

એસોસીએશનની મિલકતના એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ) ના તાલુકા મણીનગરના ગામ મોજે રાજપુર-હીરપુર ની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૪/૨ ના સબ-પ્લોટ નં.૧૨ ની કુલ ૪૬૭ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી ૯૯૯ વર્ષના ભાડા પદ્ધતના હક્કો વાળી જમીન જેને સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ સીટી સર્વે વોર્ડ-ટી.પી.-૪ મણિનગરમાં સીટી સર્વે નં.૩૫૧૪, ૩૫૧૫, ૩૫૧૬, તથા ૩૫૧૭ આપવામાં આવેલો છે તેનુ ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૮૧ ચો.મી., ૭૫.૫૦ ચો.મી., ૬.૫૦ ચો.મી. તથા ૩૦૪ ચો.મી. છે જે ચારેયનુ મળી કુલ ક્ષેત્રફળ:૪૬૭ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલું છે તે ભાડા પદ્ધતના હક્કો વાળી જમીનમાં બંધાઈ રહેલી “નંદનવન રેસીડન્સી” સ્કીમમાં _____ માળે બંધાનારા ફ્લેટ નંબર._____ ની આશરે _____ ચોરસ મીટર (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામ વાળી મિલકત તથા “જલદીપ રેસીડન્સી” સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી આશરે _____ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની જમીન વાળી મિલકતનો

એલોટમેન્ટનો

દસ્તાવેજ

રૂ._____ પુરા નો.

((૨))

એકતરફવાળા નં.-૧
ઓનર

- : (૧) ભારતીબેન પ્રવીણભાઈ પટેલ
ઉંમર આશરે વર્ષ-૭૦, ધંધો:ઘરકામ,
PAN NO. AWTPP 4324 P
રહે. ૭૪/૧૨/૨, જગાભાઈ પાર્ક, મણીનગર,
અમદાવાદ.
- (૨) મીનાબેન ચંદ્રકાંતભાઈ ખલાસ
ઉંમર આશરે વર્ષ-૪૮, ધંધો:ઘરકામ,
PAN NO. CIVPK 0850 P
રહે. ડી/૨૯, જયરાજ કોમ્પલેક્ષ, ડુપ્લેક્ષ. ક્રિએટા
આઈસ્ક્રીમની સામે, સોનીની ચાલી ચાર રસ્તા,
ઓઢવ, અમદાવાદ.
- (૩) સ્વ. નરેન્દ્રકુમાર મથુરદાસ શાહના વારસદાર
તરીકે
(એ) દુષ્યંત નરેન્દ્રકુમાર શાહ
ઉંમર આશરે વર્ષ-૭૪, ધંધો:વેપાર,
PAN NO.
રહે. 14, JORDEN TERDOVER, NJ-07801
- (બી) સ્વ. ઉમેશ નરેન્દ્રકુમાર શાહના વારસદારો
તરીકે
(ક) પ્રતિમાબેન તે ઉમેશ નરેન્દ્રકુમાર શાહના
વિધવા પત્નિ
ઉંમર આશરે વર્ષ-૬૯, ધંધો:ઘરકામ,
PAN NO.
- (ખ) નીરજ ઉમેશ શાહ
ઉંમર આશરે વર્ષ-૪૧, ધંધો:વેપાર,
PAN NO.
- (ગ) મીત ઉમેશ શાહ
ઉંમર આશરે વર્ષ-૪૧, ધંધો:વેપાર,
PAN NO.
નં. એ થી સી રહે. 32, LINCOLN BLVD,
EMERSON, NJ 07630-1100
- (૪) (એ) રતિલાલ ફકીરભાઈ પટેલ
ઉંમર આશરે વર્ષ-પુખ્ત, ધંધો:નિવૃત્ત,
PAN NO.
રહે. ૭૪/૧૨/૨, જગાભાઈ પાર્ક, મણીનગર,
અમદાવાદ.

((૩))

(બી) કંચનબેન રતિલાલ પટેલ

ઉંમર આશરે વર્ષ-પુખ્ત, ધંધો:નિવૃત્ત,

PAN NO.

રહે. ૭૪/૧૨/૨, જગાભાઈ પાર્ક, મણીનગર,
અમદાવાદ.

(પ) (એ) સેજલબેન ગૌરાંગભાઈ પટેલ

ઉંમર આશરે વર્ષ-પુખ્ત, ધંધો:ઘરકામ,

PAN NO.

રહે. ૭૪/૧૨/૨, જગાભાઈ પાર્ક, મણીનગર,
અમદાવાદ.

(બી) ગૌરાંગભાઈ ધીરુભાઈ પટેલ

ઉંમર આશરે વર્ષ-પુખ્ત, ધંધો:ઘરકામ,

PAN NO.

રહે. ૭૪/૧૨/૨, જગાભાઈ પાર્ક, મણીનગર,
અમદાવાદ.

જેમને હવે પછી આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજમાં અમો “એક તરફવાળા નં.૧” અગર “એલોટમેન્ટથી આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે જેના અર્થમાં સદરહું “એલોટમેન્ટથી આપનાર” અને વખતો વખતના વહીવટકર્તાઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

એકતરફવાળા નં.-૨ :

ડેવલપર

“એન.બી. કનસ્ટ્રક્શન” એ નામની પ્રોપાયટરી પેઢી જેનો PAN NO. AAOPL 7400 M છે જેનું ઠેકાણું જોલીપાર્ક, ચીનુભાઈ કોલોનીની સામે, કાંકરીયા રોડ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૨૨ છે તેના વતી અને તરફથી તેના પ્રોપરાઈટર

ભરતભાઈ મોહનલાલ લેઉઆ

ઉંમર આશરે વર્ષ-૪૭, ધંધો:વેપાર, ધર્મ-હિન્દુ,

AADHAR NO.9092 1053 5170

રહેવાસી, ૩, જોલીપાર્ક, પંપીગ સ્ટેશનની સામે,
કાંકરીયા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૨૨

((૪))

જેમને હવે પછી આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજ માં અમો “એકતરફવાળા નં.૨” અગર “ડેવલપર” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જેના અર્થમાં સદરહું “ડેવલપર” તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો વહીવટકર્તાઓ એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :

એલોટી

ઉંમર આશરે વર્ષ-____, ધંધો:____,

રહે. _____

PAN No. _____

જેમને હવે પછી આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજમાં તમો “બીજીતરફવાળા” અગર “એલોટમેન્ટથી રાખનાર” અને અથવા “એલોટી” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલા છે જેના અર્થમાં સદરહું “એલોટમેન્ટથી રાખનાર” તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો સકસેસરો એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

-: જત :-

(એ) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ) ના તાલુકા મણીનગરના ગામ મોજે રાજપુર-હીરપુર ની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૪/૨ ના સબ-પ્લોટ નં.૧૨ ની કુલ ૪૬૭ ચો.મી. ના જેને સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ સીટી સર્વે વોર્ડ- ટી.પી.- ૪ મણિનગરમાં સીટી સર્વે નં.૩૫૧૪, ૩૫૧૫, ૩૫૧૬, તથા ૩૫૧૭ આપવામાં આવેલો છે તેનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૮૧ ચો.મી., ૭૫.૫૦ ચો.મી., ૬.૫૦ ચો.મી. તથા ૩૦૪ ચો.મી. છે જે ચારેયનું મળી કુલ ક્ષેત્રફળ:૪૬૭ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલું છે તે ભાડા પદ્ધતિના હક્કો વાળી જમીન અમો એકતરફવાળા નંબર-૧ સંપૂર્ણ સ્વતંત્ર આગવી માલીકી અને કબજા ભોગવટાની બોજા રહીત જમીન

((૫))

છે ઉપર વર્ણવેલી જમીનને હવે પછી આ એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજમાં “પ્રોજેક્ટ જમીન/સદરહું જમીન” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન “પરિશિષ્ટ-૧” માં કરવામાં આવેલ છે.

(બી) સદરહું જમીન એકતરફવાળા નંબર-૧ વાળા ઓએ વેચાણ દસ્તાવેજથી તેના જુદા-જુદા માલીકો પાસેથી વેચાણ રાખેલી અને સદરહું જમીનમાં અમો એક તરફવાળા નં.૧ ને અમારા “૭૪/૧૨” ના નામની સ્કીમમાં ફેલોટોનું બાંધકામ કરેલું અને તે બાંધકામ જુદા જુદા સભાસદોને એલોટ કરવામાં આવેલું.

(સી) ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૪ ના સબ-પ્લોટ નં.૧૨ ની કુલ ૪૬૯ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ સારૂ સીટી ડેપ્યુટી કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદનાએ તેમના તારીખ-૦૮/૧૦/૧૯૬૮ નારોજ હુકમ નંબર-એલએનડી/એસઆર/૨૩૮૭ બીનખેતીની મંજૂરી (એન.એ.પરમીશન) આપેલી છે જે હાલમાં ચાલુ અને અમલમાં છે.

(ડી) ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૪ ના સબ-પ્લોટ નં.૧૨ ની કુલ ૪૬૯ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ સારૂ બાંધકામ કરવાના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને તારીખ ૦૭/૦૭/૨૦૨૨ નારોજના કેસ નંબર.BLNTS/SZ/170222/CGDCRV/A5706/R0/M1 રજાચીઠી નંબર-06528/170222/A5706/R0M1 થી પાસ કરેલા છે.

(ઈ) અમો એકતરફવાળા નંબર-૧ ના તમામ સભ્યોએ સદરહું જમીનમાં આવેલ “૭૪/૧૨” ના નામથી આવેલા ફેલોટોનું તમામ હયાત બાંધકામ દુર કરી જમીનને રીડેવલપ કરી સદરહું જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ સારૂ નવું બાંધકામ કરવાનું અને નવી સ્કીમ કરવાનો એક ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ તા.૧૩/૧૦/૨૦૨૦ નારોજ એકતરફ વાળા નંબર-૨ “એન.બી. કન્સ્ટ્રક્શન” એ નામની પ્રોપાયટરી પેઢીને કરી આપેલો છે જે ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ) ના સબ રજીસ્ટ્રાર શ્રીની કચેરીમાં તેજ તારીખે અનુક્રમ નં.૭૮૩૩ ઉપર નોંધવામાં આવેલો છે આમ ત્યારથી સદરહું જમીન રીડેવલપ કરવાના હક્કો અમો એક તરફવાળા નંબર-૨ “એન.બી. કન્સ્ટ્રક્શન” એ નામની પ્રોપાયટરી પેઢીને પ્રાપ્ત થયેલા છે.

(એફ) સદરહું પ્રોજેક્ટ જમીન એકતરફવાળા નંબર-૨ એ પાસ થયેલા પ્લાન અનુસાર ડેવલપ કરવાની છે અને તેમા “નંદનવન રેસીડન્સી” ના નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરવાનું છે (જેને હવે પછી આ લેખમાં “પ્રોજેક્ટ” એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે) સદરહું પ્રોજેક્ટમાં “નંદનવન રેસીડન્સી” સ્કીમમાં ફ્લેટ ફ્લોર થી સેવનથ ફ્લોર મળી ૧૪ ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવાનું છે તેવું બાંધકામ કરવા સારૂના હુકમની નકલ અમોએ તમોને આપેલી છે જેની આ સાથે “એનેક્ષર-એ” થી જોડેલી છે.

(જી) સદરહું “નંદનવન રેસીડન્સી” સ્કીમની નોંધણી અમો એકતરફ વાળાએ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (જેને પછી આ લેખમાં સદરહું “એક્ટ” તરીકે વર્ણવેલ છે) અને ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૭ (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું “રૂલ્સ” તરીકે વર્ણવેલ છે) મુજબ કરાવેલી છે અને તે અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન અધિકારી, ગાંધીનગર (જેને હવે પછી આ લેખમાં સદરહું “ઓથોરીટી” તરીકે વર્ણવેલ છે) નાએ તારીખ..... ના રોજના નોંધણી નંબર થી આપેલું છે જેની નકલ આ સાથે “એનેક્ષર-બી” થી જોડેલી છે.

(એચ) આમ તે રીતે પ્રોજેક્ટ જમીન ઉપર અમો એકતરફવાળા નંબર-૨ એ “નંદનવન રેસીડન્સી” સ્કીમનું બાંધકામ શરૂ કરેલું છે આમ તે જમીનમાં બંધાઈ રહેલી “નંદનવન રેસીડન્સી” સ્કીમના માળે બંધાનારા ફ્લેટ નંબર..... ની આશરે ચોરસમીટર (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામવાળી મિલકત અમો તથા ડેવલપરે એલોટમેન્ટથી આપવાનું આ બાનાખત અમો તમોને કરી આપીએ છીએ. ઉપર વર્ણવેલી ફ્લેટની મિલકત હવે પછી આ બાનાખત સદરહું મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવેલી છે અને તેનું પુરેપુરું વર્ણન “પરિશિષ્ટ-૨” માં કરવામાં આવેલું છે સદરહું ફ્લેટની મિલકતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ) તથા તેને જોડાયેલી બીજીતરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હક્કોની વિગત નીચે મુજબ છે.

ફ્લેટ નં.	કારપેટ એરીયા (ચો.મીટરમાં)	બાલ્કની એરીયા (ચો.મીટરમાં)	વોશ એરીયા (ચો.મીટરમાં)	સ્કીમની કુલ જમીન વગર વર્હયાયેલી જમીન (ચો.મીટરમાં)
-----------	------------------------------	-------------------------------	---------------------------	---

(આઈ) આ એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરતા પહેલા અમોએ તમોને બાંધકામના પાસ થયેલા પ્લાનો, બીનખેતી મંજૂરી, જુના દસ્તાવેજોની નકલ, ટાઈટલ ક્લીયર સર્ટીફિકેટ વિગેરેની નકલો આપી દીધી છે અને તેની તમોએ જાતે તથા કાયદાના તમારા નિષ્ણાંત સલાહકાર પાસે અમારા માલીકી હક્કની કાયદેસરતા તપાસાવેલી છે અને તમોને તે તમામ સંતોષ છે અને સદરહું “નંદનવન રેસીડન્સી” સ્કીમના બાંધકામ તથા તે અંગે મેળવેલી તમામ મંજૂરીઓ વિગેરે સામે તથા અમો એકતરફવાળા સામે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી અને તેમાં તમારી સમંતી છે.

(જે) સદરહું પ્રોજેક્ટની કોમન એરીયા તથા સવલતોના મેનેજમેન્ટ અને મેઈન્ટેનન્સ એકતરફવાળા નંબર-૧ એ કરવાનું છે જેમાં બીજીતરફવાળાએ ફરજિયાત સભ્ય થવાનું છે/ રહેશે તેમજ કોમન ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નકકી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહું મીલકતના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નકકી કરવામાં આવે તે ખર્ચ બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતો ભગવવાનો રહેશે જો તે નિયમીત ચુકવવામાં તે ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને તેમને વાપરતા અટકાવી શકશે અને તે સુવિધાઓ બંધ કરી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજા પક્ષકાર કોઈજ વાંધો લઈ શકશે નહીં સદરહું પ્રોજેક્ટમાંના કોમન એરીયા અને ફેસેલીટી (જેનું વિગતવાર વર્ણન પરિશિષ્ટ-૩ માં કરવામાં આવેલું છે.)

(કે) તમો બીજીતરફવાળાએ સદરહું મીલકત એલોટમેન્ટની રાખવા સારૂ અમો એકતરફવાળા નંબર-૨ નો સંપર્ક કરેલો અને તે અંગે આપણી વાટાઘાટો થયેલી અને તે અનુસાર સદરહું મીલકતની કુલ રૂા._____

_____ પુરા ની એલોટમેન્ટની કિંમત ચુકવવાની તથા અન્ય સમજુતીઓનું તમો દ્વારા પાલન કરવાની સ્પષ્ટ શરતથી સદરહું મીલકત એલોટમેન્ટથી આપવાનું એક બાનાખત અમો એકતરફવાળાઓએ તારીખ:___/___/_____ નારોજ તમો બીજીતરફવાળાને કરી આપેલ છે જે બાનાખત અમદાવાદના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તેજ તારીખના અનુક્રમ નંબર- _____ ઉપર નોંધવામાં આવેલું છે સદરહું બાનાખતની શરતો અને સમજુતીઓ અનુસાર સદરહું મીલકત અમો એકતરફ વાળા ઉચ્ચક રૂા._____ પુરા માં તમો

((૮))

બીજીતરફવાળાને આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજથી એલોટ કરીએ છીએ જે એલોટમેન્ટની કિંમત તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળા નંબર-૧ જમીન માલિકની સંમતીથી અમો ડેવલપરને જુદા જુદા ચેકોથી નીચેની વિગતે ચુકવેલી છે.

એલોટમેન્ટની કિંમતની ચુકવણીની વિગત

રૂ. / - અંકે રૂપિયા
પુરાનો ચેક નં. , તા. ના
રોજનો
નો તમો લખાવી લેનારે અમો લખી
આપનાર ડેવલપરને આપેલ છે.

રૂ. _____ પુરા

એ રીતેના કુલ એલોટમેન્ટની કિંમતના રૂ. _____
_____ પુરા તમો બીજીતરફવાળાએ અમો ડેવલપરને ઉપરોક્ત રીતે ચુકવ્યા છે તે અમો ડેવલપરને ઉપર મુજબ પહોંચ્યા છે જેની પહોંચ અમો તમામ એકતરફવાળા આથી કબુલ કરીએ છીએ અને તમો બીજી તરફવાળાને તેની જવાબદારીમાંથી મુક્ત કરીએ છીએ અને તેના અવેજમાં સદરહુ મીલકત જે નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વિગતવાર વર્ણવેલી છે તે મીલકત તથા સદરહુ મીલકતમાના તથા તેને સંલગ્ન દરેક પ્રકારના હકક, હિસ્સા, અલાખા ઉપયોગ ઇત્યાદી સહીત અમો એકતરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને એલોટ કરી છે.

(એલ) સદરહુ જમીનમાં થનાર પ્રોજેક્ટની જમીન તથા પ્રોજેક્ટનો કોમન એરીયા તથા ફેલીલીટીઝ ભવિષ્યમાં એસોસિએશનના હસ્તક રહેશે તે બાબત ની બીજીતરફવાળાને જાણ છે તેમજ સ્કીમમાં બંધાયેલી અન્ય મિલકતો ભવિષ્યમાં ટ્રાન્સફર થશે ત્યારે તે મીલકતોના કરાર/ એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ /અન્ય લેખો તેવા અન્ય વ્યક્તિઓ/એલોટીની તરફેણમાં કરવામાં આવશે

અને તેથી તેવા અન્ય સહમાલીકોને કોમન ફેસેલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વિગેરેમાં વગર વહેંચાયેલો હકક હીત હીસો રહેશે અને તે સહમાલીકોને કોમન ફેસેલીટીઝ, ક્ષેત્રફળ, સગવડો, સવલતો વિગેરેનો વપરાશ કરવા હકકદાર બનશે.

(એમ)અ એસોસીએશન આથી વધુ ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨, માં વર્ણવેલી મીલકત અમારા ટાઇટલ્સ તદ્દન ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે અને સદરહુ મીલકત તદ્દન બીનજોખમી અને નકરજી છે અને તે પરત્વે તથા ડેવલપર સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, દાવો કે અલાખો નથી અને તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ એલોમેન્ટી આપનારે એલોટમેન્ટથી લેનારને આપી છે સદરહુ અવેજના નાણા ચુકતે લઈ સદરહુ મીલકત અમો તથા ડેવલપરે તમો બીજી તરફવાળાને આજરોજ આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજથી એલોટ કરેલી છે અને તેનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો બીજીતરફવાળાને સોંપ્યો છે તમે બીજીતરફ વાળાએ સદરહુ મીલકતનું ક્ષેત્રફળ, બાંધકામ તથા તેમાં આવેલ ફીકચર્સ, ફીટીંગ્સ, પ્રોજેક્ટની કોમન ફેસેલીટીઝ, સગવડો, સવલતો વિગેરે જોઈ તપાસી લીધેલી છે તેમાં બીજીતરફવાળાને કોઈને પણ વાંધો કે તકરાર કે કોઈજ ફરીયાદ નથી તમોએ હવેપછી સદરહુ મીલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે.

(એન) ડેવલપર બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મીલકત અગર તેનો કોઈપણ ભાગ અમોએ આ અગાઉ કોઈને ગીરો, બક્ષીસ, એલોટ વેચાણ, ગેરંટી, સ્યોરીટી, બાનાખત, બાનાચીઠી, ટ્રાન્સફર કે ઈતર પ્રકારે લખી આપેલો નથી કે બીજી કોઈ રીતે ટ્રાન્સફર કરેલો નથી તેમજ સદરહુ મીલકત અગર તેના કોઈપણ ભાગ ઉપર કોઈનો લેણાનો કે કોઈપણ પ્રકારનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત તેના કોઈપણ ભાગ અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દાવાદુવી કે પ્રોસીડીંગ્સ ચાલતા નથી કે પેન્ડીંગ નથી તથા તે અંગેની અમોએ કોઈ નોટીસ કોર્ટથી બજી નથી તેમજ કોઈપણ કોર્ટ કચેરી દ્વારા ટાંચમા કે અવ્વલ જખ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી કે અવલ જખ્તીમાં લેવા અંગે કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ અમો એકતરફવાળાને આજદીન સુધી મળેલી નથી કે બજી નથી તેમજ સદરહુ મીલકત કે તેનો કોઈપણ ભાગ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી કે તે અંગે કોઈ નોટીસ અમોને આજદીન સુધી મળેલી

નથી કે નીકળેલી નથી તેમજ સદરહુ મીલકતમા કોઈ કોઈ ભાડુઆત નથી તેમજ તેના કોઈ ભાડવાતનો હકક, દાવો લાગુ પડતો નથી તેમજ સદરહુ મીલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા સામે કોઈપણ કોર્ટ કચેરીનો મનાઈ હકુમ નથી તેમજ સદરહુ મીલકતમા અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ હકક, હીત, હિસ્સો, બોજો કે ખોરાકી પોષાકી કે રહેઠાણ અંગેનો હકક નથી કે તેમા કોઈનો પણ ઈઝમેન્ટનો હકક પોષાતો નથી તથા તેના અમારા માલીકી હકકો સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે અને અમોએતેને બોજામા મુકી નથી તથા એવુ કાંઈ કર્યુ નથી કે જેનાથી અમારા ચોખ્ખા માલીકી હકકોને અસર થાય તેમજ અમારી આ મીલકત વેચાણ કે ટ્રાન્સફર કરવા અંગે આ અગાઉ અમોએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારના ખાનગી કે નોંધાયેલા કરાર, બાનાખત, બાનાચીઠ્ઠી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લખાણ કરી આપેલા નથી તેમજ અમો કોઈના જામીન થયા નથી તેમજ અમોએ કોઈ સોલવંશી મેળવેલી નથી આમ આ રીતે સદરહુ મીલકતના અમો એકતરફવાળાના માલીકી હકકો સંપૂર્ણ ચોખ્ખા અને વેચાણપાત્ર છે.

(ઓ) હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં, વર્ણવેલી મીલકત બીજીતરફવાળા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઇત્યાદી ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે ભોગવે, વસે, વસાવે, વેચે, સાટે, ગીરો, બક્ષીસ આપે આંતરીક બાંધકામમાં ફેરફાર કરે, યા તેમનુ દીલ યાહે તેમ કરવા હકકદાર છે.

(પી) અમો એકતરફવાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ કે સદરહુ મીલકત ઉપર અમો એકતરફવાળાએ આજદીન સુધી કોઈપણ સરકારી, અર્ધ:સરકારી કચેરીઓમાંથી કોઈપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા પાસેથી, બેક, કે પેઢી પાસેથી કોઈપણ સહકારી મંડળી પાસેથી કે અન્ય કોઈપણ જગ્યાએથી કોઈપણ પ્રકારની લોન લીધી નથી કે કોઈને જામીનગીરીમાં આપી નથી તેમજ સદરહુ મીલકત અમોએ કોઈને પણ ત્યાં ગીરો, લીયન કે ચાર્જમા; મુકેલી નથી.

(કયું) કબજો સોંધ્યાના ૫ (પાંચ) વર્ષના સમયગાળામાં જો બીજીતરફવાળા મીલકતમા અગર તો મીલકતના સ્ટ્રકચરમાં ખાની હોવાનુ ડેવલપરને જણાવે અગર તો કામગીરીમાં ગુણવત્તામા અગર તો સેવાકીય જોગવાઈઓમાં ખામી

હોવાનું ધ્યાનમાં લાવે, તો જ્યાં સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી તેવી ખામી ડેવલપર પોતાના ખર્ચે સુધારી આપશે અને જો તેવી ખામી સુધારવી શક્ય ના હોય તો બીજીતરફવાળા ડેવલપર પાસે આવી ખામીને સુધારવા/સારી કરવા જે ખર્ચ થાય તેટલું વળતર ડેવલપર પાસેથી મેળવવા હકકદાર બનશે પરંતુ નીચેના કેસીસમાં ડેવલપર આવી ખામીને સુધારવા કે તે અંગેનું વળતર ચુકવવા જવાબદાર બનશે નહીં.

(૧) જો આવી ખામીનું કારણ ડેવલપરને લીધે થયું ના હોય અગર તો એકતરફવાળાના કાબુની બહારનું હોય

(૨) કુદરતી ધસારો (વેર એન્ડ ટેર) તથા રફ અગર અયોગ્ય વપરાશ અગર (બાંધકામમાં) અનઅધિકૃત સુધારા થવાને કારણે થયું હોય

(૩) કેટલીક કુદરતી રીતે બનેલી અથવા તો ફેક્ટરી દ્વારા બનાવવામાં આવેલી પ્રોડક્ટમાં જો સ્વાભાવીક રીતે મંજૂર કરી શકાય અને સહન કરી શકાય તેવા તેના આકાર, સાઈઝ, જાડાઈ કે કલરના વેરીએશન્સ કે જેને તેના ઉત્પાદક અને સપ્લાયરની ખામી ગણી શકાય તેવી સ્વભાવિક રીતેના અને મંજૂરી વાળા ફેરફારો અંગે ડેવલપર જવાબદાર બનશે નહીં.

(૪) જ્યારે ત્રાહીતો દ્વારા એકતરફવાળાને/બીજીતરફવાળાને ખાતરી અને બાંહેધરી આપવામાં આવી હોય અને તેવી બાંહેધરી અને ખાતરીનું પાલન માત્ર ત્રાહીતોએ કરવાનું હોય તો તે અંગે ડેવલપર જવાબદાર બનશે નહીં વધુમાં સમય માટે ત્રાહીતે ઉત્પાદકની બાંહેધરી અને જામીનગીરી આપેલી હોય તે પહેલા જો ડીફેક્ટ લાયાબીલીટી, પીરીયડ સમાપ્ત થતો હોય અને આવી બાંહેધરી એપાર્ટમેન્ટ, બીલ્ડીંગ/ ફેઝ/ વીંગના મેઈન્ટેનન્સની નીચે આવરી લેવાઈ હોય તો જો વાર્ષીક મેઈન્ટેનન્સ કરાર અગર લાગુ પડતા લાયસન્સીસ ખરીદનારા/ એસોસીએશને નવેસરથી લીધી કે રીન્યુ કરાવેલી હોય તો ડેવલપર વેચનાર જો તેવી ખામી ઉત્પન્ન થશે તો જવાબદાર બનશે નહીં.

(૫) જો ખરીદનારે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી રીપ્રેઝેન્ટેશન કે બાંહેધરીઓ ના પાલનમાં કસુર કરી હશે તો.

(૬) જો એસોસીએશન અગર તો બીજીતરફવાળાએ વ્યક્તિગત રીતે ઉત્પાદક/વેચનારે જણાવેલા મેઈન્ટેનન્સ શીડ્યુલની પાલન કર્યું ના હોય તો.

(૭) ઈલેક્ટ્રીક વાયરીંગ/દિવાલોમાં કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન POP કરાવવા

થી થશે ફર્નીચરના કામકાજ વખતે ફ્લોરીંગ ટાઈલ્સ/ દિવાલોમાં/ પ્લમ્બીંગ પાઈપ (કિચન)(બાથરૂમ) માં નુકશાન થશે તેવા પ્લમ્બીંગ એસેસરીઝમાં રેન્જ કરવામાં આવે તેના કારણે લીકેજના પ્રોબલેમ આવશે તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૮) ડ્રેનેજ લાઈન (કિંચન સીંક, ટોઈલેટ બાથ, વોશયાર્ડ) વીગેરેમાં અનાજ ના દાણા, અગરબત્તી, સળીયો, ચાના કુચા, સેનેટરી, નેપકીન જેવા અન્ય કચરાના કારણે થતા બ્લોકેજના રીપેરીંગની જવાબદારી અમો ડેવલપરની રહેશે નહીં.

(૯) ટોઈલેટ/બાથરૂમમાં અસીડ વાપરવાથી જોઈન્ટ (ફ્લોર)માં ખુલી જશે તેના કારણે થતા લીકેજની જવાબદારી ડેવલપરની રહેશે નહીં તેમજ ટીવીના કેબલ (ડીશટીવી) ના કેબલ નાંખવા માટે પાડવામાં આવતા હોલથી થતા લીકેજની જવાબદારી અમો ડેવલપરની રહેશે નહીં.

(૧૦) બીજીતરફવાળા મીલકતમા કોઈપણ પ્રકારના ફેરફારો કરશે નહીં જેવા કે તેના કોલમમાં ફેરફારો થયો હોય તો બીલ્ડીંગના બીમ્સમાં ફેરફાર થયો હોય તો, મીલકતના ફીટીંગ્સમાં ફેરફાર થયો હોય કે તે બાબતે સંમતી આપવામાં આવેલી હોય કે બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ ફીટીંગ્સમાં, પાઈપમાં, પાણી પુરુ પાડતા કનેક્શનમાં કે કોઈપણ બાંધકામ કે બાથરૂમ, ટોઈલેટ, કીચનમાં ફેરફાર કર્યો હોય કે જેને કારણે પાણીનું લીકેજ/સીપેજ થાય, જો આવું કોઈપણ કામ એકતરફવાળાની લેખીત સંમતી વગર કરવામાં આવેલું હશે તો તેવી ખામીની બાબતે ડેવલપરની જવાબદારી આપો આપ રદ્દબાતલ બની જશે.

(આર) ડેવલપર બીજીતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે કે આ સાથેના "એનેક્ચર- ડી" દર્શાવ્યા મુજબનું ફ્લોરીંગ, સેનેટરી, ફીટીંગ્સ વિગેરે આપવામાં આવશે.

(એસ) આ કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ડેવલપર આ પ્રોજેક્ટમાંનો કોમન એરીયા અને હકકો એસોસીએશનને તબદીલ કરશે તથા તેનો શાંત કબજો એસોસીએશનને સોંપશે.

(ટી) સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપ્યા પછીની તારીખ સુધીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, સરકારી, અર્ધ:સરકારી જેવા કે ગર્વમેન્ટ ટેક્સ, મ્યુનિસીપલ ટેક્સ, ગ્રામ પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્સ, વિશેષધારો, શિક્ષણ વેરો, તથા સ્કીમનો વહીવટ ખર્ચ વિગેરે ડેવલપરે ભર્યા છે અને આમ છતાં જો તે બાકી

નીકળે તો તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી એસોસિએશનની તથા ડેવલપરની છે હવે પછીના કબજો સોંપ્યા તારીખ પછીના સમયના આવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, વેરાઓ તથા સ્કીમનો વહીવટીખર્ચ વિગેરે તમામ વેચાણ રાખનારે ભરવાનાં છે.

(યુ) એકતરફવાળાઓ બીજીતરફવાળાને આથી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે કે તેઓએ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી એલોટમેન્ટથી આપેલી મીલકતના સબંધમાં કોઈપણ પ્રકારના કાયદેસરના કરવાના કૃત્યો બાકી રાખ્યા નથી અને એલોટમેન્ટથી આપવામાં પ્રત્યવાય નડે તેવા વિરૂધ્ધના કોઈજ કૃત્યો કર્યા નથી સદરહુ મીલકત અંગેની તમામ કાયદાકીય મંજૂરીઓ એકતરફ વાળાએ મેળવેલી છે.

(વી) હવેથી સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટ-૨ માં વર્ણવેલી મીલકત બીજીતરવાળા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધીકારીઓ ઇત્યાદીના કબજા ભોગવટામાં આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજના આધારે આવી છે જેથી તેમા હવે એકતરફવાળા તથા ડેવલપર તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના સભાસદો, ભાગીદારો, વહીવટકર્તા તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદીઓ કે કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો રહ્યા નથી જેથી એકતરફવાળા તથા ડેવલપર તથા તેના હાલના તથા વખતો વખતના સભાસદો, ભાગીદારો, વહીવટકર્તા કે તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી કોઈપણ રીતે બીજીતરફવાળાએ હકકત કે અટકાયત કરીશુ નહીં આમ છતાં તેવી હરકત કે અટકાયત કરશે કે હકક દાવો કરતા આવશે તો તે તમામ જવાબદારીઓ તથા જોખમદારીઓનો જવાબ, નુકશાની અને ખર્ચ અમો એકતરફવાળા અને તેમના વંશ, વાલી, વારસો પોતાની જાત તથા દરેક મીલકતથી બીજીતરફવાળાને આપીશું.

(ડબલ્યુ).સદરહુ મીલકત તમો બીજીતરફવાળા તમારા ખર્ચે અને જવાબદારી એ આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજના આધારે તમામ સરકારી અર્ધ:સરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં તથા અન્ય તમામ રેકર્ડમાં તમારા નામે ચઢાવી લેશો અને તેમા અમો એકતરફવાળાની સહી, સંમતીઓ, અરજીઓ, સાક્ષી, કબુલાત, જવાબ, સોગંદનામું, બોન્ડ વિગેરેની જરૂર પડે તો તે અમો એકતરફવાળા કરી આપીશું.

(એક્સ) સદરહુ મીલકતના એલોટમેન્ટ અંગે કરવામા આવેલી એલોટમેન્ટ, બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજ તથા અન્ય તમામ લેખોમાં દર્શાવેલી શરતો

અને સમજૂતીઓ તમો બીજીતરફવાળા તથા તમારા વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓને બંધનકર્તા છે અને રહેશે તમો બીજીતરફવાળાની સંમતી છે.

સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાળાએ તથા ડેવલપર પાસેથી નીચેની શરતો અને સમજૂતીથી એલોટમેન્ટથી રાખેલી/ખરીદેલી છે તે બાબત બીજીતરફવાળા કબુલ રાખે છે.

(૧). સદરહુ જમીનમા બંધાઈ રહેલા સ્કીમના કોમન એરીયા તથા ફેલીસીટીઝ વિગેરેની વ્યવસ્થા, વ્યવસ્થા એકતરફવાળા નંબર-૧ એ કરવાની છે જેના બીજીતરફવાળાએ ફરજિયાતપણે સભ્ય થવાનું છે. તેવી સ્કીમમાંના કોમન એરીયાના વપરાશ અંગે, ટ્રાન્સફર અંગે, કોમન સવલતા અંગે જે કાંઈ નીતિ નિયમો ઘડવામાં આવેલ છે તેનું તથા તેના બાયલોઝનું તમો બીજીતરફવાળાએ ફરજિયાતપણે પાલન કરવાનું છે જે કોઈ મેઈન્ટેનન્સ ફી કે અન્ય રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમોએ સંસ્થામાં જમા કરાવવાની રહેશે.

(૨). સદરહુ “નંદનવન રેસીડન્સી” નામના પ્રોજેક્ટ અંગે એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો ડેવલપરને ચુકવેલી છે. સદરહુ પ્રોજેક્ટની મિલ્કતની જાળવણી માટે ભવિષ્યમાં એકતરફવાળા નંબર-૧ મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે ખર્ચ સારૂ જરૂર પડ્યે બીજી વધુ રકમ ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે જો બીજીતરફવાળા આવી રકમ ચુકવશે નહીં, તો સ્કીમમાની કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક બીજીતરફવાળા તથા મિલ્કતના કબજેદાર ગુમાવશે જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેના ફંડનું આવતું વ્યાજ આવા વહીવટી ખર્ચા માટે ઓછું પડે તો એકતરફવાળા મુળ ફંડ આવતું વ્યાજ આવા વહીવટ ખર્ચા માટે ઓછું પડે તો એકતરફવાળા મુળ ફંડ (કોર્પસ/ડીપોઝીટ) વાપરી શકશે પણ બધા ફ્લેટો વેચાઈ ગયા પછીથી/સ્કીમનો વહીવટ એકતરફવાળા નંબર-૧ મેનેજમેન્ટ બોડીને સોંપાઈ ગયા પછી આવું મેઈન્ટેનન્સ એકતરફવાળા નંબર-૨ એ કરવાનું નથી પરંતુ એકતરફવાળા નંબર-૧ ને તમામ યુનીટોના માલિકોએ જાતે કરવાનું છે.

(૩). બીજીતરફવાળા તેમજ તેમની મિલ્કતના ઓક્યુપાયરે તેનો ઉપયોગ એવા પ્રકારે કરવાનો નથી કે જેનાથી અન્ય વ્યક્તિની મિલ્કતને નુકશાન થાય કે તફલીફ પડે કે ન્યુસન્સ થાય તેમજ બીજીતરફવાળાએ તેમની મિલ્કતનો ઉપયોગ અસામાજિક પ્રવૃત્તિ માટે કરવાનો નથી બીજીતરફવાળા તેમની મિલ્કતની જગ્યામાં કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ લાવશે કે રાખશે નહીં કે એવું કોઈ કૃત્ય કરશે નહીં, જેનાથી બિલ્ડીંગના બાંધકામના માળખાને નુકશાન થાય.

(૪). બીજીતરફવાળાએ પોતાની મિલકતમાંથી કોઈપણ પ્રકારનો કચરો કે ગંદકી કે વસ્તુઓ બહાર નાંખશે નહીં. તેમજ અન્ય મિલકતની આગળ કે ઉપર ગંદકી કે વસ્તુઓ નાંખશે/મુકશે નહીં અને તેનો સુયોગ્ય રીતે નિકાલ કરશે સદરહું મિલકતનો કબજો સોંપ્યાની તારીખથી બીજીતરફવાળા તેમના પોતાના ખર્ચ રીપેરીંગ કરાવશે અને સદરહું મિલકતને સારી સ્થિતિમાં જાળવણી કરશે. તેમજ સ્થાનીક સંસ્થાઓની (જરૂરી જણાય તો) મંજૂરી મેળવ્યા શીવાય અને નીતિ નિયમો કે બાયોલોઝની વિરૂધ્ધમાં જઈને તેઓ તેમની મિલકતમાં પોતેજાતે કોઈ બાંધકામ કે ફેરફાર કે વધારો કરાવશે નહીં. બીજીતરફવાળાને મિલકતની જગ્યાનો અને બાંધકામનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારથી તેઓ તેમના ખર્ચે તેની સંભાળ લેશે અને જાળવણી કરશે અને આવી જાળવણી તેમને કબજો સોંપાયો, ત્યારે જે સ્થિતિમાં હોય, તેવી સ્થિતિમાં તે મિલકત રહે તેવી સારી રીતે કરશે તેમજ તેમના કૃત્યો અને અકૃત્યો માટે માત્ર બીજીતરફ વાળા જ જવાબદાર રહેશે અને એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં અને જો કોઈને નુકશાનની પહોંચે તો તેની જવાબદારી પણ પાત્ર બીજીતરફ વાળાની એકલાની જ રહેશે. બીજીતરફવાળા સદરહું મિલકતનો કોઈપણ ભાગ તોડશે, તોડાવશે નહીં કે તેમા કોઈપણ સ્વરૂપનો વધારો કે ફેરફાર કરશે નહીં ઉપરાંતમાં વિલ્ડીંગની માર્જીનની જમીનમાં તથા પેસેજ, લોબી કોરીડોરમાં કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે અડચણ કે સ્ટોરેજ બીજીતરફવાળા કરશે નહીં તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની બહારની બાજુએ જે કલરકામ કરવામાં આવે, તેમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં તેમજ મિલકતમાં કોઈ નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડશે નહીં તથા સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં એરકન્ડીશનર નીચત કરી રાખેલી જગામાં જ મુકશે.

(૫). બીજીતરફવાળાને જે હેતુ માટે મિલકત આપવામાં આવેલ છે તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં યાને કે ખરીદનારે માત્ર રહેણાંકના હેતુ માટે જ આ મિલકત વાપરવાની છે તેઓ વ્યાપારીક, ધાર્મિક, ઔદ્યોગીક, વ્યવસાયીક રીતે ક્ષૈણીક જેવો અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેજ રીતે બીજીતરફવાળા પાર્કીંગ સ્પેસનો ઉપયોગ ફક્ત પેસેન્જર વેહીકલ (મોટરકાર) તથા ટુ વ્હીલર પાર્ક કરવાના કે રાખવાના હેતુ માટે કરશે. જો બીજીતરફવાળા મિલકતનો વપરાશ રહેઠાણના હેતુ શિવાય અન્ય કોમર્શીયલ હેતુ માટે કરશે તો સોસાયટી તથા ડેવલપર બીજીતરફવાળાને અટકાવી શકશે.

(૬). બીજી તરફવાળાને સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ મેડીકલ પ્રોફેશનલ,

દવાખાના, ટ્યુશન ક્લાસીસ, મેટરનીટી હોમ, પ્રોફેશનલ ઓફીસ કે અન્ય કોમર્શીયલ હેતુ માટે કરી શકશે નહીં. તેમ કરતા બીજીતરફવાળાને એસોસીએશનન અટકાવી શકશે.

(૭). બીજીતરફવાળા સદરહું મિલ્કતના બારી-બારણાની સાઈઝમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરશે નહીં. તેમજ યુનીટમાં કોઈ નાન મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકશે નહીં તથા સ્ટ્રકચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈજ કરશે નહીં. એરકન્ડીશનર નીયત કરી રાખેલી જગ્યામાં જ મુકશે.

(૮). બીજીતરફવાળા તેમની મિલ્કતનો તથા માલ સમાનનો તેમના ખર્ચે નિયમીતપણે કાયમ માટે સારી સધ્ધર વીમા કંપનીમાંથી વીમો ઉતરાવી લેવાનો અને ચાલુ રાખવાનો છે આવો વીમો આગ, વિગેરે અકસ્માતોના માઠા પરિણામો સામેના રક્ષણ માટે, તેમજ દૈવ કૃત્યો, જેવા કે અતિશય વરસાદ, ધરતીકંપ, વીજળી પડવી, વિગેરેના કારણે થતા જોખમો અંગે ઉતરાવી લેવાનો છે જો મિલ્કતમાં અકસ્માત થાય અને તેનાથી આજુબાજુ વાળાનું તથા અન્યના જાનમાલનું જો કોઈ નુકસાન થાય ત્યારે તમોએ તેવા વીમા માંથી મળેલી રકમને નુકશાનની ભરપાઈ કરવા માટે વાપરવાની છે અને તેવી રકમ તમોએ બચાવવાની નથી.

(૯). બીજીતરફવાળાએ મિલ્કતનો કબજો મળ્યા પછીના વેરાઓ બીજીતરફ વાળાએ ચુકવવાના છે. સદરહું જમીનના પ્લોટના વેરાઓ, મહેસુલ મ્યુનીસીપલ ટેક્ષ તથા એજ્યુકેશનસેસ, પાણી વેરો વિગેરે જેવા બિલ્ડીંગના કોમન વેરાઓની રકમ પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી તમામ મિલ્કત ધરાવનારની જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલ છે અને રહેશે. આ ઉપરાંત આ સ્કીમના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં પ્રકાશ સારૂ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ સુવીધા, ગટર લાઈન, સફાઈની સુવીધા, કાયમી પેસેજમાં મુકેલી લાઈટની સુવીધા બળતણ ખર્ચ, બિલ્ડીંગનું મેઈન્ટેનેન્સ, જુદી-જુદી પાઈપોનું મેઈન્ટેનેન્સ, કોમન લાઈટ કનેક્શન મેઈન્ટેનેન્સ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ-ઓવરહેડ ટાંકીનું મેઈન્ટેનેન્સ, બોરનું મેઈન્ટેનેન્સ, ઇલેક્ટ્રીક મોટરનું મેઈન્ટેનેન્સ તથા નીચેની ટાંકીઓમાંથી ઉપર ટાંકીમાં લઈ જવા સારૂ ઇલેક્ટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર/પંપના નિભાવ રીપેરીંગ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ ચોકીદારનો ખર્ચ અને સાફ સફાઈનો ખર્ચ તેમજ સમ્રગ સ્કીમની જાળવણી નો ખર્ચ તેમજ અત્રે લખેલી ના હોય આમ છતા સહીયારી ચુકવવાની થાય તેવી તમામ રકમો ચુકવવા

બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે અને સમયસર તે ચુકવશે જ, તેની બીજીતરફ વાળા ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે.

(૧૦). બીજીતરફવાળા જાણે છે કે કોઈપણ બીલ્ડીંગમાં આવેલા સંડાસ બાથરૂમ પાણીની પાઈપો વીગેરેમાંથી ઘણીવાર પાણી ચુવે છે અને તે નીચેની તથા આજુબાજુની જગ્યામાં જાય છે તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે પાણી સહેલાઈથી છટકી જાય અને વહી જાય તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ તે પાઈપના સાંધમાંથી તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા શીવાય પણ સંભવી શકે છે, જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ, કર્મચારીઓ દ્વારા અયોગ્ય રીતે કરાતો ઉપયોગ વીગીરે હોઈ શકે તે ગમે ત્યારે થઈ શકે તે માટે ભવિષ્યમાં ખરીદનારાએ ક્યારેય ડેવલપરને જવાબદાર ગણવાના નથી કે નુકશાનની/ વળતર માંગવાનું નથી. તે માટે તે હકકદાર નથી, તે બાબત ખરીદનાર કબુલ રાખે છે.

(૧૧). સદરહું “નંદનવન રેસીડન્સી” સ્કીમમાં આવેલું ધાબુ કોઈપણ યુનીટ હોલ્ડરને એલોટ કરવામાં આવેલું નથી કે સ્વતંત્ર વપરાશ માટે આપવામાં આવેલું નથી તે ધાબુ (ટેરેસ)નો સ્કીમના તમામ સભાસદોએ સહીયારી રીતે વપરાશ કરવાનો અને કોઈ પણ સભાસદને આગવી રીતે વાપરવા આપેલું નથી કે એલોટ કરવામાં આવેલું નથી. સદરહું સ્કીમમાં જે ધાબુ (ટેરેસ) આવેલું છે તે ધાબાનો સ્કીમનો તમામ સભાસદોએ સહીયારી રીતે વપરાશના કરવાનો છે અને કોઈપણ સભાસદને આગવી રીતે ધાબુ વાપરવા આપેલું નથી કે એલોટ કરવામાં આવેલું નથી ધાબામાં કોઈપણ યુનીટ હોલ્ડરે કોઈપણ પ્રકારનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ કે એનકોયમેન્ટ કે વસ્તુનો સંગ્રહ કરશે નહીં. ભવિષ્યમાં તે અંગે ડેવલપર સામે કે અન્ય કોઈ યુનીટના હોલ્ડર સામે કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવા બીજીતરફવાળા હકકદાર નથી.

(૧૨). ભવિષ્યમાં સદરહું બીલ્ડીંગમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનો ઉપયોગ સોસાયટીએ બનાવેલ નિતિનિયમો અનુસાર કરવાનો છે. તથા લીફ્ટનો ઉપયોગ કરકસરપૂર્વક કરવાનો છે અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કુટુંબીજનો/કર્મચારી લીફ્ટનો દુરઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક ફ્લેટ હોલ્ડરે ધ્યાન આપવાનું છે અને તેમાં સહકાર આપવાનો છે તેવી રીતે બાળકો પણ લીફ્ટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટેના કરે તેનું ધ્યાન આપવાનું છે

લીફ્ટની કવોલીટી સારી છે. પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને ડેવલપરે જાતે મેન્યુફેક્ચર કરેલું નથી તેથી લીફ્ટના વપરાશ દરમિયાન જો ક્ષતિથી કે અન્ય કારણસર કોઈને પણ શારીરિક નુકશાન કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે ડેવલપર જવાબદાર બનશે નહીં તથા તમો તથા તમારા વાલી વારસો તેવી નુકશાની/ વળતર તેમની પાસે માંગશો નહીં/ માંગી શકશો નહીં તેની તમોએ ખાત્રી અને સંમતી આપેલી છે લીફ્ટને જેવી છે તેવીજ સ્થિતિમાં તમોએ સ્વીકારેલ છે અને તેનો કોઈ વાંધો તમે લઈ શકશો નહીં તથા ઘરવખરી કે અન્ય ભારે વસ્તુ કે સામાન ફ્લેટમાં લાવવા કે નીચે ઉતારવા માટે લીફ્ટનો ઉપયોગ કરવાનો નથી તેમ છતાં કોઈ ફ્લેટ હોલર તેમ કરતા જણાશે તો તેમને ચાલુ કરવા બદલ રૂ..... અંકે રૂપિયા દંડ પેટે આપવાના રહેશે જો લીફ્ટને કોઈ નુકશાન થાય અને તેનો ખર્ચ વધારે આવશે તો તે પુરેપુરો ખર્ચ આપવો પડશે ભવિષ્યમાં સદરહું બીલ્ડિંગમાં મુકવામાં આવેલી લીફ્ટનું મેઈન્ટેનન્સ અને જાળવણી કરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની વખતોવખતના ખરીદનારાઓની તથા જોઈન્ટલી અને સેવરેલી છે અને રહેશે.

(૧૩) દરેક યુનિટ હોલરે તથા તેમાના કુટુંબીજનો વિગેરેએ સદરહું મીલકત તથા સ્કીમની કોમન મીલકતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી જો સ્કીમની કોમન મીલકતને નુકશાન થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનું રહેશે.

(૧૪) સદરહું સ્કીમમાં જનરલ ડેવલપમેન્ટ કન્ટ્રોલ રેગ્યુલેશન્સ મુજબ ડેવલપર દ્વારા લોકલ બાયોલોઝ અનુસાર પાર્કિંગ આપવામાં આવેલ છે અને તેવા પાર્કિંગની જગ્યાનો એલોટમેન્ટ કરવાનો હકક અમો ડેવલપરનો છે અને રહેશે તેમા બીજીતરફવાળાની સંમતી છે.

(૧૫) દરેક યુનિટ હોલરે પોતાની મીલકતના વિઝીટર્સને તેમના વાહનોનું પાર્કિંગ તેઓ કંમ્પાઉન્ડની બહાર કરે તેવું જણાવવાનું છે તથા પોતાના વાહનો પણ શીસ્તપૂર્વક અને નીતી નિયમ અનુસાર પાર્ક કરવાના છે સદરહું બીલ્ડિંગ માં બાંધવામાં આવેલા યુનિટોના જે તે રહીશને સ્કીમમાં રાખેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે કરવાનો રહેશે તેમાં કોઈ બાંધકામ બીજીતરફવાળા કરવા હકકદાર નથી તેમજ ડ્રાઈવર/ નોકર તેમા રહી શકશે નહીં.

(૧૬) સદરહું પ્રોજેક્ટ લેન્ડમાં બાંધકામ કરવા મળતી પુરેપુરી ફ્લોર સ્પેશ

ઈન્ડેક્સ કબજો સોંપવામાં આવે તે પહેલા વેચાણ આપનારે પુરેપુરી વાપરવાની છે કબજો સોંપ્યા બાદ વધેલી એફ.એસ.આઈ. કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક, હિસ્સો તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ. નો હકક સદરહુ સ્કીમ ના તમામ ખરીદનારનો/અલોટીનો સહીયારો/ સોસાયટીનો રહેશે અને પ્રમોટરનો રહેશે નહીં.

(૧૭) આ સ્કીમમાં જે યુનીટોની મીલકત એલોટ કર્યા વગરની હોય તેના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલીક માત્ર ડેવલપર છે અને તેઓ તે ઈચ્છે તેને ઈચ્છે તે પ્રકારે એલોટમેન્ટ કે ટ્રાન્સફર કરી શકશે તેવી અન્ય મીલકતોમાં બીજી તરફવાળાને કોઈ હકક નથી કે ખરીદનારે કરવાનો નથી તથા તેવા ત્રાહીત સૂચીત એલોટો/ ટ્રાન્સફરીઓ પણ સભ્ય બનશે તથા સદરહું પ્રોજેક્ટની તમામ કોમન સુવિધાઓ વાપરવા સારૂ તેઓ હકકદાર બનશે આવા એલોટ કર્યા વગરના યુનીટોની મેઈન્ટેનન્સની રકમ જે તે સમયે ફ્લેટ એલોટ થાય ત્યારે આપવામા આવશે જ્યાં સુધી ફ્લેટનું એલોટમેન્ટ નહીં થાય ત્યાં સુધી ડેવલપર પાસે આવી કોઈ રકમ માંગવા કે મેળવવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે નહીં.

(૧૮) બીજીતરફવાળા દ્વારા આ દસ્તાવેજથી કોઈપણ શરતો અને સમજુતી ઓનું પાલન કરવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગે ડેવલપર તેવી શરતો અને સમજુતીઓનું બીજીતરફવાળા પાસેથી અમલ કરાવવા માટે હકકદાર છે અને રહેશે.

(૧૯) સદરહુ મીલકત તમોએ કોઈપણ સ્વરૂપે ટ્રાન્સફર કરવી હોય તો મીલકત ધરાવનારે ડેવલપરની પુર્વ મંજુરી મેળવવાની છે તથા જરૂરી ટ્રાન્સફર ફી ચુકવવાની તથા જો પુર્વ મંજુરી મળી ના હોય તો તેવા ટ્રાન્સફરીઓ તેવી મીલકતનો કબજો સોંપવાનો નથી કે દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નથી તથા ટ્રાન્સફર કરવાનો નથી તેવી રીતે જો બીજીતરફવાળા મીલકત ભાડે આપો તો પણ સારા ભાડુઆતને ભાડે આપવાનો છે અને તેવા ભાડુઆતે તથા તમોએ બીલ્ડીંગના નિયમોનું અને સૂચનાઓનું પાલન કરવાનું છે સ્કીમના કર્મચારી સાથે ઝઘડવાનું નથી.

(૨૦) બીજીતરફવાળા કે તેમના વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓ જ્યારે સદરહુ મીલકત વેચાણ આપે, ભાડે આપે કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરે ત્યારે ડેવલપર દ્વારા જે કોઈ અરજી, એફીડેવીટ, લખાણો વીગેરે માંગવામાં આવે તે આપવાના છે અને તેમાં તેમની સહી, સંમતીઓ આપવાની છે અને રહેશે.

(૨૧) સરકારી અર્ધ:સરકારી, લાગતા, વળગતા સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા વખતો વખત ઘડાનારા બાયલોઝ બિલ્ડીંગ રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ અને બાયલોઝ ના નિરીક્ષણ અને પ્રભાવ અનુસાર સદરહુ બિલ્ડીંગ અને સદરહુ મીલકત ની જાળવણી અને નિભાવ સારૂ ઘડાનારા તમામ નીતી નિયમો તથા તેમાં થનારો સુધારો- વધારો, ફેરફાર વિગેરેની ખરીદનાર પાલન કરી શકશે સદરહુ બિલ્ડીંગમાંના સદરહુ મીલકતના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે એસોસીએશન દ્વારા લેવાયેલા તમામ પગલાઓ અને શરતોની ખરીદનાર પાલન અને પ્રદર્શન કરી શકશે અને આ કરારની શરત અનુસાર તમામ વેરાઓ, ખર્ચાઓ અને અન્ય લેણાંઓ બીજીતરફવાળા સમયસર અને નિયમીતપણે ચુકવશે.

(૨૨) દરેક યુનિટ હોલ્ડરે તથા તેમના કુટુંબીજનો વિગેરેએ સદરહુ મીલકત તથા સ્કીમની કોમન મીલકતનો યોગ્ય રીતે વપરાશ કરવાનો છે અને તેને નુકશાન કરવાનું નથી જો સ્કીમની કોમન મીલકતને નુકશાન થાય તો તે બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે રીપેર કરાવી આપવાનું રહેશે.

(૨૩) આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજમાં કંઈપણ લખ્યું હોય તેનાથી બીજી તરફવાળાને પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મીલકતની ચાર દિવાલો અને છત તથા તળીયાની વચ્ચેની જગ્યા સિવાય કે ઉપરાંતમાં બીજીતરફવાળાને સદરહુ બિલ્ડીંગમાંની અન્ય કોઈજ યુનિટો, પાર્કીંગ પ્લેસ, ટેરેસ, ભોંયરૂ કે બિલ્ડીંગના અન્ય કોઈજ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનો હકક કે હિત આપવામાં આવેલ નથી તથા તેમાં આપ્યાનું થયાનું ગણાશે નહીં તેની સંપૂર્ણ માલિકી ડેવલપરની છે અને રહેશે ડેવલપર દ્વારા સ્કીમમાંની તમામ મીલકતોનું વેચાણ થઈ જાય તથા ડેવલપરે તમામ યુનિટોની તમામ એલોટમેન્ટની કિંમત તથા અન્ય રકમ મળી જા ત્યાં સુધી તે તમામ મીલકતોનો સંપૂર્ણ કન્ટ્રોલ તથા તમા હકક માત્ર ડેવલપરનો રહેશે બીજીતરફવાળા તેવી ટ્રાન્સફરમાં તેના વપરાશમાં કે તે અંગેની અન્ય બાબતોમાં કોઈજ અવરોધ કે ડબલ કરી શકશે નહીં.

(૨૪) બીજીતરફવાળાએ આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલા સરનામે ડેવલપરે કોઈપણ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટથી મોકલાવેલી હશે તો તેનાથી બીજીતરફવાળાને પુરતી બજવણી થયેલી ગણવામાં આવશે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટીંગ કર્યેથી એકતરફવાળાની તથા ડેવલપરની તેની બજવણી કરવાની જવાબદારીનો અંત આવશે જો રજીસ્ટર્ડ પોષ્ટની બજવણી બીજીતરફવાળા ટાળતા જણાય તો તે અંગે સંજોગોમાં અન્ડર સર્ટીફિકેટ ઓફ પોષ્ટીંગથી મોકલાવેલ પત્ર, પહોંચ કે નોટીસ તેના ૭ (સાત) દિવસ પછી બીજીતરફ

વાળાને બજી ગયેલી (ડીઝ સર્વીસ) ગણાશે.

(૨૫) આજ પછી જો કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્સ કે ફી અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, વીજ કંપની લીમીટેડ/ ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડમાં અથવા સરકારી કે અર્ધ-સરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ યુનીટોના બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાનો રહેશે તેવી રકમ ચુકવવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે.

(૨૬) ભવિષ્યમાં કુદરતી હોનારતને કારણે, બાંધકામનું આયુષ્ય પુરૂ થવાને કારણે અને/અથવા સ્વૈચ્છાથી જો સદરહુ બિલ્ડીંગ નાશ પામે તો તમો આ જમીન ઉપર નવા બંધાનાર બિલ્ડીંગમા આટલા ક્ષેત્રફળનું યુનીટ તેજ માળે બાંધવાનો હકક ધરાવશો અને તે તમો તમારા ખર્ચે સહમાલીકો સાથે બંધાવી શકો છો.

(૨૭) તમો બીજીતરફવાળાએ આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજમાં દર્શાવેલી તમામ શરતો અને સમજૂતીઓ વાંચેલી છે અને સમજેલી છે અને અમોએ તમોને એલોટમેન્ટની આપેલી બાંધકામ વાળી મીલકતને જોઈ તપાસી લીધેલી છે તેના તથા સમગ્ર બિલ્ડીંગના બાંધકામ અંગે તથા સુવિધાઓ અંગે તમોને કોઈની પણ સામે કોઈજ ફરીયાદ નથી તમોએ હવે પછી સદરહુ મીલકતને સારી રીતે જાળવવાની છે તેનું એલોટમેન્ટ તે જેવી છે તેવી સ્થિતિમાં અમોએ તમને કરેલું છે અને તમે તે શરતે તેને એલોટ કરેલી છે આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજમાંની તમામ શરતો અને સમજૂતીઓ તથા બીજીરફ વાળાને તથા તમારા વખતો વખતના ટ્રાન્સફરીઓને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૮) આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાંઆવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

((૨૨))

(૨૯) સદરહુ બીલ્ડીંગ કાયમ માટે “નંદનવન રેસીડન્સી” સ્કીમ તરીકે ઓળખાશે તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(૩૦) સદરહુ મીલકત ગુજરાત સરકારે બહાર પાડેલા અશાંત વિસ્તારના નોટીફિકેશનમા આવતી નથી આ મીલકત શાંત વિસ્તારમાં આવેલી છે તેથી સદરહુ મીલકતના વેચાણ/ એલોટમેન્ટ અંગે અશાંત વિસ્તાર મીલકત તબદીલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈજ મંજૂરી મેળવવાની જરૂર નથી તેની અમો એકતરફવાળા ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૩૧) આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજના લેખ ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર ૪.૯૦% ટકા લેખેનો રૂ._____

_____ (રાઉન્ડ ફીગરમાં ગણતા) પુરાનો સ્ટેમ્પ વાપરેલો છે.

(૩૨) પક્ષકારો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદોનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો, રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ધડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

(૩૩) સદરહુ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજમાંથી ઉદભવતા પક્ષકારોના હકકો તથા જવાબદારીનું પાલન અને અમલ જે તે સમયે ભારતના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ કરવાનું રહેશે આ કરારના અર્થઘટન અંગે તથા આપણી વચ્ચે થયેલ સમજુતી અંગે કોઈપણ પ્રકારે કાંઈપણ મતભેદ થાય તો તેનો નિકાલ (રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬) ના કાયદા મુજબ રેરા ઓર્થોરીટી દ્વારા લાવવાનો છે.

(૩૪) અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને આજરોજ સદરહુ મીલકત અંગેના દસ્તાવેજોની નકલ, પ્લાનની નકલ, અન્ય કાગળોની ઝેરોક્ષ નકલ, પહોંચો વિગેરે સોંપેલા છે.

(૩૫) આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખામણી ખર્ચ, ટાઈપીંગ ખર્ચ તથા પરચુરણ ખર્ચ વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલો છે તથા જો કોઈપણ સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે હવે પછી પણ ભરવાના થાય તો તે માત્ર બીજીતરફવાળાએ ભરવાના અને ભોગવવાના છે એકતરફવાળા તે સારૂ જવાબદાર નથી.

((૨૩))

પરિશિષ્ટ-૧

(સમગ્ર પ્રોજેક્ટ જમીનનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ) ના તાલુકા મણીનગરના ગામ મોજે રાજપુર-હીરપુર ની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૪/૨ ના સબ-પ્લોટ નં.૧૨ ની કુલ ૪૬૭ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી ૯૯૯ વર્ષના ભાડા પદ્ધતિના હક્કો વાળી જમીન જેને સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ સીટી સર્વે વોર્ડ-ટી.પી.-૪ મણિનગરમાં સીટી સર્વે નં.૩૫૧૪, ૩૫૧૫, ૩૫૧૬, તથા ૩૫૧૭ આપવામાં આવેલો છે તેનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૮૧ ચો.મી., ૭૫.૫૦ ચો.મી., ૬.૫૦ ચો.મી. તથા ૩૦૪ ચો.મી. છે જે ચારેયનું મળી કુલ ક્ષેત્રફળ:૪૬૭ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલું છે તે ભાડા પદ્ધતિના હક્કો વાળી જમીનના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વ :

પશ્ચીમે :

ઉત્તરે :

દક્ષીણે :

પરિશિષ્ટ-૨

(એલોટમેન્ટથી આપેલી મીલકતનું વર્ણન)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭ (ઓઢવ) ના તાલુકા મણીનગરના ગામ મોજે રાજપુર-હીરપુર ની ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર-૪ ના ફાઈનલ પ્લોટ નં.૭૪/૨ ના સબ-પ્લોટ નં.૧૨ ની કુલ ૪૬૭ ચો.મી. ના ક્ષેત્રફળની બીનખેતી થયેલી ૯૯૯ વર્ષના ભાડા પદ્ધતિના હક્કો વાળી જમીન જેને સીટી સર્વે રેકર્ડ મુજબ સીટી સર્વે વોર્ડ-ટી.પી.-૪ મણિનગરમાં સીટી સર્વે નં.૩૫૧૪, ૩૫૧૫, ૩૫૧૬, તથા ૩૫૧૭ આપવામાં આવેલો છે તેનું ક્ષેત્રફળ અનુક્રમે ૮૧ ચો.મી., ૭૫.૫૦ ચો.મી., ૬.૫૦ ચો.મી. તથા ૩૦૪ ચો.મી. છે જે ચારેયનું મળી કુલ ક્ષેત્રફળ:૪૬૭ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલું છે તે ભાડા પદ્ધતિના હક્કો વાળી જમીનમાં બંધાઈ રહેલી “નંદનવન રેસીડન્સી” સ્કીમમાં _____ માળે બંધાનારા ફ્લેટ નંબર._____ ની આશરે _____ ચોરસ મીટર (કારપેટ એરીયા) ના ક્ષેત્રફળની બાંધકામ વાળી મિલકત સદરહું ફ્લેટની મીલકતનો કારપેટ એરીયા (રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ મુજબ)

((૨૪))

તથા તેને જોડાયેલી બીજી તરફવાળાના સ્વતંત્ર વપરાશી હકકોની વિગત નીચે મુજબ છે.

ફ્લેટ નં.	કારપેટ એરીયા (ચો.મીટરમાં)	બાલ્કની એરીયા (ચો.મીટરમાં)	વોશ એરીયા (ચો.મીટરમાં)	સ્કીમની કુલ જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલી જમીન (ચો.મીટરમાં)
-----------	------------------------------	-------------------------------	---------------------------	--

આ ફ્લેટની મીલકતના ખુંટ નીચે મુજબ છે.

પુર્વ	:	આવેલ છે
પશ્ચીમે	:	આવેલ છે
ઉત્તરે	:	આવેલ છે
દક્ષીણે	:	આવેલ છે.

પરિશિષ્ટ-૩

(પ્રોજેક્ટમાંની કોમન એરીયા અને ફેસેલીટીસનું વર્ણન)

એનેક્સર- એ.

ડેવલપમેન્ટ પરમીશન

એનેક્સર-બી

રજીસ્ટ્રેશન સર્ટીફિકેટ

એનેક્સર-સી

ફ્લોર પ્લાન

એનેક્સર-ડી

ફીકચર્સ અને ફીટીંગ્સ

એ રીતેનું ઉપર મુજબનું આ એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ આપણે તમામ પક્ષકારોએ આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અકકલ, હોંશિયારી થી, તનમનના સાવધપણામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતીમાં, અમદાવાદ મુકામે કરેલ છે જે અમો એકતરફવાળા એસોસીએશન તથા તેના હાલના અને વખતો વખતના સભાસદો, વહીવટકર્તા, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એજન્ટો, ટ્રાન્સફરીઓ, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો વિગેરે તથા એકતરફવાળા ભાગીદારી પેઢીના હાલના અને વખતો વખતના ભાગીદારો વહીવટકર્તાઓ વિગેરે તથા તમો

((૨૫))

બીજીતરફવાળાને તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, વિગેરે તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તારીખ.....માહે.....સને ૨૦૨૨ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે-----મતુ અત્રે-----શાખ
એકતરફવાળા નંબર-૧

(૧) _____
ભારતીબેન પ્રવીણભાઈ પટેલ

(૨) _____
મીનાબેન ચંદ્રકાંતભાઈ ખલાસ

(૩) _____
સ્વ. નરેન્દ્રકુમાર મથુરદાસ શાહના વારસદાર તરીકે
(એ) દુષ્યંત નરેન્દ્રકુમાર શાહ

(બી) સ્વ. ઉમેશ નરેન્દ્રકુમાર શાહના વારસદારો તરીકે
(ક) પ્રતિમાબેન તે ઉમેશ નરેન્દ્રકુમાર શાહના વિધવા પત્નિ

(ખ) નીરજ ઉમેશ શાહ

(ગ) મીત ઉમેશ શાહ

(૪) _____
(એ) રતિલાલ ફકીરભાઈ પટેલ

(બી) કંચનબેન રતિલાલ પટેલ

(૫) _____
(એ) સેજલબેન ગૌરાંગભાઈ પટેલ

(બી) ગૌરાંગભાઈ ધીરુભાઈ પટેલ

એકતરફવાળા નંબર-૨- ડેવલપર
“ એન.બી. કનસ્ટ્રક્શન ” એ નામની પ્રોપાયટરી
પેઢી વતી અને તરફથી તેના પ્રોપરાઈટર
ભરતભાઈ મોહનલાલ લેઉઆ

બીજીતરફવાળા એલોટી

(૧) _____
(શ્રી _____)

(૨) _____
(શ્રી _____)
તેઓએ પોત પોતાની સહી-અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી- કરેલો છે.

(૧) _____

(૨) _____

((૨૭))

મીલકતનો ફોટોગ્રાફ

મીલકતનું સરનામું :- ફ્લેટ નં._____, નંદનવન રેસીડેન્સી, રાજપુર-
હીરપુર, અમદાવાદ

લખી આપનાર :- _____

લખાવી લેનાર :- _____

((૨૮))

મીલકતનો ફોટોગ્રાફ

મીલકતનું સરનામું :- ફ્લેટ નં._____, નંદનવન રેસીડેન્સી, રાજપુર-
હીરપુર, અમદાવાદ

લખી આપનાર :- _____

લખાવી લેનાર :- _____

((૨૯))

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ-૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા નંબર-૧

ફોટોગ્રાફ

અંગુઠાની છાપ

એકતરફવાળા નંબર-૧

(૧) _____

ભારતીબેન પ્રવીણભાઈ પટેલ

(૨) _____

મીનાબેન ચંદ્રકાંતભાઈ ખલાસ

(૩) _____

સ્વ. નરેન્દ્રકુમાર મથુરદાસ શાહના વારસદાર તરીકે

(એ) દુષ્યંત નરેન્દ્રકુમાર શાહ

(બી) સ્વ. ઉમેશ નરેન્દ્રકુમાર શાહના વારસદારો તરીકે

(ક) પ્રતિમાબેન તે ઉમેશ નરેન્દ્રકુમાર શાહના વિધવા પત્ની

(ખ) નીરજ ઉમેશ શાહ

(ગ) મીત ઉમેશ શાહ

(૪) _____

(એ) રતિલાલ ફકીરભાઈ પટેલ

(બી) કંચનબેન રતિલાલ પટેલ

(૫) _____
(એ) સેજલબેન ગૌરાંગભાઈ પટેલ

(બી) ગૌરાંગભાઈ ધીરુભાઈ પટેલ

એકતરફવાળા નંબર-૨- ડેવલપર
“ એન.બી. કનસ્ટ્રક્શન ” એ નામની પ્રોપાયટરી
પેઢી વતી અને તરફથી તેના પ્રોપરાઈટર
ભરતભાઈ મોહનલાલ લેઉઆ

બીજીતરફવાળા એલોટી

(૧) _____
(શ્રી)

(૨) _____
(શ્રી)

તેઓએ પોત પોતાની સહી-અંગુઠો નીચે સહી કરનારા
બે સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરેલી- કરેલો છે.