ૐ શ્રી ગણેશાય નમ:

Drafted by

H.M.PATEL
ASSOCIATES

All Kind of Land & Property's Works,
Title Clearance, Conveyance, Revenue etc.

H.M.Patel (Legal Advisor)
M.: 98256 88771
M.: 88497 19993

Nirav Patel (Advocate)
M.: 83479 88771
M.: 97129 88771

504, Ambience Arcade, Opp. Paldi Post Office,
Fatehpura, Paldi, Ahmedabad - 380007.
Email : hmpatelassociates001@gmail.com

ALLOTMENT DEED

NANDINI SKYVIEW

Flat No. ______

Ahmedabad-4(Paldi)

Consideration Rs.__________/-

Stamp Rs.________/-

==

<u>એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ</u>

==

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી)ના તાલુકા સાબરમતીના મોજે વાસણાની સીમના સર્વે નંબર ૩૭ જેના ટીપી નંબર ૨૬, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૭૦ તથા સીટી સર્વે નંબર ૩૮૫૦ થી ૩૮૭૧ ની કુલ ૨૯૯૮ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ૩૫૪.૫૯ ચો.મી. રોડ કપાતમાં જતા બાકી રહેતી ૨૬૪૩.૪૧ ચો.મી. જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"બેનઝીર કો ઓ હા સો લી"** કે જે **"કુંદન એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ ૩"** ના નામે ઓળખાતી યોજના જે નવીનીકરણ બાદ **"નંદીની સ્કાયવ્યુ"** ના નામે ઓળખાય છે અને તેમાં આવેલ _____ ફ્લોરની ફ્લેટ નંબર ______ ની આશરે _____ સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર જમીનમાં સદરહુ મિલકતના વગર વહેચાયેલ ____ સમચો.મી. વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન સહિતની મીલકત અને સદર ફ્લેટમાં આવેલ વોશ એરિયાનું માપ આશરે ______ સમચોરસમીટર તથા બાલ્કનીનું માપ આશરે _____ સમચોરસમીટર સહિતની મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અંકે રૂા.______/- અંકે રૂપીયા _________ પુરાનો.

==

RERA Registration No.

<u>એકતરફ્વાળા</u> :- **બેનઝીર કો.ઓ.હા.સો.લી. ના વતી અને તરફથી તેના ચેરમેન**
(લખી આપનાર) **હિરેનભાઈ મણીલાલ પટેલ.**

ઉ.આ.વ.૭૦, ધંધો-નિવૃત્ત, ધર્મે –હિન્દુ.

AADHAR – 4577 0972 3813.

રહેવાસી – F/1, કુંદન એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૨, વાસણા, અમદાવાદ ગુજરાત-૩૮૦૦૦૭.

જેમને આ દસ્તાવેજમાં અમો અગર લખી આપનાર અગર **"એકતરફવાળા"** એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં શ્રી બેનઝીર કો.ઓ.હા.સો.લી.ના હાલના તથા વખતોવખતના સભ્યોનો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફ્વાળા</u> :- ______________________________
(લખાવી લેનાર) ઉ.આ.વ.__, ધંધો-નોકરી/વેપાર/અભ્યાસ, ધર્મે –

PAN –.

AADHAR –

રહેવાસી –

જેમને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં તમો **"બીજીતરફવાળા"** અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>ત્રીજીતરફ્વાળા</u> :- **A & S Developers એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના**
(કન્ફર્મિંગ પાર્ટી) **અધિકૃત ભાગીદાર**
કાર્તિક પંકજકુમાર સોની

ઉ.આ.વ.૩૨, ધંધો-વેપાર, ધર્મે –હિન્દુ.

FIRM PAN – ABYFA 4203 G

AADHAR – 4030 3439 9762.

ઓફીસ એડ્રેસ – ૧૦૬, પહેલો માળ, અભિનવ આર્કેડ, પ્રીતમનગર, આશ્રમ રોડ, અમદાવાદ.

જેમને આ દસ્તાવેજમાં કન્ફર્મિંગપાર્ટી અગર **"ત્રીજીતરફવાળા"** એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં A & S Developers એ નામની ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના તથા વખતોવખતના તમામ ભાગીદારોનો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો વિગેરેનો સમાવેશ થાય છે.

"જત"

૧.. જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના તાલુકા સાબરમતીના મોજે વાસણાની સીમના સર્વે નંબર-૩૭ ની જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૬ ફાળવેલ તથા ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭૦ જેનો સીટી સર્વે લીમીટમાં સમાવેશ થવાથી તેના સીટી સર્વે નંબર ૩૮૫૦ થી ૩૮૭૧ ની ૨૯૯૮ સમચોરસમીટર રહેઠાણના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન **"બેનઝીર કો ઓ હા સો લી."** ની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે જેને હવેથી સદર સોસાયટી તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

૨.. **"બેનઝીર કો.ઓ.હા.સો.લી."** કે જે ગુજરાત રાજ્યના સહકારી ગૃહ મંડળીઓના કાયદા સને-૧૯૬૧ અન્વયે રજીસ્ટર્ડ નં.ઘ/૪૮૪૭ થી તારીખ ૦૫-૦૯-૧૯૭૨ ના રોજ નોંધાયેલ સહકારી ગૃહમંડળી છે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"સદરહુ સોસાયટી"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૩.. સદરહુ સોસાયટીએ જમીન માલિકો પાસેથી સદરહું જમીન અંગેનો એક વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ જે અમદાવાદ – ૪ (પાલડી) ના સબરજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં બુક નં.૧ ના અનુક્રમ નં.૧૦૩૩૦ થી તા.૧૪/૦૯/૧૯૭૯ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન ઉપર પ્લાનો પાસ કરાવી તેમજ જરૂરી મંજૂરીઓ વિગેરે મેળવી લઈને રોડ, રસ્તાઓ વિગેરે રાખી સોસાયટીના સભાસદોના રહેણાંકના ઉપયોગ સારૂં ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ અને તેવા ફ્લેટો "**કુંદન એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૩**" ના નામથી ઓળખાય છે.

૪.. સદર ગામ-વાસણાની સીમના સર્વે નંબર-૩૭ ની જમીનને ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૬ ના ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર-૧૭૦ ની ૨૯૯૮ સમચોરસમીટર જમીનમાં અગાઉ બાંધવામાં આવેલ ૪૮ (અડતાલીસ) ફ્લેટોના તથા ૧ સ્વતંત્ર યુનિટના બાંધકામમાં અલગ અલગ વ્યક્તિઓ સદર સોસાયટીના કાયદેસરના સભ્ય તરીકે માલિકી હક્ક ધારણ કરતા આવેલ, જે અલગ અલગ ૪૮ (અડતાલીસ) ફ્લેટ હોલ્ડરોનો તથા ૧ સ્વતંત્ર યુનિટનો સદર સોસાયટીના સભાસદ તરીકે સરખો હક્ક, હિસ્સો પોષાતો આવેલ એ રીતે સદરહુ જમીન પર આવેલ જુના "**કુંદન એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ-૩**" તરીકે ઓળખાતી હતી.

૫.. મજકુર સોસાયટીમાં આવેલ જુના તમામ ફ્લેટનું જુનું બાંધકામ દુર કરીને નવેસરથી સદર જમીનમાં રહેઠાણના ફ્લેટનું બાંધકામ કરી આપવા અગેનું કામ યોગ્ય વ્યક્તિને સોંપવા અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના પ્રવર્તમાન બાયલોઝ તથા નીતિ-નિયમો મુજબ વધારાનું જે કાંઈ બાંધકામ મળે તે બાંધકામના એફ.એસ.આઈ.ના હક્કો તેવી વ્યક્તિને સભ્યપદ હક્કથી સોંપવા બાબત સદર સોસાયટી તથા તેના તમામ સભાસદ સંમત થયેલ. આથી સદર ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૭૦ ની ૨૯૯૮ ચો.મી. જમીનનું જુનું બાંધકામ દુર કરવા તથા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના પ્રવર્તમાન બાયલોઝ મુજબ પાયામાંથી નવેસરથી કુલ ૯૦ (નેવું) રહેઠાણના ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવા તથા સ્કીમ ડેવલોપ કરવા તથા સદર સોસાયટીના અગાઉના સભ્યોના ૪૮+૫ એમ કુલ ૫૩ ફ્લેટનું બાંધકામ કરવા અને વધારાના કુલ ૩૭ (સાડત્રીસ) ફ્લેટોનું જે

બાંધકામ મળે તે બાંધકામના ટ્રાન્સફરના હક્કો સોસાયટીના કાયદા મુજબ સદર સોસાયટીના સભ્યો બનાવી ત્રીજીતરફવાળા જણાવે તે કોઈપણ વ્યક્તિને એસાઈન ટ્રાન્સફર કરી આપવા અંગે એકતરફવાળાએ સોસાયટીની સામાન્ય સભામાં તારીખ ૨૪/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજ જરૂરી ઠરાવ પસાર કરેલ તેમજ સદર ઠરાવની રૂઈએ એકતરફવાળા સદર સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ ભેગા મળીને ત્રીજીતરફવાળાની ડેવલોપર તરીકે નિમણુંક કરેલ છે.

૬.. સદર સોસાયટીની મિલકત અંગે ડેવલોપમેન્ટ કરાર એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાની તરફેણમાં તા.૦૪/૦૫/૨૦૨૩ ના રોજ અમદાવાદ-૪ (પાલડી) વિભાગના સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર - ૭૫૧૮ થી કરેલ છે તે મુજબ ત્રીજીતરફવાળાએ સદર જમીન ઉપર બે ટાવરમાં કુલ ૧૩ (તેર) તથા ૧૪(ચૌદ) માળ એમ બન્ને ટાવર મળી કુલ ૯૦ (નેવું) ફ્લેટોનું બાંધકામ કરેલ છે.

૭.. સદર સોસાયટીના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને તારીખ ૨૭/03/૨૦૨૩ ના રોજ કેસ નંબર: **BHNTS/WZ/160223/CGDCRV/A6950/R0/M1**, **RAJA CHITHTHI NO-07659/160223/A6950/R0/M1** થી **A-Block** થી તથા કેસ નંબર: **BHNTS/WZ/160223/CGDCRV/A6951/R0/M1**, **RAJA CHITHTHI NO-07660/160223/A6951/R0/M1** થી **B-Block** થી મંજૂર કરેલ છે અને વધુમાં ડેવલોપરે સદરહુ જમીન ઉપર મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ **"નંદીની સ્કાયવ્યુ"** એ નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરેલ છે જેને હવે પછી આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજમાં સદરહુ સ્કીમ એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે અને સદર સોસાયટીનું બી.યુ. પરમિશન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને તારીખ ____________ ના રોજ નંબર ______________________ થી મંજૂર કરેલ છે.

૮.. બીજીતરફવાળા એલોટીએ ત્રીજીતરફવાળાની મજકુર સ્કીમની સ્થળ ઉપર રૂબરૂ મુલાકાત લીધેલ છે અને સ્કીમના બાંધકામની ગુણવત્તા ચકાસી લીધેલ છે. ત્રીજીતરફવાળા-ડેવલોપર સાથે મજકુર જમીન પરત્વેના હક્કો અને ટાઈટલ્સ ક્લીયર અંગે કાયદાના જાણકાર વ્યક્તિ મારફતે તપાસ કરાવેલ છે અને એકતરફવાળાએ મજકુર જમીન ત્રીજીતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીને ડેવલપ કરવા માટે ડેવલપમેન્ટ કરાર કરેલ છે તે કરાર મુજબ તથા મજકુર સ્કીમના બાંધકામના એન.એ. ઓર્ડર, પ્લાન વિકાસ પરવાનગી, રજાચિઠ્ઠી ત્રીજીતરફવાળા પેઢીના પ્રતિનિધિ દ્વારા બીજીતરફવાળાને બતાવવા અને સમજાવવામાં આવેલ છે તથા તેની તમામ ઝેરોક્ષ નકલ ત્રીજીતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આપેલ છે. ઉપરાંત મજકુર સ્કીમના કોમન ફેસીલીટીઝ સંબંધી વિજળી, પાણી, ગટર, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરેની કોમન સુવિધાઓ બાબતે તથા મજકુર સમગ્ર સ્કીમમાં વાપરવામાં આવનાર મટીરીયલ્સ જેવા કે સિમેન્ટ, ઈંટો, ગ્રીટ, કપચી, હાર્ડવેર, રેતી વિગેરે અંગેની સંપૂર્ણ માહિતી તથા યુનિટના માપ તથા તેના હિસ્સાના વણવહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન તથા કોમન ફેસીલીટીના બાંધકામની કિંમત તથા તે પ્રમાણે કુલ કિંમતની ચુકવણી અંગેની સમય મર્યાદા અંગેની સંપૂર્ણ માહિની ત્રીજીતરફવાળાના પ્રતિનિધિ દ્વારા બીજીતરફવાળા મેમ્બરને આપવામાં તથા સમજાવવામાં આવેલ છે અને તે રીતે બીજીતરફવાળાએ સદરહુ ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા બાંધવામાં આવેલ મજકુર સ્કીમના તમામ નીતિ

નિયમો પાળવાની શરતે રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાથી સ્વીકારીને સદરહુ સ્કીમમાં ફ્લેટનું બુકિંગ કરાવેલ છે તથા તે અંગે વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો, દાવો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની નથી તેવું કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

૯.. સદરહુ સ્કીમ રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ **(RERA)** અન્વયે તથા ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રૂલ્સ-૨૦૧૭ અન્વયે રજીસ્ટ્રેશન નંબર ____________________ થી તા.________________ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે.

૧૦.. સદરહુ ફ્લેટ નં_____ વાળી મીલકત ત્રીજી તરફવાળાને એલોટ કરવા અંગેનો એક બાનાખતનો કરાર તા._______ ના રોજ અનુક્રમે _______ થી પાલડી સબ રજીસ્ટ્રાર ઓફીસની બુક નં ૧ ના પહેલા પાને નોંધવામાં આવેલ જેની તમામ શરતો બન્ને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ છે અને ભવિષ્યમાં પણ અમલી રહેશે.

૧૧.. ત્રીજીતરફવાળા-કન્ફર્મિંગ પક્ષકારે બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મીલકતનો નીચે મુજબનો અવેજ લઇ આ એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરી આપે છે.

<u>અવેજની વિગત</u>

રૂ.__________/-	અંકે રૂપીયા _______________ પુરા CHEQUE/RTGS/NEFT/IMPS NO.____________________દ્વારા તા.____________ ના રોજથી અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનાર પાસેથી લીધા છે તે.
રૂ.__________/-	અંકે રૂપીયા ___________________ પુરાનો સદરહુ મીલકત ખરીદવા સારૂ તમો લખાવી લેનારે ચેક/પે ઓર્ડર નં ________, તા.__/__/૨૦૨૩ ના રોજનો ___________, _____ શાખા, અમદાવાદનો અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનાર પાસેથી લીધેલ છે તે.
રૂ.___________/-	અંકે રૂપીયા ______________ પુરા.

૧૨.. બીજીતરફવાળા દ્વારા ઉપર જણવ્યા મુજબ કુલ અવેજની પુરેપુરી રકમ ત્રીજીતરફવાળાને મળી ગયેલ છે તથા અવેજમાં દર્શાવેલ રકમથી વધારાની કોઇપણ રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચૂકવી આપેલ નથી જો વેચાણ અવેજથી વધારાની રકમ ચૂકવી આપ્યા અંગેનુ લખાણ મળી આવે તો તેમાં વેચાણ આપનારને કઈપણ લેવાદેવા નથી અને વેચાણ આપનાર આવા વધારાના અવેજના બદલામાં કોઈ વધારાની મિલકત તબદીલ નહિ કરે તેવું વેચાણ લેનાર સ્વીકારે છે જે બદલ આ દસ્તાવેજ લખી આપી કબુલ કરીએ છીએ.

RERA Registration No.

૧૩.. એકતરફવાળા સોસાયટીએ પોતાના અગાઉના જુના ૫૩ (ત્રેપન) સભાસદોને શેરસર્ટીફીકેટ જે તે સમયે ઇસ્યુ કરેલ હતા તેની સામે નવા ફ્લેટના નવા શેર સર્ટીફીકેટ ઇસ્યુ કરવામાં આવશે અને વધારાના ૩૭ (સાડત્રીસ) ફ્લેટો અંગે દરેક ફ્લેટ દીઠ ૧ (એક) શેરસર્ટીફીકેટ ઇસ્યુ કરવામાં આવશે. આ રીતે બીજીતરફવાળાને આ લેખથી એલોટ કરેલ ફ્લેટવાળી મિલકત અંગે એક શેર સર્ટીફીકેટ ઇસ્યુ કરવામાં આવશે અને જુના તથા નવા શેર સર્ટીફીકેટની માન્યતા એકસમાન રહેશે તેવું સોસાયટીના ચેરમેનશ્રી તથા સેકેટરીશ્રી સોસાયટીના તમામ સભ્યો વતીથી ખાત્રી તથા બાંહેધરી આપે છે.

૧૪.. ત્રીજીતરફવાળા નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહુ મિલકત તેના દરેક પ્રકારના હક્ક, હિત, અલાખા, ઉપયોગ ઈત્યાદી સહીત બીજીતરફવાળાને વેચાણ કરેલ છે તે રીતે હવેથી નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળા કે બીજીતરફવાળાના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામ ચાંદો, સુરજ તપે ત્યાં સુધી, સુખેથી ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે યા ગીરો આપે કે તેમનું દિલ ચાહે તેમ કરે તો તેમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા કોઈ વાંધો લઇ શકશે નહિ.

૧૫.. સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલકત પરત્વેના અન્ય કોઈ સરકારી, અર્ધસરકારી કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાના ટેક્ષ, વેરા, સેસ, સોસાયટી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે ભરવાની જવાબદારી હવેથી બીજીતરફવાળાની રહેશે.

૧૬.. વધુમાં એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા, બીજીતરફવાળાને આથી ખાતરી અને બાંહેધરી આપે છે કે પરિશિષ્ટવાળી સદરહુ મિલકત ઉપર કે તે પરત્વે એકતરફવાળાઓ તથા ત્રીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારની લોન કે ધિરાણની રકમ કે વ્યાજની કોઈપણ રકમ બાકી નથી. સદરહુ મિલકતમાં પોષાતા ભોગવાટાના હકો તથા માલિકી હક્કો એકતરફવાળાએ અને ત્રીજીતરફવાળાએ ત્રીજા કોઈને વેચાણ, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ કે વેચાણ આપેલ નથી તેમજ તેના ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો ગીરો, બોજો, ચાર્જ કે લીયન કે ખોરાકી, પોશાકી, રહેઠાણ કે ત્રીજા કોઈના કોઈપણ પ્રકાર હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ-ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેના ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવલ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમનામું નથી. તેમજ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા ઉપર સદરહુ મિલકત પરત્વે કોઈપણ કોર્ટનો હુકમ કરેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અંગે અમોએ કોઈ ટ્રસ્ટ કરેલ નથી કે કોઈપણ સોલવંશી કઢાવેલ નથી. આ એલોટમેન્ટના લેખ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ કે તબદીલી અંગેનો કોઈપણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ નથી. સદરહુ જમીન તથા બાંધકામવાળી મિલકતના અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાઓના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ તથા બોજારહિત છે તેની આથી અમો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા તો બીજીતરફવાળાને ખાતરી આપીએ છીએ.

૧૭.. સદરહુ સોસાયટીના કોઈપણ સભ્યો સદરહુ મિલકતના નંબરમાં કે સદરહુ સ્કીમના એલીવેશનમાં, સ્ટ્રક્ચરમાં, સ્પેસીફીકેશનમાં, બાંધકામમાં, બહારના કલરમાં કે ગેલેરીના કલરમાં બીજીતરફવાળા કોઈપણ ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

૧૮.. બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે સદરહુ મિલકતને સ્પેસીફીકેશન, સદરહુ મિલકતનો એરિયા ક્ષેત્રફળ બાંધકામની ગુણવત્તા, પ્લાન, લોકેશન, કાયદાકીય કાગળો, કોમન એમીનીટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ, લીફ્ટની ગુણવત્તા વિગેરે તમામ વિગતો બીજીતરફવાળાએ તેમના અનુભવી અને જાણકાર કાયદેસરના સલાહકારો પાસે વખતોવખત બરોબર જોઈ તપાસ કરાવેલ છે અને સંતોષ પામેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહુ મિલકતનો આ એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવા બાબતે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને જાણ કરેલ છે તથા બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે સદરહુ મિલકત કે સ્કીમની અન્ય કોઈપણ વિગત બાબતે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા વિરુદ્ધ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી અને જો કરશે તો તે ગેરકાયદેસર રીતે કરેલ ગણાશે.

૧૯.. વધુમાં સદરહુ મિલકત બીજીતરફવાળાને નીચે જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાની શરતે આ એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે જે બીજીતરફવાળાને તથા તેના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તથા સદરહુ મિલકત નીચે જણાવેલ નીતિ નિયમોને આધીન રહી વાપરવા હક્કદાર છે.

*** શરતો ***

A. સદર સ્કીમમાં રી-ડેવલોપમેન્ટ મુજબ નવા ફ્લેટ વેચાણ રાખનાર સર્વે સભ્યોએ એકતરફવાળા સોસાયટીના ફરજીયાત સભ્ય, શેર હોલ્ડર થવાનું રહેશે અને કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે કોમન પ્લોટ, બોરવેલ, લીફ્ટ અને વોટર ટેંક, ગાર્ડન, સિક્યુરીટી ચાર્જીસ, અન્ય કોમન ફેસીલીટીઝ અંગે મેઈન્ટેનન્સ કે રીપેરીંગ ખર્ચ આવે તેની વરાડે આવતી રકમ જે નક્કી કરવામાં આવે તે ફરજીયાત રકમ ચુકવવાની રહેશે. જો બીજીતરફવાળા આવો વધારાનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ના ચુકવે તો તેવા સમયે સોસાયટીના હોદ્દેદારો બીજીતરફવાળાને મળતો પાણી પુરવઠો બંધ કરવા, લીફ્ટના ઉપયોગ પર પ્રતિબંધ મુકવા તથા ડ્રેનેજ લાઈન બંધ કરવા હક્કદાર છે અને તે બાબતે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારની કાયદાકીય કે ગેરકાયદેસરની કાર્યવાહીઓ પગલા લેનાર સામે કરવા-કરાવવાની નથી અને જો કરે કે કરાવડાવે તો તે તમામ રદબાતલ ગણવાની છે. આ બાબત સાથે બીજીતરફવાળા સંમત છે અને તે સમજી વિચારીને સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે.

B. સદર મિલકત આ એલોટમેન્ટ દસ્તાવેજના આધારે તમો બીજીતરફવાળા લોકલ કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ તથા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના નીતિ નિયમોને સુખેથી ભોગવો, વાપરો અગર તમો તમારું દિલ ચાહે તેમ કરવાને હક્કદાર છો આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાદ

સદર મિલકતના ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ, અદાણી ગેસ લીમીટેડ, અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન વીગેરે જગ્યાએ બીજીતરકવાળાએ તેમના ખર્ચે તેમનું નામ દાખલ કરવાનું રહેશે.

C. બીજીતરફવાળાએ આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજની એન્ટ્રી રેવન્યુ રેકર્ડના ૭/૧૨ ના ઉતારામાં પડાવવાની નથી તથા ૭/૧૨ના ઉતારામાં સોસાયટીનું નામ જેમ છે તેમ ચાલુ રાખવાનું રહેશે.

D. સદર મિલકત અંગેના સ્પેસીફીકેશનની તમામ જવાબદારી તેમજ જમીનના રાઈટસ, ટાઈટલ અંગેની તમામ જાણકારી મેળવી તથા સમજીને બીજીતરફવાળા વેચાણ લેનારે સદર મિલકતનો કબજો મેળવેલ છે જેથી તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈ તકરાર બીજીતરફવાળાએ કરવાની નથી.

E. બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન આવ્યા બાદ FSI, વધારાની FSI, કોમન એરીયા, ટેરેસ વિગેરે ઉપર ત્રીજી તરફવાળાનો કોઈપણ પ્રકારનો કલેઈમ રહેશે નહિ અને સદર FSI, વધારાની FSI, કોમન એરીયા, ટેરેસ વિગેરેના અધિકાર માત્ર એક તરફવાળાના રહેશે.

F. ત્રીજીતરફવાળા દ્વારા આપવામાં આવેલ સ્કીમની સગવડો તથા સવલતો એકતરફવાળા સોસાયટીના અન્ય સભ્યો સાથે મળી ઉપભોગ કરવાનો રહેશે તથા તે બાબતે કોઈપણ તકરાર કે ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

G. બીજીતરફવાળા કોમન સુવિધા વાળી જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કે અન્ય રીતે અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવું કૃત્ય કરશે નહિ તેમ જ તેવી મિલકતમાં ગેરકાયદેસર દબાણ કરી શકશે નહિ.

H. બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકત તથા કોમન સુવિધાઓ તથા કોમન પેસેજમાં ગંદકી થાય તેવું કૃત્ય કરશે કે કરાવશે નહિ

I. બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતની દીવાલોમાં એવું કૃત્ય કે નુકશાન કરશે નહિ જેને કારણે દિવાલનું બાંધકામ નબળું પડે અથવા દીવાલોને કે કોમન દીવાલને નુકશાન થાય તથા ખુલ્લી જગ્યા કે માર્જીનની જગ્યામાં કોઇપણ પ્રકારનું ખોદકામ કે બાંધકામ કરશે નહિ જેનાથી હયાત ગટર લાઈન, ઇલેક્ટ્રિક લાઈન કે પાણીની લાઈન કે તે સ્કીમ અંગેની કોઈપણ હયાત લાઈનો તથા વ્યવસ્થામાં કોઈ નુકશાન થાય અને જો આવું કોઈપણ કૃત્ય વેચાણ લેનાર કરશે તો તે ગેરકાનૂની ગણાશે તથા તે બાબતના નુકશાનની સંપૂર્ણ કાયદાકીય- તથા આર્થિક જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

J. બીજીતરફવાળા સદરહુ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારનો સ્ફોટક પદાર્થ તથા કાયદામાં પ્રતિબંધિત હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની કોઈપણ ચીજવસ્તુઓ રાખી શકશે નહિ.

K. સદર મિલકત અંગેના જમીનના વેચાણ દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ કોપી, પ્લાન પાસ કોપી, એન.એ. હુકમની કોપી, ૭/૧૨ નો ઉતારો તથા હક્કપત્રની નોંધની ઝેરોક્ષ કોપી વિગેરે તમામ આનુસંગીક કાગળોની એક સીડી/પેન ડ્રાઈવ/સોફ્ટ કોપી બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે અને

સદર સ્કીમના તમામ અસલ ડોક્યુમેન્ટની ફાઈલ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા પેઢીને હસ્તક રહેશે.

L. વિશેષમાં આ એલોટમેન્ટ દસ્તાવેજ થયા બાદ તથા કબજો મેળવી લીધા બાદ કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે આગ, અતિવૃષ્ટિ, સાયક્લોન કે ધરતીકંપ કે તેવા કોઈપણ પ્રકારે કે કારણોસર સદરહુ મિલકત કે સ્કીમને કે બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થવા પામશે તો તેવી કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી એકતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળાની રહેશે નહિ અને થયેલ નુકશાન બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાનું રહેશે જેની બીજીતરફવાળા સભ્ય એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા પેઢીને બાંહેધરી આપે છે.

M. સદર મિલકતના એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ ત્રીજીતરફવાળાના અધિકૃત થયેલ એડવોકેટશ્રી મારફતે બનાવવામાં આવેલ છે જેમાં ત્રીજીતરફવાળા પેઢીની મંજુરી વગર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર માન્ય ગણાશે નહિ.

N. સદરહુ સ્કીમના સભ્યોના પાર્કિંગ એલોટ કરવા માટે જુના તથા નવા સભ્યો મળી દરેકની સહમતિથી એક ડ્રો કરવાનો રહેશે અને ડ્રો માં જે જગ્યાએ પાર્કિંગ એલોટ થાય તે પ્રમાણે દરેક સભ્યોએ પોતાના વાહનો ફાળવેલ જગ્યાએ જ પાર્ક કરવાના રહેશે અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો શેડ કે બાંધકામ કરી શકશે નહી.

O. આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ ૨૦૧૬ **(RERA)** અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટના જનરલ કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન કોઈપણ શરત કે હકીકતનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ હોય અને તે ધ્યાન ઉપર આવે ત્યારે પક્ષકારોએ કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કે વાદ-વિવાદ સિવાય તે મુજબનો સુધારો કરીને આ દસ્તાવેજ વાંચવાનો, સમજવાનો તેમજ ગણવાનો છે અને રહેશે.

P. આ એલોટમેન્ટ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડતા અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પૂરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ એલોટમેન્ટ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઈઓ આ એલોટમેન્ટ દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

Q. આ એલોટમેન્ટ દસ્તાવેજ કર્યા પછી આ સદર મિલકતને એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા ગીરો મુકી શકશે નહિ તથા તેના પર કોઈ બોજો ઉભો કરી શકશે નહિ. જો આવો કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે

તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં આવો બોજો સદર મિલકત લેનારના હક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

R. રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬) **(RERA)** ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહુ યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી **૫ (પાંચ)** વર્ષની અંદર જણાય તો ત્રીજીતરફવાળાને લેખિત જાણ કરતા આવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય ત્રીજીતરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે. વધુમાં વેચાણ લેનાર જાણે છે કે ફ્લોરિંગ ઉપર ટાઈલ્સ ધોવા માટે વધારે પડતો એસીડનો ઉપયોગ, વોશિંગ મશીનની ધ્રુજારી, રફ ઉપયોગ વગેરે કારણસર યુનિટની અંદરથી કે સંડાસ- બાથરૂમમાંથી કે અન્ય જગ્યાએથી પાણી ચૂસાય કે ભેજ આવવાની શક્યતા રહેલી છે જેનું કારણ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાયનું પણ હોઈ શકે છે. વેચાણ લેનારે ફ્લોરિંગ પર આવેલ ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો ઉપયોગ કરવો નહિ, વધુ ધ્રુજારી આવતી હોય તેવા મશીનોનો ઉપયોગ કરવો નહિ તથા ગરમ અને સખત પાણીનો વધારે પડતો ઉપયોગ કરવો નહિ અને જો આવા કારણોસર કોઈ નુકશાન થયેલ હોય કે થાય તો તેવા સંજોગોમાં ત્રીજીતરફવાળા રીપેર કરવા માટે કે વળતર ચૂકવવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહિ.

S. સદર મિલકતનો આ એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

T. સદર મિલકત હાલના પ્રવર્તમાન કાયદા અનુસાર અશાંત વિસ્તારની ૫૦૦ મીટરની હદમાં આવતો હોવાથી મંજુરી આ સાથે શામેલ કરેલ છે.

-: પરીશિષ્ટ :-

જત રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ-૪ (પાલડી)ના તાલુકા સાબરમતીના મોજે વાસણાની સીમના સર્વે નંબર ૩૭ જેના ટીપી નંબર ૨૬, ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૭૦ તથા સીટી સર્વે નંબર ૩૮૫૦ થી ૩૮૭૧ ની કુલ ૨૯૯૮ સમચોરસમીટર જમીન પૈકી ૩૫૪.૫૯ ચો.મી. રોડ કપાતમાં જતા બાકી રહેતી ૨૬૪૩.૪૧ ચો.મી. જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"બેનઝીર કો ઓ હા સો લી"** કે જે **"કુંદન એપાર્ટમેન્ટ વિભાગ ૩"** ના નામે ઓળખાતી યોજના જે નવીનીકરણ બાદ **"નંદીની સ્કાયવ્યુ"** ના નામે ઓળખાય છે અને તેમાં આવેલ _____ ફ્લોરની ફ્લેટ નંબર ______ ની આશરે _____ સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરિયાના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર જમીનમાં સદરહુ મિલકતના વગર વહેચાયેલ ____ સમચો.મી. વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન સહિતની મીલકત અને સદર ફ્લેટમાં આવેલ વોશ એરિયાનું માપ આશરે ______ સમચોરસમીટર તથા બાલ્કનીનું માપ આશરે _____ સમચોરસમીટર સહિતની મીલકત.

ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ નં_____ના ખૂંટચારની વિગત :-

RERA Registration No.

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
એ રીતેના ખુંટચાર વચલી મીલકત આવેલી છે.

આ એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ તમામ પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી તથા અકળ હોશીયારીથી શુદ્ધ બુદ્ધિ પૂર્વક કોઈના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર વાંચી, વાંચવી, સમજી વિચારીને તંદુરસ્ત હાલતમાં સભાન અવસ્થામાં લખી આપેલ છે જે અમારા દરેક પક્ષકારોના હાલના તથા વખતોવખના વંશ, વાલી, વરસો, એસાઇનીઓ સક્સેસરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

અમદાવાદ. તારીખ:__/__/૨૦૨૩.

અત્રે..મતુ અત્રે..શાખ

એકતરફવાળાની સહી :-

૧---------------------------------- ૧---------------------------------

બેનઝીર કો.ઓ.હા.સો.લી. ના ચેરમેન
હિરેનભાઈ મણીલાલ પટેલ

ત્રીજીતરફવાળાની સહી :-

૧---------------------------------- ૨---------------------------------

A & S DEVELOPERS એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના અધિકૃત ભાગીદાર
કાર્તિક પંકજકુમાર સોની

RERA Registration No.

<u>વેચાણ આપવામાં આવતી મીલકતનો ફોટોગ્રાફ -૧</u>

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું –ફ્લેટ નં ____, નંદીની સ્કાયવ્યુ, વાસણા, અમદાવાદ ૩૮૦૦૦૭.

એકતરફવાળા	**બીજીતરફવાળા**	**ત્રીજીતરફવાળા**
……………………………….……	……………………………….……	……………………………….……

RERA Registration No.

<u>વેચાણ આપવામાં આવતી મીલકતનો ફોટોગ્રાફ -૨</u>

મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું –ફ્લેટ નં ____, નંદીની સ્કાયવ્યુ, વાસણા, અમદાવાદ ૩૮૦૦૦૭.

એકતરફવાળા **બીજીતરફવાળા** **ત્રીજીતરફવાળા**

………………………………....... ………………………………....... ……………………………….......

RERA Registration No.

રજીષ્ટ્રેશન અધિનીયમ ૩૨-અ કલમ મુજબનું પરીશિષ્ટ

એકતરફવાળાની સહી :-

બેનઝીર કો.ઓ.હા.સો.લી. ના ચેરમેન
હિરેનભાઈ મણીલાલ પટેલ

બીજીતરફવાળાની સહી

(________________________)

ત્રીજીતરફવાળાની સહી

A & S DEVELOPERS એ નામની ભાગીદારી
પેઢીના અધિકૃત ભાગીદાર
કાર્તિક પંકજકુમાર સોની

RERA Registration No.