવાળાના ફાળે અને હિસ્સો આવતી રકમ, વિના વિલંબે ચુકવવાની રહેશે, જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની એક મુખ્ય શરત છે અને તે શરતને આધીન રહીને જ, સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલ સ્થાવર મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે.

સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાની સામુહીક સવલતો જેમ કે, કોમન આંતરીક રસ્તા વિગેરેની માલીકી અમો બીજા પક્ષવાળા જયાં સુધી, સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજના અંગે રચાયેલ મંડળ/ એશોસીએશનને સુપ્રત કરીએ નહી ત્યાં સુધી, તેની સંપૂર્ણપણે માલીકી ફકત અમો બીજા પક્ષવાળાની રહેશે. પરંતુ સદર ઉપર વર્ણનમાં જણાવેલી મીલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળાને આજરોજે સોંપી દીધેલ હોવાના કારણોસર, તેની તમામ સવલતો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને બીજા અન્ય માલીકો સાથે સહીયારી રીતે વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવાનો હકક અને અધિકાર રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાની નીચેની જમીનમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાનો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકતના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં, વગર વહેંચાયેલો સહીયારો હીસ્સો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજના વાળી આખી મીલકત કોઇ કારણસર પડી જાય અથવા તો તેને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો, સદર નિલકંઠ હાઇટ ના દરેક માલીકોએ પોતાના ભાગમાં, પોતાના ખર્ચે બાંધકામ અથવા સમારકામ કરી લેવાનું રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જવાં આવવાનો રસ્તો, દાદર, કોમન પેસેજ, પાણીની ટાંકી, કોમન પાણીની લાઇનો, કોમન ડ્રેનેજ લાઇન તથા કોમન લાઇટ ફીટીંગ વિગેરે જે સુવિધાઓ કરવામાં આવેલ છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર બીજા અન્ય ફ્લેટ માલીકો સાથે, સદર તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ/ એશોસીએશનના નીતિ નિયમો પ્રમાણે સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ફ્રેમ સ્ટ્રકચરમાં તથા બહારના એલીવેશનમાં તથા એલીવેશનના કલરમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહી, એવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમો પહેલા પક્ષવાળા અમો બીજા પક્ષવાળાને આથી આપો છો, તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટની બહાર બાજુમાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા કોઇપણ જાતની પ્રોજેકશન આઇટમ લગાડી શકશો નહી.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાના કોમન પેસેજ, દાદર, ઓ.ટી.એસ તથા અન્ય કોઇપણ સુવિધાઓનો ઉપયોગ, જે તે હેતુ માટે સુવિધાઓ બનાવેલ છે, તેજ હેતુ માટે કરવાનો છે. કોમન પેસેજ તથા દાદર તેમજ ઓ.ટી.એસ. ની જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ કોઇપણ પ્રકારનો સામાન મુકવાનો નથી કે તેને પાકું બાંધકામ કરીને તમો પહેલા પક્ષવાળા આંતરી શકશો નહી.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળા વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનાના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં જે પાર્કીંગની ખુલ્લી જગ્યામાં આવેલ છે, તે પાર્કીગની ખુલ્લી જગ્યામાં તમો પહેલાં પક્ષવાળાને, સદર યોજનાના તમામ ફ્લેટોના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ/ એસોસીએશનનાં નીતિ નિયમો મુજબ સહીયારી રીતે વાહનનું પાર્કીગ કરવાનો હકક રહેશે. તેમજ સદર પાર્કીગ વાળી ખુલ્લી જગ્યામાં, તમો પહેલા પક્ષવાળા સ્વંતંત્ર રીતે અથવા તો બીજા તમામ ફ્લેટોના માલીકો સાથે ભેગા મળીને કોઇપણ પ્રકાર નો કાચો કે પાકું બાંધકામ કરી શકશો નહી કે ગંદકી કરી શકશો નહી તેમજ કોઇની અડચણ થાય તેવી રીતે વાહનનું પાર્કિંગ કરી શકશો નહી, તેમજ સદર પાર્કીગ પ્લેસનો કોઇપણ સાફસુફીનો ખર્ચ થાય તેમજ તેના મેન્ટેનન્સનો જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તથા જે કોઇપણ સરકારી વેરા કે ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ આવે તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ સદર તમામ ફ્લેટના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ/ એસોસીએશનના નકકી કરેલા નીતી નિયમો પ્રમાણે તમો પહેલા પક્ષવાળાઓના હિસ્સે આવતી રકમ આપવાની રહેશે.

સદર પહેલા પક્ષવાળા વેચાણ આપેલ ફ્લેટ, સદર "ઓમકાર રેસીડન્સી" એ નામે ઓળખાતી યોજનામાં જે લીફટની સુવિધા કરવામાં આવેલી છે, તેનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર ફ્લેટના માલીકો સાથે તમામ ફ્લેટના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ /એસોસીએશનના નીતી નિયમો પ્રમાણે સહયારી રીતે કરવાનો રહેશે. તેમજ સદર લીફટનો રીપેરીંગ, મન્ટેનન્સ ખર્ચ, ઇલેકટ્રીક લાઇટ બીલ, લીફટ મેનનો પગાર તથા

ઇતર તમામ જે કાંઇપણ ખર્ચ થાય તેમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તમામ ફ્લેટના માલીકો માટે રચાયેલ મંડળ/એસોસીએશન નકકી થયેલ નીતી નિયમો મુજબ, વરાડે પડતો ફાળો આપવાનો રહેશે.

સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર સ્લેબને કોઇપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ઉપરવાળા માલીકે સહીયારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરવવાનું રહેશે. તે જ પ્રમાણે, સદર ફ્લેટના નીચેના સ્લેબને પણ કોઇપણ કારણોસર નુકશાન થાય તો, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ અને નીચેવાળા માલીકે સહીયારી ખર્ચે રીપેરીંગ કરાવવાનું રહેશે.

સદર મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ કરવવા અંગેનો સ્ટેમ્પ ડયુટીનો તેમજ નોંધણી ફી નો ખર્ચ જે થાય તે બધો તમો પહેલા પક્ષવાળાએ ભોગવવાનો છે. તેમજ ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટની જોગવાઇઓ મુજબ, સદર મીલકત અંગે વધારાની ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટીના જે કોઇપણ પૈસા ભરવાના આવે, તે ભરવાની જવાબદારી પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાની છે. તેમજ સદર મીલકત વેચાણ લેવા સારૂં જે કાંઇપણ ગુડસ્ એન્ડ સર્વિસ ટેક્ષ (જી.એસ.ટી.), ટી.ડી.એસ. અથવા તો, ઇતર બીજો કોઇપણ સરકારી ટેક્ષ ભરવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો, તે ભરવાના થતાં તમામ ટેક્ષના નાંણાં તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જયારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે. તેમજ સદર તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ અંગે ઇલેકટ્રીક લાઇટનું કનેકશન મેળવવા માટે જે કાંઇપણ નાણાં એમ.જી.વી.સી.એલ.માં ભરવાના આવે, તેવા નાણાં પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાએ, અમો બીજા પક્ષવાળા તમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જયારે પણ માંગીએ ત્યારે, તમો પહેલા પક્ષવાળાએ તે ઇલાયદા આપવાના રહેશે.

સદર એપાર્ટમેન્ટની અગાસી / ટેરેસનો વાપર, કોમન જમીન તથા અન્ય તમામ વરાડે પડતી જગ્યા નો વપાર ઉપયોગ કરવાનો હકક “ઓમકાર રેસીડન્સી” ના તમામ સભાસદોનો સહિયારો રહેશે.

વિવાદનું નિરાકરણ : કોઈપણ વિવાદનો નિકાલ સમાધાનથી લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાનથી ઉકેલ ન આવે તેમ હોય તો, રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ના નિયમો અને શરતોની જોગવાઇઓને આધીન રેરા સત્તા સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવામાં આવશે.

<u>સંચાલક કાયદો :</u>

સદર કરારની રૂએ ઉદ્‌ભવેલ પક્ષકારોના અધિકાર અને ફરજોનું અર્થઘટન અને અમલ ભારત સરકારના જે તે વખતના લાગુ કાયદા કાનુન અનુસાર કરવાનું રહેશે અને ન્યાયક્ષેત્ર વડોદરા ની નામદાર કોર્ટનું રહેશે.

<u>કરાર રદ કરવા બાબત : **(Severability)**</u>

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનીમયો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ધરવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય,

તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

પ્રમોટર ગીરો મૂકશે નહીં કે કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી. પ્રમોટર આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહી. અથવા તેના પર કોઇ બોજો (ચાર્જ) ઉભો કરશે નહી., અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો ઊભો કરવામાં આશે, તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે મજકૂર (જોગવાઇ) હોય તેમ છતાં, આવો સાનગીરો કે બોજો એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર એલોટીના હક અને હિતને અસર કરશે નહીં.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે પરિયોજનાની ટાવર-એ, તથા ટાવર-ઇ ની જમીન માટે ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેશ ઇન્ડેક્ષ (એફએસઆઇ) માત્ર ૨૮૮૧.૫૦ ચો.મી. જ છે, અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણી કર્યેથી ઉપલબ્ધ બનતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઇ. અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન) માં જણાવ્યા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓના અમલ દ્વારા પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઇ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઇ. અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમનોમાં ફેરફાર થવાથી અપેક્ષિત વધુ એફ.એસ.આઇ. મળશે, એવા તર્કના આધારે-આ ચારેય બાબતો ઉક્ત પરિયોજનાને લાગુ પડે છે. અને સદર જમીનમાં મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ. ૩૪૯૧.૩૮ ચો.મી. છે, ઉક્ત પરિયોજનામાં પ્રમોટરે પરિયોજનાની જમીન પર તેમણે ૨૮૮૧.૫૦ ચો.મી. એફ.એસ.આઇ. નો ઉપયોગ કરવાનું વિચાર્યુ છે અને એલોટી, સુચીત એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સુચિત બાંધકામ કરવાના છે અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે.

પ્રમોટર પરિયોજના પૂરી કરવા માટેના અને એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને જેઓ આ પરિયોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી _ કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર વાર્ષિક MCLR+૨% ના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબીત ચુકવણી પર તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તરીખથી વાર્ષિક MCLR+૨% ના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

પ્રમોટર મિલકત નો કબજો તારીખ : ૩૧.૦૩.૨૦૨૪ સુધી અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય પ્રમાણે પ્રોજેકટ સંપુર્ણ કરવામાં તથા એલેાટી ને ફ્લેટ સોપવામાં નિષ્ફળ નીવડે તથા એલોટી ને જાતે પ્રોજેકટ માંથી પેાતાની મિલ્કત રદન કરાવી હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલ તમામ રકમ વાર્ષિક MCLR + ૨ % ના દર મુજબ વ્યાજ ચુકવશે તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવવામાં ઢીલ કરે તો જે મુજબ ચુકવાની હોય તે તારીખ પછી વાર્ષિક MCLR+ ૨ % દર મુજબ વ્યાજ ચુકવા નુ રહેશે.

ફ્લેટનું બાંધકામ પુરૂ થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તામંડળ દ્વારા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા

આખરી કાર્પેટ એરીયાને પુષ્ટી આપશે. પરંતુ કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩% થી વધુ હોવો જોઇશે નહિ. પ્રમોટર દ્રારા આવી પુષ્ટી આપવામાં આવ્યા બાદ કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતીની પુન : ગણતરી કરવાની રહેશે. કાર્પેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો, પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલા વધુ નાણાં, એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જયારથી ચુકવ્યા હોય તે તારીખથી MCLR+૨% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે, ૪૫ દિવસની અંદર રિફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કાર્પેટ એરીયામાં કોઇ વધારો થયો તો, પ્રમોટર ચુકવણીના કરવામાં આવેલા આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઇલસ્ટોન) મુજબ, એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧ (ક) માં થયેલી સમજુતી મુજબ, ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

સુચિ-“અ”

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૪ (ગોરવા) ના મોજે ગામ કોયલી, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૫૦૩, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૫૮૫૩.૦૦ ચો.મી. પૈકી ઉત્તર-પશ્ચિમ દિશા તરફની ૧૧૩૨.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન જે ટાવર-એ૧ તથા ટાવર-બી૧ તરીકે ઓળખાય છે. (વરાડે પડતી જમીન, રોડ અને કોમન પ્લોટ નં.૨ સાથેનું ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થયેલ છે) તથા ઉત્તર-પૂર્વ દિશા તરફની જમીન જે ટાવર-એ, તરીકે ઓળખાય છે, જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૨૦.૪૬ ચો.મી. તથા દક્ષિણ પૂર્વ દિશા તરફની જમીન જે ટાવર-ઇ, તરીકે ઓળખાય છે, જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૭૫.૮૧ ચો.મી. (વરાડે પડતી જમીન, રોડ અને કોમન પ્લોટ નં.૧ સાથેનું ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થયેલ છે) મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૭૨૮.૨૭ ચો.મી. વાળી જમીન.

સુચિ-“બ”

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા વિભાગ-૪ (ગોરવા) મોજે ગામ કોયલી, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૫૦૩, જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૫૮૫૩.૦૦ ચો.મી. પૈકી ઉત્તર-પશ્ચિમ દિશા તરફની ૧૧૩૨.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન જે ટાવર-એ૧ તથા ટાવર-બી૧ તરીકે ઓળખાય છે. (વરાડે પડતી જમીન, રોડ અને કોમન પ્લોટ નં.૨ સાથેનું ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થયેલ છે) તથા ઉત્તર-પૂર્વ દિશા તરફની જમીન જે ટાવર-એ, તરીકે ઓળખાય છે, જેનું ક્ષેત્રફળ ૮૨૦.૪૬ ચો.મી. તથા દક્ષિણ પૂર્વ દિશા તરફની જમીન જે ટાવર-ઇ, તરીકે ઓળખાય છે, જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૭૫.૮૧ ચો.મી. (વરાડે પડતી જમીન, રોડ અને કોમન પ્લોટ નં.૧ સાથેનું ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થયેલ છે) મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૭૨૮.૨૭ ચો.મી. વાળી જમીન / મિલકતમાં મંજુર થયેલ નકશા મુજબ ટાવર-એ તથા ટાવર-ઇ, નું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે “ઓમકાર રેસીડેન્સી” તરીકે ઓળખાય છે, તે યોજનાના ટાવર............... માં .... ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં............., જેનુ બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. કાર્પેટ તથા બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. તથા વણ-વહેંચાયેલ રોડ-રસ્તા, કોમન પ્લોટ તથા કોમન જમીનનુ ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. વાળી મિલકત.

સદરહું મિલકત ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સદર જમીનમાં આવવા-જવા માટે રસ્તો આપેલ છે તથા એન્ટ્રી ગેટ મુકેલ છે જેમાં રસ્તા થી પૂર્વ દિશામાં અર્થ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ની માલીકીના ટાવર-એ, ડી, ઇ અને કોમન પ્લોટ નં.૧ આવેલ છે. કોમન પ્લોટ નં.૧ ની માલીકી અર્થ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ની રહેશે જેમાં શ્રી ગેલ ઇન્ફ્રાનો કોઇપણ પ્રકારનો માલીકી, વાપર ઉપયોગ, કે બીજા કોઇપણ પ્રકારનો ભાગ હિસ્સો કે માલીક હકક રહેશે નહીં. તથા મુખ્ય પ્રવેશદ્વાર ની માલીકી અર્થ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર, શ્રી ગેલ ઇન્ફ્રા તથા મૈાઁ એન્ટરપ્રાઇઝ નામની યોજનાના તમામ સભાસદોનો સહીયારો રહેલો છે તથા સદર રસ્તા તથા મુખ્યદ્વારની જાડવણી, સાફ સફાઇ તથા સીકયુરીટી અંગે હાલમાં થનાર તથા ભવિષ્યમાં થનાર તમામ ખર્ચની રકમ અર્થ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર, શ્રી ગેલ ઇન્ફ્રા તથા મૈાઁ એન્ટરપ્રાઇઝ એમ ત્રણેય યોજનાના તમામ સભાસદોએ વરાડે પડતો ભોગવવાનો છે, તે રોડ તથા એન્ટ્રી ગેટનો ઉપયોગ સદર જમીનમાં બનનાર અર્થ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર, શ્રી ગેલ ઇન્ફ્રા તથા મૈાઁ એન્ટરપ્રાઇઝ ની માલીકીના ટાવરો ના તમામ સભાસદોએ સહિયારી રીતે ઉપયોગ કરાવનો રહેશે, જેમાં અર્થ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર, શ્રી ગેલ ઇન્ફ્રા તથા મૈાઁ એન્ટરપ્રાઇઝ ના તમામ સભાસદો એ કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો, વિરોધ કરી શકશે નહિ. સદર અર્થ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ની માલીકીના ટાવરો તથા શ્રી ગેલ ઇન્ફ્રા, મૈાઁ એન્ટરપ્રાઇઝ વચ્ચે આંતરિક રોડ આવેલ છે, જેમાં જવા-આવવા, પાણીની લાઇનો, ગટર લાઇનો, ગેસ લાઇનો, વીજ લાઇનો તથા જીવન જરૂરિયાતની તમામ સુવિધા લાવવા, લઇ જવા માટે હકકદાર રહેશે. સદર યોજનામાં આવેલ કોમન પ્લોટ નં.૨ માં શ્રી ગેલ ઇન્ફ્રા અને મૈાઁ એન્ટરપ્રાઇઝ ના ટાવરનો સહિયારો હકક હિસ્સો રહેલ છે.

સદર શ્રી ગેલ ઇન્ફ્રા ના ટાવર-એ/૧ તથા ટાવર-બી/૧ ના સભાસદો દ્વારા કોમન એમીનીટીઝ બાબતે કોઇપણ પ્રકારની ફરીયાદ થાય તો તેનું નિરાકરણ શ્રી ગેલ ઇન્ફ્રા ના ભાગીદારો કરવા જવાબદાર રહેશે, તેવી જ રીતે અર્થ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ની માલીકીના ટાવરો ના સભાસદો દ્વારા કોમન એમીનીટીઝ બાબતે કોઇપણ પ્રકારની ફરીયાદ થાય તો તેનું નિરાકરણ અર્થ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ના ભાગીદારો કરવા જવાબદાર રહેશે.

સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી : સદર કરારના રજીસ્ટ્રેશનની સ્ટેમ્પ ડયુટીનો ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાનો રહેશે.

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

આ બાનાખત અમો બીજા પક્ષવાળાએ રાજીખુશીથી, અકક્લ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, લખી આપ્યો છે, તે અમો બીજા પક્ષવાળા તથા અમો બીજા પક્ષવાળાના વંશ, વારસો સર્વેનો કબુલ, મંજુર અને બંધનકારક છે.

જેની સાક્ષીએ આ કરાર...............ના દિવસે..............મહિને વર્ષ ૨૦૨૧ માં કરવામાં આવે છે તે વ્યક્તિઓ.

વેચાણ આપનાર / લખી આપનાર / બીજીતરફવાળાઃ
શ્રી ગેલ ઇન્દ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદાર
શ્રી મહેશભાઇ કરશનભાઇ કણઝરીયા

..
(શ્રી મહેશભાઇ કરશનભાઇ કણઝરીયા)

વેચાણ રાખનાર/લખાવી લેનાર/એકતરફવાળાઃ

....