બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તા. ___–__–૨૦૧૯ ના રોજ :–

બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા/જમીન માલીક (એકતરફવાળા) :–

અશોકભાઈ હરીલાલ તન્ના, (PAN No. AAIPT0759P) ઉ.વ. __ વર્ષ, ધંધો–વેપાર/ખેતી, રહે. ૬૮/બી, ઉર્મિ સોસાયટી, બી.પી.સી. રોડ, 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.

–: તથા :–

સંમતી આપનાર/કન્ફર્મીગ પાર્ટી/ડેવલોપર્સ/પ્રમોટર/બીજીતરફવાળા :–

નંદ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે ભાગીદારો :

(૧) **રાજુભાઈ નાનુભાઈ ભરવાડ**, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો–ખેતી/વેપાર, રહે. એ–૯, નીલકંઠ પાર્ક સોસાયટી, સ્ટર્લીગ પોઈન્ટ પાછળ, અટલાદરા, વડોદરા.

(૨) **શીવભાઈ રાજુભાઈ ભરવાડ**, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો–ખેતી/વેપાર, રહે. એ–૨૪, નીલકંઠ પાર્ક સોસાયટી, સ્ટર્લીગ પોઈન્ટ પાછળ, અટલાદરા, વડોદરા.

(૩) **ઉદિસીહ એસ. ચાવડા,** ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો–ખેતી/વેપાર, રહે. ૨૩, શંકર નીવાસ, શ્રીધર બંગ્લોઝ, સનફાર્મા રોડ, અટલાદરા, વડોદરા.

નં. ૧ અને ૩ ના કુલમુખત્યાર તરીકે નં. ૨ **શીવભાઈ રાજુભાઈ ભરવાડ.** ભાગીદારી પેઢીનું સરનામું– Shyam Icon, સહજાનંદ ડુપ્લેક્ષની બાજુમાં, કલાલી, વડોદરા. ભાગીદારી પેઢીનું PAN No. AAPFN7403B છે. (જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનાર/સંમતી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના અર્થમાં લખી આપનાર/સંમતી આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજીતરફવાળા.

–: તથા :–

બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર/વેચાણ રાખનાર (ત્રીજીતરફવાળા) :–

________________________, (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 કલાલી ની સીમનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૩૦૫, જેનો જુનો સ. નં. ૩૮૪, ૩૮૫, ૩૮૯, ૩૯૦, ૩૯૧ અને ૩૯૨ છે. જેનું ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨–૭૮–૨૨ હે–આરે–ચો.મી. એટલે કે ૨૭,૮૨૨ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીની જમીન છે. તે આખી જમીન પૈકી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી તા. ૨૧–૦૫–૨૦૧૪ ના રોજ આપવામાં આવેલ વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન–૧/પરવાનગી/૨૬/૨૦૧૪ મુજબ મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવિલ રહેણાંક ટાવરો તથા તેના માર્જીન સાથે થતી અંદાજે ૨,૯૯૧ ચો.મી. જમીન તથા દક્ષિણ–પુર્વ દિશામાં રોડ–રસ્તામાં જતી જમીન અંદાજે ૮૭૦ ચો.મી. મળી કુલ ૩,૮૬૧ ચો.મી. જમીન અમો એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા–ભોગવટાની છે. તેનો અમો એકતરફવાળાને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, વહીવટ કરવા સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. તે હક્ક અને અધિકારની રૂઈએ સદર ૩,૮૬૧ ચો.મી. જમીન બાબત અમો જમીન માલિક/એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ડેવલોપમેન્ટ કરાર કરી આપેલ છે. આમ, અમો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાના લાભમાં સદરહું જમીનનો ડેવલોપમેન્ટ કરાર કરી આપેલો છે. જે ડેવલોપમેન્ટ કરાર મે. સબ–રજીસ્ટ્રાર, અકોટા, વડોદરાની કચેરીમાં તા. ૦૧–૧૦–૨૦૧૮ ના

રોજ અનુ. નં. ૧૬૦૫૧ થી નોંધાયેલ છે. જે આધારે તેઓને સદર બાનાખતના કરારમાં સંમતી આપનાર/બીજીતરફવાળા તરીકે જોડેલાં છે.

સદરહું જમીન મુળ જુની શરતની ખેતીની જમીનો હતી. તે જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા માટે મે. વડોદરાના કલેકટરશ્રીએ તેઓના હુકમ નં. એન.એ./એસ.આર./૧૦૮૪/૨૦૧૩–૧૪ નં. જમીન–ડી/કલમ–૬૫/વશી/૧૯૫૭ થી ૧૯૬૫/૧૪ થી તા. ૦૩–૦૪–૨૦૧૪ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે. સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી પરવાનગી તા. ૦૬–૧૦–૨૦૧૬ ના રોજ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી રીવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન–૬/પરવાનગી/૨૨/૨૦૧૬ થી આપવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ વડોદરા મહાનગર પાલિકા તરફથી તા. ૦૩–૧૨–૨૦૧૯ ના રોજ વિકાસ પરવાનગી/રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ–૬/એલ–૩૧/૨૦૧૯–૨૦૨૦ થી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે. અને તે આધારે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી જમીનમાં બીજીતરફવાળાએ **"Shyam Icon"** એ નામની રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ યોજનાનું આયોજન કરેલ છે અને તે નામ કાયમ માટે રાખવાના 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. જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષર–એ માં જોડવામાં આવેલ 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 **"Shyam Icon"** એ નામની રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે અંગે અમો બીજીતરફવાળાના આર્કીટેકટ કીરીટ 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 હેઠળ 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 મળ્યેથી સમજી, વિચારીને સદર યોજના એટલે કે **"Shyam Icon"** માં રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ યોજનાના ટાવર નં. _____ માં ______ માળે આવેલ **Flat/Shop No.** _ ______ વાળી મિલ્કત અમો બીજીતરફવાળા પાસેથી તમો ત્રીજીતરફવાળાએ કુલ રૂા. ________ ______/– અંકે રૂપિયા ________________________ પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે. સદર વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં તમો ત્રીજીતરફવાળા વધારાના આંતરીક ફેરફાર સાથેનું બાંધકામ કરાવવા માંગતા હોઈ ઉપરોક્ત વેચાણ અવેજની રકમમાં વધારાના આંતરીક ફેરફાર સહીતની કિંમતનો સમાવેશ થઈ ગયેલો છે./સદર વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં તમો ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી જે કામ કરાવવાના નથી તે કામના અવેજની રકમ બાદ કરીને સદર વેચાણ અવેજની રકમ નક્કિ કરવામાં આવેલ છે. અને તે સંપુર્ણ અવેજની રકમ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ સદર બાનાખત કરારમાં સંમતી આપનાર તરીકે જોડેલાં બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની છે. કારણ કે અમો એકતરફવાળાને સદર બાનાખતના કરારમાં સંમતી આપનાર તરીકે જોડેલાં બીજીતરફવાળા પાસેથી તેઓના લાભમાં અમો એકતરફવાળાએ અમારી સંયુક્ત માલિકી, કબજા–ભોગવટાની જમીનો બાબત કરી આપેલ કરારો 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/Shop No.** _______ નું કાર્પેટ એરીયાનું માપ ________ ચો.મી. છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલ, સર્વિસ શાફ્ટસ, એક્ષકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા

પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે.) અને તે માપની પદ્ધતી અમો બીજીતરફવાળાએ તમો ત્રીજીતરફવાળાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો ત્રીજીતરફવાળાએ તે કબુલ, મંજુર રાખીને સદર **Flat/Shop No.** ________ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે. જેથી મિલ્કતનું 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 નં. ૨ માં સામેલ છે.

સદર **Flat/Shop 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 **"Shyam Icon"** ના **Flat/Shop 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 મહાનગર પાલિકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ **"Shyam Icon"** કોમર્શીયલ યુનીટો/દુકાનો તથા રહેણાંક યુનીટો/ફ્લેટોનું નીચે જણાવ્યા મુજબ આયોજન કરેલું છે. ઉપરોક્ત રજાચિઠ્ઠી મુજબ **Shyam Icon** નામની કોમર્શીયલ તથા રહેણાંક યોજનાના ટાવર નં. 'V', 'W', 'X', 'Y' અને 'Z' માં 'ગ્રાઉન્ડ' ફ્લોરમાં આગળના પાર્કીગ તથા દુકાનો, પાછળના ભાગે પાર્કીગ તથા 'પ્રથમ, બીજા, ત્રીજા, ચોથા અને પાંચમા' માળે રહેણાંક ફ્લેટોનું આયોજન કરવામાં આવેલ 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 નહીં. 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 **"Shyam Icon"** નામની યોજનાના **Flat/Shop No.** _______ વાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે પરિશિષ્ટ નં. ૨ 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 **"Shyam Icon"** ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતોનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેમાં તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનીટનો કાર્પેટ એરીયા ______ ચો.મી. છે. તે મિલ્કતના કોમન વિસ્તાર અને સવલતો કે જે પ્રિમાઈસીસને સંલગ્ન છે તે કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણનની માહિતી બીજીતરફવાળા દ્વારા ત્રીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે. તે અંગે સંમત થયા બાદ જ ત્રીજીતરફવાળાએ સદર મિલ્કત વેચાણ રાખેલ છે.

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

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

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

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

૧.(બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે **"Shyam Icon"** નામની યોજનામાં આવેલ **Flat/Shop No.** વાળી મિલ્કતની કુલ કિંમત રૂા. ______/- અંકે રૂપિયા ____________________ ________ પુરા નક્કિ કરેલ છે. જે રકમમાં સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, VAT, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. કે કોઈપણ સરકારી કે ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી. જે ખરીદનારે અલગથી ચુકવવાનો છે અને રહેશે. સદર વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ બીજીતરફવાળાને તમો ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની છે. જેમાં અમો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાની સંમતી છે. તેના બાનાપેટે રૂા. ______ ___/- અંકે રૂપિયા ____________________________ પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહિં) ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

રૂા. /- તા. ________ ના રોજ ______________ બેંકના ચેક નં. ______________ થી મળી ગયેલાં છે.

રૂા. /- અંકે રૂપિયા ____________________ પુરા.

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. રૂા. __________/- અંકે રૂપિયા ____________________________ પુરા (કુલ અવેજના ૩૦ % થી વધારે નહિં હોય તેટલા) આ કરાર કરવામાં આવ્યેથી દિન-૭ માં તમો ત્રીજીતરફવાળાએ દિન-૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

II. રૂા. __________/- અંકે રૂપિયા ____________________________ પુરા (કુલ અવેજના ૪૫ % થી વધારે નહિં હોય તેટલા) **Flat/Shop** જયાં 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. રૂા. __________/- અંકે રૂપિયા ____________________________ પુરા (કુલ અવેજના ૭૦ % થી વધારે નહિં હોય તેટલા) **Flat/Shop** 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. રૂા. __________/- અંકે રૂપિયા ______________________________ પુરા (કુલ અવેજના ૭૫ % થી વધારે નહિં હોય તેટલા) **Flat/Shop** ની દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, લાદી, બારી-બારણાનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ દિન-૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

V. રૂા. __________/- અંકે રૂપિયા ______________________________ પુરા (કુલ અવેજના ૮૫ % થી વધારે નહિં હોય તેટલા) **Flat/Shop** ના સેનેટરી ફીર્ગીગ્ઝ, દાદર, લીફ્ટ, વેલ્સ ફ્લોર લેવલ સુધીનું લોબીનું કામ પુર્ણ થાય ત્યારે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ દિન-૭ માં અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

VI. રૂા. __________/- અંકે રૂપિયા ______________________________ પુરા (કુલ અવેજના ૯૦ % થી વધારે નહિં હોય તેટલા) **Flat/Shop** 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. રૂા. __________/- અંકે રૂપિયા ______________________________ પુરા (કુલ અવેજના ૯૫ % થી વધારે નહિં હોય તેટલા) **Flat/Shop** 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 (૧૦૦ %) રૂા. ________/- અંકે રૂપિયા ____________________ ______ પુરાની રકમ ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવે તથા **Flat/Shop** 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, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, 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 થઈ ગયેલ છે. પરંતુ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી મેઈન્ટિનન્સ ચાર્જની રકમનો સમાવેશ થયેલો નથી. જે પૈકી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ અંગેનો ખર્ચ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજના ૧ માસ અગાઉ ચુકવવાનો છે અને રહેશે અને સોસાયટી મેઈન્ટિનન્સ ચાર્જ અંગેની રકમ The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ના નીતી-નિયમો મુજબ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનો છે અને રહેશે.

૧.(ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કિંમતમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જાતનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જો નામદાર સરકારશ્રીના કે વડોદરા મહાનગરપાલીકા/વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન/વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના 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

મહાનગરપાલીકા/વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન/વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧.(ઈ) સદર **"Shyam Icon"** નામની યોજનાના વડોદરા મહાનગર પાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલાં પ્લાન મુજબના **Flat/Shop No. _____** વાળી મિલ્કતનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ ચો.મી. છે. જો તે માપમાં ૩ % ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા વડોદરા મહાનગરપાલીકા/વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન/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 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.

૧.(એફ) બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી 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.

૨.૧ સદર **"Shyam Icon"** ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનો કબજો બીજીતરફવાળા પાસેથી લેતી વખતે વડોદરા મહાનગર પાલિકા 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.

૨.૨ તમામ પક્ષકારો માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સદર સમયમર્યાદામાં **"Shyam Icon"** નામની યોજના 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.

૩.૧ સદરહું **"Shyam Icon"** નામની યોજનાવાળી જમીનનું ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ જણાવ્યા મુજબનું છે અને તે ક્ષેત્રફળ મુજબ પરિશિષ્ટ નં. ૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ વડોદરા મહાનગર પાલિકાએ પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કિમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે જગ્યા મેળવવા બીજીતરફવાળા સંપુર્ણ હક્કદાર રહેશે.

૩.૨ એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ વડોદરા મહાનગર પાલિકા દ્વારા આપેલ રજાચિઠ્ઠી મુજબ કુલ એફ.એસ.આઈ. ૭,૪૬૫.૯૮ ચો.મી. મળવાપાત્ર છે. ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ પ્રિમીયમ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી કરી મળેલ એફ.એસ.આઈ. મળી કુલ ૭,૪૬૫.૯૮ ચો.મી. વાપરેલ છે અને પ્રોજેકટ પ્રિમીયમની ચુકવણીથી મળતું ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. મેળવીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં નિર્દિષ્ટ વિવિધ

યોજનાઓને અમલ 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 ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડિક્ષ ૧.૨૦ ચો.મી. ઉપયોગ અથવા વિકાસ લેવાની યોજના ઘડેલ છે. એકતરફવાળા દ્વારા પ્રોજેકટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેકટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી સુચિત ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડિક્ષ જાહેર કરેલ છે. ફાળવણીથી મેળવનારાએ બીજીતરફવાળા દ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ અને એપાર્ટમેન્ટોનું વેચા કરવામાં આવશે તેના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. એકતરફવાળાની જ રહેશે. તેવી સમજણથી સદર એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા બીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

૪.૧ આથી એકતરફવાળા બાંહેધરી આપે છે કે સદર વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તા. ૩૧–૧૨–૨૦૨૪ સુધી કે તે પહેલા સોંપવા માટે બંધાયેલ છે. પરંતુ, જો એકતરફવાળા સદર **“Shyam Icon”** 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 એમ.સી.એલ.આર. + 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 એમ.સી.એલ.આર. + ૨ % ના દરે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે બંન્ને પક્ષકારો સંમત થાય છે.

૪.૨ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ ત્રીજીતરફવાળાના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા ત્રીજીતરફવાળાએ 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 ત્રીજીતરફવાળાને તેઓએ 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 ગ્રાહિત વ્યક્તિને વેચાણ આપ્યા બાદ સદર મિલ્કત ખરીદનાર ગ્રાહિત વ્યક્તિ પાસેથી બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણ અવેજની રકમ મળયેથી 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.

૫. સદરહું મિલ્કતમાં અને યોજનામાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમેનીટીઝમાં લિફ્ટ વિગેરેની વિગતો અંગે બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને તમામ પ્રકારની માહિતી આપેલ છે અને તે અંગે ત્રીજીતરફવાળા સંમત થતાં તેઓએ સદર યુનીટ વેચાણ રાખેલ છે.

૬. વેચાણ આપેલ મિલ્કત જેમાં આવેલ હોય તે એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ પુરૂં 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 મહાનગરપાલીકા/વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન/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 **"Shyam Icon"** 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 **"Shyam Icon"** 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 પુરૂં 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 મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઈ કરવા ત્રીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

૭.૨ 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 (Failure of party of the third part/Allotte to take possession of Apartment/Flat/Plot/Shop)**

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 મેઈન્ટેનન્સના 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 ગ્રાહીત 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 **"Shyam Icon"** માં કોઈ સ્ટ્રકચરલ ખામી અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાની ધ્યાને લાવે 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 તો ત્રીજીતરફવાળા તેવી ખામી માટે અધિનિયમની જાગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ, તેવી ખામીઓ 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 સ્ટ્રકચરલ 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 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 મેઈન્ટિનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.૫ **મિલ્કતને નુકશાન**

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

c) સદરહું આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી જમીનમાં **"Shyam Icon"** એ નામની કોમર્શીયલ તથા રહેણાંક યોજનાનુ આયોજન કરવામાં આવેલું છે. અને સદરહું **"Shyam Icon"** એ નામની યોજનાનો વડોદરા મહાનગર પાલિકામાંથી પ્લાન મંજુર કરાવેલ નકશા પ્રમાણે તેમાં દર્શાવેલી વિગતો મુજબ જ બાંધકામ

કરવાનું છે. સદર યોજનાના તમામ એપાર્ટમેન્ટોના 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.

૭.૬ **આગ લાગવા બાબત**

ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા કોઈ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી અથવા પુરતા સલામતીના પગલાં ન લેવાથી તથા ઈલિકટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિં અનેએકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર રહેશે નહિં કે ગણાશે નહિં.

૭.૭ **લીફ્ટ**

a) ત્રીજીતરફવાળાએ મિલ્કતનો કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો મિલ્કતનો કબજો સ્વિકારતા પહેલાં ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને લેખીતમાં જાણ કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહિં આવે તો ત્રીજીતરફવાળા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

b) સોસાયટીને યોજનાની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરાવવાની જવાબદારી સોસયટીની રહેશે. જો સોસાયટી લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરાવવામાં નિષ્ફળ જાય અને મિલ્કતમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાની રહેશે નહિં અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા માટે જવાબદાર રહેશે નહિં કે ગણાશે નહિં.

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 મિલ્કત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર કોમર્શીયલ હેતુવાળી મિલ્કત વેચાણ રાખી હોય તો કોમર્શીયલ હેતુ માટે અને રહેણાંક હેતુવાળી મિલ્કત વેચાણ રાખી હોય તો રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે. સદર **"Shyam Icon"** એ નામની યોજનાનુ આયોજન વડોદરા મહાનગર પાલિકા તરફથી તા. ૦૩–૧૨–૨૦૧૯ ના રોજ આપવામાં આવેલ વિકાસ પરવાનગી/રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ–૬/એલ–૩૧/૨૦૧૯–૨૦૨૦ મુજબ કરવામાં આવેલ છે અને તે રજાચીઠ્ઠી લગત મંજુર થયેલ નકશામાં બતાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની વ્યવસ્થા આપવામાં આવેલી છે. તેમાં જણાવ્યા મુજબ સદર યોજનામાં કોમર્શીયલ યુનીટ/દુકાન વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મિમ્બર્સ/સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ કોમર્શીયલ યુનીટ/દુકાનના આગળના ભાગમાં આવેલ પાર્કીંગમાં અન્ય કોઈ સભ્ય/મિમ્બર્સ/સભાસદને અડચણ ન પડે તે રીતે તેઓના વાહનો પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. તેમજ સદર યોજનામાં રહેણાંક યુનીટ/ફ્લેટ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મિમ્બર્સ/સભાસદે તેઓએ વેચાણ રાખેલ જે તે યુનીટના ટાવરમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં રહેણાંક યુનીટ ધારકો માટે રાખવામાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં અન્ય કોઈ સભ્ય/મિમ્બર્સ/સભાસદને અડચણ ન પડે તે રીતે તેઓના વાહનો પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. એટલે કે સદર યોજનામાં કોમર્શીયલ યુનીટ/દુકાન વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મિમ્બર્સ/સભાસદ તેઓના વાહનો રહેણાંક યુનીટ/ફ્લેટ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મિમ્બર્સ/સભાસદ માટે આપવામાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં પાર્ક કરી શકશે

નહિં અને સદર યોજનામાં રહેણાંક યુનીટ/ફ્લેટ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મેમ્બર્સ/સભાસદ તેઓના વાહનો કોમર્શીયલ યુનીટ/ફ્લેટ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મેમ્બર્સ/સભાસદ માટે આપવામાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં પાર્ક કરી શકશે નહિં. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ તમો ત્રીજીતરફવાળાને કરી આપેલો છે.

ઉપરોક્ત પાર્કીંગ અંગેની સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને કરી આપેલો છે. જેમાં ત્રીજીતરફવાળા સંમત થયેલા છે.

૯. ત્રીજીતરફવાળાએ **"Shyam Icon"** 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.

૯.૧ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજીતરફવાળા દ્વારા ત્રીજીતરફવાળાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ ત્રીજીતરફવાળા પરિયોજનાની જમીન અને **"Shyam Icon"** 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, રીપેરીંગ 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 **"Shyam Icon"** 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 જ્યાં 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 સદર 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 જ્યારે 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 (Representation and Warranties of the Party of the Second Part).**

a) સદર **"Shyam Icon"** 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 મહાનગર પાલિકા 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 **"Shyam Icon"** નામની યોજના તથા સદર યોજનાની જમીન અને ઉક્ત મિલ્કત અંગે વડોદરા મહાનગર પાલિકાએ 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 **"Shyam Icon"** 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 **"Shyam Icon"** 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 મહાનગર પાલિકાને ચુકવી દીધેલ છે.

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

a) બીજીતરફવાળા પાસેથી ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનીટ અંગે નક્કિ કરેલ તમામ વેરા અને વરાડે પડતા ખર્ચાની સમયસર ચુકવણી કરવા માટે ત્રીજીતરફવાળાએ યોગ્ય રકમ સમયસર જમા કરવાની રહેશે.

b) ત્રીજીતરફવાળાએ કોમન વીજળીના બીલ તેમજ અન્ય સવલતો અંગે તેઓના હિસ્સે આવતી રકમ સમયસર બીજીતરફવાળાને કે એ.ઓ.પી./સોસાયટીને ચુકવવાની રહેશે.

c) ત્રીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામાં આવેલ ગટર લાઈન તથા ડ્રેનેજ લાઈનમાં કોઈપણ જાતનો ચીકણો તથા સખત કે અન્ય એવો કોઈ કચરો કે જેનાથી સદર યોજનાની ગટર લાઈન તથા ડ્રેનેજ લાઈનને નુકશાન થાય કે ગટર લાઈન તથા ડ્રેનેજ લાઈન જામ થઈ જાય તેવો કચરો નાખવાનો નથી.

d) ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનીટમાં એવો કોઈ ફેરફાર, તોડ–ફોડ કે બાંધકામ કરવાનું નથી કે જેનાથી સીલીંગ તથા ફ્લોર અને અન્ય યુનીટ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મિમ્બર્સ/સભાસદના યુનીટને નુકશાન થાય.

e) ત્રીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના સ્ટ્રકચર, બીમ કે કોલમને નુકશાન થાય તેવા પ્રકારની કોઈપણ જાતની ભારે મશીનરી મુકવાની નથી તેમજ વાઇબ્રેશન થાય તેવી કોઈપણ મશીનરી મુકવાની નથી.

f) સદર યોજનાની છત કે ટેરેશ, ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, લિફ્ટ રૂમ તથા દાદરની કેબીન ઉપર કોઈપણ જાતના એન્ટેના, હોર્ડીંગ્સ તથા બીલ બોર્ડ મુકવા અંગે ત્રીજીતરફવાળાને કોઈપણ જાતનો હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહિં. સદર હક્ક અને અધિકાર બીજીતરફવાળા પાસેજ અબાધિત રહેશે. તેમાં ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવાની રહેશે નહિં.

g) સદર યોજનાના સમારકામ દરમ્યાન વાપરવામાં આવતી ચીજવસ્તુ જેવી કે ટાઇલ્સ, ગ્રેનાઇટ, માર્બલના રંગ, કદ તથા ડીઝાઇનમાં ફેરફાર અંગે વાંધો કે તકરાર ત્રીજીતરફવાળાએ ઉપસ્થિત કરવા–કરાવવાની નથી.

h) ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ યુનીટમાં અન્ય કોઈ યુનીટ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મિમ્બર્સ/સભાસદને અડચણ થાય કે મુશીબત ઉભી કરે તેવી જગ્યાએ એર કંન્ડીશનર્સના આઉટ ડોર યુનીટ તથા એકઝોસ્ટ ફેન મુકવાના નથી. વધુમાં, સદર **'Shyam Icon'** નામની યોજના પૈકી કોમર્શીયલ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ તેઓએ વેચાણ રાખેલ યુનીટમાં પાછળના ભાગે બારી–બારણા લગાડવાના નથી. તેમજ તેઓએ વેચાણ રાખેલ કોમર્શીયલ યુનીટના પાછળના ભાગે એરકંન્ડીશનર્સના આઉટ ડોર યુનીટ તથા એકઝોસ્ટ ફેન મુકવાના નથી.

i) ત્રીજીતરફવાળાએ તેઓને ફાળવવામાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યા સિવાયની બીજીકોઈ જગ્યાએ પોતાના વાહનોનું પાર્કીંગ કરવું નહિં.

j) સદર **'Shyam Icon'** નામની યોજનામાં નોંધાયેલ રહેણાંક યુનીટ ધારકોએ તેઓએ વેચાણ રાખેલ યુનીટનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ માત્ર અને માત્ર રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. તેમાં નર્સીંગ હોમ, બોર્ડીંગ હાઉસ, ગેસ્ટ હાઉસ, ગેમ ઝોન કે અન્ય કોઈ કોમર્શીયલ ગણાય તેવા હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરશે–કરાવશે નહિં.

k) સદર **"Shyam Icon"** નામની યોજનામાં આવેલ ટેરેશ/અગાશી સાથેના યુનીટ જે તે સભ્ય/મિમ્બર્સને વેચાણ આપવામાં આવ્યા હોય તે યુનીય સાથે આવેલ ટેરેશ/અગાશીમાં તે યુનીટ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મિબ્બર્સ કોઈપણ જાતનું પાકુ બાંધકામ કરી શકશે નહિં કે બાંધકામ કરી–કરાવી શકશે નહિં. એટલે કે તે ટેરેશ/અગાશી જે તે સભ્ય/મિમ્બર્સે કાયમી ધોરણે ખુલ્લી રાખવાની છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર બાનાખતનો કરાર અમો બીજીતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ તમો એકતરફવાળાને કરી આપેલો છે.

l) ત્રીજીતરફવાળાને મિલ્કતનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી ત્રીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે મિલ્કતની તથા યોજનાની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને મિલ્કત **"Shyam Icon"** નામની યોજનામાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ સદર **"Shyam Icon"** નામની યોજનાના નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂદ્ધના કરશે નહિં. તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા કે જે કાયદા વિરૂદ્ધ હોય તે કરશે નહિં તથા કાયદા વિરૂદ્ધનું કૃત્ય કરશે નહિં અને વડોદરા મહાનગર પાલિકા 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.

m) ત્રીજીતરફવાળા તેઓએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહિં કે જે જોખમી, જ્વલનશીલ તથા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી સદર મિલ્કતની યોજના એટલે કે **"Shyam Icon"** નામની યોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે. તદઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહિં કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા વડોદરા મહાનગર પાલિકાને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા–લઈ જવામાં

દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલ્કત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને એપાર્ટમેન્ટને તથા મિલ્કતના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમછતાં 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 **"Shyam Icon"** નામની યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં તથા કોમન પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ પેસેજ જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

n) 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 મહાનગર પાલિકાના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરૂદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય ત્રીજીતરફવાળાએ સદર **"Shyam Icon"** 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 કલેઈમ કરવાના ત્રીજીતરફવાળાના હક્કો સંપુર્ણપણે જતાં રહેશે.

o) ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા મિલ્કતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે મિલ્કતમાં અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ સદર **"Shyam Icon"** નામની યોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી. તેમજ **"Shyam Icon"** નામની યોજનાની સાથે તેમજ ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ કે વેચાણ આપેલ મિલ્કતના સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલિકટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતીમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી સદર **"Shyam Icon"** નામની યોજનાને તથા તેમાં આવેલ મિલ્કતોની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. બીજીતરફવાળા અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના ત્રીજીતરફવાળાએ **"Shyam Icon"** 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 **"Shyam Icon"** 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.

p) ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી સદર **"Shyam Icon"** નામની યોજનાની જમીન તથા તેમાં આવેલ બિલ્ડીંગો/ટાવરો તથા તે બીલ્ડીંગો/ટાવરોમાં આવેલ મિલ્કતોને કે તેના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ્દ અથવા રદ્દ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કૃત્ય ત્રીજીતરફવાળાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય ત્રીજીતરફવાળા કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત ત્રીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

q) 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 **"Shyam Icon"** નામની યોજનાના અન્ય સભ્યો/સભાસદોને અગવડતા પડે. તેમજ સોસાયટીના કોમન રોડ, કોમન એરીયા તથા એપાર્ટમેન્ટના પેસેજ અને પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

r) બીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર ત્રીજીતરફવાળાએ સદર **"Shyam Icon"** નામની યોજનામાં આવેલ વિજળી,

પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણ માટે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્વારા માંગવામાં આવેલા સિક્યુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

s) ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કત જે હેતુ માટે બીજીતરફવાળાએ ફાળવેલ/વેચાણ આપેલ 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.

t) 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.

u) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્ષ બોડીની રચના વખતે સદર **“Shyam Icon”** નામની યોજના અને તેમાં આવેલ મિલ્કતોની સલામતી અને મેઈન્ટિનન્સ 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.

v) બીજીતરફવાળા અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ સમયે યોજનામાં કે યોજનાની જમીન અને તેમાં બાંધવમાં આવેલ એપાર્ટમેન્ટના 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 મેઈન્ટિનન્સની 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 નં. ૨ વાળી મિલ્કતનો બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદર **“Shyam Icon”** નામની યોજનાના કોઈપણ ભાગ ઉપર ત્રીજીતરફવાળાનો કોઈ હક્ક, દાવો રહેશે નહિં કે ધરાવશે નહિં. તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળાની માલિકી, કબજા–ભોગવટાની રહેશે અને આ કરારના આધારે ત્રીજીતરફવાળાને સદર **“Shyam Icon”** 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 (Party of the Frist Part annd Second Part shall not mortgage or create charge).**

એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદર પરિશિષ્ટ નં. ૨ 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 નં. ૨ 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 મળયાના ૭ દિવસની અંદર ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પોતાની સહી, સંમતી કરીને સદરહું કરાર મોલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કંન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળયેથી 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 મળયાના 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 મળયાના ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર તે ચુક સુધારી ન લે તો ત્રીજીતરફવાળાની સદર પરિશિષ્ટ નં. ૨ વાળી મિલ્કત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ્દ થયેલ ગણાશે અને ત્રીજીતરફવાળાએ જમા કરાવેલી બુકીંગની 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 **"Shyam Icon"** 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 જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ

સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂર હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ્દ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

૨૩. **આ કરારમાં જ્યાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતિ (Method of calculation of proportionate share wherever referred to in the agreement)**

આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ 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. 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 તમામ પક્ષકારોએ એક–બીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાના રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજી. પોષ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

<u>એકતરફવાળાનું નામ અને સરનામું</u>

અશોકભાઈ હરીલાલ તન્ના

રહે. ૬૮/બી, ઉર્મિ સોસાયટી, બી.પી.સી. રોડ, વડોદરા.

<u>બીજીતરફવાળાનું નામ અને સરનામું</u>

નંદ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે ભાગીદારો :

(૧) **રાજુભાઈ નાનુભાઈ ભરવાડ**, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો–ખેતી/વેપાર, રહે. એ–૯, નીલકંઠ પાર્ક સોસાયટી, સ્ટર્લીગ પોઈન્ટ પાછળ, અટલાદરા, વડોદરા.

(૨) **શીવભાઈ રાજુભાઈ ભરવાડ**, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો–ખેતી/વેપાર, રહે. એ–૨૪, નીલકંઠ પાર્ક સોસાયટી, સ્ટર્લીગ પોઈન્ટ પાછળ, અટલાદરા, વડોદરા.

(૩) **ઉદેસીહ એસ. ચાવડા,** ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો–ખેતી/વેપાર, રહે. ૨૩, શંકર નીવાસ, શ્રીધર બંગ્લોઝ, સનફાર્મા રોડ, અટલાદરા, વડોદરા.

ભાગીદારી પેઢીનું સરનામું– Shyam Icon, બ્લોક નં. ૩૦૫, સહજાનંદ ડુપ્લેક્ષની બાજુમાં, કલાલી, વડોદરા.

<u>ત્રીજીતરફવાળાનું નામ અને સરનામું</u>

રહે.____.
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 (Stamp Duty and Registration)**
આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ ત્રીજીતરફવાળાએ ભોવવાનો રહેશે.

૩૦. **વિવાદનું નિરાકણ (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.

૩૨. તમો ત્રીજીતરફવાળાએ સદર બાનાખતની તમામ શરતો–નિયમો વિગેરે વાંચી, સમજી, વિચારીને, માહીતગાર થયા બાદ તથા સદર યોજનાના તમામ દસ્તાવેજોની ચકાસણી કર્યા બાદ તે અંગે તમામ રીતે સંતુષ્ટ થયા બાદ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ પરિશિષ્ટ નં. ૨ વાળી મિલ્કત અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે. જેથી અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ તમો ત્રીજીતરફવાળાને સદર બાનાખતનો કરાર કરી આપેલો છે.

<u>પરિશિષ્ટ નં. ૧</u>

રજી. ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે કલાલી ની સીમનાં બ્લોક/સર્વે નં. ૩૦૫, જેનો જુનો સ. નં. ૩૮૪, ૩૮૫, ૩૮૯, ૩૯૦, ૩૯૧ અને ૩૯૨ છે. જેનું ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨–૭૮–૨૨ હે–આરે–ચો.મી. એટલે કે ૨૭,૮૨૨ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીની જમીન છે. તે આખી જમીન પૈકી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી તા. ૨૧–૦૫–૨૦૧૪ ના રોજ આપવામાં આવેલ વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન–૧/પરવાનગી/૨૬/૨૦૧૪ મુજબ મંજુર થયેલા નકશામાં દર્શાવેલ રહેણાંક ટાવરો તથા તેના માર્જીન સાથે થતી અંદાજે ૨,૯૯૧ ચો.મી. જમીન તથા દક્ષિણ–પુર્વ દિશામાં રોડ–રસ્તામાં જતી જમીન અંદાજે ૮૭૦ ચો.મી. મળી કુલ ૩,૮૬૧ ચો.મી. જમીનમાં **"Shyam Icon"** નામની કોમર્શીયલ તથા રહેણાંક યોજનાનું આયોજન તા. ૦૩–૧૨–૨૦૧૯ ના રોજ વડોદરા મહાનગર પાલિકા તરફથી આપવામાં આવેલ વિકાસ પરવાનગી/રજાચિઠ્ઠી નં. વોર્ડ–૬/એલ–૩૧/૨૦૧૯–૨૦૨૦ મુજબ કરવામાં આવેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ નં. ૨</u>

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

સદર **"Shyam Icon"** નામની કોમર્શીયલ તથા રહેણાંક યોજનામાં ટાવર નં. ____ માં ___ માળે આવેલ **Flat/Shop No. _______ વાળી મિલ્કત,** જેના **કાર્પેટ એરીયાનું માપ ___ ચો.મી. છે, તેની બાલ્કનીનું માપ _____ ચો.મી. તથા તેના વોશ એરીયાનું માપ ______ ચો.મી. છે અને તેની સાથેની ટેરેશનું માપ _____ ચો.મી. છે. તેને વરંડે પડતી જમીનનું માપ _______ ચો.મી. છે.** તે **Flat/Shop 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 તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

સાક્ષીઓની સહી

૧________________

૨________________

____
અશોકભાઈ હરીલાલ તન્ના
જમીન માલિકની સહી
એકતરફવાળા/વિચાણ આપનાર

નંદ ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે ભાગીદારો
(૧) રાજુભાઈ નાનુભાઈ ભરવાડ
(૨) શીવભાઈ રાજુભાઈ ભરવાડ
(૩) ઉદેસીંહ એસ. ચાવડા

____
નં. ૨ પોતેજાતે તથા નં. ૧ અને ૩ ના કુલમુખત્યાર તરીકે.
સંમતી આપનારની સહી
ડેવલોપર્સ/બીજીતરફવાળા/પ્રમોટર

____
કરાર લખી લેનાર/વિચાણ રાખનાર
ત્રીજીતરફવાળા/એલોટી

<u>એનેક્ષર–એ</u>