INDIA NON JUDICIAL

Government of Gujarat

Certificate of Stamp Duty

सत्यमेव जयते

Regd.No.: 659
Date: 27/01/2022
A. T. SOLANKI
NOTARY, VADODARA

Certificate No.	:	IN-GJ95565547856059U
Certificate Issued Date	:	25-Jan-2022 05:34 PM
Account Reference	:	IMPACC (SV)/ gj13101004/ BARODA/ GJ-BA
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-GJGJ1310100424496931369127U
Purchased by	:	HIMANSHU BARIA
Description of Document	:	Article 5(h) Agreement (not otherwise provided for)
Description	:	AFFIDAVIT CUM DECLARATION
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	SHREE AKSHAR ENTERPRISE
Second Party	:	RERA
Stamp Duty Paid By	:	SHREE AKSHAR ENTERPRISE
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	300 (Three Hundred only)

NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL

NOTARY A. T. Solanki Reg. No. 7519 AREA: VADODARA CITY GOVT. OF INDIA

IMRANKHAN F. PATHAN ACC VADODARA

NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL NOTARIAL

NOTARY A. T. Solanki Reg. No. 7519 AREA: VADODARA CITY GOVT. OF INDIA

KC 0022327269

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

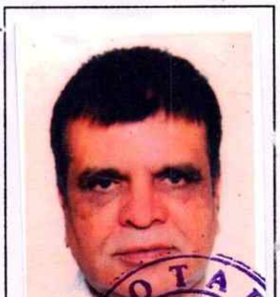
Affidavit cum Declaration for Annexure "A"

AFFIDAVIT, WHICH SHALL BE SIGNED BY THE PROMOTER OR ANY PERSON AUTHORISED BY THE PROMOTER FOR ENTERED INTO AGREEMENT BETWEEN PROMOTER AND ALLOTTEES (S)

Affidavit cum declaration of **Mr. DILIP DEVJIBHAI TRAMBADIA,** Promoter of project / duly authorized by promoters of **SHREE AKSHAR ENTERPRISE** of the Project Name: "**AKSHAR VIHAR**" Plot No-B, C.S./R.S./ Block No.741 O.P. No.-, **Area of Plot: 2934.00 (sq.mtr) Net Area of Planning: 1136.43 Sq. Mtr.,** T.P. Scheme No. - Mouje Village **Tarsali, VADODARA**, Taluka. **VADODARA - 390009**. Vide its/his/her/their authorization dated 20.01.2022.

I / We **Mr. DILIP DEVJIBHAI TRAMBADIA** Promoter of above said proposed / duly Authorized by the promoters of **AKSHAR VIHAR** ("**SHREE AKSHAR ENTERPRISE**") of the above said proposed project do hereby solemnly declare, undertake and state that,

I / We promoter / duly Authorized by the promoter of the above propose said project duly enter and execute "Annexure-A" Prescribe in the Gujarat Real Estates (Regulation and Development General) Rules, 2017 for "Agreement to be entered into between Promoter and allottee(s) (see rule 9)".



Mr. DILIP DEVJIBHAI TRAMBADIA

Dilip D Patel

Deponent

I know the Signatory Personally who has signed in my Presence in the Document and is the same person to whom identity before you..............

ATTESTED
27/1/2022
A. T. SOLANKI
NOTARY, VADODARA

<u>બાનાખતનો કરાર</u>

આજરોજ તા. –૧૨–૨૦૨૧ ના રોજ :–

<u>કરાર લખી આપનારા/જમીન માલીક (એકતરફવાળા) :–</u>

શેફાલી દિલીપકુમાર ત્રાંબડીયા (પટેલ), (PAN No. ADEPP0070C) ઉ.વ. ૪૧ વર્ષ, ધંધો–ખેતી/વેપાર તર્ફે અને વતી તેઓના કુલમુખત્યાર **દિલીપકુમાર દેવજીભાઈ ત્રાંબડીયા (પટેલ),** ઉ.વ. ૪૮ વર્ષ, રહે. ૪૦૧, બંસી, ૪૩–એ, શ્રીનગર સોસાયટી, અકોટા, વડોદરા. (જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનાર/જમીન માલીક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના અર્થમાં લખી આપનારાઓ પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે એકતરફવાળા.

<u>–: તથા :–</u>

<u>સંમતી આપનાર/કન્ફર્મીંગ પાર્ટી/ડેવલોપર્સ/પ્રમોટર/બીજીતરફવાળા :–</u>

Shree Akshar Enterprise ના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર **શ્રી દીલીપ દેવજીભાઈ ત્રાંબડીયા (પટેલ),** ઉ.વ. ૪૮ વર્ષ, રહે. ૪૦૧, બંસી, ૪૩–એ, શ્રીનગર સોસાયટી, અકોટા, વડોદરા. ભાગીદારી પેઢીનું PAN No. ACMFS6891D છે. (જેમને હવે પછીથી આ કરારમાં **સંમતી આપનાર/કન્ફર્મીંગ પાર્ટી/ડેવલોપર્સ/પ્રમોટર** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં અમો ભાગીદારી પેઢી તથા અમો ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો–વખતના ભાગીદારો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજીતરફવાળા.

<u>–: તથા :–</u>

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

______________________, (PAN No. ___________) ઉ.વ. ____ વર્ષ, ધંધો–_____, 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 ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે ત્રીજીતરફવાળા વચ્ચે આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવે છે. જેની વિગતો તથા શરતો નીચે મુજબ છે.

રજી. ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે તરસાલીની સીમનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૭૪૧ વાળી જમીન, જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨,૯૩૪ ચો.મી. છે. જે બીનખેતીની જમીન છે. જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં સામેલ છે. તે બ્લોક/સર્વે નં. ૭૪૧ વાળી જમીન અમો એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા–ભોગવટાની છે અને તે હાલ પંચાયત દફ્તરે/સરકાર દફ્તરે અમો એકતરફવાળાના સ્વતંત્ર નામ પર ચાલે છે. તેનો અમો એકતરફવાળાને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, વહીવટ કરવા અમોને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. જેના આધારે સદર જમીન બાબતે અમો એકતરફવાળાએ સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતી આપનાર તરીકે જોડેલાં બીજીતરફવાળાને બાનાખત તથા ડેવલોપમેન્ટ કરાર કરી આપેલ છે. જેનુ વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં સામેલ છે. જે અમો લખી આપનાર/એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા–ભોગવટાની છે. તે હાલ પંચાયત દફ્તરે/સરકાર દફ્તરે અમારા નામ પર ચાલે છે અને તેનો અમોને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, વહીવટ કરવા અમોને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. તેમજ અમો એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળા પાસેથી અમારી માલિકીની જમીન પેટેનો અવેજ મળી ગયેલો છે.

સદરહું જમીનો મુળ જુની શરતની ખેતીની જમીન હતી. તે જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા માટે મે. વડોદરાના કલેકટરશ્રી એ તેઓના હુકમ નં. એન.એ./એસ.આર./૧૫૭/૨૦૧૪–૨૦૧૫ નં. જમીન–ડી/કલમ–૬૫/વશી/૩૬૭૩ થી ૩૬૮૧/૧૪ થી તા. ૧૯–૦૬–૨૦૧૪ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું જમીનોમાં બાંધકામ કરવા અંગે વડોદરા મહાનગરપાલિકા તરફથી જરૂરી પરવાનગી તા. ૩૦–૧૦–૨૦૨૧ ના રોજ વિકાસ પરવાનગી/રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ–૧૨/૬૩/૨૦૨૧–૨૦૨૨ થી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે. અને તે આધારે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી જમીનમાં બીજીતરફવાળાએ **"Akshar Vihar"** એ નામની કોમર્શીયલ તથા રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલ છે અને તે નામ કાયમ માટે રાખવાનું છે. સદર યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે.

અમો બીજીતરફવાળા દ્વારા સદરહું જમીનમાં હાલ સ્થાનીક સત્તાના નિયમોને આધિન પ્લાનો મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે. અમો બીજીતરફવાળા દ્વારા જાહેર કરવામાં આવેલ છે કે વખતો–વખતના GDCR તથા તેમાં થયેલ ફેરફારને આધિન પ્લાન રીવાઈઝ કરાવીશું. આથી ભવિષ્યમાં તમો ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કત/યુનીટને કોઈપણ રીતે નુકશાન ન થાય તે રીતે સક્ષમ ઓથોરીટી પાસે પ્લાન રીવાઈઝ કરાવી બાંધકામ કરાશે. જેની માહિતી અમો બીજીતરફવાળા દ્વારા તમો ત્રીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે અને તે હકીકત ધ્યાને રાખીને તમો ત્રીજીતરફવાળાએ સદર મિલ્કત/યુનીટ ખરીદવાનું નક્કિ કરેલ છે. તે અંગે ત્રીજીતરફવાળા સંમત થયેલાં છે.

સદર જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"Akshar Vihar"** એ નામની કોમર્શીયલ તથા રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે અંગે અમો બીજીતરફવાળાના આર્કીટેકટ કીરીટ એ. પટેલ 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 ત્રીજીતરફવાળાને 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 ત્રીજીતરફવાળાને સંતોષ મળયેથી સમજી, વિચારીને સદર યોજના એટલે કે **"Akshar Vihar"** માં **Tower-C** માં ____ **Floor** ઉપર આવેલ **Flat No.** _____ વાળી મિલ્કત અમો બીજીતરફવાળા પાસેથી તમો ત્રીજીતરફવાળાએ કુલ રૂા. ______/– અંકે રૂપિયા ______________________________________ પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે. અને તે સંપુર્ણ અવેજની રકમ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતી આપનાર તરીકે જોડેલાં બીજીતરફવાળાને

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

PARTNER

ચુકવવાની છે. કારણ કે અમો એકતરફવાળાને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતી આપનાર તરીકે જોડેલાં બીજીતરફવાળા પાસેથી
તેઓના લાભમાં અમો એકતરફવાળાએ અમારી સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા–ભોગવટાની જમીન બાબત કરી આપેલ કરાર મુજબ
અમારી માલિકીની જમીનની અવેજની રકમ મળી ગયેલ છે. તેથી સદરહું મિલ્કતની સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તમો
ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપો તેમાં અમો એકતરફવાળાની સંમતી છે અને તે અમો એકતરફવાળાને કબુલ,
મંજુર છે. સદર **Flat No.** ________ નું માપ તથા તેને વરાડે પડતા રોડ–રસ્તા કોમન પ્લોટનું માપ અને તેમાં થયેલ/થનાર
બાંધકામનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં સામેલ છે. જેના માપની પદ્ધતી અમો બીજીતરફવાળાએ તમો
ત્રીજીતરફવાળાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો ત્રીજીતરફવાળાએ તે કબુલ, મંજુર રાખીને સદર **Flat No.** ________
વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે. જેથી સદર મિલ્કતનું માપ તથા તેના બાંધકામનું માપ ગણવાની પદ્ધતી અંગે
ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા–કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદ્દબાતલ
ગણાશે. સદર અમો બીજીતરફવાળા પાસેથી તમો ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ માં
સામેલ છે.

સદર **Flat No.** ________ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખવાના બાનાપેટે તમો ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી અમો
બીજીતરફવાળાને રૂા. ________/– અંકે રૂપિયા ____________________ પુરા બાનાપેટે મળી ગયેલ છે.

સદર કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને તમામ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ અમો
બીજીતરફવાળા દ્વારા આયોજીત **"Akshar Vihar"** માં **Tower-C** માં ______ **Floor** ઉપર આવેલ **Flat No.** ______ વાળી
મિલ્કત અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા તમો ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને તમો
ત્રીજીતરફવાળા તે વેચાણ રાખવા સંમત થયેલાં છો. તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે.

–:: શરતો ::–

૧. એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા–ભોગવટાની જમીન ઉપર બીજીતરફવાળાએ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ
દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ **Flat** નું આયોજન કરેલું છે.
તેમજ સદરહું અમો એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા–ભોગવટાની જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી
વિકાસ પરવાનગી બીજીતરફવાળા તેઓના ખર્ચે લાવેલ છે અને તે મુજબ બીજીતરફવાળાએ તમો ત્રીજીતરફવાળાને
વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતનું બાંધકામ કરવાનું છે. તેથી તમો ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતના
બાંધકામની ગુણવત્તાની જવાબદારી તથા તેમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ્સ અને સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન અંગેની સઘળી
જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે
નહિં. તેમજ તમો ત્રીજીતરફવાળા તથા સદરહું યોજનાના નોંધાયેલા તમામ સભાસદો/સભ્યો/મેમ્બર્સ સાથે
થયેલ/થનાર તમામ જાતના વ્યવહારો તથા તમો ત્રીજીતરફવાળાને તથા સદર યોજનાના તમામ
સભાસદો/સભ્યો/મેમ્બર્સને વેચાણ આપેલ કે વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતના બાંધકામ અંગેની સઘળી
જવાબદારી પણ સંમતી આપનાર/ડેવલોપર્સ/ બીજીતરફવાળાની જ છે અને રહેશે એટલે કે અમો એકતરફવાળાની
કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહી. તેમજ તમો ત્રીજીતરફવાળાને મેમ્બર તરીકે સંમતી આપનાર/બીજીતરફવાળાએ
નોંધેલ છે તથા તમો ત્રીજીતરફવાળા સાથેના તમામ વ્યવહારો પણ બીજીતરફવાળાએ કરેલ છે. તેમજ તે અંગે અમો
એકતરફવાળા/જમીન માલિકને તકલીફ થાય તેવી કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની રહેશે નહિં કે અમો એકતરફવાળા
સામે કોઈપણ પ્રકારે હક્ક–દાવો કરી–કરાવી શકાશે નહિં કે કરી શકશો નહિં અને જો થાય તો તેની નુકશાની સહની
તમામ જવાબદારીઓ બીજીતરફવાળા/સંમતી આપનારની છે અને રહેશે. પરંતુ, સદર યોજનાની જમીન અંગે કોઈ
તકરાર કે વાંધા ઉપસ્થિત થાય અને/અથવા સદર યોજનાની જમીનના ટાઈટલ બાબત કોઈ તકરાર કે વાંધા ઉપસ્થિત
થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી એકતરફવાળા/જમીન માલિકોની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને શરત સાથે સદર
બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ સંમતી આપનાર/બીજીતરફવાળાના કહેવાથી તમો ત્રીજીતરફવાળાને લખી
આપેલ છે.

૧.(એ/૧) સદર **"Akshar Vihar"** માં **Tower-C** માં ______ **Floor** ઉપર આવેલ **Flat No.** ______ વાળી મિલ્કત કે જેનું
વિગતવાર વર્ણન આ સાથે પરિશિષ્ટ માં જણાવેલ છે. તે મિલ્કત ઉચ્ચક રૂા. ________/– અંકે રૂપિયા ______
____________________ પુરામાં વેચાણ રાખવા ત્રીજીતરફવાળા સંમત થયેલા છે અને બીજીતરફવાળા તે વેચાણ
આપવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત રકમમાં **"Akshar Vihar"** ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા સહિતની
ફેસીલીટીની કિંમતોનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેમાં કોમન વિસ્તાર અને સવલતો કે જે પ્રિમાઈસીસને સંલગ્ન છે તે
કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન વિગેરેની સંપુર્ણ માહિતી અમો એકતરફવાળા દ્વારા તમો
બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલી છે અને તે માહિતીથી સંતુષ્ટ થઈને તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળા
પાસેથી પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે.

(એ/૨) ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તે ફ્લેટનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ ____ ચો.મી. છે.

(એ/૩) ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં બાલ્કની, વરંડા નો વિસ્તાર ____ ચો.મી. છે.

(એ/૪) ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં વોશ એરીયાનો વિસ્તાર ____________
ચો.મી. છે.

૧.(બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે **"Akshar Vihar"** માં **Tower-C** માં ______ **Floor** ઉપર આવેલ **Flat No.** _____ વાળી
મિલ્કતની કુલ કિંમત રૂા. __________/– અંકે રૂપિયા ________________________ પુરા છે. સદર
વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ બીજીતરફવાળાને તમો ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની છે. જેમાં અમો
એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાની સંમતી છે. તેના બાનાપેટે રૂા. ૧૧,૦૦૦/– અંકે રૂપિયા અગીયાર હજાર પુરા
ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

રૂા. /– તા. ________ ના રોજ ____________ બેંકના ચેક નં. ________ મળી ગયેલાં છે.

રૂા. /– **અંકે રૂપિયા** ________________ **પુરા.**

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

PARTNER

ઉપરોક્ત બાનાપેટેની રકમ બાદ જતાં બાકી રહેતી રકમ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને બીજીતરફવાળા દ્વારા
વખતો-વખત માંગણી કરતી નોટીસ ત્રીજીતરફવાળાને આપવામાં આવ્યેથી ૭ (સાત) દિવસમાં ચુકવી આપવાની
રહેશે. તે સાથે ત્રીજીતરફવાળા સંમત થયા છે. પરંતુ, બીજીતરફવાળાએ નીચેની વિગતે જણાવેલ સ્ટેજ મુજબ
માંગણી કરવાની રહેશે.

I. કુલ અવેજના ૩૦ % થી વધારે નહિં હોય તેટલી રકમ આ કરાર કરવામાં આવ્યેથી દિન-૭ માં તમો
ત્રીજીતરફવાળાએ દિન-૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

II. કુલ અવેજના ૪૫ % થી વધારે નહિં હોય તેટલી રકમ Flat જ્યાં બાંધવામાં આવી રહેલ છે તે સ્થળે મકાન અથવા
ભાગની પ્લીન્થ સુધીનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ દિન-૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને
ચુકવી આપવાની રહેશે.

III. કુલ અવેજના ૭૦ % થી વધારે નહિં હોય તેટલી રકમ Flat જે સ્થળે આવેલ છે તે મકાન/ભાગનું પોડીયમ્સ અને
સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થાય ત્યારે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ દિન-૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને
ચુકવી આપવાની રહેશે.

IV. કુલ અવેજના ૭૫ % થી વધારે નહિં હોય તેટલી રકમ Flat ની દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીગ, લાદી,
બારી-બારણાનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ દિન-૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી
આપવાની રહેશે.

V. કુલ અવેજના ૮૫ % થી વધારે નહિં હોય તેટલી રકમ Flat ના સેનેટરી ફીગીગ્ઝ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ ફ્લોર
લેવલ સુધીનું લોબીનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ દિન-૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી
આપવાની રહેશે.

VI. કુલ અવેજના ૯૦ % થી વધારે નહિં હોય તેટલી રકમ Flat જે સ્થળે આવેલ છે તે મકાન અથવા ભાગની લીફ્ટ,
પાણી પંપ, વિદ્યુત જોડાણ, વિદ્યુત, યાંત્રીક અને પર્યાવરણ સંબધિત આવશ્યકતાઓ જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ ખતમાં
કરવામાં આવેલ છે તેની કામગીરી પુર્ણ થયેથી તમો ત્રીજીતરફવાળાએ દિન-૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી
આપવાની રહેશે.

VII. કુલ અવેજના ૯૫ % થી વધારે નહિં હોય તેટલી રકમ Flat ની લીફ્ટ, પાણી પંપ, વીજળી નુર, વિજયન્ત્રિક અને
પર્યાવરણ આવશ્યકતા પ્રવેશ દ્વાર, વરંડા, પ્લીન્થ, સંરક્ષણ, આસપાસ પાળી રક્ષાત્મક વિસ્તાર અને અન્ય
આવશ્યકતાઓ જેનો જેનો ઉલ્લેખ વેચાણ ખતમાં કરવામાં આવેલ છે તેની કામગીરી પુર્ણ થયેથી તમો
ત્રીજીતરફવાળાએ દિન-૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

VIII. બાકી રહેતી રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તથા Flat નો કબજો ફાળવણી
લખી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

IX. સદર બાનાખતની મુદ્દત ૪૮ માસની રાખવામાં આવી છે.
પરંતુ, જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક MCLR + ૨
% ના દર પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

૧.(સી) ઉપર જણાવેલ મિલ્કતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજીતરફવાળાએ ભરી દીધેલ
છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી
કનેકશન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન
ચાર્જ, ઇલિકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલિકટ્રીક
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 ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલાં ચુકવવાના રહેશે.

૧.(ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કિંમતમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જાતનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જો નામદાર
સરકારશ્રીના કે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરિશનના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસમાં કે
હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચમાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું મિલ્કતની કિંમતમાં વધારો
કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી
કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરિશનના ભાવ વધારો લાગુ
પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે
જોડવાની રહેશે.

૧.(ઈ) જો ત્રીજીતરફવાળા નક્કિ થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજીતરફવાળાને કરે તો
બીજીતરફવાળાએ પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી ત્રીજીતરફવાળાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે
વહેલી ચુકવણી કરેલ હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષીક ૬ (છ) % ના દરે ત્રીજીતરફવાળાને રીબેટ આપશે અને તેવી
રીબેટની રકમ બીજીતરફવાળા ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહિં. આવી રકમ વહેલી સ્વીકારવી કે કેમ તે અંગેનો
નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજીતરફવાળાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કિ કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા
થઈ શકશે નહિં.

૧.(એફ) સદર **"Akshar Vihar"** નામની યોજનાના વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર થયેલાં પ્લાન મુજબના
Flat No. _______ વાળી મિલ્કતના માપમાં ૩ % ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા
બાદ તથા વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ
બાંધકામ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા બાંધકામ એરીયાની જાણ ત્રીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને
બાંધકામ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને બાંધકામ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારીત
મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કિ કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા બાંધકામ એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો
કરવાનો રહેશે અને ત્રીજીતરફવાળાને આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ
જ્યારથી બીજીતરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬ (છ) % ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય
મર્યાદામાં ત્રીજીતરફવાળાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે બાંધકામ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

PARTNER

એરીયાવાળી રકમ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને 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.
બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી
૧.(જી) અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપુર્ણ સત્તા ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવે છે
અને બીજીતરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી.
સદર **"Akshar Vihar"** ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનો
૨.૧ કબજો બીજીતરફવાળા પાસેથી લેતી વખતે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નક્કિ થયેલ તમામ શરતો,
પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને ત્રીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજીતરફવાળા સંબંધિત સ્થાનીક
સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.
તમામે પક્ષકારો માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સદર સમયમર્યાદામાં **"Akshar Vihar"** નામની યોજના
૨.૨ પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર બીજીતરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે અને ત્રીજીતરફવાળાને સમયસર
પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો ત્રીજીતરફવાળાના
એસોશીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

તેવીજ રીતે ત્રીજીતરફવાળાએ પણ ખંડ ૧.(બી) મુજબ નક્કિ કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના
નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજીતરફવાળાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ
આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

સદરહું **"Akshar Vihar"** નામની યોજનાવાળી જમીનનું ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ જણાવ્યા મુજબનું છે અને તે ક્ષેત્રફળ
૩.૧ મુજબ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા
ટી.પી. સ્કિમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે જગ્યા મેળવવા બીજીતરફવાળા સંપુર્ણ હક્કદાર રહેશે. ૬૩૩૪.૭૪ ચો.મી
પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડિક્ષ
૩.૨ નું છે અને પ્રમોટરે પ્રિમીયમની ચુકવણીથી મળતું ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા વિકાસ
નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ યોજનાઓને અમલમાં લાવીને ઈન્સેન્ટીવ એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ
એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા ભવિષ્યમાં વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો, જે સદર પ્રોજેકટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ
ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને ૬૩૩૪.૭૪નો ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડિક્ષ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે.
પ્રમોટર દ્વારા પ્રોજેકટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેકટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી ૪૩૮૧.૫૩ની સુચિત ફ્લોર
સ્પેસ ઇન્ડિક્ષ જાહેર કરેલ છે અને ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રમોટર દ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપગોગ કરીને
સુચિત બાંધકામ અને એપાર્ટમેન્ટોનું વેચાણ કરવામાં આવશે તેના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ.
પ્રમોટરની જ રહેશે તેવી સમજણથી સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે.
આથી એકતરફવાળા બાંહેધરી આપે છે કે સદર વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તા.
૪.૧ સુધી કે તે પહેલા સોંપવા માટે બંધાયેલ છે. પરંતુ, જો એકતરફવાળા સદર **"Akshar Vihar"** 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 જ્યાં
સુધી બીજીતરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક MCLR + ૨ % ના દરે
વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની
રકમ એકતરફવાળાને ચુકવામાં મોડુ કરે તો જેટલા સમય માટે રકમની ચુકવણી મોડી થઈ હોય તેટલા સમયગાળાનું
વ્યાજ વાર્ષિક MCLR + ૨ % ના દરે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંન્ને
પક્ષકારો સંમત થાય છે.
આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ ત્રીજીતરફવાળાના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા ત્રીજીતરફવાળાએ
૪.૨ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમયમર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો ત્રીજીતરફવાળા
કસુર કરે તો આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજીતરફવાળાના હક્કને બાધક બન્યા વિના
અને ત્રીજીતરફવાળા હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજીતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો
વિકલ્પ ધરાવશે (ત્રીજીતરફવાળાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા
કરવેરાઓમાં ત્રીજીતરફવાળાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે).

પરંતુ, બીજીતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ
બદલ આ કરાર રદ્દ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં ત્રીજીતરફવાળાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ
એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જો ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ
કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહિં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજીતરફવાળા આ કરાર
સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ બીજીતરફવાળા દ્વારા આ કરાર રદ્દ 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 બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણ અવેજની રકમ મળ્યેથી આ કરારના
ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જે રકમ ચુકવેલ હોય તે રકમ બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને પરત
કરવાની રહેશે. પરંતુ, ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી બીજીતરફવાળાને આ કરારના આધારે થયેલ
નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી
રકમ ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંન્ને વિકલ્પમાં કયો
વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજીતરફવાળાએ નક્કિ કરવાનો રહેશે.
સદરહું મિલ્કતમાં અને યોજનામાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીગ, સેનેટરી ફીટીગ્સ તથા
૫. એમેનીટીઝ વિગેરેની સંપુર્ણ માહિતી અમો એકતરફવાળા દ્વારા તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલી છે અને
તે માહિતીથી સંતુષ્ટ થઈને તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળા પાસેથી પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ
રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે.

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

PARTNER

૬. બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ત્રીજીતરફવાળાની લેખીત માંગણી થયેથી પઝેશન લેટર લખી લઈ ૧ માસમાં સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજીતરફવાળા પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનીધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળા 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 બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. વધુમાં, સદર મિલ્કતનો કબજો તા. ૩૧-૧૨-૨૦૨૩ સુધીમાં અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ તમો ત્રીજીતરફવાળાને સોંપી દેવાનો છે અને રહેશે.

પરંતુ, વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજીતરફવાળા કબજો સુપ્રત કરવા માટેનો 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. બીજીતરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલ્સની ડીલીવરીના કારણે.
IV. ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય 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. ત્રીજીતરફવાળા 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 બીજીતરફવાળા સદર **"Akshar Vihar"** નામની યોજનાના કમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહિં.

૭.૧ **કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહી (Procedure of taking of Possession)**
બીજીતરફવાળા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી **"Akshar Vihar"** નામની યોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને ત્રીજીતરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજીતરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલ્કતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદ્દનુસાર બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજીતરફવાળાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં ત્રીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો બીજીતરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની ત્રીજીતરફવાળા આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને ત્રીજીતરફવાળા આવુ નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. બીજીતરફવાળા અથવા સોસાયટી નક્કિ કરે તે મુજબના મેઈન્ટિનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા ત્રીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

૭.૨ BUC આવી ગયેલ છે તથા મિલ્કત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજીતરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા 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 ત્રીજીતરફવાળા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી મેળવીને ત્રીજીતરફવાળાની તરફેણમાં રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી ત્રીજીતરફવાળાની લેખીત માંગણી સ્વિકારી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

૭.૩ **ત્રીજીતરફવાળા મિલ્કતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો :** બીજીતરફવાળા તરફથી ખંડ નં. ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવ્યેથી ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડિમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી મિલ્કતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર ત્રીજીતરફવાળા પેરા નં. ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને મિલ્કતનો કબજો ન સ્વિકારે તો પણ મિલ્કતના મેઈન્ટિનન્સના નાણા ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી ત્રીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તેમજ ત્રીજીતરફવાળા નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ્દ કરી મજકુર મિલ્કત અન્ય કોઈ ત્રાહીત વ્યક્તિને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ રકમમાં બીજીતરફવાળાને થયેલ નુકશાનની રકમ બાદ કરીને બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને પરત કરવાની રહેશે.

૭.૪ ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન મિલ્કત અથવા **"Akshar Vihar"** માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાની ધ્યાને લાગે અને તે ખામી ત્રીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો બીજીતરફવાળાએ શકય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને તેવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય નો ત્રીજીતરફવાળા તેવી ખામી માટે અધિનિયમની જાગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદારસ રહેશે. પરંતુ, તેવી ખામીનો માટે બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તેવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજીતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા તેવી ખામી ત્રીજીતરફવાળાને 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 ત્રીજીતરફવાળા કે તેઓના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE
PARTNER

બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવાપાત્ર બનશે નહિં કે તેવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજીતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિં. બીજીતરફવાળા દ્વારા ત્રીજીતરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમેનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી ત્રીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા-કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વરસો-વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.૫ **મિલ્કતને નુકશાન**

a) જો ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીગ, વાઈબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, કોર કટીગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિં અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા 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 ત્રીજીતરફવાળાના કારણે બિલ્ડીગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે ત્રીજીતરફવાળાના મિલ્કતને કે બિલ્ડીગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિં અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિં.

c) સદરહું આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી જમીનમાં **"Akshar Vihar"** એ નામની યોજનાનુ આયોજન કરી તેમાં રહેણાંક યુનીટોનું આયોજન કરેલું છે. અને સદરહું **"Akshar Vihar"** એ નામની યોજનાનો વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળમાંથી પ્લાન મંજુર કરાવી તે નકશા પ્રમાણે તેમાં દશવિલી વિગતો મુજબ જ બાંધકામ કરવાનુ છે. સદર યોજનાના તમામ મિલ્કતોના એલીવેશન કે તેની કોઈપણ દીવાલોમાં ફેરફાર કરવાનો તમો ત્રીજીતરફવાળાને કોઈપણ જાતનો હક્ક કે અધિકાર નથી તેમજ આખા મિલ્કતના બીમ, કોલમ, સ્લેબ, દીવાલો કે કોમન સવલતોને નુકશાન થાય તે પ્રમાણેની કોઈ તોડફોડ કે વધારાનુ બાંધકામ કરવા તમો ત્રીજીતરફવાળા હક્કદાર નથી.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન ત્રીજીતરફવાળાએ અને સોસાયટીના તમામ સભાસદો/સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોક્ત નિયમોનું ઉલંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાની The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની કોઈપણ પ્રકારની ખામી દુર કરવાની નૈતિક કે આર્થિક જવાબદારી રહેશે નહિં.

૮. ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનો દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ કોમર્શીયલ યુનીટ વેચાણ રાખનાર મેમ્બર્સ/સભ્ય/સભાસદ તેણે વેચાણ રાખેલ કોમર્શીયલ યુનીટનો કોમર્શીયલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે. પરંતુ, રહેણાંક યુનીટ વેચાણ રાખનાર મેમ્બર્સ/સભ્ય/સભાસદે તેણે વેચાણ રાખેલ રહેણાંક યુનીટનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે. એટલે કે રહેણાંક યુનીટનો ઉપયોગ કોમર્શિયલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકાશે નહિં. સદર **"Akshar Vihar"** એ નામની યોજનાનુ આયોજન વડોદરા મહાનગરપાલિકા તરફથી તા. ૩૦-૧૦-૨૦૨૧ ના રોજ આપવામાં આવેલ વિકાસ પરવાનગી/રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ-૧૨/૬૩/૨૦૨૧-૨૦૨૨ મુજબ કરવામાં આવેલ છે અને તે રજાચીઠ્ઠી લગત મંજુર થયેલ નકશામાં બતાવ્યા મુજબ સદરહુ **"Akshar Vihar"** નામની યોજનામાં કોમર્શીયલ યુનીટ વેચાણ રાખનાર મેમ્બર્સ/સભ્ય/સભાસદોએ તેઓના વાહનો તેઓએ વેચાણ રાખેલ કોમર્શીયલ યુનીટના આગળના ભાગમાં આવેલ પાર્કીગની જગ્યામાં જ પોતાના વાહનો અન્ય કોઈનિ અડચણ ન પડે તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. એટલે કે કોમર્શીયલ યુનીટ વેચાણ રાખનાર મેમ્બર્સ/સભ્ય/સભાસદોએ તેઓના વાહનો તેઓએ વેચાણ રાખેલ કોમર્શીયલ યુનીટના પાછળના ભાગમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ રહેણાંક યુનીટ ધારકોના પાર્કીગમાં પોતાના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહિં કે કરવાના નથી. તેવી જ રીતે રહેણાંક યુનીટ વેચાણ રાખનાર મેમ્બર્સ/સભ્ય/સભાસદોએ તેઓના વાહનો તેઓએ વેચાણ રાખેલ યુનીટના ટાવરમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં તેઓને ફાળવવામાં આવેલ પાર્કીગની જગ્યામાં જ તેઓના વાહનો અન્ય કોઈનિ અડચણ ન પડે તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. એટલે કે રહેણાંક યુનીટ ધારકોએ તેઓના વાહનો કોમર્શીયલ યુનીટ ધારકોની પાર્કીગની જગ્યામાં પાર્ક કરવાના નથી. તેવી જ રીતે સદર યોજનામાં ટેનામેન્ટ તથા બંગ્લોઝ વેચાણ રાખનાર મેમ્બર્સ/સભ્ય/સભાસદોએ તેઓના વાહનો તેઓએ વેચાણ રાખેલ યુનીટમાં આપવામાં આવેલ પાર્કીગની જગ્યામાં જ તેઓના વાહનો પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. તેઓએ કોમર્શીયલ યુનીટ ધારકો તથા ફ્લેટ ધારકોની પાર્કીગની જગ્યામાં તેઓના વાહનો પાર્ક કરવાના નથી. તેમજ સદર યોજનામાં કોમર્શીયલ યુનીટ તથા રહેણાંક માટેના ફ્લેટ વેચાણ રાખનાર/સભ્ય/મેમ્બર્સ સદર યોજનામાં આવેલ પાર્કીગની જગ્યાના માલિક ગણાશે નહિં. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને કરી આપેલો છે. જેમાં ત્રીજીતરફવાળા સંમત થયેલા છે.

૯. ત્રીજીતરફવાળાએ **"Akshar Vihar"** ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેમાં બીજીતરફવાળા કહે તે નામથી સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. બીજીતરફવાળા દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને ત્રીજીતરફવાળાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેના અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી-સીક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. એટલે કે ત્રીજીતરફવાળાએ ફરજીયાતપણે સોસાયટીના સભાસદ થવાનું રહેશે. જેથી બીજીતરફવાળા 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 ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી કે તકરાર કરવાની નથી.

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

PARTNER

૯.૧ મિલ્કત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજીતરફવાળા દ્વારા ત્રીજીતરફવાળાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ ત્રીજીતરફવાળા પરિયોજનાની જમીન અને **"Akshar Vihar"** ના 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, રીપેરીગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ ક્લાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવા પાત્ર બનશે. સદર **"Akshar Vihar"** નામની યોજનામાં એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ત્રીજીતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ અંગેના પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજીતરફવાળાને ચુકવશે. વધુમાં ત્રીજીતરફવાળા સંમત થાય છે કે જયાં સુધી ત્રીજીતરફવાળાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કિ ન થાય ત્યાં સુધી ત્રીજીતરફવાળા તેઓના ભાગે પડતો કામચલાઉ મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો ફાળો બીજીતરફવાળાને ચુકવવા રાજીખુશીથી સંમત છે. ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને 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 બીજીતરફવાળા પાસે જ રહેશે.

૧૦. સદર કરારમાં જણાવવામાં આવેલી ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત ત્રીજીતરફવાળાએ ઉક્ત મિલ્કતના હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી અથવા તે પહેલા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા 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 માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજીતરફવાળાના વકીલશ્રીઓને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજના વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ ત્રીજીતરફવાળાએ તેઓના ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ મુજબ બીજીતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૨. બીજીતરફવાળા દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જયારે મિલ્કતની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેની નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તે વકીલ ફી સહીત તમામ રકમ ત્રીજીતરફવાળાએ તેઓના ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ મુજબ બીજીતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. **બીજીતરફવાળાની રજુઆત અને બાંહેધરી.**

a) સદર **"Akshar Vihar"** નામની યોજનાની જમીનનો વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ યોજનાના અમલ માટે યોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજીતરફવાળા જ ધરાવે છે.

b) એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા–ભોગવટાની જમીનમાં આયોજીત યોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો બીજીતરફવાળા ધરાવે છે. તેમજ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ પણ બીજીતરફવાળા ધરાવે છે અને બીજીતરફવાળા યોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો–વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ લાગતી–વળગતી સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓ, સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

c) સદર **"Akshar Vihar"** નામની યોજના તથા સદર યોજનાની જમીન અને ઉક્ત મિલ્કત 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 બીજીતરફવાળાએ સદર **"Akshar Vihar"** નામની યોજના અને સદર યોજનાની જમીન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતાં રહેશે.

d) બીજીતરફવાળા આ કરાર કરવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે તેમજ બીજીતરફવાળાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલો નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરેલ નથી કે જેનાથી ત્રીજીતરફવાળાના હક્કો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

e) બીજીતરફવાળા ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે ત્રીજીતરફવાળાને ઉક્ત મિલ્કતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

f) સદર **"Akshar Vihar"** નામની યોજના સંપુર્ણ થયેથી એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના વખતે ત્રીજીતરફવાળાના એસોસીએશનને બીજીતરફવાળા દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

g) બીજીતરફવાળાએ 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 માટે ચુકવવાના હોય તે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૪. **ત્રીજીતરફવાળા આથી બીજીતરફવાળા સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે.**

a) ત્રીજીતરફવાળાને મિલ્કતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી ત્રીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે મિલ્કતની તથા યોજનાની ખુબ જ સારી રીતે જાળવાણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને મિલ્કત **"Akshar Vihar"** નામની યોજનામાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ સદર **"Akshar Vihar"** 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 શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કે જે તે સમયે લાગુ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા–વધારા કરશે–કરાવશે નહિં. તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની ત્રીજીતરફવાળાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

b) ત્રીજીતરફવાળા 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 **"Akshar**

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

PARTNER

Vihar" નામની યોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે. તદ્ઉપરાંત 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 મિલ્કતને તથા મિલ્કતના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમછતાં ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મિલ્કતને નુકશાન થશે તો માત્ર ત્રીજીતરફવાળા તેવા નુકશાનની ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બનશે. તેમજ **"Akshar Vihar"** નામની યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એરીયામાં તથા કોમન પ્લોટમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ કોમન એરીયા જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

c) ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને સદર મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ 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 ત્રીજીતરફવાળાએ સદર **"Akshar Vihar"** નામની યોજનામાં વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતમાં કરવા–કરાવવાનું નથી. ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જાગવાઈઓનો ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર ત્રીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા સામે ડીફેકટ લાયેબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના ત્રીજીતરફવાળાના હક્કો સંપુર્ણપણે જતાં રહેશે. તેમજ ત્રીજીતરફવાળાના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ તેમાં સુધારા–વધારા કરવા–કરાવવાના થાય તો તે અંગે સ્થાનિક સત્તા મંડળમાં પ્લાન મંજુર કરી–કરાવી સુધારા–વધારા કરાવી શકશે.

d) ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા મિલ્કતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે મિલ્કતમાં અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ સદર **"Akshar Vihar"** નામની યોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી. તેમજ **"Akshar Vihar"** નામની યોજનાની સાથે તેમજ ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ કે વેચાણ આપેલ મિલ્કતના સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઇલિકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતીમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી સદર **"Akshar Vihar"** નામની યોજનાને તથા તેમાં આવેલ મિલ્કતોની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. બીજીતરફવાળા અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના ત્રીજીતરફવાળાએ **"Akshar Vihar"** નામની યોજનાની મિલ્કતોમાં કે મિલ્કતમાં 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 **"Akshar Vihar"** નામની યોજનાને તથા તેમાં આવેલ કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય ત્રીજીતરફવાળાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો તેનાથી થયેલ નુકશાનના ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી ત્રીજીતરફવાળાની રહેશે.

e) ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી સદર **"Akshar Vihar"** નામની યોજનાની જમીન તથા તેમાં આવેલ મિલ્કતો અંગે જો કોઈ વિમો લેવામાં આવેલ હોય તો તે જમીન તથા 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 ત્રીજીતરફવાળાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય ત્રીજીતરફવાળા કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત ત્રીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

f) ત્રીજીતરફવાળાએ 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 **"Akshar Vihar"** નામની યોજનાના અન્ય સભ્યો/સભાસદોને અગવડતા પડે. તેમજ સોસાયટીના કોમન રોડ તથા કોમન એરીયામાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

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

h) ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કત જે હેતુ માટે બીજીતરફવાળાએ 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 ત્રીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

i) આ કરાર હેઠળ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા મિલ્કતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહિં અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહિં.

j) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્ષ બોડીની રચના વખતે સદર **"Akshar Vihar"** નામની યોજના અને તેમાં આવેલ મિલ્કતોની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે 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 ત્રીજીતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું ત્રીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, લાગત, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે ત્રીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE

PARTNER

k) બીજીતરફવાળાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે સદર યોજના તેમજ ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના કોઈપણ ભાગમાં તેની સ્થિતિને તથા યોજનાની સ્થિતિને જોવા માટે તથા તપાસ કરવા માટે ત્રીજીતરફવાળાએ પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

l) બીજીતરફવાળા અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ સમયે યોજનામાં કે યોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના કોઈપણ ભાગમાં યોજનાની તથા મિલ્કતની સ્થિતિને જોવા માટે તથા તપાસ કરવા માટે ત્રીજીતરફવાળાએ પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫. ત્રીજીતરફવાળા તરફથી બીજીતરફવાળાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલ રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને બીજીતરફવાળાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬. ત્રીજીતરફવાળા સાથે પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદર **"Akshar Vihar"** નામની યોજનાના કોઈપણ ભાગ ઉપર ત્રીજીતરફવાળાનો કોઈ હક્ક, દાવો રહેશે નહિં કે ધરાવશે નહિં. તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા કોમન પ્લોટ તથા મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળાની માલિકી, કબજા–ભોગવટાની રહેશે અને આ કરારના આધારે ત્રીજીતરફવાળાને સદર **"Akshar Vihar"** 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 તથા બીજીતરફવાળા ગીરો મુકશે નહિં કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહિં.**
એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત એટલે કે ત્રીજીતરફવાળાને 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 તથા બીજીતરફવાળા દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમછતાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો શાનગીરો કે બોજો સદર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખનાર એટલે કે ત્રીજીતરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહિં.

૧૮. **બંધનકર્તા અસર (Binding Effect) :** એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા આ કરાર ત્રીજીતરફવાળાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ તમામે પક્ષકારોને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહિં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર ત્રીજીતરફવાળાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પોતાની સહી, સંમતી કરીને સદરહું કરાર મોલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કંન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ જે તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીએ ત્રીજીતરફવાળાએ હાજર રહીને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પાસેથી સદર કરારની જે તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર તમામે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે. બીજીતરફવાળાના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર ત્રીજીતરફવાળા કરાર ઉપર સહીઓ કરી બીજીતરફવાળાને પરત ન મોકલે અથવા બીજીતરફવાળા દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી ત્રીજીતરફવાળા આ કરારની નોંધણી માટે હાજર ન થાય તો બીજીતરફવાળા આ ચુકને સુધારી લેવા માટે ત્રીજીતરફવાળાને નોટીસ મોકલશે અને ત્રીજીતરફવાળા નોટીસ મળ્યાના ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર તે ચુક સુધારી ન લે તો ત્રીજીતરફવાળાની સદર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ્દ થયેલ ગણાશે અને ત્રીજીતરફવાળાએ જમા કરાવેલી બુકીગની રકમ સહીતની તમામ રકમો બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા બીજીતરફવાળાએ મોકલેલ કરાર રદ્દ ગણાશે. ત્રીજીતરફવાળા આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહિં અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે ત્રીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદ્દબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી તમામે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯. **સમગ્ર કરાર (Entire Agreement) :** આ કરાર તેની અનુસુચિઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે તમામ પક્ષકારો વચ્ચે રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર સદર **"Akshar Vihar"** નામની યોજનાની મિલ્કત અંગે તમામ 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 તમામ પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ તમામ પક્ષકારોને તેમજ ત્રીજીતરફવાળામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, ત્રીજીતરફવાળા 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/હિતુઓ/ઈન્ટ્રેસ્ટ મિલ્કતના હવે પછીના ત્રીજીતરફવાળાને તથા ત્રીજીતરફવાળા સાથે જોડાનાર(એલોટીઝ) તથા ત્રીજીતરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો/જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે ત્રીજીતરફવાળાને 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

FOR SHREE AKSH[illegible]RISE

PARTNER

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 :** આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ ત્રીજીતરફવાળાએ સદર યોજના/સોસાયટીના કોઈપણ કોમન ખર્ચાઓમાં ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ કે રાખવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતના માપ પ્રમાણે ત્રીજીતરફવાળાએ તેઓના હિસ્સા મુજબનો વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે.

૨૪. **વધુ બાંહેધરી (Further Assurances)**
તમામ 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 નક્કિ કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડ કરવા માટે અથવા અહિં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે 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 તથા બીજીતરફવાળા કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત બીજીતરફવાળાની ઓફીસ ખાતે અથવા તમામ પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે વડોદરા શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર તમામ પક્ષકારો વચ્ચે કરવામા આવ્યા પછી તેની નોંધણી જે તે 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 થયેલ હોવાનું ગણાશે.

૨૬. **નોંધણી (Registration) :** ત્રીજીતરફવાળાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કિ કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામા સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની છે.

૨૭. કરારમાં જણાવ્યા મુજબ તમામે પક્ષકારોએ એક-બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાના રહેશે અને રજી. પોષ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે. આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ તમામે પક્ષકારોએ એક-બીજાને રજી. પોષ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ રહેશે અને જો તેમ 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 ત્રીજીતરફવાળા/એલોટીઓ (Joint party of the Third Part/Allottees)**
ત્રીજીતરફવાળા એટલે કે મિલ્કત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારની સંખ્યા એક કરતાં વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર ત્રીજીતરફવાળા પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ ત્રીજીતરફવાળાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯. **સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન:** આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ ત્રીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો રહેશે.

૩૦. **વિવાદનું નિરાકરણ (Dispute Resolution) :** તમામ 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 તેને લાગતા-વળગતા 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 હક્કો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માટે વડોદરા શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

<u>વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતનું વર્ણન</u>

રજી. ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે તરસાલીની સીમનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૭૪૧ વાળી જમીન, જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨,૯૩૪ ચો.મી. છે. જે બીનખેતીની જમીન છે. તે જમીનમાં **"Akshar Vihar"** એ નામથી રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલું છે. સદર **"Akshar Vihar"** નામની કોમર્શીયલ તથા રહેણાંક યોજનામાં **Tower-C** માં ________ **Floor** ઉપર આવેલ **Flat No.** ____________ વાળી મિલ્કત, જેના કાર્પેટ એરીયાનું **માપ ૩૨.૩૮ ચો.મી. છે તથા બાલ્કનીનું માપ __–__ ચો.મી. તથા વોશ એરીયાનું માપ __–__ચો.મી. છે.** તે **Flat No.** ______ વાળી મિલ્કત અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ તમો ત્રીજીતરફવાળાને 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

FOR SHREE AKSHA...
PARTNER

તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

____

શેફાલી દિલીપકુમાર ત્રાંબડીયા (પટેલ)
તર્ફે અને વતી તેઓના કુલમુખત્યાર
દિલીપકુમાર દેવજીભાઈ ત્રાંબડીયા (પટેલ)
જમીન માલિકની સહી
એકતરફવાળા/વિચાણ આપનાર

Shree Akshar Enterprise ના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

____

શ્રી દીલીપ દેવજીભાઈ ત્રાંબડીયા (પટેલ)
સંમતી આપનારની સહી
ડેવલોપર્સ/બીજીતરફવાળા/પ્રમોટર

સાક્ષીઓની સહી

૧______________

૨______________

FOR SHREE AKSHAR ENTERPRISE
PARTNER