

બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તા. ____-____-૨૦૧૯ ના રોજ :-

કરાર લખી આપનાર/જમીન માલિક (એકતરફવાળા) :-

Shree Ganesh Infra Inc એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફ અને વતી તેના વહીવટ કરતા ભાગીદાર અમીતકુમાર રમણીકભાઈ ટીલવા, ઉ.વ. ૪૧ વર્ષ, ધંધો-વેપાર. ભાગીદારી પેઢીનું સરનામું:- Shyamal Lake View, સેવાસી, વડોદરા. ભાગીદારી પેઢીનું PAN No. ADXFS7346H છે. (જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનાર/જમીન માલિક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના અર્થમાં લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢી પોતેજાતે તથા અમો ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો-વખતના તમામ ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે એકતરફવાળા.

:- તથા :-

કરાર લખી લેનાર/વેચાણ રાખનાર (બીજીતરફવાળા) :-

_____, ઉ.વ. ____ વર્ષ, ધંધો-નોકરી/વેપાર/ઘરકામ, રહે. _____. (જેમને હવે પછીથી આ બાનાખતના કરારમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકત વેચાણ રાખનાર/લખી લેનાર/એલોટી એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં લખી લેનારાઓ પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજીતરફવાળા વચ્ચે આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવે છે. જેની વિગતો તથા શરતો નીચે મુજબ છે.

૨જી. ક્રીસ્ટીકટ વડોદરા, સબ-ક્રીસ્ટીકટ વડોદરા ના મોજે ગામ-સેવાસી ની સીમના પ્લોટ/સરવે નં. ૨૪૫, જુનો સરવે નં. ૨૫૮ વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનો ખાતા નં. ૧૧૯૯ છે. જેનું ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦-૪૦-૪૭ હે-આરે-ચો.મી. એટલે કે ૪,૦૪૭ ચો.મી. છે. જેનો સેવાસી ની ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨ માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૫૩ પડેલો છે. તે ફા. પ્લોટ નં. ૫૩ મુજબ સદર જમીનનું માપ ૨,૮૩૩ ચો.મી. છે. સદર જમીન અમો એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા-ભોગવટાની છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં સામેલ છે. જેનો અમો એકતરફવાળાને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, વહીવટ કરવા અમોને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

સદરહું જમીન મુળ જુની શરતની ખેતીની જમીન હતી. તેનો બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા મે. કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાએ તેઓના હુકમ નં. CB/NA/VADODARA/Sevasi /245/1001163/2019 થી તા. ૨૫-૦૨-૨૦૧૯ ના રોજ પરવાનગી આપેલી છે. આમ, સદરહું જમીન બીનખેતીની જમીન છે.

સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગેની જરૂરી પરવાનગી તા. ૧૨-૦૩-૨૦૨૦ ના રોજ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી વિકાસ પરવાનગી નં. યુડીએ/પ્લાન-૪/પરવાનગી/૧૫૦/૨૦૧૯ થી આપવામાં આવેલ છે. તે આધારે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી જમીનમાં અમો એકતરફવાળાએ “**Shyamal Lake View**” એ નામથી રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ 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. જેનો તા. _____ ના રોજ ૨જી. નં. _____

આપવામાં આવેલ છે.

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

સદર જમીનમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ “**Shyamal Lake View**” એ નામની રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે અંગે અમો એકતરફવાળાના આર્કીટેક્ટ કીરણ પટેલ (પ્રો. સ્પેશ પ્લસ) 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 બીજીતરફવાળાને 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 આર્કીટેક્ટ પાસે જોવડાવી ચકાસી લીધેલ છે. જે અંગે તમો બીજીતરફવાળાને સંતોષ મળ્યેથી સમજી, વિચારીને સદર યોજના એટલે કે “**Shyamal Lake View**” માં આવેલ Tower No.

ના ____ Floor માં આવેલ Shop/Flat No. ____ વાળી મિલકત અમો એકતરફવાળા પાસેથી તમો બીજીતરફવાળાએ કુલ રૂ. ____/- અંકે રૂપિયા ____ પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે. સદર Shop/Flat No. ____ નો કાર્પેટ એરીયા ચો.મી. છે. (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલ, સર્વિ શાફ્ટસ, એક્સકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે.) અને તે માપની પદ્ધતી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ તે કબુલ, મંજૂર રાખીને સદર Shop/Flat No. ____ વાળી મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે. જેથી કાર્પેટ એરીયા ગણવાની પદ્ધતી અંગે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદબાતલ ગણાશે. સદર અમો એકતરફવાળા પાસેથી તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ નં. ૨ માં સામેલ છે.

સદર Shop/Flat No. ____ વાળી મિલકત વેચાણ રાખવાના બાનાપેટે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી અમો એકતરફવાળાને રૂ. ____/- અંકે રૂપિયા ____ પુરા બાનાપેટે મળી ગયેલ છે.

સદર કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજૂતી મુજબ અમો એકતરફવાળા દ્વારા આયોજીત “Shyamal Lake View” ના Tower No. ____ ના માળે આવેલ Shop/Flat No. ____ વાળી મિલકત અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળા તે વેચાણ રાખવા સંમત થયેલાં છો. તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે.

—:: શરતો ::—

૧. એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા-ભોગવટાની જમીન ઉપર વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ સદર જમીન ઉપર ટાવર નં. ‘A’ મા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં દુકાનો તથા પાર્કીંગ અને ‘પ્રથમ’ માળથી ‘નવમા’ માળ સુધી ફ્લેટોનું આયોજન કરેલું છે તથા ટાવર નં. ‘B’, અને ‘C’ માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર પાર્કીંગ તથા ‘પ્રથમ’ માળથી ‘નવમાં’ માળ સુધી ફ્લેટોનું આયોજન કરેલું છે. સદર યોજનાના બેઝમેન્ટમાં રહેણાંક યુનીટ ધારકો માટેનું પાર્કીંગ રાખેલું છે.

પરંતુ, એકતરફવાળાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય તેવા સુધારા-વધારા સિવાય બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલકતને નુકશાન કરે તેવા કોઈ સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરવા એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાની લેખીત સંમતી મેળવવાની રહેશે.

૧.(એ/૧) સદર “Shyamal Lake View” નામની યોજનાના Tower No. ____ ના ____ Floor માં આવેલ Shop/Flat No. ____ વાળી મિલકત કે જેનો કાર્પેટ એરીયા ____ ચો.મી. છે. તે મિલકત ઉચ્ચક રૂ. ____/- અંકે રૂપિયા ____

પુરામાં વેચાણ રાખવા બીજીતરફવાળા સંમત થયેલા છે અને એકતરફવાળા તે વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત રકમમાં “Shyamal Lake View” ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લ કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહિતની ફેસિલીટીની કિંમતો સમાવેશ થયેલ નથી. જેમાં દુકાન/ફ્લેટનો કાર્પેટ એરીયા ____ ચો.મી. છે. કોમન વિસ્તાર અને સવલતો કે જે પ્રિમાઈસીસને સંલગ્ન છે તે કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન કે જેને એનેક્સર-એ તરીકે આ સાથે જોડવામાં આવેલ છે.

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

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

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

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

૧.(બી) ઉપરોક્ત જણાવેલ રીતે “Shyamal Lake View” નામની યોજનાના Tower No. ____ ના ____ Floor માં આવેલ Shop/Flat No. ____ વાળી મિલકતની કુલ કિંમત રૂ. ____/- અંકે રૂપિયા ____ પુરા છે. તેના બાનાપેટે રૂ. ____/- અંકે રૂપિયા ____

પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦ % થી વધુ નહિં) બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

૩. /- તા. _____ ના રોજ _____ બેંકના ચેક નં. _____ થી મળી ગયેલાં છે.

૩. /- અકે રૂપિયા _____ પુરા.

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

a. ૩. /- અકે રૂપિયા _____ પુરા
(કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦ % થી વધુ નહિં) સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ અમો એકતરફવાળાની માંગણી થયેથી તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવી આપવાની રહેશે.

b. ૩. /- અકે રૂપિયા _____ પુરા
(કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના પ્લીનથ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે તમો બીજીતરફવાળાએ દિન-૭ માં અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

c. ૩. /- અકે રૂપિયા _____ પુરા
(કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના પોડીયમ અને સ્ટીલ્સ સહીતનું સ્લેબનું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યારે તમો બીજીતરફવાળાએ દિન-૭ માં અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

d. ૩. /- અકે રૂપિયા _____ પુરા
(કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના એપાર્ટમેન્ટની દીવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, બારી-દરવાજાઓનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે તમો બીજીતરફવાળાએ દિન-૭ માં અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

e. ૩. /- અકે રૂપિયા _____ પુરા
(કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં સેનેટરી (બાથરૂમ) ફીટીંગનું કામ, સીડી, લીફ્ટ વેલ, લોબીઓનું કામો પુરા થાય ત્યારે તમો બીજીતરફવાળાએ દિન-૭ માં અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

f. ૩. /- અકે રૂપિયા _____ પુરા
(કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના એપાર્ટમેન્ટની બાહ્ય દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, અગાશીઓનું કામ, વોટરપ્રુફીંગ તથા બાહ્ય પ્લમ્બીંગનું કામ (પાણીની પાઈપોને લગતું કામ) પુરૂ થાય ત્યારે તમો બીજીતરફવાળાએ દિન-૭ માં અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

g. ૩. /- અકે રૂપિયા _____ પુરા
(કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના એપાર્ટમેન્ટની લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, ઇલેક્ટ્રો-મિકેનિકલ વિગેરે કામો અને પર્યાવરણીય આવશ્યકતાઓને લગતા કામ પુર્ણ થાય ત્યારે તમો બીજીતરફવાળાએ દિન-૭ માં અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

h. ૩. /- અકે રૂપિયા _____ પુરા
(કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦૦ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ એટલે કે બાકી રહેતી રકમ) તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનું કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

i. સદર બાનાખતની મુદત ૬૦ માસની રાખવામાં આવી છે.

- ૧.(સી) ઉપર જણાવેલ એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એકતરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જસ, ડ્રેનેજ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ડ્રેક્યુમેન્ટ ચાર્જસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઇલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટ વિગેરેના ચાર્જસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલાં ચુકવવાના રહેશે.
- ૧.(ડી) ઉપરોક્ત જણાવેલ કિંમતમાં એકતરફવાળાએ કોઈપણ જાતનો વધારો કરવાનો નથી. પરંતુ, જે નામદાર સરકારશ્રીના કે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચામાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ/વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.
- ૧.(ઈ) જે બીજીતરફવાળા નક્કિ થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી એકતરફવાળાને કરે તો એકતરફવાળાએ પોતાની સંપૂર્ણ સત્તાથી બીજીતરફવાળાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી ચુકવણી કરેલ હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષિક ૬ (છ) % ના દરે બીજીતરફવાળાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ એકતરફવાળા ક્યારેય પાછી માંગી શકશે નહિં. આવી રકમ વહેલી સ્વીકારવી કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા એકતરફવાળાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કિ કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહિં.
- ૧.(એફ) સદર **“Shyamal Lake View”** ના વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર થયેલાં પ્લાન મુજબના Tower No. _____ માં _____ Floor માં આવેલ **Shop/Flat No. _____** વાળી મિલકતનો કાર્પેટ એરીયા _____ ચો.મી. છે. જે તે કાર્પેટ એરીયામાં 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 એકતરફવાળાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજૂ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની બાજુ બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કિ કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજીતરફવાળાને આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જ્યારથી એકતરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૬ (છ) % ના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાળાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયાવાળી રકમ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ૪૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો આ કરારના ખંડ ૧.(એ) માં થયેલ સમજૂતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.
- ૧.(જી) એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાને આપવામાં આવે છે અને એકતરફવાળાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી.
- ૨.૧ સદર **“Shyamal Lake View”** ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતનો કબજો એકતરફવાળા પાસેથી લેતી વખતે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા નક્કિ થયેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને બીજીતરફવાળાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે એકતરફવાળા સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.
- ૨.૨ બંને પક્ષકારો માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સદર સમયમર્યાદામાં **“Shyamal Lake View”** નામની યોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર એકતરફવાળાએ મેળવી લેવાનું છે અને બીજીતરફવાળાને સમયસર પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવાનો છે. તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો બીજીતરફવાળાના એસોશીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે. તેવીજ રીતે બીજીતરફવાળાએ પણ ખંડ ૧.(બી) મુજબ નક્કિ કરેલ પેમેન્ટ પ્લાન મુજબના વેચાણ અવેજના નાણાં તેમજ અન્ય લેણાં, ચાર્જસ વિગેરેની ચુકવણી એકતરફવાળાને નિયત સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે. તેમજ આ કરાર હેઠળની અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

- ૩.૧ સદરહું “**Shyamal Lake View**” નામની યોજનાવાળી જમીનનું ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ જણાવ્યા મુજબનું છે અને તે ક્ષેત્રફળ મુજબ પરિશિષ્ટ નં. ૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કિમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે જગ્યા મેળવવા એકતરફવાળા સંપૂર્ણ હક્કદાર રહેશે.
- ૩.૨ એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા આપેલ રજાચિટ્ટી મુજબ કુલ એફ.એસ.આઈ. ૭,૬૩૬.૭૮ ચો.મી. મળવાપાત્ર છે. ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ પ્રિમીયમ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી કરી મળેલ એફ.એસ.આઈ. મળી કુલ ૭,૬૩૬.૭૮ ચો.મી. વાપરેલ છે અને પ્રોજેક્ટ 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 પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા હોય તેમાં થયેલ ફેરફારોથી ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. મેળવીને ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ ૭૬૨૭.૭૨ ચો.મી. ઉપયોગ અથવા વિકાસ લેવાની યોજના ઘોડેલ છે. એકતરફવાળા દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેક્ટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી સુચિત ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડેક્સ જાહેર કરેલ છે. ફાળવણીથી મેળવનારાએ બીજીતરફવાળા દ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ અને એપાર્ટમેન્ટોનું વેચાણ 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 કબજે તા. ૩૧-૦૩-૨૦૨૫ સુધી કે તે પહેલા સોંપવા માટે બંધાયેલ છે. પરંતુ, જે એકતરફવાળા સદર “**Shyamal Lake View**” નામની યોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ 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 દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જે બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવામાં 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 બંને પક્ષકારો સંમત થાય છે.
- ૪.૨ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ બીજીતરફવાળાના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ રકમની નિયત સમયમર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જે બીજીતરફવાળા કસુર કરે તો આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના એકતરફવાળાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને બીજીતરફવાળા હુપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો એકતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવશે (બીજીતરફવાળાએ નિયત સમયમાં ચુકવવાની રકમમાં સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં બીજીતરફવાળાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે).
- પરંતુ, એકતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરવાનો ઈરાદો ધરાવતા હોવાની અને તેઓ કઈ ચોક્કસ શરતના ભંગ બદલ આ કરાર રદ કરવા ઈચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં બીજીતરફવાળાએ જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે અને જે બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહિં શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ એકતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.
- વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવેથી કરાર સમાપ્તિની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર નાણાં પરત કરવાના છે અથવા સદરહું મિલ્કત કોઈ ત્રાહિત વ્યક્તિને વેચાણ આપ્યા બાદ સદર મિલ્કત ખરીદનાર ત્રાહિત વ્યક્તિ પાસેથી એકતરફવાળાને સંપૂર્ણ અવેજની રકમ મળેથી આ કરારના બીજીતરફવાળાને તેણે એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ, બીજીતરફવાળા દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી એકતરફવાળાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજૂતી સધાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાકી કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પમાં કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એકતરફવાળાએ નક્કી કરવાનો રહેશે.
૫. સદરહું બીલીગમાં અને એપાર્ટમેન્ટમાં એકતરફવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમેનીટીઝમાં લિક્વિડ વિગેરેની વિગતો આ સાથે એનેક્સર-બી થી જોડેલ છે.

૬. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ૧ માસમાં સુપ્રત કરી દેવાનો છે. એકતરફવાળા પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો અને બીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સ્વિકારેલ હોય તેટલી રકમ ઉપર જેટલો સમય કબજો સુપ્રત કરવામાં મોડું કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ખંડ નં. ૪.૧ માં જણાવેલ દરે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ, વેચાણ આપેલ મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ પુરું કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો એકતરફવાળા કબજો સુપ્રત કરવા મટિનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માંગણી કરવા હક્કદાર બનશે.

- યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.
- નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
- એકતરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવના મટીરીયલ્સની કિલિવરીના કારણે.
- ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ક્લિરિટી ઉપસ્થિત તાચ કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ક્લિરિટી ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે.
- બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.
- બીજીતરફવાળા કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા કે અન્ય કોઈપણ દ્વારા બદ્દઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થશે તો એકતરફવાળા સદર **“Shyamal Lake View”** નામની યોજનાના કમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હક્કદાર ગણાશે નહિં.

૭.૧ કબજો લેવા મટિની કાર્યવાહી (Procedure of taking of Possession)

એકતરફવાળા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી **“Shyamal Lake View”** નામની યોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને બીજીતરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી એકતરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ, એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા મટિની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદ્દનુસાર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે એકતરફવાળાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરું કરવામાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજીતરફવાળા આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજીતરફવાળા આવું નુકશાન ભરપાઈ કરવા બંધાય છે. એકતરફવાળા અથવા સોસાયટી નક્કિ કરે તે મુજબના મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જસની રકમ ભરપાઈ કરવા બીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

૭.૨ BUC આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી એકતરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા પાસેથી મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને બીજીતરફવાળા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્સ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળા પાસેથી મેળવીને બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં રજૂ. વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

૭.૩ બીજીતરફવાળા મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો (Failure of party of the second part/Allotte to take possession of Apartment/Flat/Plot/Shop)

એકતરફવાળા તરફથી ખંડ નં. ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવેથી બીજીતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડિમીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજીતરફવાળા પેરા નં. ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો

મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ન સ્વિકારે તો પણ એપાર્ટમેન્ટના મેઇન્ટેનન્સના નાણા ભરપાઈ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે. તેમજ બીજીતરફવાળા નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસમાં બાકીના અવેજની ચુકવણી કરી કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા આ બાનાખતનો કરાર રદ કરી મજકુર મિલકત અન્ય કોઈ ત્રાહીત વ્યક્તિને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી અવેજની રકમ મળ્યેથી બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમમાં એકતરફવાળાને થયેલ નુકશાનની રકમ બાદ કરીને પરત કરવાની રહેશે.

- ૭.૪ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન એપાર્ટમેન્ટ અથવા “**Shyamal Lake View**” માં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાની ધ્યાને લાગે અને તે ખામી બીજીતરફવાળાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય તો એકતરફવાળાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને તેવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય નો બીજીતરફવાળા તેવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ, તેવી ખામીનો મટિ એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા તેવી ખામીઓ માટેનું કારણ એકતરફવાળાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા તેવી ખામી બીજીતરફવાળાને 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 બીજીતરફવાળા કે તેઓના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને વળતર ચુકવી આપવાપાત્ર બનશે નહિં કે તેવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિં. એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમેનીટીઝ, કોમન ફેસિલીટીઝની જાળવણી બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા-કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વરસો-વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઇન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.૫ બિલ્ડીંગને નુકશાન

- a) જે બીજીતરફવાળા દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં ચીજલીંગ, 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 સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જનહાની થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિં અને એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિં.
- b) કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ એટલે કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડ વિગેરે તથા માનવસર્જિત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજીતરફવાળાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળું પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જનહાની થાય કે બીજીતરફવાળાના એપાર્ટમેન્ટને કે બિલ્ડીંગને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિં અને એકતરફવાળાને આવી ખામી કે નુકશાનની રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિં.
- c) સદરહું આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી જમીનમાં “**Shyamal Lake View**” એ નામની યોજનાનું આયોજન કરી તેમાં કોમર્શીયલ તથા રહેણાંક યુનીટોનું આયોજન કરેલું છે. અને સદરહું “**Shyamal Lake View**” એ નામની યોજનાનો વડોદરા મહાનગર સેવા સદનમાંથી પ્લાન મંજૂર કરાવી તે નકશા પ્રમાણે તેમાં દુશવિલી વિગતો મુજબ જ બાંધકામ કરવાનું છે. સદર યોજનાના તમામ એપાર્ટમેન્ટોના એલીવેશન કે તેની કોઈપણ દીવાલોમાં ફેરફાર કરવાનો તમો બીજીતરફવાળાને કોઈપણ જાતનો હક્ક કે અધિકાર નથી તેમજ આખા એપાર્ટમેન્ટના બીમ, કોલમ, સ્લેબ, દીવાલો કે કોમન સવલતોને નુકશાન થાય તે પ્રમાણેની કોઈ તોડફોડ કે વધારાનું બાંધકામ કરવા તમો બીજીતરફવાળા હક્કદાર નથી.

૭.૬ આગ લાગવા અંગે

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

૭.૭ લીફ્ટ

- a) બીજીતરફવાળાએ મિલકતનો કબજો લેતા પહેલા લીફ્ટ લાયસન્સ, લીફ્ટની ગુણવત્તા, કારીગરી, વર્કિંગ કન્ડીશન, કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જે લીફ્ટના કોઈપણ કામમાં કોઈપણ પ્રકારની ખામી જણાય તો મિલકતનો કબજો સ્વિકારતા પહેલાં બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને લેખીતમાં જણ કરવાની રહેશે. જે જણ કરવામાં નહિ આવે તો બીજીતરફવાળા આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.
- b) સોસાયટીને યોજનાની સોંપણી કર્યા બાદ લીફ્ટ લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવાની અને લીફ્ટનું સમયસર મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જે સોસાયટી લીફ્ટના લાયસન્સ રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ બન્યું અને ફ્લેટમાં કોઈ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી એકતરફવાળાની રહેશે નહિં અને એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિં.

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

૮. બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેઠાણ યુનીટનો ઉપયોગ માત્ર રહેઠાણના હેતુ માટે અને કોમર્શીયલ યુનીટનો ઉપયોગ માત્ર કોમર્શીયલ હેતુ માટે કરી શકશે. સદર “Shyamal Lake View” એ નામની યોજનાનું આયોજન વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી તા. ૧૨-૦૩-૨૦૨૦ ના રોજ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી વિકાસ પરવાનગી નં. યુટીએ/પ્લાન-૪/પરવાનગી/૧૫૦/૨૦૧૯ મુજબ કરવામાં આવેલ છે અને તે રજાચીટ્ટી લગત મંજૂર થયેલ નકશામાં બતાવ્યા મુજબ સદરહું યોજનામાં કોમર્શીયલ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓ તેઓને વેચાણ આપવામાં આવેલ કોમર્શીયલ યુનીટના આગળના ભાગમાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં જ પોતાના વાહનો અન્ય કોઈ કોમર્શીયલ યુનીટ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મિમ્બર્સને અડચણ ન પડે તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. તેમજ ટાવર નં. ‘A’ માં રહેણાંક યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ તેઓના વાહનો તેઓએ વેચાણ રાખેલ યુનીટના ટાવરમાં જ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાછળના ભાગે આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં અન્ય કોઈને અડચણ ન પડે તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે તથા ટાવર નં. ‘B’ અને ‘C’ માં રહેણાંક યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓએ તેઓના વાહનો તેઓએ વેચાણ રાખેલ રહેણાંક યુનીટના ટાવરમાં જ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં અન્ય કોઈને અડચણ ન પડે તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. તેમજ સદર યોજનામાં રહેણાંક યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓ માટે બેઝમેન્ટમાં કોમન પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલી છે તેમાં રહેણાંક યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓને ફાળવવામાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં પણ જે તે રહેણાંક યુનીટ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મિમ્બર્સ તેઓના વાહન પાર્ક કરી શકશે. પરંતુ, સદર યોજનામાં વેચાણ રાખનાર મેમ્બર્સ/સભ્ય/સભાસદે તેઓના વાહનો તેઓએ વેચાણ રાખેલ જે તે યુનીટના ટાવરમાં આગળના ભાગે આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં જ પોતાના વાહનો અન્ય કોઈને અડચણ ન પડે તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. પરંતુ, સદરહું યોજનામાં કોમર્શીયલ યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓ માટે ટાવર નં. ‘A’ માં દુકાનોની આગળના ભાગમાં પાર્કીંગ આવેલ છે તે પાર્કીંગમાં રહેણાંક યુનીટ ધારકો તેઓના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં. તેવીજ રીતે ટાવર નં. ‘A’, ‘B’ અને ‘C’ માં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં રહેણાંક યુનીટ ધારકો માટે રાખવામાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં કોમર્શીયલ યુનીટ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મિમ્બર્સ તેઓના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહિં. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલો છે. જેમાં બીજીતરફવાળા સંમત થયેલાં છે.

૯. બીજીતરફવાળાએ “Shyamal Lake View” ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પો. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેમાં એકતરફવાળા કહે તે નામથી સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એકતરફવાળા દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજીતરફવાળાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેના અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી-સીકા કરીને ૭ દિવસની અંદર એકતરફવાળાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. એટલે કે બીજીતરફવાળાએ ફરજિયાતપણે સોસાયટીના સભાસદ થવાનું રહેશે. જેથી એકતરફવાળા 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 બીજીતરફવાળાએ કોઈ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી કે તકરાર કરવાની નથી.

- ૯.૧ એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજીતરફવાળા પરિયોજનાની જમીન અને

“Shyamal Lake View” 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 કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવા પાત્ર બનશે. સદર “Shyamal Lake View” નામની યોજનામાં એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા મેઈન્ટેનન્સ અંગેના પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવશે. વધુમાં બીજીતરફવાળા સંમત થાય છે કે જ્યાં સુધી બીજીતરફવાળાનો મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નક્કિ ન થાય ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા તેઓના ભાગે પડતો કામચલાઉ મેઈન્ટેનન્સ અંગેનો ફાળો એકતરફવાળાને ચુકવવા રાજીખુશીથી સંમત છે. બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને 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 એકતરફવાળા પાસે જ રહેશે.

૧૦. સદર કરારમાં જણાવવામાં આવેલી બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત બીજીતરફવાળાએ ઉક્ત ફ્લેટ હદ વિસ્તારને કબજે સોંપ્યા તારીખી અથવા તે પહેલા બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા 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 એકતરફવાળાના વકીલશ્રીઓને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ તથા તમામ દસ્તાવેજના વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ બીજીતરફવાળાએ તેઓના ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ મુજબ એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
૧૨. એકતરફવાળા દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જ્યારે મિલકતની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેની નોંધણી માટે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જસની જે કંઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય તે વકીલ ફી સહીત તમામ રકમ બીજીતરફવાળાએ તેઓના ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ મુજબ એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
૧૩. એકતરફવાળાની રજૂઆત અને બાંહેધરી (Representation and Warranties of the Party of the First Part).

- a) સદર “Shyamal Lake View” નામની યોજનાની જમીન અંગેના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ યોજનાની જમીન ચોખ્ખા, ક્લીયર, માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી છે. તે જમીનના વેચાણ અંગેના હક્કો એકતરફવાળા ધરાવે છે અને યોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ યોજનાના અમલ માટે યોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો એકતરફવાળા જ ધરાવે છે.
- b) એકતરફવાળા યોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હક્કો તેમજ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મેળવેલી જરૂરિ મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને એકતરફવાળા યોજના પૂર્ણ કરવા માટે વખતો-વખત જરૂરિ હોય તેવી તમામ મંજૂરીઓ લાગતી-વળગતી સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરીઓ, સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.
- c) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય યોજનાની જમીન અથવા યોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના લાગ-ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ કે અધિકાર રહેલાં નથી.
- d) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સિવાય યોજનાની જમીન ઉપર અથવા યોજના ઉપર અન્ય કોઈ દ્વારો કોઈપણ કોર્ટમાં ચાલતો નથી કે પેન્ડીંગ નથી.
- e) સદર “Shyamal Lake View” નામની યોજના તથા સદર યોજનાની જમીન અને ઉક્ત મિલકત તથા તેની વિંગ અંગે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ તમામ મંજૂરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત મિલકત અંગે હવેપછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજૂરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને એકતરફવાળાએ સદર “Shyamal Lake View” નામની યોજના અને સદર યોજના ની જમીન અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે અને હંમેશા કરતાં રહેશે.
- f) એકતરફવાળા આ કરાર કરવાનો સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર ધરાવે છે અને એકતરફવાળાએ કોઈ કાયદાનો ભંગ કરેલો નથી કે એવું કોઈ કૃત્ય કે કામગીરી કરેલ નથી કે જેનાથી બીજીતરફવાળાના હક્કો, અધિકારો અને હિતને કોઈ હાની કે નુકશાની પહોંચે.

- g) એકતરફવાળાએ સદર “Shyamal Lake View” નામની યોજના અને ઉક્ત મિલકત સહિત યોજનાની જમીન અંગે કોઈ વ્યક્તિ કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર કર્યા નથી. જેનાથી આ કરાર હેઠળના બીજીતરફવાળાના હક્કોને કોઈપણ રીતે અસર પહોંચે.
- h) એકતરફવાળા ખાત્રીપૂર્વક જણાવે છે કે તેઓ માટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજીતરફવાળાને ઉક્ત મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
- i) સદર “Shyamal Lake View” નામની યોજના સંપૂર્ણ થયેથી એ.ઓ.પો./સોસાયટીની રચના વખતે બીજીતરફવાળાના એસોસીએશનને એકતરફવાળા દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજે સુપ્રત કરાશે.
- j) એકતરફવાળાએ આજની તારીખે સદર યોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણાં ત્રિમાસિક વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે સદર યોજનાને માટે ચુકવવાના હોય તે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.
- k) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય સદર “Shyamal Lake View” નામની યોજનાની જમીન બાબતે અથવા યોજના બાબતે તથા તેના સંપાદન અને યોજના અંગે એકતરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી અથવા કાયદા કાનુન, સરકારી વટ હુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ એકતરફવાળાને કોઈ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૪. બીજીતરફવાળા આથી એકતરફવાળા સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે.

- a) બીજીતરફવાળાને મિલકતનો કબજો જ્યારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે મિલકતની તથા યોજનાની ખુબ જ સારી રીતે જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને મિલકત “Shyamal Lake View” નામની યોજનામાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ સદર “Shyamal Lake View” નામની યોજનાના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂદ્ધ 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 મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહિં. તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજીતરફવાળાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.
- b) બીજીતરફવાળા તેઓએ વેચાણ રાખેલ મિલકતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહિં કે જે જોખમી, જવલનશીલ તથા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી સદર મિલકતની યોજના એટલે કે “Shyamal Lake View” 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 મિલકત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને એપાર્ટમેન્ટને તથા મિલકતના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમજ બીજીતરફવાળા દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મિલકતને નુકશાન થશે તો માત્ર બીજીતરફવાળા તેવા નુકશાનની ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બનશે. તેમજ “Shyamal Lake View” નામની યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં તથા કોમન પાર્કીંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ પેસેજ જવા-આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.
- c) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને સદર મિલકત એકતરફવાળાએ જે સ્થિતિમાં આપી હોય તે જ સ્થિતિમાં 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 બીજીતરફવાળાએ સદર “Shyamal Lake View” નામની યોજનામાં વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલકતમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજીતરફવાળા દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ બાબતોનો ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા સામે ડીફેક્ટ લાયબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના બીજીતરફવાળાના હક્કો સંપૂર્ણપણે જતાં રહેશે.
- d) બીજીતરફવાળા દ્વારા મિલકતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે મિલકતમાં અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ સદર “Shyamal Lake View” નામની યોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજીતરફવાળાએ “Shyamal Lake View”

નામની યોજનાના એલીવિશનમાં અને બહારની કલર સ્કિમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી. તેમજ “**Shyamal Lake View**” નામની યોજનાની સાથે તેમજ બિલ્ડીંગની મિલ્કતના સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઇલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી સદર “**Shyamal Lake View**” નામની યોજનાને તથા તેમાં આવેલ બિલ્ડીંગોની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. એકતરફવાળા અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજૂરી વિના બીજીતરફવાળાએ “**Shyamal Lake View**” નામની યોજનાની બિલ્ડીંગોમાં કે ફ્લેટમાં 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 બેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે સદર “**Shyamal Lake View**” નામની યોજનાને તથા તેમાં આવેલ કોમન સુવિધાઓને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો તેનાથી થયેલ નુકશાનના ખર્ચ સહિતની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

- e) બીજીતરફવાળા દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી સદર “**Shyamal Lake View**” નામની યોજનાની જમીન તથા તેમાં આવેલ બિલ્ડીંગો/ટાવરો તથા તે બિલ્ડીંગો/ટાવરોમાં આવેલ મિલ્કતોને કે તેના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળા કરશે તો સંપૂર્ણ ખર્ચ સહિત બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.
- f) બીજીતરફવાળાએ 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 નહિ કે જેથી કરીને સદર “**Shyamal Lake View**” નામની યોજનાના અન્ય સભ્યો/સભાસદોને અગવડતા પડે. તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીંગમાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.
- g) એકતરફવાળા દ્વારા માંગણી કરવામાં આવેથી ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ સદર “**Shyamal Lake View**” 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.
- h) બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કત જે હેતુ માટે એકતરફવાળાએ 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 બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.
- i) આ કરાર હેઠળ બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણાંના નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળા દ્વારા મિલ્કતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહિ અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ગ્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહિ.
- j) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્ષ બોડીની રચના વખતે સદર “**Shyamal Lake View**” 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 કોઈપણ નિયમોમાં સુધારા-વધારા થાય તે તમામનું પાલન બીજીતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું બીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, લાગત, ચાર્જસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.
- k) એકતરફવાળાને અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ યોગ્ય સમયે સદર યોજના તેમજ બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળાએ તેની સ્થિતિને જોવા માટે તથા તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.
- l) એકતરફવાળા અને તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઈપણ સમયે યોજનાની જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળાએ તેના બિલ્ડીંગમાં તેમજ બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના

કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળાએ તેની સ્થિતિને જોવા માટે તથા તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫. બીજીતરફવાળા તરફથી એકતરફવાળાને 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 એકતરફવાળાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે અને તે રકમ જે હેતુ માટે મેળવવામાં આવેલ હોય તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૬. આ કરારમાં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત, કોઈપણ દ્રષ્ટીએ સદર મિલકત અથવા સદર “**Shyamal Lake View**” નામની યોજનાના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજીતરફવાળા સાથે પરિશિષ્ટ નં. ૨ વાળી મિલકતનો બાનાખતો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદર “**Shyamal Lake View**” નામની યોજનાના કોઈપણ ભાગ ઉપર બીજીતરફવાળાનો કોઈ હક્ક, દાવો રહેશે નહિ કે ધરાવશે નહિ. તેમજ તમામ ખુદ્દી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા-ભોગવટાની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજીતરફવાળાને સદર “**Shyamal Lake View**” 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 ગીરો મુકશે નહિ કે કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહિ (**Party of the First Part shall not mortgage or create charge**).

એકતરફવાળા આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદર પરિશિષ્ટ નં. ૨ વાળી મિલકત એટલે કે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહિ અને જે આવો કોઈ શાનગીરો અથવા બોજો એકતરફવાળા દ્વારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં એકતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવો શાનગીરો કે બોજો સદર પરિશિષ્ટ નં. ૨ વાળી મિલકત વેચાણ રાખનાર એટલે કે બીજીતરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

૧૮. બંધનકર્તા અસર (**Binding Effect**)

એકતરફવાળા આ કરાર બીજીતરફવાળાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહિ. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર બીજીતરફવાળાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને પોતાની સહી, સંમતી કરીને સદરહું કરાર મોલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કંન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને એકતરફવાળાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીએ બીજીતરફવાળાએ હાજર રહીને એકતરફવાળા પાસેથી સદર કરારની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે. એકતરફવાળાના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર બીજીતરફવાળા કરાર ઉપર સહીઓ કરી એકતરફવાળાને પરત ન મોકલે અથવા એકતરફવાળા દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી બીજીતરફવાળા આ કરારની નોંધણી માટે હાજર ન થાય તો એકતરફવાળા આ ચુકને સુધારી લેવા માટે બીજીતરફવાળાને નોટીસ મોકલશે અને બીજીતરફવાળા નોટીસ મળ્યાના ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર તે ચુક સુધારી ન લે તો બીજીતરફવાળાની સદર પરિશિષ્ટ નં. ૨ વાળી મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી/ખુદ્દીગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે અને બીજીતરફવાળાએ જમા કરાવેલી ખુદ્દીગની રકમ સહીતની તમામ રકમો એકતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વિના નુકશાનીનો ખર્ચ કાપીને પરત કરવાની રહેશે તથા એકતરફવાળાએ મોકલેલ કરાર રદ ગણાશે. બીજીતરફવાળા આ કરારના આધારે કોઈપણ કાર્યવાહી, બોજાઓ, વેચાણ વિગેરે કરી શકશે નહિ અને જે કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને બીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદખાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર (**Entire Agreement**)

આ કરાર તેની અનુસૂચિઓ અને જોડાણો સહીત અહીં જણાવેલા વિષય અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચે રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપૂર્ણ કરાર બને છે અને આ કરાર સદર “**Shyamal Lake View**” નામની યોજનાની મિલકત અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ

સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. **સુધારા કરવાનો અધિકાર (Right of Amend)**

આ કરારમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. **આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષકારોને તેમજ બીજીતરફવાળામાં જોડનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, બીજીતરફવાળા 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/ઈન્ટ્રસ્ટ મિલકતના હવે પછીના બીજીતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળા સાથે જોડનાર(એલોટીઝ) તથા બીજીતરફવાળા પછીના ખરીદનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો/જોગવાઈઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે. કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨. **કરાર રદ કરવા બાબત (Severability)**

આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામા આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ 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 રદ 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 બીજીતરફવાળાએ સદર યોજના/સોસાયટીના કોઈપણ કોમન ખર્ચાઓમાં બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ કે રાખવા નક્કિ કરેલ મિલકતના કાર્પેટ એરીયાના માપ પ્રમાણે બીજીતરફવાળાએ તેઓના હિસ્સા મુજબનો વરોડ પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે.

૨૪. **વધુ બાંહેધરી (Further Assurances)**

બંને પક્ષકારો આથી સંમત થાય છે કે તેઓ અહિં જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતાઓ (ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટ) અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહિં નક્કિ કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડ કરવા માટે અથવા અહિં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપૂર્ણ 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 કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત એકતરફવાળાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સધાયા મુજબના અન્ય કોઈ સ્થળ ખાતે વડોદરા શહેરમાં કરવામાં આવે અથવા આ કરાર બંને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામા આવ્યા પછી તેની નોંધણી 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 થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬. **બીજીતરફવાળાએ આ કરાર નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નક્કિ કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામા સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે અને એકતરફવાળાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કરાર કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની છે.**

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

એકતરફવાળાનું નામ અને સરનામું

Shree Ganesh Infra Inc એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફ અને વતી તેના વહીવટ કરતા ભાગીદાર અમીતકુમાર રમણીકભાઈ ટીલવા, ઉ.વ. ૪૧ વર્ષ, ધંધો-વેપાર. ભાગીદારી પેઢીનું સરનામું:- Shyamal Lake View, સેવાસી, વડોદરા.

બીજીતરફવાળાનું નામ અને સરનામું

(1)

(2)

રહે. _____

આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષકારોએ એક-બીજાને રજૂ. પોષ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ રહેશે અને જો તેમન 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 બીજીતરફવાળા/એલોટીઓ (Joint party of the Seceond Part/Allottees)**

બીજીતરફવાળા એટલે કે મિલકત ખરીદ કરવાની ઈચ્છા ધરાવનારની સંખ્યા એક કરતાં વધુ હોય તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા દ્વારા તેમને મોકલવામાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર બીજીતરફવાળા પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે અને તે તમામ બીજીતરફવાળાને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

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

આ કરારની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોવવાનો રહેશે.

૩૦. **વિવાદનું નિરાકરણ (Dispute Resolution)**

બંને પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો The Real Estate (Regulation and Developopment) Act, 2016 મુજબ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેના વુડ 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.

પરિશિષ્ટ નં. ૧

રજી. ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના મોજે ગામ-સેવાસી ની સીમના પ્લોટ/સરવે નં. ૨૪૫, જુનો સરવે નં. ૨૫૮ વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનો ખાતા નં. ૧૧૯૯ છે. જેનું ૭/૧૨ ના ઉતારા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૦-૪૦-૪૭ હે-આરે-ચો.મી. એટલે કે ૪,૦૪૭ ચો.મી. છે. જેનો સેવાસી ની ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨ માં સમાવેશ થતાં ફા. પ્લોટ નં. ૫૩ પડેલો છે. તે ફા. પ્લોટ નં. ૫૩ મુજબ સદર જમીનનું માપ ૨,૮૩૩ ચો.મી. છે. તે જમીનમાં “Shyamal Lake View” નામની રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ નં. ૨

વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલકતનું વર્ણન

સદર “Shyamal Lake View” નામની રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ યોજનાના Tower No. માં _____ Floor માં આવેલ Shop/Flat No. _____ વાળી મિલકત, જેનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ ચો.મી. છે, તેની બાલ્કનીનું માપ _____ ચો.મી. તથા તેના વોશ એરીયાનું માપ _____ ચો.મી. છે. તેને વરોડે પડતા રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટનું માપ _____ ચો.મી. છે. તે Shop/Flat No. _____ વાળી મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને 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 આપવાનું નક્કી કરી લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

Shree Ganesh Infra Inc એ નામની ભાગીદારી પેઢી

તર્ફ અને વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

અમીતકુમાર રમણીકભાઈ ટીલવા
બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર
જમીન માલિક/એકતરફવાળા

બાનાખતનો કરાર લખી લેનાર
વેચાણ રાખનાર/બીજીતરફવાળા
સાક્ષીઓની સહી

૧ _____

૨ _____

એનેક્ષર—એ

એનેક્ષર—બી