



IN-GJ90113595121896W



सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL
Government of Gujarat
Certificate of Stamp Duty

₹300

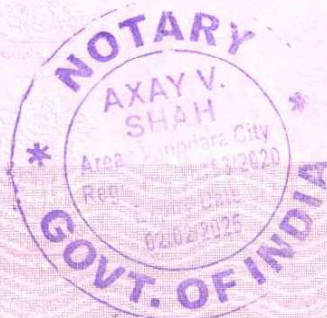
Regd.No...

28034

Date :

25/10/24

Certificate No. : IN-GJ90113595121896W
Certificate Issued Date : 25-Oct-2024 04:39 PM
Account Reference : IMPACC (FI)/ gjelimp10/ AKOTA1/ GJ-BA
Unique Doc. Reference : SUBIN-GJGJELIMP1094988020958424W
Purchased by : RAGHUBHAI RANABHAI BHARWAD
Description of Document : Article 4 Affidavit
Description : Not Applicable
Consideration Price (Rs.) : 0
(Zero)
First Party : RAGHUBHAI RANABHAI BHARWAD
Second Party : Not Applicable
Stamp Duty Paid By : RAGHUBHAI RANABHAI BHARWAD
Stamp Duty Amount(Rs.) : 300
(Three Hundred only)



IN-GJ90113595121896W

HUF 0016619873

Statutory Alert:

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



Affidavit cum Declaration for Annexure "A"

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

Affidavit cum declaration of, **MR. RAGHUBHAI RANABHAI BHARWAD** Promoter of
project / duly authorized by promoters of **SUN ASPIRE CORPORATION** of the Project Name:
"**MAA HARMONY**" R.S.NO.-23, O.P.NO.-370, F.P.NO.-370, T.P.S.NO.-27/C (CHAPAD),
Area of Plot: **11473.00. Sq.Mts.** Admeasuring Net Area of Planning: **11473.00 Sq.Mts.**, Mouje
Village **CHAPAD, VADODARA**, Taluka. **VADODARA**. Vide its/his/her/their authorization
dated **21/10/2024**

I / We **MR. RAGHUBHAI RANABHAI BHARWAD** Promoter of above said proposed / duly
Authorized by the promoters of **SUN ASPIRE CORPORATION** ("**MAA HARMONY**") of the
above said proposed project do hereby solemnly declare, undertake and state that,

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



MR. RAGHUBHAI RANABHAI BHARWAD

x

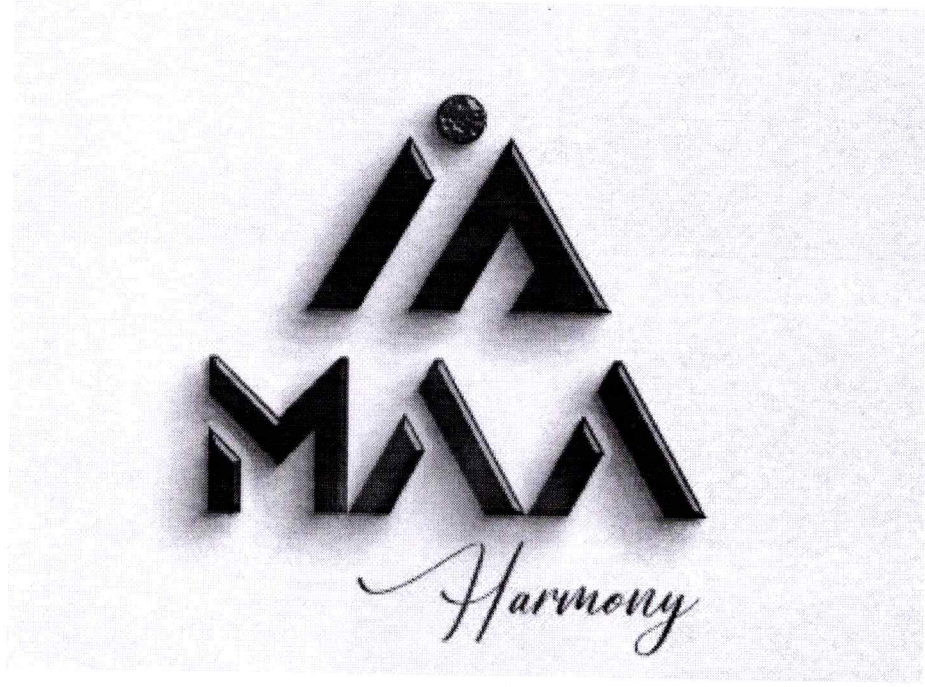
21.12.2024

Deponent



Solemnly Affirmed/Deponent
Sworn Before me by...
[Signature]
AXAY V. SHAH
NOTARY

બાનાખત નંબર :
તારીખ :



બાનાખતનો કરાર

TRIPLEX/VILLA NO.

બાનાખતનો કરાર

આજરોજ તા. -૦૮-૨૦૨૪ ના રોજ :-

કરાર લખી આપનાર/જમીન માલિક (એકતરફવાળા) :-

સન અસ્પાયર કોર્પોરેશન (SUN ASPIRE CORPORATION) એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર જગદીશભાઈ રાજુભાઈ ભરવાડ, (AADHAR NO.) ઉ.વ.

પુખ્ત, જાતે :- હિંદુ, ધંધો-વેપાર, ભાગીદારી પેઢીનું સરનામું: જી/૧, સંસ્કૃતિ એપાર્ટમેન્ટ, આત્મજયોતી આશ્રમ પાછળ, સુભાનપુરા, વડોદરા. ભાગીદારી પેઢીનું PAN NO. AESFS7048J.

(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, સક્કેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે) તે એકતરફવાળા.

-: તથા :-

કરાર લખી લેનાર/વેચાણ રાખનાર (બીજીતરફવાળા) :-

_____, (PAN NO.) ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો-વેપાર, 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, સક્કેસરો, 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. ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા મોજે ગામ: ચાપડ ની સીમના બ્લોક નં. ૨૩, જુના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૨ + ૩૩ વાળી જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૮૧૨૧.૦૦ ચો.મી જમીનનો પ્રપોઝ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૭/સી માં સમાવેશ થતા સદરહું જમીનને ફા.પ્લોટ નં. ૩૭૦ મળેલ છે અને સદરહું ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૪૭૩.૦૦ ચો.મી બીનપેટીની ખુલ્લી જમીન છે. તે બીનપેટીની ખુલ્લી જમીન અમો એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા ભોગવટાની છે અને તેનો અમો એકતરફવાળાને અમારી મરજી મુજબ વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ, વહીવટ કરવા અમોને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.

સદરહું જમીનને બીનપેટીમાં વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા માટે મે. કલેક્ટરશ્રીએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં. ૨૦૩/૧૮/૦૨/૦૫૫/૨૩ થી તારીખ ૨૦/૦૧/૨૦૨૩ ના રોજથી પરવાનગી આપેલ છે. આમ, સદર જમીન બીનપેટી થયેલ છે. આમ, સદરહું જમીન બીનપેટીની જમીન છે.

સદરહું જમીન વડોદરા અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરિટી (વુડા) માં આવેલ છે. આમ, સદરહું મોજે-ચાપડ, તા.જી. વડોદરા ની સીમના બ્લોક નં. ૨૩, જુના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૨ + ૩૩ વાળી જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૮૧૨૧.૦૦ ચો.મી જમીનનો પ્રપોઝ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૭/સી માં સમાવેશ થતા સદરહું જમીનને ફા.પ્લોટ નં. ૩૭૦ મળેલ છે અને સદરહું ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૪૭૩.૦૦ ચો.મી બીનપેટીની ખુલ્લી જમીનમાં રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલ છે જેનો ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નં. 1117LD24250048 થી તારીખ ૧૬/૦૮/૨૦૨૪ ના રોજથી પરવાનગી આપેલ છે. જે આધારે સદર ૧૧૪૭૩.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં અમો એકતરફવાળાઓએ ભેગાં મળી "MAA Harmony" નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલું છે અને તે નામ કાયમ રાખવાનું છે.

સદર યોજનાનું The Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 મુજબ નિયમનકારી સત્તા મંડળ સમક્ષ નોંધણી કરાવેલ છે. જેનો ૨જી. નં. _____ તા. _____ ના રોજ 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 ઓથોરિટી 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.

અમો એકતરફવાળાની માલિકી અને કબજા-ભોગવટાની સદર જમીનમાં "MAA Harmony" એ નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જે અંગે અમો એકતરફવાળાના આક્રીટિકટ 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 હેઠળ 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 આર્કિટેક્ટ પાસે જોવડાવી ચકાસી લીધેલ છે. જે અંગે તમો બીજીતરફવાળાને સંતોષ મળ્યેથી સમજી, વિચારીને સદર યોજના એટલે કે “MAA Harmony” માં આવેલ Triplex/Vilaa No. _____ વાળી મિલકત અમો એકતરફવાળા પાસેથી તમો બીજીતરફવાળાએ કુલ રૂ. _____ /- અંકે રૂપિયા _____ પુરામાં વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે. સદર મિલકતની માપની પદ્ધતી અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સંપુર્ણપણે સમજાવેલ છે અને તમો બીજીતરફવાળાએ તે કબુલ, મંજૂર રાખીને સદર Triplex/Vilaa 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 પરિશિષ્ટમાં સામેલ છે.

સદર Triplex/Vilaa 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 સમજુતી મુજબ અમો એકતરફવાળા દ્વારા આયોજીત “MAA Harmony” માં આવેલ Triplex/Vilaa 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 મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ સદર જમીન ઉપર રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલું 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) સદર “MAA Harmony” નામની યોજનામાં આવેલ Triplex/Vilaa No. _____ વાળી મિલકત ઉચ્ચક રૂ. _____ /- અંકે રૂપિયા _____ પુરામાં વેચાણ રાખવા બીજીતરફવાળા સંમત થયેલા છે અને એકતરફવાળા તે વેચાણ આપવા સંમત થયેલ છે. ઉપરોક્ત રકમમાં “MAA Harmony” ની કોમન એમેનીટીઝ તથા કોમન એરીયા સહિતની ફેસિલીટીની કિંમતોનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેમાં કોમન વિસ્તાર અને સવલતો કે જે પ્રિમાઈસીસને સંલગ્ન છે તે કોમન વિસ્તાર, તેના પ્રકાર, વ્યાપ અને વર્ણન વિગેરેની સંપુર્ણ માહિતી અમો એકતરફવાળા દ્વારા તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલી છે અને તે માહિતીથી સંતુષ્ટ થઈને તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળા પાસેથી પરિશિષ્ટવાળી મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે.

૧.(બી) ફાળવણીથી મેળવનારાએ આ કરાર કર્યા સમયે અથવા તે પહેલાં એડવાન્સ ચુકવણી અથવા અરજીની ફી તરીકે રૂ. _____ /- અંકે રૂપિયા _____ પુરા નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલા છે.

રકમ રૂ.	તારીખ	ચેક નંબર	બેંકનું નામ
---------	-------	----------	-------------

ઉપરોક્ત રકમ બાદ જતા બાકી રહેલી રકમ નીચેના વિગતે ચુકવી આપવા બીજીતરફવાળા આથી સંમત થયેલ છે.

- કરાર કર્યા બાદ પ્રયોજકને કુલ વેચાણ અવેજની ૩૦% કરતા વધુ ન હોય તેટલી રકમ ચુકવવી.
- જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં મિલકત આવેલ હોય તેનું પ્લીન્થનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને કુલ વેચાણ અવેજની રકમન ૪૫ % કરતા વધુ ન હોય તેટલી રકમ ચુકવવી.
- જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં મિલકત આવેલ હોય તેનું પોલિયમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૦ % કરતા વધુ ન હોય તેટલી રકમ ચુકવવી.
- સદર મિલકતની દિવાલો, આંતરીક પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા અને બારીઓનું કામ પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૭૫ % કરતા વધુ ન હોય તેટલી રકમ ચુકવવી.
- સદર મિલકતના સેનેટરી (બાથરૂમ) ફીટીંગ, સીડી, લોબીઓનું કામ પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૦ % કરતા વધુ ન હોય તેટલી રકમ ચુકવવી.
- જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં મિલકત આવેલ હોય તેનું બાથરૂમ પ્લંબીંગ (પાણીની પાઈપોને લગતું કામ) અને બાથરૂમ પ્લાસ્ટ, એલિવેશન, અગાશીઓનું કામ વોટરપ્રુફીંગ સાથે પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૫ % કરતા વધુ ન હોય તેટલી રકમ ચુકવવી.

g. જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં મિલકત આવેલ હોય તેનું ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ, ઈલેક્ટ્રો-મિકેનિકલ અને પર્યાવરણીય આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીનથ સુરક્ષા, સંબંધિત ક્ષેત્રોનું ફરસ (પેવિંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ આવશ્યકતાઓ પુર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૮૫% કરતા વધુ ન હોય તેટલી રકમ ચુકવવી.

h. કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે મિલકતનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેતી રકમ ચુકવવી.

i. સદર બાનાખતની મુદત ૩૬ માસની રાખવામાં આવી છે.

૧.(સી) ઉપર જણાવેલ Triplex/Villa નો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ એકતરફવાળાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, બેટરમેન્ટ ચાર્જસ, ટ્રેનેજ ચાર્જસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી, વક્રીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જસ જેવા કે મીટર ચાર્જ તથા ડીપોઝીટ, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીક 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, જો નામદાર સરકારશ્રીના કે વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જસમાં કે હાલમાં લાગુ એવા કોઈપણ પ્રકારના ખર્ચામાં વધારો થાય અને તેના કારણે સદરહું Triplex/Villa ની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળા પાસેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ/વિનિયમની નકલ ડીમાન્ડ પત્રની સાથે જોડવાની રહેશે.

૧.(ઈ) સદર “MAA Harmony” ના વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર થયેલાં પ્લાન મુજબ Triplex/Villa No. _____ વાળી મિલકતના કાર્પેટ એરીયામાં ૩% ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ એકતરફવાળાએ કાર્પેટ એરીયાની વિગતો રજૂ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરીયાની જાણ બીજીતરફવાળાને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરીયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકિલ કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને બીજીતરફવાળાને આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી એકતરફવાળાએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી SBI MCLR + ૨% 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 સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૧.(એફ) 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 “MAA Harmony” ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતનો કબજો એકતરફવાળા પાસેથી લેતી વખતે વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા નકિલ 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 “MAA Harmony” 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. તેવી જ રીતે બીજીતરફવાળાએ પણ ખંડ ૧.(બી) મુજબ નકિલ 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 “MAA Harmony” નામની યોજનાવાળી જમીનનું ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ જણાવ્યા મુજબનું છે અને તે ક્ષેત્રફળ મુજબ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબ વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને પ્લાન મંજૂર કરેલ છે.

તો ઉપરોક્ત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઈ જગ્યા ટી.પી. સ્કિમમાં પ્રાપ્ત થાય તો તે જગ્યા મેળવવા એકતરફવાળા સંપુર્ણ હક્કદાર રહેશે.

- ૩.૨ એકતરફવાળા આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેક્ટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફ્લોર સ્પેસ વુડા દ્વારા આપેલ રજાચિટ્ટી મુજબ કુલ એફ.એસ.આઈ. 13767.60 ચો.મી. મળવાપાત્ર છે. ત્યારબાદ એકતરફવાળાએ પ્રિમીયમ તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ની ચુકવણી કરી મળેલ એફ.એસ.આઈ. મળી કુલ 12342.62 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 ઈન્ડેક્સ 12342.62 ચો.મી. ઉપયોગ અથવા વિકાસ લેવાની યોજના ઘડેલ છે. એકતરફવાળા દ્વારા પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેક્ટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી સુચિત ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ જાહેર કરેલ છે. ફળવણીથી મેળવનારાએ બીજીતરફવાળા દ્વારા સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો ઉપયોગ કરીને સુચિત બાંધકામ અને Triplex/Villa નું વેચાણ કરવામાં આવશે તેના આધારે અને જાહેર કરેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. એકતરફવાળાની જ રહેશે. તેવી સમજણથી સદર Triplex/Villa ખરીદ કરવા બીજીતરફવાળા સંમત થયેલ છે.

- ૪.૧ આથી એકતરફવાળા બાંહેધરી આપે છે કે સદર વેચાણ આપેલી મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તા. 31/12/2029 સુધી કે તે પહેલા સોંપવા માટે બંધાયેલ છે. પરંતુ, જો એકતરફવાળા સદર “MAA Harmony” નામની યોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા બીજીતરફવાળાને Triplex/Villa નો 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 SBI MCLR + ૨ % ના દરે દર મહીને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવી જ રીતે જો બીજીતરફવાળા નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાળાને ચુકવવામાં મોડુ કરે તો જેટલા સમય માટે રકમની ચુકવણી મોડી થઈ હોય તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક SBI MCLR + 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 જો બીજીતરફવાળા કસુર કરે તો આ કરારના ખંડ ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના એકતરફવાળાના હક્કને બાધક બન્યા વિના અને બીજીતરફવાળા હપ્તાની 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 જો બીજીતરફવાળા દ્વારા એકતરફવાળાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કરારની શરતનો કોઈપણ ભંગ સુધારી નહિ શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ એકતરફવાળા આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે.

વધુમાં, ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ એકતરફવાળા દ્વારા આ કરાર રદ કરવામાં આવ્યેથી કરાર સમાપ્તની તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર નાણાં પરત કરવાના છે અથવા સદરહું મિલકત કોઈ ત્રાહિત વ્યક્તિને વેચાણ આપ્યા બાદ સદર મિલકત ખરીદનાર ત્રાહિત વ્યક્તિ પાસેથી એકતરફવાળાને સંપુર્ણ અવેજની રકમ મળ્યેથી આ કરારના બીજીતરફવાળાને તેણે એકતરફવાળાને ચુકવેલ રકમ પરત કરવાની રહેશે. પરંતુ, બીજીતરફવાળા દ્વારા ભરેલ રકમમાંથી એકતરફવાળાને આ કરારના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ તથા સમજુતી સઘાયા મુજબની અન્ય નુકશાનીની રકમ ભરેલ રકમમાંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાની રહેશે. ઉપરોક્ત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ બંને વિકલ્પમાં કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે એકતરફવાળાએ નક્કિ કરવાનો રહેશે.

૫. સદરહું Triplex/Villa માં એકતરફવાળાએ પોતાના વિકલ્પે પુરા પાડવાના ફ્લોરીંગ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ તથા એમેનીટીઝ વિગેરેની સંપુર્ણ માહિતી અમો એકતરફવાળા બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલી છે અને તે માહિતીથી સંતુષ્ટ થઈને તમો બીજીતરફવાળા અમો એકતરફવાળા પાસેથી પરિશિષ્ટવાળી મિલકત વેચાણ રાખવાનું નક્કિ કરેલ છે.

૬. એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ ૧ માસમાં સુપ્રત કરી દેવાનો છે. એકતરફવાળા પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ હેઠળના કારણોસર

Triplex/Villa નો 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 મોડુ કરવામાં આવે તેટલા સમયગાળાનું વ્યાજ ખંડ નં. ૪.૧ માં જણાવેલ દરે એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને ચુકવવાનું રહેશે. વધુમાં, સદર મિલકતનો કબજો તા.

31/12/2029 સુધીમાં અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપી દેવાનો છે અને રહેશે.

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

- પુદ્, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે.
- નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, કોઈપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામું, નોટીસ વિગેરેનું પાલન કરવાથી.
- એકતરફવાળાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવના મટીરીયલ્સની કીલીવરીના કારણે.
- ટાઈટલ ક્લીયર રીપોર્ટ હોવા છતાં તળની જમીન અંગે કોઈ ક્લિયર ઉપસ્થિત તથા કે કોઈ ત્રાહિત ઈસમ દ્વારા કોઈ ક્લિયર 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 બદઈરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં.

સદરહું કારણોસર જો કબજો સોંપવામાં વિલંબ થશે તો એકતરફવાળા સદર **“MAA Harmony”** 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 માટેની કાર્યવાહી : એકતરફવાળા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી **“MAA Harmony”** 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 માટેની લેખીત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. બીજીતરફવાળા દ્વારા તેમના કોઈ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે એકતરફવાળાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઈ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજકરણ પુરું કરવામાં બીજીતરફવાળા નિષ્ફળ જાય તો એકતરફવાળાને તેનું નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની બીજીતરફવાળા આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને બીજીતરફવાળા આબુ 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 Triplex/Villa 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 પુર્ણ 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 : એકતરફવાળા તરફથી ખંડ નં. ૭.૧ મુજબની લેખીત જાણ કરવામાં આવેથી બીજીતરફવાળાએ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઈન્ડેમ્નીટી તથા અન્ડરટેકીંગ આપી મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઈ કારણોસર બીજીતરફવાળા પેરા નં. ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય અને Triplex/Villa નો કબજો ન સ્વિકારે તો પણ Triplex/Villa ના મેઈન્ટેનન્સના 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 ત્રાહિત વ્યક્તિને વેચાણ કરી શકશે. ત્યારબાદ તેના અવેજની રકમ મળેથી અવેજની રકમ મળેથી 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 દરમ્યાન Triplex/Villa અથવા “MAA Harmony” 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 જાગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ, તેવી ખામીનો માંટે 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 નહિ કે તેવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ. એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદોના સહિયારા વપરાશ માંટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમેનીટીઝ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે મળી કરવા-કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વરસો-વરસ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

૭.૫ દુષ્કેશને નુકશાન

- જો બીજીતરફવાળા દ્વારા દુષ્કેશના કોઈપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઈબ્રેટીંગ, ક્લીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઈપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે દુષ્કેશ કે તેનો કોઈ ભાગ તુટી જાય કે દુષ્કેશના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય તો તેના માંટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.
- કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તિઓ એટલે કે ઘરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા બીજીતરફવાળાના કારણે દુષ્કેશ કે તેનો કોઈપણ ભાગ તુટી જાય કે દુષ્કેશના કોઈ ભાગનું સ્ટ્રક્ચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઈ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે બીજીતરફવાળાના દુષ્કેશને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માંટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને એકતરફવાળાને આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા અથવા કોઈપણ પ્રકારના ક્લેઈમને ભરપાઈ કરવા માંટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.
- સદરહું આ સાથેના પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ વર્ણનવાળી જમીનમાં “MAA Harmony” એ નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલું છે. અને સદરહું “MAA Harmony” એ નામની યોજનાનો વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાંથી પ્લાન મંજૂર કરાવી તે નકશા પ્રમાણે તેમાં દર્શાવેલી વિગતો મુજબ જ બાંધકામ કરવાનું છે. સદર યોજનાના તમામ Triplex/Villa ના એલીવેશન કે તેની કોઈપણ દીવાલોમાં ફેરફાર કરવાનો તમો બીજીતરફવાળાને કોઈપણ જાતનો હક્ક કે અધિકાર નથી તેમજ આખા Triplex/Villa ના ભીમ, 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 ઈલેક્ટ્રીસીટીનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય રીતે કોઈપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે દુષ્કેશના કોઈપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માંટે એકતરફવાળાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહિ અને એકતરફવાળા આવી ખામી કે નુકશાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહિ.

આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન બીજીતરફવાળાએ અને સોસાયટીના તમામ સભાસદો/સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો 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 નહિ.

- બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગનો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર રહેણાંક યુનિટનો ઉપયોગ માત્ર રહેણાંકના હેતુ માંટે જ કરી શકશે. સદર “MAA Harmony” એ નામની યોજનાનું આયોજન વુડા તરફથી પરમીશન નં. 1117LD24250048 થી તારીખ ૧૬/૦૮/૨૦૨૪ મુજબ કરવામાં આવેલ છે અને તે રજાચીક્રી લગત મંજૂર થયેલ નકશામાં બતાવ્યા મુજબ સદરહું યોજનામાં યુનિટ વેચાણ રાખનારાઓ તેઓને વેચાણ આપવામાં આવેલ મિલકતમાં આવેલ પાર્કીંગની જગ્યામાં જ

પોતાના વાહનો અન્ય કોઈ વેચાણ રાખનાર સભ્ય/મેમ્બર્સને અડચણ ન પડે તે રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર બાનાખતનો કરાર અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલો છે. જેમાં બીજીતરફવાળા સંમત થયેલાં છે.

૯. બીજીતરફવાળાએ “MAA Harmony” ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેમાં એકતરફવાળા કહે તે નામથી સોસાયટીની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. એકતરફવાળા દ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી માંટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને બીજીતરફવાળાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેના અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી-સીકકા 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, સમજૂતિપત્ર 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 Triplex/Villa વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ એકતરફવાળા દ્વારા બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજીતરફવાળા પરિયોજનાની જમીન અને “MAA Harmony” ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનિક વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનિક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઈટના બીલો, રીપેરીંગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર તેમજ સફાઈ કામદારનો તથા ઓફીસ ક્લાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઈન્ટેનન્સ અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચાનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો ભોગવવા અને ચુકવવા પાત્ર બનશે. સદર “MAA Harmony” 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 હિસ્સા 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 કબજો 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-વિનયમો 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 સહિત તમામ રકમ બીજીતરફવાળાએ તેઓના ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ મુજબ એકતરફવાળાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

૧૩. એકતરફવાળાની રજુઆત અને બાંહેધરી

a) સદર “MAA Harmony” નામની યોજનાની જમીન અંગેના ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ યોજનાની જમીન ચોખ્ખા, કલીયર, 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 મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન પાસેથી મેળવેલી જરૂરિ મંજૂરીઓ ધરાવે છે અને એકતરફવાળા યોજના પુર્ણ 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 દાવો કોઈપણ કોર્ટમાં ચાલતો નથી કે પેન્ડિંગ નથી.
- e) સદર “MAA Harmony” નામની યોજના તથા સદર યોજનાની જમીન અને ઉક્ત મિલકત તથા તેની વિંગ અંગે વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશને આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમીટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે. ઉપરાંત ઉક્ત મિલકત અંગે હવેપછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને એકતરફવાળાએ સદર “MAA Harmony” 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 “MAA Harmony” 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 માંટે આ કરારમાં જણાવવામાં આવેલ રીતે બીજીતરફવાળાને ઉક્ત મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઈપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.
- i) સદર “MAA Harmony” નામની યોજના સંપૂર્ણ થયેથી એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના વખતે બીજીતરફવાળાના એસોસીએશનને એકતરફવાળા દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓનો કાયદેસર ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરાશે.
- j) એકતરફવાળાએ આજની તારીખે સદર યોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વાદી સરકારી લેણા, દરો, ચાર્જસ અને કરવેરા સહિતના અન્ય નાણાં પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણા કે જે સદર યોજનાને માંટે ચુકવવાના હોય તે વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનને ચુકવી દીધેલ છે.
- k) ટાઈટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યું છે તે સિવાય સદર “MAA Harmony” નામની યોજનાની જમીન બાબતે અથવા યોજના બાબતે તથા તેના સંપાદન અને યોજના અંગે એકતરફવાળાને સરકાર તરફથી અથવા વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન 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 જાળવાણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાની છે અને મિલકત “MAA Harmony” નામની યોજનામાં આવેલ છે તેનો ઉપયોગ સદર “MAA Harmony” 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 મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની 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 “MAA Harmony” નામની યોજનાના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઈ નુકશાન પહોંચે. તદઉપરાંત એવો કોઈ સામાન રાખી શકાશે નહિં કે જે રાખવા સામે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનને વાંધો હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા-લઈ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા મિલકત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને Triplex/Villa ને 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 “MAA Harmony” નામની યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન પેસેજમાં તથા કોમન પાર્કિંગમાં કોઈપણ સભ્યએ કોઈ સામાન મુકવાનો નથી. તમામ પેસેજ જવા-આવવા માંટે ખાલી રાખવાના છે.
- c) બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને સદર મિલકત એકતરફવાળાએ જે સ્થિતીમાં આપી હોય તે જ સ્થિતીમાં જાળવી રાખવાની રહેશે અને

- સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમો અને વિનિયમો વિરૂદ્ધ હોય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજીતરફવાળાએ સદર “MAA Harmony” નામની યોજનામાં વેચાણ આપવા નક્કિ કરેલ મિલકતમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. બીજીતરફવાળા દ્વારા ઉપરોક્ત જણાવેલ જાગવાઈઓનો ભંગ થાય એવું કોઈપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને તેવા સંજોગોમાં એકતરફવાળા સામે લીફેક્ટ લાવેબીલીટીઝ અંગેનો કોઈપણ કલેઈમ 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 “MAA Harmony” નામની યોજનાની કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે બીજીતરફવાળાએ “MAA Harmony” નામની યોજનાના એલીવેશનમાં અને બહારની કલર સ્કિમમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી. તેમજ “MAA Harmony” નામની યોજનાની સાથે તેમજ ડુપ્લેક્ષની મિલકતના સાથે જોડાયેલા ભાગો, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઈપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની છે તથા તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવાના નથી. જેથી સદર “MAA Harmony” નામની યોજનાને તથા તેમાં આવેલ ડુપ્લેક્ષોની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે. એકતરફવાળા અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજૂરી વિના બીજીતરફવાળાએ “MAA Harmony” નામની યોજનાની બીલ્ડીંગોમાં કે ફ્લેટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઈ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઈ તોડફોડ, કોર કર્ચીંગ કે કોતર કામ કરવા-કરાવવાનું નથી. તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે સદર “MAA Harmony” 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 “MAA Harmony” નામની યોજનાની જમીન તથા તેમાં આવેલ ડુપ્લેક્ષો તથા મિલકતોને 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 મિલકતમાંથી 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 “MAA Harmony” 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 “MAA Harmony” 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 મિલકત 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 મિલકતના કોઈ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહિ અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની અન્ય કોઈ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહિ.
- j) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેક્ષ બોડીની રચના વખતે સદર “MAA Harmony” નામની યોજના અને તેમાં આવેલ મિલકતોની 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 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 મિલકતના કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળાએ તેની સ્થિતિને જોવા માંડે તથા તપાસ કરવા માંડે 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 દુષ્ક્રિયામાં તેમજ બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતના કોઈપણ ભાગમાં બીજીતરફવાળાએ તેની સ્થિતિને જોવા માંડે તથા તપાસ કરવા માંડે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૫. બીજીતરફવાળા તરફથી એકતરફવાળાને એકવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માંડેની શેરમુદી 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 “MAA Harmony” નામની યોજનાના કોઈ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા પટ્ટેથી કે સોંપણીથી આપવાનો ઈરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. બીજીતરફવાળા સાથે પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો બાનાખતો કરાર કરવામાં આવ્યો છે તે સિવાય સદર “MAA Harmony” નામની યોજનાના કોઈપણ ભાગ ઉપર બીજીતરફવાળાનો કોઈ હક્ક, દાવો રહેશે નહિ કે ધરાવશે નહિ. તેમજ તમામ ખુદ્દી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કિંગની જગ્યાઓ, મનોરંજન માંડેની જગ્યાઓને ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી એકતરફવાળાની માલિકી, કબજા-ભોગવટાની રહેશે અને આ કરારના આધારે બીજીતરફવાળાને સદર “MAA Harmony” 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
એકતરફવાળા આ કરાર રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સદર પરિશિષ્ટવાળી મિલકત એટલે કે બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા નહિ કરેલ મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહિ અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહિ અને જો 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 પરિશિષ્ટવાળી મિલકત વેચાણ રાખનાર એટલે કે બીજીતરફવાળાના હક્ક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

૧૮. બંધનકર્તા અસર
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 કન્ફીર્મશન 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 કન્ફીર્મશન મુજબ પેમેન્ટ આપવાનું રહેશે. કરાર મળ્યેથી એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કરારની નોંધણી કરાવવા માંડેની 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 આવેથી બીજીતરફવાળા આ કરારની નોંધણી માંડે હાજર ન થાય તો એકતરફવાળા આ ચુકને સુધારી લેવા માંડે બીજીતરફવાળાને નોટીસ મોકલશે અને બીજીતરફવાળા નોટીસ મળ્યાના ૧૫ (પંદર) દિવસની અંદર તે ચુક સુધારી ન લે તો બીજીતરફવાળાની સદર પરિશિષ્ટવાળી મિલકત ખરીદવા માંડેની અરજી/બુકીંગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલ ગણાશે અને બીજીતરફવાળાએ જમા કરાવેલી બુકીંગની 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 જો કરશે તો તેના માટે સંપૂર્ણપણે બીજીતરફવાળા જવાબદાર રહેશે અને બીજીતરફવાળા દ્વારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે. આમ, આ કરાર રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯. સમગ્ર કરાર

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 “MAA Harmony” નામની યોજનાની મિલકત અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચે આ કરાર સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજૂતીઓ, કરારો, ફાળવણી પત્ર, પત્ર વ્યવહારો, લેખિત કે મૌખિક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે.

૨૦. સુધારા કરવાનો અધિકાર

આ કરારમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સંમતીથી જ સુધારો થઈ શકશે.

૨૧. આ કરારની જોગવાઈઓ બંને પક્ષકારોને તેમજ બીજીતરફવાળામાં જોડાનાર 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/હેતુઓ/ ઈન્ટ્રેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના બીજીતરફવાળાને તથા બીજીતરફવાળા સાથે જોડાનાર(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 : 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 : 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 વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે.

૨૪. વધુ બાંહેધરી : 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 માંડે અથવા અહિં નક્કિ કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડ કરવા માંડે અથવા અહિં ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હક્કને પુષ્ટિ આપવા માંડે અથવા સંપૂર્ણ બનાવવા માંડે 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 : આ કરાર એકતરફવાળા કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફત એકતરફવાળાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર સમજૂતી 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 આ કરારની શરૂઆતમાં જણાવેલ સરનામે કરવાના રહેશે અને રજી. પોષ્ટ એ.ડી.થી બજાવવામા આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે. આ કરાર કર્યા બાદ ઉપરોક્ત સરનામામાં કોઈ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષકારોએ એક-બીજાને રજી. 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/એલોટીઝો

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

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

૩૦. વિવાદનું નિરાકરણ : 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 Development) Act, 2016 મુજબ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેના વુડા સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.
૩૧. લાગુ પડતો કાયદો : ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કરાર હેઠળના અથવા તેમાંથી ઉભા થતાં હકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન અને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કરાર માંટે વડોદરા શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે.

પરિશિષ્ટ

વેચાણ આપવા નકકિ કરેલ મિલકતનું વર્ણન

૨જી. ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા મોજે ગામ: ચાપડ ની સીમના બ્લોક નં. ૨૩, જુના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૨ + ૩૩ વાળી જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૯૧૨૧.૦૦ ચો.મી જમીનનો પ્રપોઝ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૨૭/સી માં સમાવેશ થતા સદરહું જમીનને ફા.પ્લોટ નં. ૩૭૦ મળેલ છે અને સદરહું ફા.પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૧૪૭૩.૦૦ ચો.મી બીનખેતીની ખુલ્લી જમીન છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં અમો એકતરફવાળાએ “MAA Harmony” નામની રહેણાંક યોજનાનું આયોજન કરેલું છે. તે યોજનામાં આવેલ Triplex/Vilaa No. _____ વાળી મિલકત, 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 બીલ્ટ અપ એરીયાનું માપ _____ ચો.મી. છે. તે Triplex/Vilaa No. _____ વાળી મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સદર બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકિ કરેલ છે. જેની ચતુ:સીમાં નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :
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 મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

સન અસ્પાયર કોર્પોરેશન (SUN ASPIRE CORPORATION)

એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

જગદીશભાઈ રાજુભાઈ ભરવાડ

બાનાખતનો કરાર લખી આપનાર

જમીન માલિક/એકતરફવાળા

સાક્ષીઓની સહી

૧ _____

૨ _____