બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તા.   –   –૨૦૨૦ ના રોજ :–

કરાર લખી આપનારા/જમીન માલીક (એકતરફવાળા) :–

(૧) **ઉર્મીલાબેન ઠાકોરભાઈ પટેલ,** (PAN No. BZUPP8717R) ઉ.વ. ૬૮ વર્ષ, ધંધો–ખેતી તથા ઘરકામ, રહે. પટેલ ફળીયુ, મુ. અણખોલ, વડોદરા.

(૨) **દીપીકાબેન ઠાકોરભાઈ પટેલ,** (PAN No. ATJPP0326N) ઉ.વ. ૪૪ વર્ષ, ધંધો–ખેતી/ઘરકામ, રહે. ૭, નીલાંબર બંગ્લોઝ–૨, નારાયણ વિદ્યાલય સામે, વાઘોડીયા–ડભોઈ રીંગ રોડ, વડોદરા.

બંન્ને તર્ફે અને વતી નોંધણી માટે રજુઆત કરનાર/કબુલાત આપનાર તરીકે **નીલ કમલેશભાઈ ગાંધી,** ઉ.વ. ૩૦ વર્ષ, ધંધો–વેપાર, રહે. ૧૦–બી, અદિતી પાર્ક, બી. પી. સી. રોડ, અકોટા સ્ટેડીયમની બાજુમાં, અકોટા વડોદરા. (જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનાર/જમીન માલીક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના અર્થમાં લખી આપનારાઓ પોતે જાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે એકતરફવાળા.

–: તથા :–

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

Ultima Pearl એ નામની ભાગીદારી પેઢી તર્ફે અને વતી તેના વહીવટર કર્તા ભાગીદાર **નીલ કમલેશભાઈ ગાંધી,** ઉ.વ. ૩૦ વર્ષ, ધંધો–વેપાર. ભાગીદારી પેઢીનું સરનામું– ૭, નીલાંબર બંગ્લોઝ–૨, નારાયણ વિદ્યાલય સામે, વાઘોડીયા–ડભોઈ રીંગ રોડ, વડોદરા. ભાગીદારી પેઢીનું PAN No. AAGFU5657D છે. (જેમને હવે પછીથી આ કરારમાં **સંમતી આપનાર/કન્ફર્મીંગ પાર્ટી/ડેવલોપર્સ/પ્રમોટર** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જેના અર્થમાં અમો ભાગીદારી પેઢી તથા અમો ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો–વખતના ભાગીદારો તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદીનો સમાવેશ થાય છે) તે બીજીતરફવાળા.

–: તથા :–

કરાર લખી લેનાર/વેચાણ રાખનાર (ત્રીજીતરફવાળા) :–

____________________, ઉ.વ. ___ વર્ષ, ધંધો–નોકરી/વેપાર/ઘરકામ, 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.

રજી. ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે–અણખોલની સીમનાં બ્લોક/સરવે નં. ૬૮ વાળી બીનખેતીની જમીન આવેલી છે. જેનો જુનો સર્વે નં. ૧૨૨, ૧૨૩/૧, ૧૨૩/૩, ૧૨૭, ૧૨૮ છે. જેનો ખાતા નં. ૫૭ છે. જેનું ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૫–૫૦–૩૮ હે–આરે–ચો.મી. એટલે કે ૫૫,૦૩૮ ચો.મી. છે. જેનો સુચિત ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨૫ માં સમાવેશ થતાં મુળ ખંડ નં. ૧૧૨ અને ફા. પ્લોટ નં. ૧૧૨ ફાળવવામાં આવેલો છે. તે ફા. પ્લોટ નં. ૧૧૨ મુજબ સદર જમીનનું માપ ૩૩,૦૨૩ ચો.મી. છે. સદર જમીન અમો એકતરફવાળાની સંયુક્ત માલિકી, કબજા–ભોગવટાની છે અને તે હાલ પંચાયત દફતરે/સરકાર દફતરે અમો એકતરફવાળાના સંયુક્ત નામ પર ચાલે છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં સામેલ છે. તેનો અમો એકતરફવાળાને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, વહીવટ કરવા સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. તે હક્ક અને અધિકારની રૂએ સદર ફા. પ્લોટ નં. ૧૧૨ વાળી જમીન પૈકી ૧૮,૭૮૮ ચો.મી. જમીન અંગે અમો એકતરફવાળાએ સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતી આપનાર તરીકે જોડેલાં બીજીતરફવાળાને કરાર કરી આપેલ છે. જે કરાર મે. સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી, વડોદરા–૫ (બાપોદ) ની કચેરીમાં તા.

૨૮–૧૦–૨૦૨૦ ના રોજ અનુ. નં. ૧૦૦૯૧ થી નોંધાયેલ છે. જે આધારે અમો એકતરફવાળાને બીજીતરફવાળા પાસેથી અમારી માલિકીની જમીન પેટેનો અવેજ મળી ગયેલો છે.

સદરહું જમીનનો બીનખેતીના હેતુ માટે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા માટે મે. કલેકટરશ્રી, વડોદરાનાએ તેઓના હુકમ નં. 1554/19/02/039/2019 થી તા. ૨૮–૧૧–૨૦૧૯ ના રોજ બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી જરૂરી પરવાનગી તા. ૨૨–૧૦–૨૦૨૦ ના રોજ વિકાસ પરવાનગી/રજાચિઠ્ઠી નં. VUDA/26-08-2020/1456437/01/001863 થી આપવામાં આવેલ છે. જે અંગેનો તમામ ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે. તે રજાચિઠ્ઠી આધારે સદરહું પરીશીષ્ટવાળી જમીનમાં બીજીતરફવાળાએ **"ULTIMA PEARL"** એ નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલ છે અને તે નામ કાયમ માટે રાખવાનું છે.

સદર યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો રજી. નં. PR/GJ/VADODARA/ VADODARA/Others/_______/________ થી તા. _________ ના રોજ આપવામાં 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 **"ULTIMA PEARL"** એ નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે અંગે અમો બીજીતરફવાળાના આર્કીટેકટ જીતેન્દ્ર એસ. પટેલ (પ્રો. અંજલી એસોશીએટ) 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 મળ યેથી સમજી, વિચારીને સદર યોજના એટલે કે **"ULTIMA PEARL"** માં આવેલ **Triplex/House No. ____________** વાળી મિલ્કત અમો બીજીતરફવાળા પાસેથી તમો ત્રીજીતરફવાળાએ કુલ રૂા. _______________/– અંકે રૂપિયા ____________________ ______ પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે. અને તે સંપુર્ણ અવેજની રકમ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતી આપનાર તરીકે જોડેલાં બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની છે. કારણ કે અમો એકતરફવાળાને સદર વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતી આપનાર તરીકે જોડેલાં બીજીતરફવાળા પાસેથી તેઓના લાભમાં અમો એકતરફવાળાએ અમારી સંયુક્ત માલિકી, કબજા–ભોગવટાની જમીન બાબત કરી આપેલ કરાર મુજબ અમારી માલિકીની જમીનની અવેજની રકમ મળી ગયેલ છે. તેથી સદરહું મિલ્કતની સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ તમો ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળાને ચુકવી આપો તેમાં અમો એકતરફવાળાની સંમતી છે અને તે અમો એકતરફવાળાને કબુલ, મંજુર છે. સદર **Triplex/House No. _______** ના પ્લોટનું માપ તથા તેને વરાડે પડતા રોડ–રસ્તા કોમન પ્લોટનું માપ અને તેમાં થયેલ/થનાર બાંધકામનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ આ સાથેના પરિશિષ્ટમાં સામેલ છે. જેના માપની પદ્ધતી અમો બીજીતરફવાળાએ તમો ત્રીજીતરફવાળાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો ત્રીજીતરફવાળાએ તે કબુલ, મંજુર રાખીને સદર

Triplex/House No. ________ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે. જેથી પ્લોટનું માપ તથા તેના બાંધકામનું માપ ગણવાની પદ્ધતી અંગે ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈપણ જાતના વાદ–વિવાદ કરવા–કરાવવાના નથી અને કરે–કરાવે તો તે આ કરારની રૂએ રદ્દબાતલ ગણાશે. સદર અમો બીજીતરફવાળા પાસેથી તમો ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતનું વર્ણન આ સાથેના પરિશિષ્ટ માં સામેલ છે.

સદર કરારમાં જણાવવામાં આવેલ શરતો મુજબ અને તમામ પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ સમજુતી મુજબ અમો બીજીતરફવાળા દ્વારા આયોજીત **"ULTIMA PEARL"** ના **Triplex/House No. ____________** વાળી મિલ્કત અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા તમો ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે અને તમો ત્રીજીતરફવાળા તે વેચાણ રાખવા સંમત થયેલાં છો. તેથી પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબનો કરાર કરવામાં આવે છે.

–:: શરતો ::–

૧. એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા–ભોગવટાની જમીન ઉપર બીજીતરફવાળાએ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ **Triplex/House** નું આયોજન કરેલું છે.

૧.(એ/૧) સદર **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજનાના **Triplex/House No. __________** વાળી મિલ્કત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથે પરિશિષ્ટ માં જણાવેલ છે. તે મિલ્કત ઉચ્ચક રૂા. _____________/– અંકે રૂપિયા ______________________________ ______ પુરામાં વેચાણ રાખવા ત્રીજીતરફવાળા સંમત થયેલા છે અને બીજીતરફવાળા તે વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત રકમમાં **"ULTIMA PEARL"** ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતોનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેમાં કોમન વિસ્તાર અને સવલતો કે જે પ્રિમાઈસીસને સંલગ્ન છે તે કોમન વિસ્તારના તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન વિગેરેની સંપુર્ણ માહિતી અમો એકતરફવાળા દ્વારા તમો ત્રીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલી છે અને તે માહિતીથી સંતુષ્ટ થઈને તમો ત્રીજીતરફવાળા અમો લખી આપનારાઓ પાસેથી પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે.

(એ/૨) ત્રીજીતરફવાળા પરિશીષ્ટવાળી મિલ્કત ખરીદવા સંમત થયા છે તેના પ્લોટનું માપ ___ ______ ચો.મી. છે તથા તેને વરાડે પડતા રોડ–રસ્તા કોમન પ્લોટનું માપ ______ ચો.મી. મળી કુલ માપ _______ ચો.મી. છે.

(એ/૩) ત્રીજીતરફવાળા પરિશીષ્ટવાળી મિલ્કત ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં થયેલ/થનાર બાંધકામનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ ____ ચો.મી. છે તથા સ્લેબ/બીલ્ટ અપ એરીયા ___ ______ ચો.મી. છે.

(એ/૪) ત્રીજીતરફવાળા પરિશીષ્ટવાળી મિલ્કત ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં બાલ્કની, વરંડા નો વિસ્તાર ______ ચો.મી. છે.

(એ/૫) ત્રીજીતરફવાળા પરિશીષ્ટવાળી મિલ્કત ખરીદવા સંમત થયા છે તેમાં વોશ એરીયાનો વિસ્તાર ____________ ચો.મી. છે.

૧.(બી) ફાળવણીથી મેળવનારાએ આ કરાર કર્યા સમયે અથવા તે પહેલાં એડવાન્સ ચુકવણી અથવા અરજીની ફી તરીકે રૂા. _______/– (રૂપિયા _____________________________) પુરા ચુકવેલા છે. તમો ત્રીજીતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને _____માસમાં નીચે કોષ્ટકમાં જણાવ્યા મુજબની ટકાવારી પ્રમાણે પરિશીષ્ટવાળી મિલ્કતની કુલ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવાની રહેશે.

I. કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ મિલ્કતનું બુકીગ કરાવવાના સમયે અમો એકતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે.

II. કુલ વેચાણ અવેજના ૩૦ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનું બાનાખત થાય ત્યારે તમો બીજીતરફવાળાએ દિન–૭ માં અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

III. કુલ વેચાણ અવેજના ૪૫ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના પ્લીન્થ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. નું કામ પુરૂ થાય ત્યારે તમો બીજીતરફવાળાએ દિન–૭ માં અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

IV. કુલ વેચાણ અવેજના ૭૦ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના સ્લેબનું કામ પુરૂં થાય ત્યારે તમો બીજીતરફવાળાએ દિન–૭ માં અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની રહેશે.

V. કુલ વેચાણ અવેજના ૭૫ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં ચણતર કામ પુરૂં થાય ત્યારે તમો બીજીતરફવાળાએ દિન–૭ માં અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

VI. કુલ વેચાણ અવેજના ૮૦ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં સેનેટરી ફીટીંગ, દાદરનું કામ પુરૂ થાય ત્યારે તમો બીજીતરફવાળાએ દિન–૭ માં અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

VII. કુલ વેચાણ અવેજના ૮૫ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં પ્લંમ્બીગનું કામ તથા ફ્લોરીંગ કામ, ટેરેશનું વોટર પ્રુફીંગનું કામ પુરા થાય ત્યારે તમો બીજીતરફવાળાએ દિન–૭ માં અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

VIII. કુલ વેચાણ અવેજના ૯૫ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં ઇલિકટ્રીક ફીટીંગ તથા બારી–બારણાનું કામ પુરા થાય ત્યારે તમો બીજીતરફવાળાએ દિન–૭ માં અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાની છે.

IX. કુલ વેચાણ અવેજના ૧૦૦ % થી વધુ નહિં તેવી રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતના વેચાણ દસ્તાવેજના ૧ માસ પહેલાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને ચુકવી આપવાના છે.

૧.(સી) પરિશીષ્ટમાં જણાવેલ મિલ્કતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ અમો લખી આપનારાઓએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં પંચાયત વેરા અને/અથવા મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., ટી.ડી.એસ, સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ઇલિકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલિકટ્રીક કોન્ટ્રાકટ વિગેરેના ચાર્જીસ તથા અન્ય તમામ વેરાઓ કે જે હાલમાં લાગુ હોય તેમજ ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા દ્વારા માંગણી થયેથી દિન–૭ માં અલગથી ચુકવી આપવાના છે અને રહેશે.

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

૧.(ઇ) જો ત્રીજીતરફવાળા નક્કિ થયેલ સમયમર્યાદા પહેલા વેચાણ અવેજની ચુકવણી બીજીતરફવાળાને કરે તો બીજીતરફવાળાએ પોતાની સંપુર્ણ સત્તાથી ત્રીજીતરફવાળાને વહેલી ચુકવણી કરેલ રકમ ઉપર, જેટલા સમય માટે વહેલી ચુકવણી કરેલ હોય તેટલા સમય પુરતું વાર્ષીક MCLR + ૨ % ના દરે ત્રીજીતરફવાળાને રીબેટ આપશે અને તેવી રીબેટની રકમ બીજીતરફવાળા કયારેય પાછી માંગી શકશે નહિં. આવી રકમ વહેલી સ્વીકારવી કે કેમ તે અંગેનો નિર્ણય લેવાની સત્તા બીજીતરફવાળાને રહેશે. આવું રીબેટ આપવા અને તેનો દર નક્કિ કરવાની જોગવાઈની સમીક્ષા થઈ શકશે નહિં.

૧.(એફ) સદર **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજનાના વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર થયેલાં પ્લાન મુજબના **Tiplex/House No. ______** વાળી મિલ્કતના બાંધકામના માપમાં ૩ % ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ બીજીતરફવાળાએ બાંધકામ એરીયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા બાંધકામ એરીયાની જાણ ત્રીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને બાંધકામ એરીયાની કુલ કિંમતની પુન:ગણતરી 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 MCLR + ૨ % 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.(જી) 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 તમામ પક્ષકારો માટે સમયમર્યાદા ખુબ જ મહત્વની છે. સદર સમયમર્યાદામાં **"ULTIMA PEARL"** 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 **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજનાવાળી જમીનનું ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ માં જણાવ્યા મુજબનું છે અને તે ક્ષેત્રફળ મુજબ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે પ્લાન મંજુર કરેલ છે. તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કિમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે જગ્યા મેળવવા અમો લખી આપનારાઓ સંપુર્ણ હક્કદાર રહેશે.

૩.૨ પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા આપેલ રજાચિઠ્ઠી મુજબ કુલ એફ.એસ.આઈ. ૩૯,૬૨૮ ચો.મી. મળવાપાત્ર છે. જેમાંથી પ્રમોટર/બીજીતરફવાળાએ ૧૩,૬૪૩ ચો.મી. એફ.એસ.આઈ. 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 ઇન્ડિક્ષ ૧૩,૬૪૩ ચો.મી. ઉપયોગ અથવા વિકાસ લેવાની યોજના ઘડેલ છે. પ્રમોટર/બીજીતરફવાળા દ્વારા પ્રોજેકટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેકટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી સુચિત ફ્લોર સ્પેસ ઇન્ડિક્ષ જાહેર કરેલ છે. ફાળવણીથી મેળવનારાએ પ્રમોટર/બીજીતરફવાળા દ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ અને Triplex/House નું વેચાણ કરવામાં આવશે. સદર કુલ એફ.એસ.આઈ. ૩૯,૬૨૮ ચો.મી. માંથી ૧૩,૬૪૩ ચો.મી. વાળી એફ.એસ.આઈ. બાદ જતા બાકી રહેતી એફ.એસ.આઈ. ની માલિકી તથા વાપરવાના હક્કો બીજીતરફવાળાની જ છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તથા સમજુતી સાથે સદર Triplex/House ખરીદ કરવા ત્રીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

૪.૧ આથી લખી આપનારાઓ બાંહેધરી આપે છે કે સદર વેચાણ આપેલી મિલ્કતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો પરિશીષ્ટવાળી મિલ્કતનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે એટલે કે તા. ૩૦–૧૧–૨૦૨૫ સુધી કે તે પહેલા સોંપવા માટે બંધાયેલ છે. પરંતુ, જો લખી આપનારાઓ સદર **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા ત્રીજીતરફવાળાને મિલ્કતનો કબજો સોંપવામાં નિષ્ફળ જાય તો ત્રીજીતરફવાળા કે જેઓ સદર યોજનામાંથી પાછા ખસવા માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનાર એટલે કે ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર બીજીતરફવાળાએ કબજો સોંપવામાં મોડુ કર્યા તારીખથી જ્યાં સુધી ત્રીજીતરફવાળાને કબજો સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક MCLR + ૨ % ના દરે વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો ત્રીજીતરફવાળા નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાળાને ચુકવામાં મોડુ કરે તો જેટલા સમય માટે રકમની ચુકવણી મોડી થઈ હોય તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક MCLR + ૨ % ના દરે ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. ઉપરોક્ત શરત માટે તમામ પક્ષકારો સંમત થાય છે.

૪.૨ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબ ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઈપણ હપ્તાની રકમની નિયત સમયમર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો ત્રીજીતરફવાળા કસુર કરે તો તેવા સમયે જે તે હપ્તાની રકમ અંગે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને જે તે હપ્તાની રકમ ઉપર વ્યાજ વાર્ષિક MCLR + ૨ % નુકશાની પેટે ચુકવવાનું છે અને રહેશે. તદઉપરાંત ત્રીજીતરફવાળા હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરો તો અમો એકતરફવાળા અને બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને કરી આપેલ સદર કરાર આપોઆપ રદ્દ થયેલો ગણાશે અને તમો ત્રીજીતરફવાળાનો સદર પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કત વેચાણ રાખવાનો કોઈપણ જાતનો હક્ક કે અધિકાર રહેશે નહિં. તેવા સમયે તમો ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ પૈકી ફક્ત ૭૫ % રકમ સદર કરાર રદ્દ થયેથી ૩૦ દિવસની અંદર પરત કરીશું અથવા તો સદર પરિશીષ્ટવાળી મિલ્કત અમો બીજીતરફવાળા કોઈ ત્રાહિત વ્યક્તિને વેચાણ આપીએ ત્યારે જે તે ત્રાહિત વ્યક્તિ કે સદર મિલ્કત ખરીદનાર વ્યક્તિ પાસેથી અમો બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણ અવેજની રકમમાંથી તમો ત્રીજીતરફવાળાએ અમો બીજીતરફવાળાને જે રકમ ચુકવેલ હતી તે રકમમાંથી અમો બીજીતરફવાળાને થયેલ નુકશાની તથા ખર્ચની રકમ બાદ કરીને બાકીની રકમ અમો બીજીતરફવાળાએ તમો ત્રીજીતરફવાળાને પરત કરવાની રહેશે. વધુમાં, સદર પરિશીષ્ટવાળી મિલ્કતમાં તમો ત્રીજીતરફવાળાના કહેવાથી જે કંઈપણ સુધારા–વધારા સાથેનું બાંધકામ કરેલ હોય તે અંગે

જે કંઈ ખર્ચ તથા નુકશાની થયેલ હોય તે રકમ પણ તમો ત્રીજીતરફવાળાએ ચુકવેલ રકમમાંથી બાદ કરવાની છે અને રહેશે અને તે ખર્ચ તથા નુકશાનીની રકમ બાદ કર્યા બાદની રકમ અમો બીજીતરફવાળા તમો ત્રીજીતરફવાળાને પરત કરીશુ. તેમજ ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંન્ને વિકલ્પમાં કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજીતરફવાળાએ નક્કિ કરવાનો રહેશે. તે અંગે ત્રીજીતરફવાળા સંમત થયેલાં છો અને ત્યારબાદ જ સદર કરાર અમો લખી આપનારાઓએ ત્રીજીતરફવાળાને કરી આપેલો છે.

૫. સદરહું મિલ્કતમાં અને યોજનામાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, ઇલિકટ્રીક ફીટીંગ્સ તથા તમામ પ્રકારની એમેનીટીઝ વિગેરેની સંપુર્ણ માહિતી અમો બીજીતરફવાળા દ્વારા તમો ત્રીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલી છે અને તે માહિતીથી સંતુષ્ટ થઈને તમો ત્રીજીતરફવાળા અમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પરિશિષ્ટવાળી મિલ્કત વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે.

૬. બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ૧ માસમાં ત્રીજીતરફવાળાએ સ્થળ ઉપર રૂબરૂ આવી ફરજીયાત સ્વિકારી લેવાનો રહેશે.

પરંતુ, વેચાણ આપેલ મિલ્કતનું બાંધકામ પુરૂ કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજીતરફવાળાએ કબજો સુપ્રત કરવા માટેનો સમયમાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણાશે. જે સદર બાનાખતના કરારની મુખ્ય શરત છે.

I. યુદ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તી જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટી, વિગેરે.
II. ભયંકર મહામારી, રોગચાળો, વિગેરે.
III. નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
IV. બીજીતરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલ્સની ડીલીવરીના કારણે.
V. ટાઇટલ 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.
VI. બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઈપણ યુનિયનની કે કોઈપણ ઈન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે.
VII. 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 **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજનાના કમ્પ્લીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે અને 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 **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજનાનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અને ત્રીજીતરફવાળા કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજીતરફવાળાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલ્કતનો કબજો ૩૦ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર 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 BUC આવી ગયેલ છે તથા મિલ્કત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજીતરફવાળા તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના ૩૦ દિવસની સમયમર્યાદામાં ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી મિલ્કતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઈ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય અને ત્રીજીતરફવાળા પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઈન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઈપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજીતરફવાળાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ ત્રીજીતરફવાળા પાસેથી મેળવીને ત્રીજીતરફવાળાની તરફેણમાં રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી ત્રીજીતરફવાળાની લેખીત માંગણી સ્વિકારી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

૭.૩ **ત્રીજીતરફવાળા મિલ્કતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તો (Failure of party of the Third Part/Allotte to take possession of Triplex/Houses)**

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 ત્રાહીત વ્યક્તિને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળ્યેથી ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવેલ રકમમાં બીજીતરફવાળાને થયેલ નુકશાનની રકમ બાદ કરીને બાકીની રકમ બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને પરત કરવાની રહેશે. તે રકમ ઉપર કોઈપણ જાતનું વ્યાજ કે વધારો ત્રીજીતરફવાળા બીજીતરફવાળા પાસેથી માંગી શકશે નહિં. તે અંગે ત્રીજીતરફવાળા સંમત થયેલાં છે.

૭.૪ ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કતનો કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન બીજીતરફવાળા દ્વારા મિલ્કતમાં જે કામગીરી કરવામાં આવેલ છે તેમાં માળખાગત ખામી/ઊણપ 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. 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 માળખાગત ખામી/ઊણપ, 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 કરી આપવાની બીજીતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિં. બીજીતરફવાળા દ્વારા ત્રીજીતરફવાળાને સ્વતંત્ર/સંયુક્ત રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમેનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી ત્રીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા–કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વરસો–વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ આપી મરામત કરાવવાની જવાબદારી સોસાયટીનો સભાસદો/એસોશીએશનની રહેશે.

૭.૫ **મિલ્કતને નુકશાન**

a) જો ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા મિલ્કતના 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 મિલ્કત કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે મિલ્કતના 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 મિલ્કત કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે મિલ્કતના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે ત્રીજીતરફવાળાના મિલ્કતને કે મિલ્કતને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિં અને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાને આવી ખામી કે નુકશાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિં.

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

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

૮. ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતનો દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ યુનીટ વેચાણ રાખનાર મેમ્બર્સ/સભ્ય/સભાસદે તેણે વેચાણ રાખેલ યુનીટનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે. એટલે કે રહેણાંક યુનીટનો ઉપયોગ કોમર્શીયલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકાશે નહિં.

સદર **"ULTIMA PEARL"** એ નામની યોજનાનુ આયોજન વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી તા. ૨૨–૧૦–૨૦૨૦ ના રોજ આપવામાં આવેલ વિકાસ પરવાનગી/રજાચિઠ્ઠી નં. VUDA/26-08-2020/1456437/01/001863 મુજબ કરવામાં આવેલ છે અને તે રજાચીઠ્ઠી લગત મંજુર થયેલ નકશામાં બતાવ્યા મુજબ સદરહું **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજનામાં યુનીટ વેચાણ રાખનાર મેમ્બર્સ/સભ્ય/સભાસદોએ તેઓએ વેચાણ રાખેલ યુનીટમાં આપવામાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં જ પોતાના વાહનો અન્ય કોઈને અડચણ ન પડે તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને કરી આપેલો છે. જેમાં ત્રીજીતરફવાળા સંમત થયેલા છે.

૯. ત્રીજીતરફવાળાએ **"ULTIMA PEARL"** 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 મિલ્કત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજીતરફવાળા દ્વારા ત્રીજીતરફવાળાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ ત્રીજીતરફવાળા પરિયોજનાની જમીન અને **"ULTIMA PEARL"** 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/વરાડે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવા પાત્ર બનશે. સદર **"ULTIMA PEARL"** 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 ઉક્ત મિલ્કતના હદ વિસ્તારનો કબજો સોંપ્યા તારીખથી અથવા તે પહેલા ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા નક્કિ કરે એવા અને જે આ કરારની અન્ય કોઈ જોગવાઈમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

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

૧૨. બીજીતરફવાળા દ્વારા ઉક્ત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને 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 **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજનાની જમીનનો વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હક્કો તેમજ યોજનાના અમલ માટે યોજનાની જમીનનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજીતરફવાળા જ ધરાવે છે.

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

c) સદર **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજના તથા સદર યોજનાની જમીન અને ઉક્ત મિલ્કત અંગે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળે 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 **"ULTIMA PEARL"** 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 **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજના સંપુર્ણ થયેથી એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના વખતે ત્રીજીતરફવાળાના એસોસીએશનને બીજીતરફવાળા દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.

g) બીજીતરફવાળાએ આજની તારીખે સદર યોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણાં પ્રિમીયમ વિગેરેની

રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે સદર યોજનાને માટે ચુકવવાના હોય તે વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને ચુકવી દીધેલ છે.

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

a) ત્રીજીતરફવાળાને મિલ્કતનો કબજો 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 **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજનામાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ સદર **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજનાના નિયમો–વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂદ્ધના કરશે નહિં. તેમજ કોઈ તોડફોડ, સુધારા–વધારા કે જે કાયદા વિરૂદ્ધ હોય તે કરશે નહિં તથા કાયદા વિરૂદ્ધનું કૃત્ય કરશે નહિં અને વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ કે જે તે સમયે લાગુ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઈ સુધારા–વધારા કરશે–કરાવશે નહિં. તેમજ શરત નં. ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની ત્રીજીતરફવાળાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

b) ત્રીજીતરફવાળા તેઓએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતમાં એવો કોઈ સામાન રાખશે નહિં કે જે જોખમી, જવલનશીલ તથા ભયજનક ગણાતો હોય અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી સદર મિલ્કતની યોજના એટલે કે **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે. તદઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહિં કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા–લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલ્કત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને મિલ્કતને તથા મિલ્કતના દરવાજા સહિતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય. તેમછતાં ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા આવી કોઈ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને તેના કારણે મિલ્કતને નુકશાન થશે તો માત્ર ત્રીજીતરફવાળા તેવા નુકશાનની ભરપાઈ કરવા અને ભોગવવાને પાત્ર બનશે. તેમજ **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એરીયામાં તથા કોમન પ્લોટમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ કોમન એરીયા જવા–આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

c) ત્રીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલ્કતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે–કરાવશે અને સદર મિલ્કત બીજીતરફવાળાએ જે સ્થિતીમાં આપી હોય તે જ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાની રહેશે અને સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરૂદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય ત્રીજીતરફવાળાએ સદર **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજનામાં વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતમાં કરવા–કરાવવાનું નથી. ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જાગવાઈઓનો ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર ત્રીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા સામે ડીફેકટ લાયેબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ ક્લેઈમ કરવાના ત્રીજીતરફવાળાના હક્કો સંપુર્ણપણે જતાં રહેશે. તેમજ ત્રીજીતરફવાળાના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ તેમાં સુધારા–વધારા કરવા–કરાવવાના થાય તો તે અંગે સ્થાનિક સત્તા મંડળમાં પ્લાન મંજુર કરી–કરાવી સુધારા–વધારા કરાવી શકશે. તે અંગે બીજીતરફવાળાની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહીં.

d) ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા મિલ્કતમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઈપણ જાતની તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી કે મિલ્કતમાં અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં તેમજ સદર **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં

સુધારો–વધારો કરવા–કરાવવાનો નથી. તેમજ **"ULTIMA PEARL"** 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 **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજનાને તથા તેમાં આવેલ મિલ્કતોની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. બીજીતરફવાળા અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના ત્રીજીતરફવાળાએ **"ULTIMA PEARL"** 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 **"ULTIMA PEARL"** 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 જ રહેશે.

e) ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા એવું કોઈપણ કામ કરવા–કરાવવાનું નથી કે એવી કોઈ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી સદર **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજનાની જમીન તથા તેમાં આવેલ મિલ્કતો અંગે જો કોઈ વિમો લેવામાં આવેલ હોય તો તે જમીન તથા મિલ્કતોને કે તેના કોઈ ભાગને લગતા કોઈપણ વિમાને રદ્દ અથવા રદ્દ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઈ કૃત્ય ત્રીજીતરફવાળાએ કરવા–કરાવવાનું નથી અને જો આવું કોઈ કૃત્ય ત્રીજીતરફવાળા કરશે તો સંપુર્ણ ખર્ચ સહિત ત્રીજીતરફવાળા જ જવાબદાર રહેશે.

f) ત્રીજીતરફવાળાએ તેઓએ વેચાણ રાખવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતમાંથી યોજનાની ખુલ્લી જગ્યા કે કંમ્પાઉન્ડમાં અથવા યોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં કોઈ કચરો, ગંદકી, ચીથરા અથવા નકામી ચીજવસ્તુઓ ફેંકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહિં કે જેથી કરીને સદર **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજનાના અન્ય સભ્યો/સભાસદોને અગવડતા પડે. તેમજ સોસાયટીના કોમન રોડ તથા કોમન એરીયામાં કોઈપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી.

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

h) ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલ્કત જે હેતુ માટે બીજીતરફવાળાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલા સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણામાં કે લેણામાં થયેલો વધારો ત્રીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

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

j) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્ષ બોડીની રચના વખતે સદર **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજના અને તેમાં આવેલ મિલ્કતોની સલામતી અને મેઈન્ટેનન્સ માટે તેમજ યોજના સંબંધિત તથા અન્ય બાબતો સંબંધિત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા

નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો–વખત જે કાંઈપણ નિયમોમાં સુધારા–વધારા થાય તે તમામનું પાલન ત્રીજીતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્વારા તથા સ્થાનિક બોડી દ્વારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું ત્રીજીતરફવાળાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, લાગત, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે ત્રીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

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

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

૧૫. ત્રીજીતરફવાળા સાથે પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કતનો બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદર **"ULTIMA PEARL"** નામની યોજનાના કોઈપણ ભાગ ઉપર ત્રીજીતરફવાળાનો કોઈ હક્ક, દાવો રહેશે નહિં કે ધરાવશે નહિં. તેમજ તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા કોમન પ્લોટ તથા મનોરંજન માટેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી લખી આપનારાઓની માલિકી, કબજા–ભોગવટાની રહેશે અને આ કરારના આધારે ત્રીજીતરફવાળાને સદર **"ULTIMA PEARL"** 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.

૧૬. **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 વાળી મિલ્કત એટલે કે ત્રીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતને ગીરો મુકી શકશે નહિં.

૧૭. **બંધનકર્તા અસર (Binding Effect) :** એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા આ કરાર ત્રીજીતરફવાળાને મોકલે એટલે આ કરારનો અમલ ચાલુ થઈ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ તમામ પક્ષકારોને બંધનકર્તા નથી. જ્યાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કરાર માન્ય ગણાશે નહિં. સૌપ્રથમ આ કરાર ઉપર ત્રીજીતરફવાળાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કંન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કરારને, કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને પોતાની સહી, સંમતી કરીને સદરહું કરાર મોલવાનો રહેશે અને પેમેન્ટ કંન્ડીશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી બીજીતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાને કરારની નોંધણી કરાવવા માટેની જાણ કરવાની રહેશે અને બીજીતરફવાળાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ જે તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીએ ત્રીજીતરફવાળાએ હાજર રહીને એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા પાસેથી સદર કરારની જે તે સબ–રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી કરાવવાની રહેશે. કરારની નોંધણી થયા બાદ આ કરાર તમામે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે. બીજીતરફવાળાના તરફથી કરાર મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર ત્રીજીતરફવાળા કરાર ઉપર સહીઓ કરી બીજીતરફવાળાને પરત ન મોકલે અથવા બીજીતરફવાળા દ્વારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી ત્રીજીતરફવાળા આ કરારની નોંધણી માટે હાજર ન થાય તો બીજીતરફવાળા આ

ચુકને સુધારી લેવા માટે ત્રીજીતરફવાળાને નોટીસ મોકલશે અને ત્રીજીતરફવાળા નોટીસ મળ્યાના ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર તે ચુક સુધારી ન લે તો ત્રીજીતરફવાળાની સદર પરિશિષ્ટ વાળી મિલ્કત ખરીદવા માટેની અરજી/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 તમામ પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૮. **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 **"ULTIMA PEARL"** 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.

૧૯. આ કરારની જોગવાઈઓ તમામ પક્ષકારોને તેમજ ત્રીજીતરફવાળામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. એટલે કે ત્રીજીતરફવાળાના લાભમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થઈ ગયા બાદ સદર પરિશીષ્ટવાળી મિલ્કત ત્રીજીતરફવાળા અન્ય કોઈને વેચાણ આપે તથા વખતો–વખતના વેચાણ રાખનારને પણ આ કરારની તમામ શરતો અને જોગવાઈઓ લાગુ પડશે.

૨૦. **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.

૨૧. **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.

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

૨૩. **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.

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

૨૫. **વિવાદનું નિરાકરણ (Dispute Resolution) :** તમામ પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને લાગતા–વળગતા સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૨૬. **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

વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલ્કતનું વર્ણન

રજી. ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના મોજે–અણખોલની સીમનાં બ્લોક/સરવે નં. ૬૮ વાળી બીનખેતીની જમીન આવેલી છે. જેનો જુનો સર્વે નં. ૧૨૨, ૧૨૩/૧, ૧૨૩/૩, ૧૨૭, ૧૨૮ છે. જેનો ખાતા નં. ૫૭ છે. જેનું ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૫–૫૦–૩૮ હે–આરે–ચો.મી. એટલે કે ૫૫,૦૩૮ ચો.મી. છે. જેનો સુચિત ટી. પી. સ્કિમ નં. ૨૫ માં સમાવેશ થતાં મુળ ખંડ નં. ૧૧૨ અને ફા. પ્લોટ નં. ૧૧૨ ફાળવવામાં આવેલો છે. તે ફા. પ્લોટ નં. ૧૧૨ મુજબ સદર જમીનનું માપ ૩૩,૦૨૩ ચો.મી. છે. તે બીનખેતીની પૈકી ૧૮,૭૮૮ ચો.મી. જમીનમાં **"ULTIMA PEARL"** એ નામથી રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલું છે. સદર **"ULTIMA PEARL"** નામની રહેણાંક યોજનામાં આવેલ **Triplex/House No. ___ વાળી મિલ્કત,** જેના **પ્લોટનું માપ _____ ચો.મી. છે તથા તેને વરાડે પડતા રોડ–રસ્તા કોમન પ્લોટનું માપ __________ ચો.મી. મળી કુલ માપ ___ ચો.મી. છે. તેમાં થયેલ/થનાર બાંધકામનું કાર્પેટ એરીયાનું માપ ___________ ચો.મી. છે અને તેનું સ્લેબ/બિલ્ટ અપ એરીયાનું માપ ________ ચો.મી. છે.** તે **Triplex/House 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.

____

(૧) ઉર્મીલાબેન ઠાકોરભાઈ પટેલ

____

(૨) દીપીકાબેન ઠાકોરભાઈ પટેલ
જમીન માલિકની સહી
એકતરફવાળા/વિચાણ આપનાર

Ultima Pearl એ નામની ભાગીદારી પેઢી
તર્ફે અને વતી તેના વહીવટર કર્તા ભાગીદાર

____

નીલ કમલેશભાઈ ગાંધી
સંમતી આપનારની સહી
ડેવલોપર્સ/બીજીતરફવાળા/પ્રમોટર

____

કરાર લખી લેનાર/વિચાણ રાખનાર
ત્રીજીતરફવાળા/એલોટી

સાક્ષીઓની સહી

૧____________________

૨____________________