એલોટમેન્ટ કમ વેચાણ દસ્તાવેજ

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના તાલુકા સાબરમતીના મોજે પાલડીની સીમના સર્વે નંબર-૩૪ તથા ૧૮૪+૧૮૫ ની ૮૯૭ ચો.મી. જમીનના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૧ (આંબાવાડી)ના ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૫૮ ની ૭૫૪ સમચોરસમીટર રહેઠાણના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ''કામેશ્વરકુંજ કો.ઓ.હા.સો.લી." ની બિનખેતીની જમીન કે જે "કામેશ્વરકુંજ ફ્લેટ" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર – .... ની ૭૬.૦૭ સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરિયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર જમીનમાં સદરહુ મિલકતના વગર વહેચાયેલ ૩૭.૭૦ ચો.મી. વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન સહિતની મિલકત અને સદર ફ્લેટમાં આવેલ વોશ એરિયાનું માપ આશરે ૨.૯૧ ચોરસમીટર તથા બાલ્કનીનું માપ આશરે ૬.૧૪ ચોરસમીટર છે તે સહિતની મિલકતનો દસ્તાવેજ રૂપિયા .... અંકે રૂપિયા ....પૂરાનો.

<u>એકતરફવાળા</u> : શ્રી કામેશ્વરકુંજ કો.ઓ.હા.સો.લી. ના વતી અને તરફથી
(લખી આપનાર) ચેરમેનશ્રી : **રવિન્દ્રભાઈ ડી.શાહ**
સેક્રેટરીશ્રી : **દિનવંતલાલ કે. માંડલિયા**
બંને પુખ્ત ઉંમરના, ધર્મે – હિન્દુ
રહેવાસી : શ્રી કામેશ્વરકુંજ ફ્લેટ, આંબાવાડી, અમદાવાદ.

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

<u>બીજીતરફવાળા</u>: ....
(લખાવી લેનાર) Pan Card No. **– ....**
પુખ્ત ઉંમરના, ધર્મે – હિન્દુ
રહેવાસી : ....

જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં 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>ત્રીજીતરફવાળા</u> : **હિરાધન બિલ્ડકોન** એ નામની ભાગીદારી પેઢી
(કન્ફર્મિંગપાર્ટી) (PAN CARD NO :- **AALFH 9364 B)**
વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :
દિનેશકુમાર ખેતાભાઇ પટેલ
પુખ્ત ઉંમરના, ધર્મે - હિન્દુ, કસબ-વ્યાપાર
રહેવાસી- સી-૨૨, સુરસાગર ટાવર, ઘાટલોડિયા, અમદાવાદના.

જેમને આ લેખમાં કન્ફર્મિંગપાર્ટી અગર ત્રીજીતરફવાળા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં હિરાધન બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીનો તથા તેના હાલના તથા વખતોવખતના તમામ ભાગીદારોનો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટરો વિગેરેનો સમાવેશ થાય છે.

જત

01. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના તાલુકા સાબરમતીના મોજે પાલડીની સીમના સર્વે નંબર-૩૪ તથા ૧૮૪+૧૮૫ ની ૮૯૭ ચો.મી. જમીનના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૧ (આંબાવાડી)ના ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૫૮ ની ૭૫૪ સમચોરસમીટર રહેઠાણના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન "શ્રી કામેશ્વરકુંજ કો.ઓ.હા.સો.લી." ની માલિકી અને કબજા ભોગવટાની છે.

02. "શ્રી કામેશ્વરકુંજ કો.ઓ.હા.સો.લી." તે જે ગુજરાત કો.ઓ.હા.સો.લી. એકટ અન્વયે અનુક્રમ નંબર – ઘ-**૬૯૮૫ થી રજીસ્ટર્ડ થયેલ સોસાયટી છે. જેને હવે પછી આ લેખમાં "મજકુર સોસાયટી" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.**

03. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના તાલુકા સાબરમતીના મોજે પાલડીની સીમના સર્વે નંબર-૩૪ તથા ૧૮૪+૧૮૫ ની ૮૯૭ ચો.મી. જમીનના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૧ (આંબાવાડી)ના ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૫૮ ની ૭૫૪ સમચોરસમીટર જમીન. સદરહુ જમીન અમો સોસાયટીએ અનુક્રમ નંબર – ૧૨૪૪ થી તા.૦૨/૦૨/૧૯૭૮ તથા ૭૨૯૯ થી તા.૧૭/૦૫/૧૯૮૨ ના રોજ થી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ લીધેલ અને સદર જમીન સરકારી રેકર્ડમાં મજકુર સોસાયટીના નામે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવેલ અને મજકુર સોસાયટીએ સદર જમીનમાં સીડી, પેસેજ વિગેરે રાખી ફ્લેટોનું બાંધકામ કરાવેલ.

04. સદર ગામ પાલડીની સીમના સર્વે નંબર-૩૪ તથા ૧૮૪+૧૮૫ ની ૮૯૭ ચો.મી. જમીનના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૧ (આંબાવાડી)ના ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૫૮ ની ૭૫૪ સમચોરસમીટર જમીનમાં અગાઉ બાંધવામાં આવેલ **૧૨ (બાર)** ફ્લેટોના બાંધકામમાં અલગ અલગ વ્યક્તિઓ સદર સોસાયટીના કાયદેસરના સભ્ય તરીકે માલિકી હક્ક ધારણ કરતા આવેલ, જે અલગ અલગ **૧૨ (બાર)** ફ્લેટ હોલ્ડરોનો સદર સોસાયટીના સભાસદ તરીકે સરખો હક્ક, હિસ્સો પોષાતો આવેલ**.**

05. 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 – ૫૫૮ ની ૭૫૪ ચો.મી. જમીનનું જુનું બાધકામ દુર કરવા તથા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના પ્રવર્તમાન બાયલોઝ મુજબ પાયામાંથી નવેસરથી કુલ **૨૦ (વીસ)** રહેઠાણના ફ્લેટો બાંધકામ કરવા તથા સ્કીમ ડેવલોપ કરવા તથા સદર સોસાયટીના અગાઉના સભ્યોના ફ્લેટનું બાંધકામ સંપૂર્ણ કરવા અને વધારાના કુલ ૦૮ **(આઠ)** 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 **૧૫/૦૨/૨૦૧૯** ના રોજ જરૂરી ઠરાવ પસાર કરેલ તેમજ સદર ઠરાવની રૂઈએ ત્રીજીતરફવાળા તથા એકતરફવાળા સદર સોસાયટીના તમામ સભાસદોએ ભેગા મળીને ત્રીજીતરફવાળાની ડેવલોપર તરીકે પણ નિમણુંક કરેલ છે.

06. સદર સોસાયટીની મિલકત અંગે ડેવલોપમેન્ટ કરાર એકતરફવાળાએ ત્રીજીતરફવાળાની તરફેણમાં તા.**૦૧/૦૮/૨૦૧૯** ના રોજ સબરજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર – ૧૦૨૦૨ થી કરેલ છે જે લેખ અમદાવાદ-૪ (પાલડી) વિભાગના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર – **૧૦૨૦૨** થી નોંધવામાં આવેલ છે તે મુજબ ત્રીજીતરફવાળાએ સદર જમીન ઉપર કુલ **પાંચ (પાંચ)** માળમાં કુલ ૨૦ **(વીસ)** ફ્લેટોનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે.

07. સદર સોસાયટીના પ્લાન અમદાવાદ મ્યુ. કોર્પોરેશને તારીખ : **૨૦/૦૬/૨૦૧૯** ના રોજ કેસ નંબર : BLNTS/WZ/280219/CGDCRV/A2025/R0/M1, **RAJACHITHHI NO – 020337/280219/A2025/R0/M1** થી મંજૂર કરેલ છે અને સદર બાંધકામ **"કામેશ્વરકુંજ ફ્લેટ"** ના નામથી ઓળખાય છે. વધુમાં ડેવલોપરે સદરહુ જમીન ઉપર મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ **"કામેશ્વરકુંજ ફ્લેટ"** એ નામની સ્કીમનું બાંધકામ કરેલ છે જેને હવે પછી આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજમાં સદરહુ સ્કીમ એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.

08. 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 બીજીતરફવાળા એલોટીને 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, ઇંટો, 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 માહિતી ત્રીજીતરફવાળાના પ્રતિનિધિ દ્વારા બીજીતરફવાળા એલોટી 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.

09. સદરહુ સ્કીમ રીયલ એસ્ટેટ અને રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એકટ-૨૦૧૬ અન્વયે તથા ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રૂલ્સ-૨૦૧૭ અન્વયે રજીસ્ટ્રેશન નંબર .... થી તા...............................ના રોજ રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે.

10. સદરહુ ફ્લેટ નંબર - **..............** વાળી મિલકત ત્રીજીતરફવાળાને એલોટ કરવા અંગેનો એક બાનાખતનો કરાર તા.**....................** ના રોજ અનુક્રમ દસ્તાવેજ નંબર – **...................** થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ છે તેની તમામ શરતો બંને પક્ષકારોએ પાલન કરેલ છે ભવિષ્યમાં પણ અમલી રહેશે.

"હવે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા-કન્ફર્મિંગ પક્ષકારે બીજીતરફવાળાની તરફેણમાં સદરહુ મિલકતનો નીચે મુજબનો આ એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરી આપે છે."

અવેજની વિગત

તારીખ	બેંક	શાખા	ચેક નં.	રકમ રૂ.

બીજીતરફવાળા દ્વારા ઉપર જણાવ્યા મુજબ કુલ અવેજની પુરેપુરી રકમ ત્રીજીતરફવાળાને મળી ગયેલ છે તથા અવેજમાં દર્શાવેલ રકમથી વધારાની કોઈપણ રકમ વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારને ચૂકવી આપેલ નથી જો વેચાણ અવેજથી વધારાની રકમ ચૂકવી આપ્યા અંગેનું લખાણ મળી આવે તો તેમાં વેચાણ આપનારને કઇ 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.

11. એકતરફવાળા સોસાયટીએ પોતાના અગાઉના જુના **૧૨ (બાર)** સભાસદોને શેરસર્ટીફીકેટ જે તે સમયે ઇસ્યુ કરેલ છે અને તેવા જુના શેરસર્ટીફીકેટની માન્યતા ચાલુ રાખીને વધારાના ૦૮ **(આઠ)** ફ્લેટો અંગે દરેક ફ્લેટ દીઠ ૧ (એક) શેરસર્ટીફીકેટ ઇસ્યુ કરવામાં આવશે આ રીતે તમો બીજીતરફવાળાના નામે તમોને આ એલોટમેન્ટના લેખથી એલોટ કરેલ ફ્લેટવાળી મિલકત અંગે શેરસર્ટીફીકેટ ઇસ્યુ કરવામાં આવશે તેવું સોસાયટીના ચેરમેનશ્રી તથા સેક્રેટરીશ્રી આ લેખથી બાંહેધરી આપે છે.

12. ત્રીજીતરફવાળાએ 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 ત્તમામ ચાંદો, સુરજ તાપે 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.

13. સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો આજદિન સુધીનો ટેક્ષ, કર, વેરા, સેસ, વિગેરે તમામ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાએ ચૂકતે ભરપાઈ કરી આપેલ છે જયારે આજ પછીના આવા કર, વેરા, સેસ વિગેરે ભરવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે તેવી જ રીતે સદરહુ મિલકત પરત્વેના અન્ય કોઈ સરકારી, અર્ધસરકારી કે અન્ય સ્થાનિક સંસ્થાના ટેક્ષ, વેરા, સેસ, સોસાયટી મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ વિગેરે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના છે.

14. 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 પોષતા ભોગવાટાના હકો તથા માલિકી હક્કો એકતરફવાળાએ અને ત્રીજીતરફવાળાએ બીજા 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 બીજા કોઈના કોઈપણ પ્રકાર હક્ક, હિસ્સો કે દાવો, અલાખો કે લાગ-ભાગ ઉપસ્થિત કરેલ નથી તેમજ તેના ઉપર કોઈની ટાંચ, જપ્તી કે અવળ જપ્તી કે કોર્ટનું હુકમ નામું નથી. તેમજ અમો 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 એલોટમેન્ટ લેખ સિવાય અન્ય કોઈપણને વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ વગેરે 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 તમો બીજીતરફવાળાને ખાતરી આપીએ છીએ.

15. 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.

16. સદરહુ સોસાયટીના કોઈપણ સભ્યો સદરહુ મિલકતના નંબરમાં કે સદરહુ સ્કીમના એલીવેશન કે સ્ટ્રક્ચર તથા સ્પેસીફીકેશનમાં કે બાંધકામમાં બીજીતરફવાળા કોઈપણ ફેરફાર કરવા હક્કદાર નથી.

17. 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 મિલકતની વેચાણ કિંમત ચૂકવી એલોટમેન્ટ દસ્તાવેજ કરવા બાબતે એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાને જાણ કરેલ છે તથા બીજીતરફવાળા જાહેર કરે છે કે સદરહુ મિલકત કે સ્કીમની અન્ય કોઈપણ વિગત બાબતે બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા વિરુદ્ધ કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હક્કદાર નથી અને જો કરશે તો તે ગેરકાયદેસર રીતે કરેલ ગણાશે.

18. 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 કાઈ નક્કી કરવામાં આવે તે ફરજીયાત રકમ ચુકવવાની રહેશે. જો બીજીતરફવાળા આવો વધારાનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ના ચુકવે તો તેવા સમયે સર્વિસ 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.

19. સદર મિલકત આ 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, એ.ઈ.સી. પાવર કંપની. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના વગેરે જગ્યાએ બીજીતરફવાળાએ તેમના ખર્ચે તેમનું નામ દાખલ કરવાનું રહેશે.

20. 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.

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

22. 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.

23. બીજીતરફવાળાએ કોમન સુવિધા વાળી જગ્યામાં કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કે અન્ય રીતે અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવું કૃત્ય કરશે નહિ તેમજ તેવી મિલકતમાં ગેરકાયદેસર કે દબાણ કરશે નહિ.

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

25. 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 કરશો તો તે ગેરકાનૂની ગણાશે તથા તે બાબતેના નુકશાનની સંપૂર્ણ કાયદાકીય તથા આર્થિક જવાબદારી બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

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

27. સદર મિલકત અંગેના જમીનના વેચાણ દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ કોપી, પ્લાન પાસીંગ કોપી, એન.એ. હુકમની કોપી, ૭/૧૨ નો ઉતારો તથા હક્કપત્રની નોંધની ઝેરોક્ષ કોપી વિગેરે તમામ અનુષાન્ગિક કાગળોની એક સીડી બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે અને સદર સ્કીમના તમામ અસલ ડોક્યુમેન્ટની ફાઈલ એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળા પેઢીને હસ્તક રહેશે.

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

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

30. સદરહુ સ્કીમના સભ્યોના પાર્કિંગ એલોટ કરવાના હક્કો એકતરફવાળા તથા ત્રીજીતરફવાળાના અબાધિત રાખેલ છે તેથી સદરહુ સ્કીમના તમામ સભ્યોને પાર્કિંગની જગ્યા નક્કી થાય તે પ્રમાણે દરેક સભ્યોએ પોતાના વાહનો ફાળવેલ જગ્યાએ જ પાર્ક કરવાના રહેશે અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો શેડ કે બાંધકામ કરવાનો નથી.

31. આ એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજમાં ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (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.

32. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પદ્વાપત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઇઓ, તે આ કરારના 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 કરારની બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

33. પ્રમોટરે આ કરાર કરે તે પછી તેઓ આ એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહિ અથવા તેના પર કોઈ બોજો ઉભો કરશે નહિ અને જો આવો કોઈ બોજો ઉભો કરવામાં આવશે તો તત્પૂરતા સમય માટે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઈ હોય તેમ છતાં આવો બોજો એપાર્ટમેન્ટ લેનાર અથવા સંમત થનાર એલોટી હક અને હિતને અસર કરશે નહિ.

34. રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬) ની જોગવાઈઓ મુજબ સદરહુ યોજનાના બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ પ્રકારની માળખાકીય ખામી આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી ૫ (પાંચ) વર્ષની અંદર જણાય તો ત્રીજીતરફવાળાની લેખિત જાણ કરતા આવી માળખાકીય ખામી કોઈપણ પ્રકારનો વધારાનો અવેજ લીધા સિવાય એકતરફવાળાએ દુર કરી આપવાની રહેશે. વધુમાં વેચાણ લેનાર જાણે છે કે ફલોરિંગ 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 લખી આપનાર વળતર ચૂકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ.

35. સદર મિલકતનો આ એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ કરવા અંગેનો તમામ ખર્ચો જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, જી.એસ.ટી., વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચો તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે.

36. બી.યુ. પરમીશન આવ્યા પછી વપરાયા વગરની એફ.એસ.આઈ. કે ધાબાના હક્કો માટે પ્રમોટર કોઈ દાવો કરી શકશે નહિ. આવા હક્કો સોસાયટીના જુના અને નવા સભ્યોના દરેકના સહિયારા રહેશે.

• પરિશિષ્ટ •

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના તાલુકા સાબરમતીના મોજે પાલડીની સીમના સર્વે નંબર-૩૪ તથા ૧૮૪+૧૮૫ ની ૮૯૭ ચો.મી. જમીનના ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૨૧ (આંબાવાડી)ના ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૫૫૮ ની ૭૫૪ સમચોરસમીટર રહેઠાણના હેતુવાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ ''કામેશ્વરકુંજ કો.ઓ.હા.સો.લી." ની બિનખેતીની જમીન કે જે "કામેશ્વરકુંજ ફ્લેટ" ના નામથી ઓળખાતી સ્કીમના .... ફ્લોર ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર – .... ની ૭૬.૦૭ સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરિયા) ના બાંધકામવાળી મિલકત તથા મજકુર જમીનમાં સદરહુ મિલકતના વગર વહેચાયેલ ૩૭.૭૦ ચો.મી. વરાડે પડતા હિસ્સાની જમીન સહિતની મિલકત અને સદર ફ્લેટમાં આવેલ વોશ એરિયાનું માપ આશરે ૨.૯૧ ચોરસમીટર તથા બાલ્કનીનું માપ આશરે ૬.૧૪ ચોરસમીટર છે તે સહિતની મિલકત.

• **સદર ફ્લેટની અન્ય વિગત**

માળ	
ફ્લેટનો નંબર	
કાર્પેટનું ક્ષેત્રફળ	
બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ	
વોશનું ક્ષેત્રફળ	
જમીનનો વણવહેંચાયેલો વરાડે આવતો હિસ્સો	

• **સદર ફ્લેટના ચાર ખુંટની વિગત**

પૂર્વે :
પશ્ચિમે :
ઉત્તરે :
દક્ષિણે :

આ કરાર તમામ પક્ષકારોએ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશિયારીથી શુદ્ધ બુદ્ધિ પૂર્વક કોઈના કોઈપણ જાતના દબ-દબાણ વગર વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને તંદુરસ્ત હાલતમાં સભાન અવસ્થામાં લખી આપેલ છે. જે અમારા દરેક પક્ષકારોના હાલના તથા વખતોવખતના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. ઉપર લખ્યું તે સહી છે.

આજરોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે તારીખ .... માહે .... સને *૨૦......* ના દિને લેખ કરેલ છે.

એકતરફવાળા લખી આપનાર :
શ્રી કામેશ્વરકુંજ કો.ઓ.હા.સો.લી.ના વતી અને તરફથી તેના ચેરમેનશ્રી/સેક્રેટરીશ્રી

(૧) **રવિન્દ્રભાઈ ડી.શાહ** - ચેરમેનશ્રી : ....

(૨) **દિનવંતલાલ કે. માંડલિયા** - સેક્રેટરીશ્રી : ....

ત્રીજીતરફવાળા કન્ફર્મિંગપાર્ટી :-
હિરાધન બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :-
દિનેશકુમાર ખેતાભાઇ પટેલ

....

સાક્ષીની સહી

(૧) ....

(૨) ....

"કામેશ્વરકુંજ ફ્લેટ" નામની યોજનામાં **.............**માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર
.... ની મિલકત

એકતરફવાળા બીજીતરફવાળા ત્રીજીતરફવાળા

“કામેશ્વરકુંજ **ફ્લેટ”** નામની યોજનામાં **.............**માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર

.... ની મિલકત

એકતરફવાળા	બીજીતરફવાળા	ત્રીજીતરફવાળા

______________ ______________ ______________

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એકતરફવાળા - શ્રી કામેશ્વરકુંજ કો.ઓ.હા.સો.લી.	ફોટોગ્રાફ	ડાબો અંગુઠો
ચેરમેનશ્રી રવિન્દ્રભાઈ ડી. શાહ ______________________ સેક્રેટરીશ્રી દિનવંતલાલ કે. માંડલિયા ______________________		

બીજીતરફવાળા - વેચાણ લેનાર	ફોટોગ્રાફ	ડાબો અંગુઠો
(૧) .... ______________________		

ત્રીજીતરફવાળા – કન્ફર્મિંગપાર્ટી	ફોટોગ્રાફ	ડાબો અંગુઠો

હિરાધન બિલ્ડકોન એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :- **દિનેશકુમાર ખેતાભાઇ પટેલ** ______________________		