-: વેચાણ દસ્તાવેજ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮(સોલા)ના ઘાટલોડીયા તાલુકાના ગામ મોજે ખોડીયારની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નંબર-૬/એ , ૭/એ, ૧૪ પૈકી વાળી રહેણાંકીય તેમજ વાણિજ્યીક હેતુની બીનખેતીની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૬૧ (ખોરજ - ખોડીયાર) માં થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૮૧/૨/૧ ની ૧૭૩૩૧ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીનના સબ પ્લોટ નંબર- ૮૧/૨/૧/સી જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૫૦.૩૦ ચો.મી. છે તે રહેણાંકીય તેમજ વાણિજ્યીક હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર **"ROYAL OPULENCE"** નામની રહેણાંકીય તેમજ વાણિજ્યીક હેતુની (ફલેટો તથા દુકાનો) યોજના આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ બ્લોક નંબર- ....માં .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ (યુનિટ) નંબર- .... ની આશરે ....સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળનાં ચાલુ બાંધકામવાળી દુકાન/ફલેટ તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણમાં વગર વહેંચાયેલ ..... સમચોરસમીટર જમીનનાં હક્ક સહીતની મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરાનો.

<u>લખી આપનાર યાને પ્રમોટર યાને એક તરફવાળા :-</u>

REDBRICKS INFRA (PAN No. : ABDFR2039N)

એ નામની પાર્ટનરશીપ ફર્મ કે જેની ઓફીસ :
બી-૭૦૨, એમ્પાયર બિઝનેસ હબ, શુકન મોલની બાજુમાં, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદ ખાતે આવેલી છે તેના વતી થકી અને તરફથી વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

(૧) શ્રી રાહુલ રસિકભાઈ પટેલ,
ઉં.વ.આ.- પુખ્ત, ધર્મે :હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
(આધાર નંબર- ૬૦૨૫ ૫૭૬૮ ૩૧૬૧),
રહેવાસી : બી-૫૩, સપ્તક બંગલોઝ, સાયન્સ સિટી રોડ, શુકન મોલ પાસે, સોલા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૧.

(૨) સંજયકુમાર રેવાભાઈ પટેલ,
ઉં.વ.આ.- પુખ્ત, ધર્મે :હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
(આધાર નંબર- ૫૨૭૫ ૦૦૦૨ ૪૬૫૫),
રહેવાસી : ૨૫, કામેશ્વર બંગલોઝ, આર.સી. ટેકનીકલ પાસે એસ.જી. હાઈવે, સોલા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૦.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં અમો અને અગર અમો લખી આપનાર, વેચાણ આપનાર, જમીન માલીક અને પ્રમોટર એક તરફવાળા, અમો, અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં એક તરફવાળા લખી આપનાર પાર્ટનરશીપ ફર્મ તથા એક તરફવાળા લખી આપનાર પાર્ટનરશીપ ફર્મના હાલના તથા વખતોવખતના ભાગીદારો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>લખાવી લેનાર યાને એલોટી યાને બીજી તરફવાળા :-</u>

શ્રી/શ્રીમતી ....,
ઉં.વ.આ.- પુખ્ત, ધર્મે :હિન્દુ, ધંધો : ....,
આધાર નંબર- ....,
PAN No. : ....
રહેવાસી : ....

જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો અને અગર તમો લખાવી લેનાર, વેચાણ લેનાર, એલોટી બીજી તરફવાળા, તમો, તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે જે શબ્દના અર્થમાં લખાવી લેનાર તથા લખાવી લેનારનાં વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

-: જત :-

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮(સોલા)ના ઘાટલોડીયા તાલુકાના ગામ મોજે ખોડીયારની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નંબર-૬/એ , ૭/એ, ૧૪ પૈકી વાળી રહેણાંકીય તેમજ વાણિજ્યીક હેતુની બીનખેતીની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૬૧ (ખોરજ - ખોડીયાર) માં થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૮૧/૨/૧ ની ૧૭૩૩૧ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીનના સબ પ્લોટ નંબર- ૮૧/૨/૧/સી જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૫૦.૩૦ ચો.મી. છે તે રહેણાંકીય તેમજ વાણિજ્યીક હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર **"ROYAL OPULENCE"** નામની રહેણાંકીય તેમજ વાણિજ્યીક હેતુની (ફલેટો તથા દુકાનો) યોજના આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ બ્લોક નંબર- ....માં .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ (યુનિટ) નંબર- .... ની આશરે ....સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળનાં ચાલુ બાંધકામવાળી દુકાન/ફલેટ તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણમાં વગર વહેંચાયેલ ..... સમચોરસમીટર જમીનનાં હક્ક સહીતની મિલકત અમો એક તરફવાળાની એટલે કે **REDBRICKS INFRA** એ નામની પાર્ટનરશીપ ફર્મની સંપૂર્ણ સ્વતંત્ર આગવી માલિકીની તેમજ પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. જે દુકાન/ફલેટને હવે પછી સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજમાં ''સદરહું મિલકત'' એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

➔ સદર બ્લોક/સર્વે નંબર-૬/એ , ૭/એ, ૧૪ પૈકી વાળી રહેણાંકીય તેમજ વાણિજ્યીક હેતુની બીનખેતીની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૬૧ (ખોરજ - ખોડીયાર) માં થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૮૧/૨/૧ ની ૧૭૩૩૧ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીનના સબ પ્લોટ નંબર- ૮૧/૨/૧/સી જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૫૦.૩૦ ચો.મી. છે તે રહેણાંકીય તેમજ વાણિજ્યીક હેતુની બીનખેતીની જમીન શ્રીનાથ એન્કલેવ્સ પ્રા.લી.ની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલી અને તેઓની પાસેથી સદરહુ જમીન અમો લખી આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ. જે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ- ૮ (સોલા) ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તારીખ- ૧૩-૦૧-૨૦૨૨ ના રોજ અનુક્રમ નંબર- ૯૭૮ થી નોંધવામાં આવેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર એન્ટ્રી નંબર- ૫૦૪૨ તારીખ ૧૯-૦૧-૨૦૨૨ ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ-૧૦-૦૩-૨૦૨૨ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

➔ રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮(સોલા)ના ઘાટલોડીયા તાલુકાના ગામ મોજે ખોડીયારની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નંબર-૬/એ , ૭/એ, ૧૪ પૈકી વાળી રહેણાંકીય તેમજ વાણિજ્યીક હેતુની બીનખેતીની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૬૧ (ખોરજ - ખોડીયાર) માં થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૮૧/૨/૧ ની ૧૭૩૩૧ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીનના સબ પ્લોટ નંબર- ૮૧/૨/૧/સી જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૫૦.૩૦ ચો.મી. છે તે રહેણાંકીય તેમજ વાણિજ્યીક હેતુની બીનખેતીની જમીન અમો લખી આપનાર યાને પ્રમોટર યાને એક તરફવાળાની એટલે કે **REDBRICKS INFRA** એ નામની પાર્ટનરશીપ

ફર્મની સંપૂર્ણ સ્વતંત્ર આગવી માલિકીની તેમજ પ્રત્યક્ષ કબજા ભોગવટાની તમામ પ્રકારનાં બોજાઓથી મુક્ત આવેલી છે અને સદરહુ જમીન રેવન્યુ રેકર્ડમાં અમો લખી આપનાર યાને પ્રમોટર યાને એક તરફવાળાના નામે ચાલે છે.

➔રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮(સોલા)ના ઘાટલોડીયા તાલુકાના ગામ મોજે ખોડીયારની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નંબર-૬/એ , ૭/એ, ૧૪ પૈકી વાળી રહેણાંકીય તેમજ વાણિજ્યીક હેતુની બીનખેતીની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૬૧ (ખોરજ - ખોડીયાર) માં થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૮૧/૨/૧ ની ૧૭૩૩૧ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીનના સબ પ્લોટ નંબર- ૮૧/૨/૧/સી જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૫૦.૩૦ ચો.મી. છે તે રહેણાંકીય તેમજ વાણિજ્યીક હેતુની બીનખેતીની જમીન તે રહેણાંકીય તેમજ વાણિજ્યીક હેતુની બીનખેતીની જમીન અંગે વાણીજ્ય અને રહેણાંકીય હેતુસર બીનખેતીની પરવાનગી જીલ્લા મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબ અમદાવાદનાએ તેઓના હુકમ નંબર -**(1) CB/NA/AHMEDBAD/KHODIYAR/6/A/995762/2018, Dated- 29-11-2018 (2) CB/NA/AHMEDBAD/KHODIYAR/7/A/995731/2018, Dated- 29-11-2018 (3) MSL/BKhP/SR-74/VASHI.1691-96/07, Dated- 14-03-2007** થી આપેલ છે.

➔ પ્રમોટરે સદરહુ યોજનાવાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર બે સેલર તેમજ ગ્રાઉન્ડ ફલોર અને ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર ચૌદ માળ ધરાવતી ઈમારતમાં રહેણાંક તેમજ વાણીજ્ય હેતુના કુલ ૧૬૦ એકમો (૧૩૬ રહેણાંકીય એકમો તથા ૨૪ કોમર્શીયલ યુનિટસ/એકમો ફક્ત ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર) બાંધવાનું નક્કી કરેલ છે. તે બાંધકામવાળી મિલકત **“ROYAL OPULENCE”** એ નામથી ઓળખાશે અને સદરહુ નામમાં ફેરફાર કરવાનો લખાવી લેનાર એલોટીને કોઈ હક્ક કે અધિકાર નથી.

➔ સદરહુ વાણિજ્યીક તેમજ રહેણાંકીય પ્રોજેક્ટ સારૂનાં પ્લાન ઔડા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ છે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર બાંધકામ કરવાની વિકાસ પરવાનગી અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ઔડા) દ્વારા તેઓના હુકમ ક્રમાંક - **PRM/96/10/2022/20,** તારીખ ૧૪-૦૨-૨૦૨૩ થી મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

➔ પ્રમોટરે સદરહુ યોજનાના યુનિટોનું બાંધકામ અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (ઔડા) ના મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે અધિકૃત આર્કીટેક્ટ દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ પ્લાનીંગ તથા ડીઝાઈન અનુસાર આર્કીટેક્ટ/એન્જીનીયરની દેખરેખ હેઠળ કરેલ છે, તે અંગે ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ અને ૨૦૧૭ ના ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) (જનરલ) ના કાયદા અન્વયેના અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ નિયમોનુસાર

જરૂરી પુર્તતા પ્રમોટરે કરેલ છે અને તેવી પુર્તતા કરતા રેરા ઓથોરીટી દ્વારા સદર યોજના અંગે રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : **PR/GJ/..** થી ફાળવી આપવામાં આવેલ છે અને તેની તમામ વિગતો પ્રમોટરે રેરા ઓથોરીટીની વેબસાઈટ ઉપર અપલોડ કરેલ છે જે વિગતો વેચાણ લેનારે ચકાસી લીધેલ છે તેમજ તે અંગેની ખાતરી કરી લીધેલ છે.

➔ સદરહુ મિલકત ઉપર લખી આપનાર તરફથી કોઈ સંસ્થા, પેઢી, શ્રોફ, વ્યક્તિઓ, સરકારીશ્રીનો કે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન/ ગ્રામ પંચાયત કે સ્થાનિક સંસ્થાઓનો વિગેરે કોઈનો બોજો કે કોઈ લોન નથી કે કોઈના જામીનમાં નથી. તેમજ કોઈ કોર્ટ કચેરી કે ઓફિસોમાં કોઈપણ જાતના કેસો કે પ્રોસીડિંગ્સ પેન્ડીંગ નથી. તેમજ તેના ઉપર કોઈનો ભરણ પોષણનો કે અન્ય કોઈ હક્ક પોષાતો નથી તેમજ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારના લખાણોથી લખી આપેલ નથી કે કોઈને કબજો સોંપેલ નથી. તેવી તમામ પ્રકારના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની તમામ ખાતરીઓ અમો લખી આપનાર આપીએ છીએ. જે અંગેનું ટાઈટલ સર્ટીફીકેટ એડવોકેટ એન્ડ સોલીસીટર્સ શ્રી એચ. દેસાઈ એન્ડ કંપની દ્વારા તારીખ- ૨૫-૦૫-૨૦૨૨ નાં રોજ આપવામાં આવ્યુ છે.

➔ પ્રમોટરે એલોટીની તરફેણમાં સદરહુ યુનિટ, તેમાં સમાવિષ્ટ શરતો અનુસાર વેચવાનો તારીખ- .... ના રોજ બાનાખતનો કરાર કરેલ છે અને સદર બાનાખતનો કરાર અમદાવાદ-૮ (સોલા) ની સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર .... થી નોંધાવેલ છે.

(૨) એ રીતેની મજકુર **"ROYAL OPULENCE"** ના નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નંબર .... માં .... માળ ઉપર આવેલ યુનિટ (દુકાન/ફલેટ) નંબર-......ની આશરે .... સમચોરસફુટ એટલે કે આશરે .... સમચોરસમીટર (કાર્પેટ એરીયા) તથા .....સમચોરમીટર બાલ્કની તથા ....સમચોરસમીટર વોશ એરીયા એમ મળીને કુલ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ ....સમચોરસમીટરનાં ક્ષેત્રફળના બાંધકામ સહીતની મિલકત અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અમો વેચાણ આપનારે નીચે લખ્યા મુજબનો વેચાણ અવેજ લઈ નીચે પરિશિષ્ટમાં લખેલી મિલકતનો અમોએ તમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપ્યો છે અને તેના તમો કુલ સ્વતંત્ર સંયુક્ત માલિક બનેલા છો, જેનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને આજરોજ સોંપેલ છે.

-: અવેજ પહોંચ્યાની વિગત :-

તારીખ	રકમ	ચેક/યુ.ટી.આર. નં.	બેંકનું નામ

કુલ રકમ રૂા...................../-

(૩) સદરહુ મિલકતના બાંધકામને લગતા ગ્રામ પંચાયત, સરકારશ્રીની જાહેરાત મુજબનો જી.એસ.ટી. તથા લાગુ હોય તે તથા ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તે કે અન્ય કોઈપણ રકમ ચુકવવાની થાય કે તેમાં વધારો થાય તો તે તમો વેચાણ લેનારે અલગથી ભરવાની છે અને બાંધકામ થયેલ મિલકતમાં આજથી તમામ ગ્રામ પંચાયત/ કોર્પોરેશનનાં તથા ઔડાનાં ટેક્ષો, વેરાઓ, એજ્યુકેશન સેસ વિગેરે ભરવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે એટલું જ નહીં પરંતુ સદરહુ મિલકત અંગે સરકારશ્રી તરફથી કોઈપણ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી ભરવાની આવે તો તે અંગેની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે તેમજ પ્રવર્તમાન કે ભવિષ્યે કોઈપણ પ્રકારના ટેક્ષો કે સરકારશ્રી તરફથી વધારાની અગર અન્ય કોઈ ઓથોરીટી તરફથી સદરહુ મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારના ટેક્ષો, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ લગાવવામાં આવે તો તે ભોગવવાની જવાબદારી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે એટલું જ નહી પરંતુ જો કોઈ સંજોગોમાં ટેક્ષમાં વધારો ઘટાડો કરવામાં આવે તો તે અંગેની જવાબદારી પણ તમો વેચાણ લેનારની રહેશે આ ઉપરાંત યોજનાના સોસાયટી મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા રનીંગ મેઈન્ટેનન્સના અગાઉ કરારમાં નક્કી કરેલ મુજબ તમો લખાવી લેનારે જે - તે સમયે અલગથી આપવાના રહેશે.

(૪) પેસેજના અને રસ્તાના અધિકારના હેતુ સાથે એલોટી (ખરીદનાર)ને તબદીલ કરવામાં આવેલ સદરહુ યુનિટ અને સદરહુ યોજનામાં ઈમારતમાં એલોટીના ઉપયોગ માટે પુરા પાડવામાં આવેલ લીફ્ટ, સીડી, સહીત તથા કોમન એરીયા અને ખાસ કરીને આ કરાર હેઠળ તબદીલ થયેલા સદરહુ યુનિટનો ઉપયોગ તેમજ સદરહુ યુનિટ સુધી પહોંચવા હાલની લીફ્ટનો અને સીડીના વિશિષ્ટ ઉપયોગ સાથે મજકુર યુનિટનું વેચાણ કરેલ છે.

(૫) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં યુનિટ સાથે પ્રદાન કરેલ અન્ય તમામ કોમન એરીયા અને ફેસેલીટીઝનો ઉપયોગ કરવાનો અધિકાર સાથે કોમન એરીયામાં પ્રમાણસરના અવિભાજીત માલીકી સાથે પણ એલોટી સંતુષ્ટ છે. આ કોમન મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજથી પ્રત્યક્ષ કબજો સોંપેલ નથી.

(૬) એલોટીના હંમેશના ઉપયોગ અને લાભો માટે આ કરારની તારીખ સુધીના કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર, મુનિસિપલ કોર્પોરેશન અને / અથવા કોઈપણ અન્ય સ્થાનિક સત્તાને ચુકવવા પાત્ર દરેક ટેક્ષ કે અન્ય કોઈપણ ચુકવવા પાત્ર બાકી રકમ અથવા તેને લગતી ચુકવવા પાત્ર થતી રકમો પ્રમોટરે ચુકવી દીધી છે અને જો ચુકવવા પાત્ર બાકી માલુમ પડશે તો તે અંગેની જવાબદારી પ્રમોટરની છે.

(૭) એલોટી, પ્રમોટરને આથી ખાતરી આપે છે કે એલોટીએ યુનિટના એરીયા બાબતની ચકાસણી /ખાતરી કરી લીધી છે અને નકશાઓ અને સ્પેશીફીકેશન અનુસાર બાંધકામ સંતોષજનક માલુમ પડ્યુ છે અને પ્રમોટર દ્વારા તેને મળનાર યુનિટના ધારણકર્તા તરીકે તબદીલ કરવા સંમત થાય છે અને તે બાબતની પુષ્ટિ કરે છે.

(૮) એલોટી (ખરીદનાર) પ્રમોટરને વધુ ખાતરી આપે છે કે એલોટી સદરહુ યુનિટ માટે હક્કદાર બન્યા છે, જે **"ROYAL OPULENCE"** નામના પ્રોજેક્ટનો એક ભાગ છે અને તે તમામ કોમન એરીયા અને એમેનીટીઝનો ઉપયોગ અન્ય યુનિટ હોલ્ડર્સ સાથે સહીયારી રીતે માણવાના

હક્કદાર છે અને એલોટી તેના યુનિટના અને કોમન વિસ્તારની જાળવણી ખર્ચની ચુકવણી અને સમયાંતરે નક્કી કરવામાં આવેલ નિયમો અને નિયમોના પાલનને આધીન રહીને તેના યુનિટની માલીકી, ઉપયોગ અને ભોગવટો ધારણ કરી શકશે.

(૯)(એ) સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલી મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સરકારી અર્ધ સરકારી તથા રેવન્યુ રેકર્ડ તેમજ ગ્રામ પંચાયત રેકર્ડમાં તમો વેચાણ લેનાર તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હક્કદાર છો અને તે અંગે અમો વેચાણ આપનારની સહી, કબુલાત વિગેરેની જરૂર પડે તો તે આપવા આથી અમો બંધાયેલા છીએ.

(૯)(બી) સદરહુ મિલકત તમો એલોટી તથા એલોટીના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, ઉત્તરાધિકારીઓ ઈત્યાદી તમામ કાયદાકીય જોગવાઈને આધિન ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધીના માટે માત્ર જે હેતુસર પ્લાન પાસ થયા હોય, તે જ હેતુસર ભોગવો, વસો, વસાવો, વેચો, સાટો, ગીરો, બક્ષીસ વિગેરે માત્ર પોતાની અંગત જવાબદારીથી આપવા માટે હક્કદાર છે.

(૧૦) સદરહુ જમીન તેમજ વેચાણ થતા યુનિટનાં ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે. સદર મિલકત અંગે બાંધકામની ગુણવત્તા, ક્ષેત્રફળની ચકાસણી, પ્લાન અંગેની તપાસ, એન.એ.ઓર્ડર અંગેની તેમજ અન્ય તમામ ચકાસણી તમો વેચાણ લેનારે તેઓના એડવોકેટ મારફતે કરાવી લીધેલ છે અને તેની ઉપર વિશ્વાસ તથા ભરોસો કરી તમો લખાવી લેનારે સદરહુ મિલકતનું જે ટાઈટલ છે તે ટાઈટલ સહિત ખરીદવાનું નક્કી કરેલ છે. હવે પછી સદરહુ મિલકતનાં ટાઈટલ બાબતે તમો વેચાણ લેનારે કોઈપણ પ્રકારનાં વાંધા કે તકરાર કરવા કરાવવાના રહેશે નહિં જો કોઈ સંજોગોમાં તકરાર કરવામાં આવશે તો પણ તે રદબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

(૧૧) સદરહુ મિલકતના યુનિટ ફલોર પ્લાન, નકશાની સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજુર કરેલ અધિકૃત નકલો, સંબંધિત રેવન્યુ રેકર્ડની અધિકૃત નકલો, યુનિટ અંગેના સ્પેસીફીકેશન, સુવિધાઓ તેમજ કોમન એરીયા/ ખુલ્લી જગ્યા અને પ્રમોટર દ્વારા પુરી પાડવામાં આવનાર ફેસીલીટીઝ અંગેની જાણકારી ખરીદનારે મેળવી લીધેલી છે અને તે અંગે તેઓ સંતુષ્ટ છે.

(૧૨) એલોટી આથી સંમત થાય છે અને સમજે છે કે સદરહુ યુનિટ એલોટીને જાહેર કરેલ પ્રમાણભુત સ્પેસીફીકેશન અનુસાર બાંધવામાં આવી રહ્યુ છે અને એલોટીને સદરહુ યુનિટમાં પુરા પાડવામાં આવનાર પ્લમ્બિંગ, ઈલેક્ટ્રીક, સેનીટરી, વોટર ફિક્સર અને ફિટિંગ, લોકીંગ ડિવાઈસીસ, દરવાજા, બારીઓ, કાચ, ટાઈલ્સ અને અન્ય ચીજો બાબતે સંપૂર્ણપણે સંતુષ્ટ છે અને ભવિષ્યમાં તે સંબંધમાં કોઈ દાવો ઉભો નહીં કરે. એલોટી કોઈપણ સમયે કોઈપણ વિવાદ, વાંધો કે દલીલ નહીં કરે, જો એલોટી, પ્રમોટર દ્વારા યુનિટના કબજા સોંપણીની તારીખથી ૫ (પાંચ) વર્ષોના સમગાળામાં, સદરહુ યુનિટના અથવા બિલ્ડીંગ કે જેમાં યુનિટ્સ આવેલા છે તેના બાંધકામમાં કે

માળખાકીય ક્ષતિ અથવા તેમાં વપરાયેલ સામગ્રી (હંમેશા ઘસારો, દૈવીય કૃત્યોના કારણે અથવા હાનિ અને દુરપયોગ સિવાય) પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવે છે, ત્યારે આવી ખામીઓ જ્યાં પણ શક્ય હોય ત્યાં સુધી પ્રમોટર દ્વારા પોતાને ખર્ચે સુધારી/ સમારી આપશે, સિવાય કે આવી ખામીઓ ઘસારો, દૈવીય કૃત્યોના કારણે અથવા હાનિ અને દુરપયોગને આભારી ન હોય.એ શરતે કે, જો આવી ખામીઓ સુધારવાનું કે સમારકામ કરવાનું શક્ય ન હોય તો એલોટી પ્રમોટર તરફથી પ્રમોટરના આર્કિટેક્ટ દ્વારા આવી ખામી સુધારવાની અંદાજિત કિંમત પર આધારિત નક્કી કરાયેલ યોગ્ય વળતર મેળવવા માટે હક્કદાર બનશે.

(૧૩) પ્રમોટર કોઈપણ માળખાકીય ખામી/ખામીઓનાં સંદર્ભમાં જવાબદાર રહેશે નહીં, જો (૧) વર્કમેનશીપની ગુણવત્તા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં અથવા બીજી રીતે, જે પ્રમોટરના નિયંત્રણની બહાર હોય, (૨) કોઈપણ કાર્ય કે ચૂક કે કસૂર જે એલોટીના કારણે ઉપસ્થિત થઈ હોય તે કિસ્સામાં એલોટી તેના પોતાના ખર્ચે સુધારવા /સમારકામ માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧૪) એલોટી પોતે એ હકીકતથી વાકેફ છે કે પ્રમોટરે વાણિજ્યીક અને રહેણાંકીય પ્રોજેક્ટ માટેની બી.યુ. પરમિશન મેળવી લીધેલ છે. આવી બી.યુ. પરમિશન મળવાથી અને/અથવા યુનિટ પૂર્ણ થયા પછી , જે પણ મોડું હોય, પ્રમોટર એલોટીને સદરહું યુનિટનો ખાલી અને શાંત કબજો સોંપશે અને એલોટી તે અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજો, જો જરૂરી હોય તો, કરી આપવા માટે કબુલાત કરે છે.

(૧૫) સદરહુ નીચે પરિશિષ્ટમાં લખેલી મિલકતની તેમજ જમીનની માલીકી તથા તેમાં થયેલ બાંધકામની માલીકી અમો લખી આપનારની છે અને તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હક્ક, હીત, હિસ્સો, ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણનો બોજો કે ચાર્જ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અમોએ બીજા કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરેલ નથી તેમજ બીજા કોઈ સાથે કોઈપણ પ્રકારે લખી આપી ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરેલ નથી તેમજ બીજા કોઈ સાથે કોઈપણ પ્રકારનો વેચાણ કરાર કે વેચાણ વ્યવહાર કરેલ નથી તેવી તમામ બાબતની પાકી ખાતરી અને વિશ્વાસ આપી અમોએ તમોને આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપ્યો છે અને હવેથી સદરહુ મિલકતની માલિકી અંગે અમો વેચાણ આપનારે કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ તથા અમો લખી આપનાર પાર્ટનરશીપ ફર્મના વખતોવખતના ભાગીદારો, હોદ્દેદારો ઈત્યાદિ તમામ કોઈપણ પ્રકારે હરકત, અટકાયત કે અંતરાય કરીશુ કે કરાવીશુ નહિ અને તેમ છતાં કરીએ તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે.

(૧૬) એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે એક (૧) વર્ષ અથવા યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ અંગે એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળની રચના ન થાય ત્યાં સુધી કોમન એરીયા તેમજ કોમન ફેસેલીટીઝને પ્રમોટર મેઈનટેઈન કરશે. સદરહુ યોજના અંગે બી.યુ. પરમિશન મળ્યેથી જે કોઈપણ

માસીક મેઈનટેનન્સની રકમ નક્કી કરવામાં આવશે તેની ચુકવણી કરવાનું એલોટી આથી કબુલ કરે છે. એલોટી જો મેઈનટેનન્સની રકમ નિયમિત ચુકવવામાં ચૂક/કસૂર કરશે કે વિલંબ કરશે તો તેવા સમયે કોમન સુવિધાઓ વાપરવાનો હક્ક ગુમાવશે અને એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળ એલોટીને પાણી, લીફ્ટ, પાર્કિંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે તે વખતે તે બાબતે એલોટી કોઈ વાંધો લઈ શકશે નહીં કે તકરાર કરી શકશે નહીં. તેની આથી એલોટી પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપે છે. સદરહુ યુનિટનો કબજો લેવાના સમયે કાયદાકીય ખર્ચ, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય કોઈ પ્રવર્તમાન સરકારી ચાર્જ/ડીપોઝીટની ચુકવણી કરવા જવાબદાર રહેશે. એલોટી પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અને બિલ્ડીંગ સંબંધિત પ્રમાણસર ખર્ચા એટલે કે સ્થાનિક કર, બેટરમેન્ટ ખર્ચ તથા અન્ય સંબંધિત ટેક્ષ તેમજ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા અને /અથવા સરકાર દ્વારા, વોટર ચાર્જીસ, વીમો, કોમન લાઈટ, સમારકામ, કારકુન, ચોકીદારનો પગાર અને પ્રોજેક્ટના સંચાલન અને બિલ્ડીંગની જાળવણી માટે જરૂરી અને આનુસંગિક અન્ય ખર્ચાઓ ઉપભોગના પ્રમાણમાં ચુકવવા જવાબદાર છે.

(૧૭) સદરહુ મિલકતના તમો વેચાણ લેનાર સ્વતંત્ર માલિક થયેલા છો તેમજ સદરહુ **"ROYAL OPULENCE"** એ નામની યોજનાની કોમન એમેનીટીઝ અંગે એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળની રચના કરવામાં આવે તો તેવા એસોસીએશન/સોસાયટી/ મંડળના તમો વેચાણ લેનારે સભાસદ થવાનું ફરજીયાત રહેશે અને સદરહુ એસોસીએશન/ સોસાયટી/મંડળ દ્વારા જે કાંઈ ડિપોઝીટ કે ફાળો નક્કી કરવામાં આવે તે તમામ રકમ તમો લખાવી લેનારે અલગથી ફરજીયાત જમા કરાવવાની છે તેમજ તેના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ પુરૂ ન થાય તો એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળ દ્વારા વધારાની જે રકમ નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ મેઈન્ટેનન્સ પેટે માસિક/ત્રિમાસિક/વાર્ષિક ધોરણે વેચાણ લેનારે અલગથી આપવાની રહેશે તેમજ સદરહુ એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળના જે કાંઈ ધારા-ધોરણ નીતિ-નિયમો નક્કી કરવામાં આવે તે મુજબ વર્તન તથા પાલન કરવા તમો વેચાણ લેનાર બંધાયેલા છો અને તે મતલબની પાકી, ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચાણ આપનારે તમો વેચાણ લેનારને કરી આપેલ છે. જ્યાં સુધી સદરહુ એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળની રચના થાય ત્યાં સુધી, એલોટીએ, પ્રમોટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે રકમનો પ્રમાણસર ભાગ ચુકવવો પડશે. એલોટી વધુમાં સહમત થાય છે કે જ્યાં સુધી પ્રમોટર દ્વારા જાણ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી ખર્ચાઓનો કામચલાઉ ફાળો પ્રમોટરને ચુકવવો પડશે. એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને સદર બાબતે ચુકવેલ રકમ જ્યાં સુધી એસોસીએશન/સોસાયટી/મંડળને તબદીલ નહીં કરે ત્યાં સુધી તેવી રકમ પ્રમોટર પાસે રહેશે અને પ્રમોટર દ્વારા તેવી રકમ ઉપર કોઈ વ્યાજ ચુકવવામાં નહીં આવે.

(૧૮) પ્રોજેક્ટમાં યુનિટના અન્ય એલોટીઓ સાથે એલોટી પ્રમોટર જે નામ નક્કી કરે તે નામે ઓળખાતી સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચનામાં અને રજીસ્ટર

કરાવવામાં તેમજ તેમાં જોડાવા માટે સંમત થાય છે અને આ હેતુ માટે રજીસ્ટ્રેશન અને/ અથવા સભ્યપદ માટે અને સોસાયટી અથવા એસોસીએશન અથવા લીમીટેડ કંપનીની રચના અને નોંધણી માટે જરૂરી દસ્તાવેજો માટેની અરજીમાં અને અન્ય કાગળો ઉપર સહી કરશે અને સાથે સૂચિત સોસાયટીના બાય-લોઝમાં સહી કરીને પ્રમોટરે એલોટીને મોકલ્યાના સાત (૭) દિવસની અંદર પ્રમોટરને પરત કરશે જેથી પ્રમોટર મજીયારી સંસ્થાનું રજીસ્ટ્રેશન કરાવી શકે. એલોટી બાય-લોઝના મુસદ્દામાં કે મેમોરેન્ડમ અને/ અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનમાં કો.ઓ.સોસાયટીઓના રજીસ્ટ્રાર કે કંપની રજીસ્ટ્રાર અથવા અન્ય સક્ષમ સત્તા દ્વારા યથાપ્રસંગ જરૂરી ફેરફાર કે સુધારા વધારા જો કોઈ હોય તો વાંધો લેશે નહીં.

(૧૯) એલોટી વધુમાં સંમત થાય છે અને સ્વીકારે છે કે, પ્રમોટર, બી.યુ. પરમીશન મળ્યાની તારીખથી અને/ અથવા સોસાયટી અથવા એલોટીઓના મંડળ અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારીનું નિર્માણ, બંન્નેમાંથી જે વહેલું હોય, તેના એક (૧) વર્ષના સમયગાળા માટે પ્રોજેક્ટના કોમન એરીયા અને સુવિધાઓની જાળવણી કરશે અને એલોટી, પ્રમોટર દ્વારા તેને આ સંદર્ભે ઘડવામાં આવેલ તમામ નિયમોનું પાલન કરવા બંધાયેલા રહેશે.

(૨૦) અલોટી આગળ સહમત થાય છે અને બાંહેધરી આપે છે કે તે પ્રોજેક્ટની ડિઝાઈન/ એલીવેશન જાળવવા તેમજ સોસાયટી/એસોસીએશન દ્વારા કોમન એરીયા અને એમીનીટીઝના હક્ક માટેના નિયમનો સહીત, સમયાંતરે નક્કી કરવામાં આવે તે નિયમો, બાય-લોઝનું પાલન અને અમલ કરશે.

(૨૧) એલોટી સંમત થાય છે અને સમજે છે કે બિલ્ડીંગનું નામ **"ROYAL OPULENCE"** રહેશે અને આ નામ એલોટી અથવા એલોટીઓના એસોસીએશન દ્વારા ક્યારેય બદલવામાં આવશે નહી. વધુમાં પ્રમોટર તેના પોતાના નામનાં અથવા લોગોનાં અથવા બિલ્ડીંગના નામના નિયોન સાઈન બોર્ડ કોતરણી કરાવશે અને બિલ્ડીંગના ધાબે અથવા એકથી વધુ સ્થળોએ સદરહુ નામો અને/અથવા લોગો બિલ્ડીંગમાં હંમેશા માટે રાખવામાં આવશે.

(૨૨) કોઈપણ એલોટીના નોકર, ડ્રાઈવર વિગેરેને કોઈપણ કોમન એરીયામાં રહેવાની અથવા રાત્રે ઉંઘવાની મંજુરી આપવામાં આવશે નહીં. તેમજ લીફ્ટ, લોબી અને અન્ય ખુલ્લા કોમન એરીયામાં રખેવાળ સાથે હોય તે સિવાય કોઈ પાલતુ પશુને મુક્ત રીતે ભટકતા રહેવાની મંજુરી આપવામાં આવશે નહીં. તેમજ બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં કબૂતરો, પક્ષીઓ, પાલતુઓને ખવડાવવાની મંજુરી આપવામાં આવશે નહીં.

(૨૩) એલોટી કબુલ કરે છે કે કોમન એમીનીટીઝ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં અન્ય સંભવિત એલોટીઓ સાથે ઉપલબ્ધ રહેશે. સદરહુ પ્રોજેક્ટ લેન્ડ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં અથવા કોમન એરીયામાં અને એમીનીટીઝના અલગ હિસ્સા માટે હક્કદાર નથી.

(૨૪) એલોટીએ તેણે ખરીદ કરેલ યુનિટ કે તેના કોઈ ભાગનો માત્ર વ્યાપારી/ રહેણાંકીય હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા અથવા તેમ કરવા માટેની પરવાનગી આપવા માટે સંમત થાય છે. કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત પ્રવૃતિ એલોટી કરી શકશે નહીં. તેમજ કોઈપણ એવી પ્રવૃતિ નહીં કરે કે જેના કારણે અન્ય યુનિટ ધારકોને માટે ઉપદ્રવરૂપ બને.

(૨૫) (એ) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટના સંદર્ભમાં મળેલ એફ.એસ.આઈ. મુજબ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન/ અમદાવાદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી દ્વારા બાંધકામ કરવા સારૂના પ્લાન મંજુર થયા મુજબ પ્રમોટરે બાંધકામ કરવાનું છે. સદરહુ યોજના અંગે સક્ષમ ઓથોરીટી તરફથી બી.યુ. પરમીશન મળ્યેથી નવી મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ. અથવા બેલેન્સ એફ.એસ.આઈ. ના હક્કો સદરહુ યોજના અંગે જ્યારે સોસાયટી/ સર્વીસ સોસાયટી/ મંડળ/ એસોસીએશનની રચના કરવામાં આવશે તેવી સોસાયટી/ સર્વીસ સોસાયટી/ મંડળ/ એસોસીએશનના રહેશે.

(૨૫) (બી) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે સદરહુ પ્રોજેક્ટના નિર્માણ માટે, પ્રોજેક્ટની જમીનના સંદર્ભમાં જે તે તારીખે ઉપલબ્ધ સમગ્ર ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) નો ઉપયોગ કરેલ છે અને એલોટી સંમત થાય છે કે જો ભવિષ્યમાં બાંધકામ માટે સક્ષમ/યોગ્ય અધિકારી તરફથી કોઈ વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઉપલબ્ધ થાય અથવા કાયદાકીય ફેરફાર અનુસાર પ્લાનમાં ફેરફાર થાય તો તેવા સંજોગોમાં ૨/૩ એલોટીઓની સંમતિથી આવા ફેરફારો કરવાના રહેશે. એલોટી/એલોટીનું મંડળ, પ્રમોટર દ્વારા ફલોટીંગ/તબદીલીપાત્ર ટીડીઆર-એફએસઆઈના આવા ઉપયોગ માટે અથવા ઉપર જણાવેલ કાયદાકીય ફેરફારના કારણે પ્લાનમાં કરેલ ફેરફાર અને તે મુજબ બાંધકામમાં કરેલ ફેરફાર અંગે સ્પષ્ટપણે સંમત થાય છે અને વધુમાં, સમજે છે કે જો સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં આવું વધારાનું બાંધકામ હાથ પર લેવાય છે અથવા પ્લાનમાં ફેરફાર થાય છે તો સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીનમાં એલોટીનો વધારાનો અવિભાજીત હિસ્સો તે મુજબ એડજસ્ટ કરવામાં આવશે અને એલોટી આવા ફેરફાર અંગે વિરોધ કરશે નહીં અને વધુમાં તે અંગે પ્રમોટરને સહકાર આપવા સંમત થાય છે.

(૨૬) (એ) સદરહુ યોજનાના રેસીડેન્ટ યુનિટ્સ પૈકી નીચે દર્શાવેલ યુનિટ્સ વાળી મિલકતને તેની બાજુમાં આવેલ ટેરેસ સ્વતંત્ર રીતે વાપરવા માટે વપરાશી હક્ક આપેલ છે અને આવી વ્યવસ્થા યોજનાની સારસંભાળ થાય તથા જે તે ફલેટ હોલ્ડરને કોઈપણ પ્રકારનું ન્યૂસન્સ ન થાય તેવા ઉમદા હેતુથી આવી વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને સદર બાબતે એલોટી સંપૂર્ણપણે સંમત છે. જેનો હેતુ તે ખુલ્લી માર્જીનની ટેરેસની જગ્યાની સારસંભાળ થાય તે પુરતો જ છે.

ક્રમ	ફલેટ/ યુનિટ નંબર	ફલેટ/દુકાન ઉપરનું ધાબુ
૧	બ્લોક-બી ફલેટ નંબર-૧૦૨	દુકાન નંબર-૧૪ ઉપરનું ૨૬.૬૦ ચો.મી.ટેરેસ
૨	બ્લોક-બી ફલેટ નંબર-૧૦૩	દુકાન નંબર-૧૫,૧૬,૧૭,૧૮ અને પાથ-વે ઉપરનું ૩૩.૭૨ ચો.મી.ટેરેસ

૩	બ્લોક-સી ફલેટ નંબર-૧૦૨	પાથ-વે તથા મીટર રૂમ ઉપરનું ૩૫.૮૦ ચો.મી.ટેરેસ
૪	બ્લોક-સી ફલેટ નંબર-૧૦૩	દુકાન નંબર-૧૮,૧૯, ૨૦, ૨૧ અને મીટર રૂમ ઉપરનું ૨૪.૦૫ ચો.મી.ટેરેસ
૫	બ્લોક-સી ફલેટ નંબર-૧૦૪	દુકાન નંબર-૨૨,૨૩,૨૪ ઉપરનું ૧૨.૮૦ ચો.મી. ટેરેસ
૬	બ્લોક-એ ફલેટ નંબર-૧૪૦૧	ફલેટ નંબર- એ-૧૩૦૨ ઉપરનું ૭૯.૨૮ ચો.મી.ટેરેસ
૭	બ્લોક-બી ફલેટ નંબર-૧૪૦૧	ફલેટ નંબર-બી-૧૩૦૧ ઉપરનું ૭૯.૨૮ ચો.મી.ટેરેસ
૮	બ્લોક-બી ફલેટ નંબર-૧૪૦૨	ફલેટ નંબર-સી-૧૩૦૩ ઉપરનું ૪૨.૦૨ ચો.મી.ટેરેસ
૯	બ્લોક-સી ફલેટ નંબર-૧૪૦૧	ફલેટ નંબર-સી-૧૩૦૨ ઉપરનું ૭૫.૪૨ ચો.મી.ટેરેસ
૧૦	બ્લોક-સી ફલેટ નંબર-૧૪૦૨	ફલેટ નંબર-સી-૧૩૦૩ ઉપરનું ૩૬.૬૪ ચો.મી.ટેરેસ

(૨૬) (બી) ટેરેસની ખુલ્લી જગ્યામાં તમો લખાવી લેનારા કે તમારા વારસદારોએ અગર તમો લખાવી લેનાર, એલોટી સદરહુ મિલકત જે કોઈ વ્યક્તિ કે શખ્સોને વેચાણ કે અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરો તેઓએ કોઈપણ પ્રકારનું પાકુ બાંધકામ કરવા કરાવવાનું નથી. તેમન ઓપન ટેરેસની ખુલ્લી જગ્યામાં સદર સ્કીમની કોમન પ્લમ્બીંગની લાઈન પસાર થતી હોઈ સદર લાઈનને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન ન થાય અગર પાણી લીકેજ ન થાય તેની પુરેપુરી સારસંભાળ તમો લખાવી લેનારાએ રાખી સદર ઓપન ટેરેસનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદર પ્લમ્બીંગની લાઈનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો થાય અગર બદલવાની થાય કે તે અંગે કોઈ રીપેરીંગ કરવાની જરૂરીયાત પડે તો તમો લખાવી લેનારાએ કે સર્વિસ સોસાયટીના વહીવટકર્તાઓ કે રીપેરીંગ કરનારા માણસોને જવા આવવા માટે સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તેમજ તે અંગે કોઈપણ પ્રકારની રોકટોક કે અંતરાય અવરોધ તમો લખાવી લેનારા કે તમારા વારસદારોએ કરવાનો નથી. સદર યોજનાના ટોપ ફલોરના ફલેટોની ઉપરનું ધાબુ જે તે બ્લોકના દરેક ફલેટ ધારકોનું સહિયારૂ રહેશે.આ તમામ બાબતો વેચાણ લેનાર કબુલ, મંજુર રાખે છે અને આ અંગે ભવિષ્યમાં વેચાણ આપનાર સામે કે અન્ય કોઈ યુનિટ હોલ્ડર સામે વાંધો કે તકરાર કરવા કરાવવા વેચાણ લેનાર હક્કદાર નથી. સદર યોજનાના ધાબામાં જે તે બ્લોકના તમામ ફલેટ ધારકો ટેલીફોન, ઈન્ટરનેટ ચેનલના એન્ટેનાના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે તેમાં તમામ મિલકત ધારકોની સંમતિ છે.

(૨૭) એલોટી કોમન પેસેજ, સીડી, ટેરેસ, દિવાલો અથવા અન્ય કોઈપણ કોમન જગ્યામાં કે સદરહુ પ્રોજેક્ટ બિલ્ડીંગની અંદરની કે બહારની દિવાલો ઉપર કોઈપણ સાઈન બોર્ડ, હોર્ડીંગ્સ, નામના બોર્ડ વિગેરે લટકાવી શકશે નહીં. પ્રમોટર અને /અથવા સોસાયટી /એસોસીએશન આ જોગવાઈના ભંગ સંદર્ભે આવા સાઈન બોર્ડ, હોર્ડીંગ્સ, નામના બોર્ડ વિગેરે એલોટીને વગર નોટીસે દૂર કરવા/કરાવવા માટે હક્કદાર રહેશે.

(૨૮) એલોટી સદરહુ યુનિટમાં કોઈપણ જ્વલનશીલ પદાર્થ, જોખમી વસ્તુ, જોખમી પ્રવૃત્તિ, વજનદાર સામાન કે બિલ્ડીંગને કે તેમાં આવેલ યુનિટના બાંધકામ અથવા સ્ટ્રક્ચરને નુકસાન પહોંચાડે અથવા એવો માલ કે જેના સંગ્રહનો સ્થાનિક કે અન્ય સત્તા દ્વારા પ્રતિબંધ મુકવામાં આવ્યો હોય અથવા વજનદાર પેકેજીસ ઉપરના માળે લઈ જશે નહી કે જેથી સીડી, લીફ્ટ, કોમન પેસેજ કે બિલ્ડીંગ કે જેમાં સદરહુ યુનિટ આવેલું છે તેને કે અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકસાન કરે અથવા તેવી શક્યતા હોય અને જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટીની બેદરકારીના કારણે અથવા તેના કસુરના લીધે કોઈ નુકસાન પહોંચે તો, તે અંગે એલોટી ભંગના પરિણામ માટે જવાબદાર રહેશે.

(૨૯) એલોટી સદરહુ યુનિટ અથવા સદરહુ પ્રોજેક્ટના કોમન એરીયા અથવા તેના કોઈ ભાગ ઉપર એવું કાંઈપણ નહીં કરવાની બાંહેધરી આપે છે, જે કદાચ સામાજીક રીતે અનિચ્છનીય હોય અથવા હોઈ શકે છે અથવા ઉપદ્રવ બની શકે છે અથવા નુકસાન, ભય, જોખમ, સંકટ અથવા ચીડ પેદા કરે અથવા સદરહુ પ્રોજેક્ટના અન્ય એલોટીને કોઈપણ રીતે શાંતિમાં દખલ કરે. એલોટી સદરહુ યુનિટમાં કે તેના કોઈપણ ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારની અરૂચિકર કે નિષેધાત્મક પ્રવૃતિઓ નહીં કરવાની બાંહેધરી આપે છે.

(૩૦) એલોટી લગાડવા માટે નિર્ધારિત કરેલા કોઈપણ સ્થળ સિવાય એર કન્ડીશનરોને નહીં લગાડવા સંમત થાય છે અને બાંહેધરી આપે છે. વધુમાં એલોટી આથી સંમત થાય છે અને બાંહેધરી આપે છે કે તેઓ રસોડા/ પેન્ટ્રી /શૌચાલયની જગ્યા નહીં બદલે જેથી કરીને બિલ્ડીંગની ડ્રેનેજ સિસ્ટમ પર અસર થાય.

(૩૧) એલોટી સંબંધિત સરકાર, સ્થાનિક અથવા જાહેર અથવા ખાનગી સંસ્થાઓ અથવા સત્તાવાળાઓ દ્વારા સદરહુ બિલ્ડીંગને પાણી આપવા માટે ડ્રેનેજ, વીજળી, ટેલિફોન અથવા કોઈ સેવા / ઉપયોગિતા માટે પ્રમોટર દ્વારા માંગણી કરાતા તેઓના હિસ્સા મુજબની રકમ / સિક્યોરિટી ડીપોઝીટ સાત (૭) દિવસની અંદર પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૩૨) એલોટી સદરહુ યુનિટ અથવા તેના કોઈ ભાગને તોડશે કે તોડાવશે નહીં અથવા સદરહુ યુનિટ કે તેના કોઈ ભાગમાં કોઈપણ સમયે કોઈપણ પ્રકારના કોઈપણ વધારા અથવા ફેરફાર કરશે કે કરાવશે નહીં અથવા બિલ્ડીંગ કે જેમાં સદરહુ યુનિટ આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના એલીવેશન અને બાહ્ય દેખાવમાં કોઈ ફેરફાર કરશે નહીં અને સદરહુ યુનિટની જમીન, ગટરો, પાઈપો અને આનુસંગિક વસ્તુઓ સારી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ બિલ્ડીંગના બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા આર.સી.સી. માળખાને નુકસાન નહીં પહોંચાડવા અથવા અન્ય માળખાકીય ફેરફારો હાથ નહીં ધરવા આથી બાંહેધરી આપે છે.

(૩૩) એલોટી પ્રમોટર અને/અથવા તેના સર્વેયરો અને એજન્ટો, કામદારોને સદરહુ યુનિટ અથવા બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં તમામ વાજબી સમયે બિલ્ડીંગની મરામત, જાળવણી, પુનઃનિર્માણ, સફાઈ, લાઈટીંગ, ડ્રેનેજ, પાણી, પાઈપ્સ, કેબલ્સ, ગટર, વાયર સર્વિસ, ઈન્ટરનેટ, ટી.વી. કેબલ

નાખવા અને આવા બીજા હેતુઓ માટે પ્રવેશવા માટે પરવાનગી આપશે.

(૩૪) એલોટી સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન કે બિલ્ડીંગ કે જેમાં સદરહુ યુનિટ આવેલ છે તેના કોઈપણ ભાગને નુકસાન પહોંચે તેવું કોઈ કાર્ય કરશે નહીં કે જેથી તેનો વીમો રદબાતલ થાય અથવા વીમાનું વધારે પ્રિમીયમ ચુકવવું પડે.

(૩૫) એલોટી તમામ બાંધકામ/ ફર્નિચર સામગ્રી/કાટમાળ સહીત સિમેન્ટ, રેતી, ઈંટો, આરસ વિગેરે કોઈપણ સિવિલ વર્કકે રીપેરીંગ કામના કિસ્સામાં તેમના યુનિટમાં અથવા બિલ્ડીંગની બહાર રાખશે. કાટમાળના સંગ્રહ માટે બિલ્ડીંગની અંદરની કોઈ ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં.

(૩૬) એલોટી સદરહુ યુનિટમાંથી ગંદકી, કચરો સદરહુ પ્રોજેક્ટના બિલ્ડીંગ કે જેમાં સદરહુ યુનિટ આવેલ છે, તેના કંપાઉન્ડ કે અન્ય જગ્યામાં નહીં ફેંકે તેવી બાંહેધરી આપે છે.

(૩૭) એલોટીને આ કરાર હેઠળ સદરહુ યુનિટનો કબજો એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને અને/અથવા સોસાયટી/એસોસીએશનને ચુકવવાપાત્ર તમામ લેણાંની સંપૂર્ણ ચુકવણી પછી જ એલોટીના હીતના પરિબળ સાથે ભાડે, તબદીલી, સોંપણી કે છોડી દેવાનો અધિકાર છે. પરંતુ જો એલોટીએ કરારની કોઈપણ શરતોનો કે સોસાયટી/ એસોસીએશનના પેટા-નિયમોના ભંગ કે પાલન નહીં કરવાના કારણે દોષિત ઠરેલ ન હોવા જોઈએ તેમજ યથાપ્રસંગ, પ્રમોટર અને /અથવા સોસાયટી/ એસોસીએશનની પૂર્વ લેખિત પરવાનગી મેળવ્યા પછી જ તબદીલી શઈ શકશે.

(૩૮) એલોટ યુનિટની ઉપરના ભાગે કે આસપાસ કોઈ વાડ, જાળી, આડશ, ફેન્સીંગ, કાચ, શટર, દિવાલ અથવા સ્ટ્રક્ચર, અંતરાય, અવરોધ, ટેકો, રૂફીંગ, એડવર્ટાઈઝમેન્ટ, અથવા અન્ય સાઈનેજ સદરહુ યુનિટના પ્રવેશદ્વાર, એન્ટ્રન્સ, બારીઓ, બાહ્ય દિવાલો, વરંડા, ખુલ્લી ટેરેસ વિગેરે જગ્યાએ અથવા યુનિટના કોઈપણ ભાગ કે હિસ્સા અથવા ખુલ્લા ટેરેસ, સ્ટીલ્ટ પોર્શન, ડ્રાઈવ -વે, પાર્કીંગ સ્પેસ અથવા ગાર્ડન અને સદરહુ પ્રોજેક્ટના કોમન એરીયાને કોઈપણ અવરોધો પછી ભલે તે પથ્થર, સિમેન્ટ, લાકડા, ધાતુના બનેલા હોય તેનાથી અવરોધી શકશે નહીં સિવાય કે શરૂઆતથી પ્રમોટરોએ તે બાબતે મંજુરી આપેલ હોય.

(૩૯) સદરહુ યોજનાનાં આગળનાં ભાગમાં કોમર્શીયલ યુનિટ્સ બનેલા છે. સદરહુ કોમર્શીયલ યુનિટ્સ ધારકોને તેઓને ફાળવેલ પાર્કીંગ સ્પેસમાં જ તેઓના વાહન પાર્ક કરવાના રહેશે તેમજ રેસીડેન્સિયલ યુનિટ ધારકોએ કોમર્શીયલ યુનિટ્સ ધારકોને ફાળવેલ પાર્કીંગ સ્પેસમાં તેમના વાહનો પાર્ક કરવાના નથી. જેથી સદર બાબતે કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત થાય નહિં. (સદરહુ યોજનાના યુનિટ હોલ્ડર્સ પૈકી રેસીડેન્સિયલ યુનિટ હોલ્ડર્સ માટે બેઝમેન્ટમાં પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરેલ છે તેમજ કોમર્શીયલ યુનિટ હોલ્ડર્સ માટે કોમર્શીયલ યુનિટ્સના આગળના ભાગે પાર્કીંગની વ્યવસ્થા કરેલ છે. સદર ગોઠવેલ વ્યવસ્થા મુજબ જ પાર્કીંગનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.)

(૪૦) જો એલોટી (ખરીદનાર) ભારતીય મૂળના બિનનિવાસી/વિદેશી નાગરિક છે, તો ભારતીય મૂળના બિનનિવાસી/વિદેશી નાગરિક યુનિટ મેળવવા અથવા તેની તબદીલી માટેની કોઈપણ રકમ મોકલવા સંબંધિત ફોરેન એક્ષચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અને ભારતીય રિઝર્વ બેન્કના નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈઓનું પાલન કરવા સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે. આવા નિયમોનું પાલન ચુસ્ત રીતે કરી પ્રમોટરને સંતુષ્ટ કરશે. જો નિયમોના પાલનમાં નિષ્ફળ જાય તો પ્રમોટર તેની વિવેકબુધ્ધિથી સદરહુ યુનિટની ફાળવણી રદ કરી શકે છે.

(૪૧) એલોટી કોઈપણ સમયે બિલ્ડીંગ અથવા પ્રોજેક્ટની જમીનમાં તેના/તેણીના/તેઓના હિતના ભાગલા પાડવાનું માંગશે નહીં અને વધુમાં એલોટીએ જાહેર કર્યુ છે કે તેવું અવિભાજ્ય છે.

(૪૨) એલોટી આ કાયદેસરના કરાર હેઠળ અહીં સમાવિષ્ટ શરતોને આધિન તેમના હક્કો તબદીલ કરવા માટે હક્કદાર રહેશે, જો કે તે માત્ર પ્રમોટર અથવા એલોટીઓના મંડળ અથવા સક્ષમ સત્તાની પૂર્વ મંજુરી સાથે, તબદીલી ફી અથવા તેના માટે લાદવામાં આવેલ શરતોને આધીન તબદીલ કરવા હક્કદાર રહેશે.

(૪૩) આ વેચાણ દસ્તાવેજને રેરા અધિનિયમ અને તેના હેઠળ રચાયેલા નિયમો અને નિયમનો અને સક્ષમ સત્તા દ્વારા સમયાંતરે બનાવવામાં આવેલ અન્ય સંબંધિત કાયદા, નિયમો અને કાનુનને આધારે સંચાલિત કરવામાં આવશે. જો આ વેચાણ કરારની કોઈપણ શરત, રેરા અધિનિયમ અને તેના હેઠળ અથવા અન્ય સંબંધિત કાયદા, નિયમો અને કાનુન હેઠળ રચાયેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ ગેરકાયદેસર, અમાન્ય કે બિનઅસરકારક માલુમ પડે તો આવી શરત, બાકીની શરતોથી વિચ્છેદિત હોવાથી, આ શરતોમાંથી અવગણવામાં આવશે અને બાકી રહેલી શરતોની કાયદેસરતા, માન્યતા કે અમલવારીને કોઈપણ રીતે અસર કરશે નહીં અને સંપૂર્ણ અમલ અને અસરમાં ચાલુ રહેશે અને પ્રમોટર તેમજ એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે.

(૪૪) અહીં ઉપર દર્શાવેલ શરતો સંબંધિત કાયદા, નિયમો અને કાનુન સાથે કોઈપણ વિરોધાભાસની ઘટનામાં, આવા સંબંધિત કાયદા, નિયમો અને કાનુનની શરતો પ્રમોટર તેમજ એલોટીને બંધનકર્તા રહેશે.

(૪૫) પ્રમોટરે એલોટીને પુષ્ટિ કરી ખાતરી આપી છે કે, સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ગુજરાત વિક્ષેપગ્રસ્ત વિસ્તારમાંની સ્થાવર જમીનના હસ્તાંતરણ પ્રતિબંધ અને મિલકતમાંથી ભાડૂઆતોને ખાલી કરવા સામે રક્ષણની જોગવાઈ અધિનિયમ, ૧૯૯૧ હેઠળ આવતી નથી અને તેથી, તે તબદીલ અથવા નામે કરવા માટે, પ્રમોટરે ઉક્ત અધિનિયમ હેઠળ કોઈ પરવાનગી મેળવવાની જરૂર નથી.

(૪૬) સદરહુ યુનિટના વેચાણ અવેજની એક સામટી રકમમાં કેન્દ્ર/ રાજ્ય સરકાર અથવા સ્થાનિક સત્તા દ્વારા સમયાંતરે વસુલવામાં આવતા વેરા અને કર અને જી.એસ.ટી. સહીતની

રકમનો સમાવેશ થતો નથી, પરંતુ તેવી રકમો એલોટી દ્વારા ચુકવવામાં આવશે. તેવી જ રીતે સરકાર દ્વારા લાદવામાં આવતી કોઈપણ વધારાની વૈધાનિક વસુલાત, જે કદાચ આ વ્યવહારને અસર કરે, તે પ્રમોટર દ્વારા એલોટી પાસેથી સંપૂર્ણપણે વસૂલ કરવામાં આવશે અને એલોટી કોઈપણ આનાકાની અને વિલંબ વિના ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

(૪૭) મજકુર **"ROYAL OPULENCE"** ના નામે ઓળખાતી યોજનામાં હાલમાં અમો પ્રમોટરે બોરવેલ બનાવેલ છે તેનો વપરાશ દરેક મિલકત ધારકોએ સંયુક્ત રીતે કરવાનો છે. પરંતુ, ભવિષ્યમાં નવો બોરવેલ (ટ્યુબવેલ) બનાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તે તમામ સભાસદો (સભ્યોએ) વરાડે પડતા ખર્ચ ભોગવીને નવો ટ્યુબવેલ બનાવવાનો છે. જેમાં એલોટીની મુક્ત સંમતી છે. મજકુર **"ROYAL OPULENCE"** ના નામે ઓળખાતી યોજનામાં અમો લખી આપનારે વરસાદી પાણીના નિકાલ માટે હાલમાં કુલ -૧ (એક) પરકોલેટીંગ વેલ તેમજ સુયેઝ ટ્રીટમેન્ટ પ્લાન (એસ.ટી.પી.) બનાવવામાં આવેલ છે. જે પરકોલેટીંગ વેલ તથા સુયેઝ ટ્રીટમેન્ટ પ્લાન (એસ.ટી.પી.) નું મેઈન્ટેનન્સ તેમજ સાફ સફાઈ વિગેરે સદર સ્કીમનાં તમામ સભાસદોએ સહિયારામાં મળીને કરવાનું છે. તદઉપરાંત સદર યોજનામાં ફાયર સેફટીના હેતુસર ફાયર સેફટી ઈક્વીપમેન્ટસ લગાવેલા છે. જે યોગ્ય અને ચાલુ (વર્કીંગ) હાલતમાં છે. જેની સંપૂર્ણ ખાત્રી તમો એલોટીએ કરી લીધેલ છે અને તમો એલોટીને તેનાથી પુર્ણ સંતોષ છે. સદર ફાયર સેફટી ઈક્વીપમેન્ટસનું નિયમિત રીતે મેઈન્ટેનન્સ તમો એલોટીએ અન્ય સભાસદોની સાથે સહિયારામાં મળીને કરવાનું છે. ભવિષ્યમાં કોઈ દુર્ઘટનાના પ્રસંગે તેવા કોઈ ઈક્વીપમેન્ટસ કામ ન કરતા જણાય તો તે અંગે તમો એલોટી તથા અન્ય સભાસદો અમો લખી આપનાર પ્રમોટરને જવાબદાર ઠેરવી શકશો નહીં અને લગાવેલ ઈક્વીપમેન્ટસનું તમો એલોટી તમામ સભાસદોએ રેગ્યુલર મેઈન્ટેનન્સ કરાવવાનું છે અને રહેશે.

(૪૮) સદરહુ સમગ્ર યોજનામાં/ સ્કીમમાં **RERA** ની ઓથોરીટી સમક્ષ પુરી પાડેલી માહિતી અનુસારની કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફીકેશન રાખવામાં આવેલ છે. જે કોમન એમેનીટીઝ તથા સ્પેશીફીકેશનનો તમામ સભાસદોએ સર્વિસ સોસાયટીના નિતી નિયમોનુસાર તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના નિયમોને આધિન સહિયારામાં ઉપભોગ/ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તેમન તેવી કોમન એમેનીટીઝના કોમન મેઈન્ટેનન્સ માટે સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખત જે વ્યવસ્થા નક્કી કરવામાં આવે તે તમામ સભાસદોએ સહિયારામાં કરાવાન રહેશે.

(૪૯) સદરહુ ફાળવેલ / વેચાણ આપેલ મિલકતને લઈને અમો લખી આપનાર-પ્રમોટર-એક તરફવાળા અને તમો લખાવી લેનાર- એલોટી- બીજી તરફવાળા વચ્ચે કોઈપણ પ્રકારનો વિવાદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો બંને એકબીજા સાથે મળીને પરસ્પર સમજુતીથી ઉપસ્થિત થયેલ વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. તેમ છતાં તે વિવાદ કે તકરારનો ઉકેલ ન આવે તો રેરા એક્ટ-

૨૦૧૬ ની ઓથોરીટીના નિતી નિયમો મુજબ ઉકેલ લાવવાનો રહેશે.

(૪૯) સદરહુ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ અમો લખી આપનાર પ્રમોટર દ્વારા જેટલુ ક્ષેત્રફળ કાર્પેટ એરીયા તરીકે દર્શાવી લેખ કરી આપવામાં આવેલ હોય તેમાં બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન પ્રમાણેના ક્ષેત્રફળમાં ૩ % (ત્રણ ટકા) સુધીનો તફાવત હોઈ શકે. પરંતુ જો ક્ષેત્રફળમાં તે ઉપરાંત વધારો કે ઘટાડો થાય તો તે પ્રમાણે કુલ કિંમતના વરાડે રકમ ગણી ક્ષેત્રફળના વધારાના સંજોગોમાં લખાવી લેનાર એલોટીએ તેવી વધારાના ક્ષેત્રફળની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને ઘટાડાના સંજોગોમાં લખી આપનાર પ્રમોટર દ્વારા તેવી ઘટાડાની રકમ માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (**MCLR**), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ (બે) ટકા પ્રમાણે ગણી થતુ વ્યાજ સહિત લખાવી લેનાર એલોટીને પરત ચુકવી આપવાની રહેશે.

(૫૦) એલોટીને જે હેતુ માટે સદરહુ મિલકત આપવામાં આવેલ છે તે સિવાય અન્ય હેતુ માટે તેઓ તેનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી. તેઓ ધાર્મિક, ઔધોગિક, વ્યવસાયીક રીતે શૈક્ષણિક વિગેરે જેવા અન્ય ઉપયોગ કરી શકશે નહી.

(૫૧) સદરહુ મિલકત અવેજમાં દર્શાવ્યા મુજબની કિંમત સિવાયની કોઈ વધારાની રોકડ કે બદલો વેચાણ લેનાર/ લખાવી લેનાર એલોટીએ વેચાણ આપનાર/લખી આપનાર પ્રમોટરને ચુકવી આપેલ નથી.

(૫૨) પ્રમોટર દ્વારા આ દસ્તાવેજની કોઈપણ શરતો અને સમજુતીઓનું એલોટી પાસે પાલન કરાવવામાં ઢીલ કે વિલંબ થવાના પ્રસંગથી કે તે કારણસર પ્રમોટરે એલોટી સામેના તેમના હક્કો જતા કરેલા હોવાનું ગણાશે નહીં તેમજ તેવા વિલંબથી પ્રમોટરના હક્કોને કોઈપણ હાની કે અસર થશે નહીં.

(૫૩) સદરહુ સ્કીમમાં મુકવામાં આવેલી લીફટનો ઉપયોગ પ્રમોટર કે કમીટીએ બનાવેલી નીતિ-નિયમો અનુસાર કરવાનો છે તથા લીફટનો ઉપયોગ કરકસરપુર્વક કરવાનો છે અને શક્ય હોય ત્યાં સુધી પોતે જાતે તથા પોતાના કર્મચારી લીફટનો દુર ઉપયોગ ના કરે તેનું દરેક મિલકત હોલ્ડરે ધ્યાન રાખવાનું છે અને તેમાં સહકાર આપવાનો છે. તેવી રીતે બાળકો પણ લીફટનો ઉપયોગ વારંવાર રમવા માટે ના કરે તેનું ધ્યાન આપવાનું છે. આ લીફટની ક્વોલીટી સારી છે. પરંતુ તેમ છતાં તે મશીન છે અને પ્રમોટરે જાતે મેન્યુફેક્ચર કરેલુ નથી. તેથી લીફટના વપરાશ દરમિયાન જો ક્ષતીથી કે અન્ય કારણસર કોઈને પણ શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે પ્રમોટર જવાબદાર બનશે નહીં તથા તમો એલોટી તથા તમો એલોટીના વાલી, વારસો તેવી નુકશાની / વળતર પ્રમોટર પાસે માંગશો નહીં /માંગી શકશો નહીં તેની તમો એલોટીએ ખાત્રી અને સંમતી આપેલી છે.

(૫૪) આજ પછી જો કોઈ કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને તેના પરિણામે કોઈ વધુ વેરા, ટેક્ષ કે ફી કોર્પોરેશન ટેક્ષ, ઉત્તર ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડમાં અથવા સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીઓમાં ભરવાના થાય તો તે તમામ ખર્ચ તમામ મિલકતોના ખરીદનારાએ વરાડે પડતા હિસ્સે ભોગવવાનો

રહેશે. તેવી રકમ ચુકવવા વેચાણ લેનાર એલોટી બંધાયેલા છે.

(૫૫) તમો એલોટી જાણો છો કે ઉપરા ઉપરી બાંધેલા ફલેટો/ દુકાનોના બિલ્ડીંગમાં સંડાસ, બાથરૂમ, કિચન વિગેરેની જગ્યામાંથી પાણી ચુવે તેમ સંભવ છે અને તે નીચે કે પડોશની જગ્યામાં જાય તેમ સંભવ છે. તેનાથી નુકશાન થવાનો સંભવ છે. પાણી જે સહેલાઈથી છટકે અને વહે તેવો પ્રવાહી પદાર્થ છે. તે ગમે તેટલા પગલા લેવામાં આવે તો પણ પાઈપના સાંધામાંથી, તથા ટાઈલ્સના સાંધામાંથી ચુવે તેમ સંભવ છે. આવું લીકેજ બાંધકામની ગુણવત્તા સિવાય પણ સંભવી શકે છે. જેવા કે ટાઈલ્સ ધોવા માટે એસીડનો વધારે પડતો ઉપયોગ, વોશીંગ મશીનની ધ્રુજારી, ગરમ તથા સખત પાણી, રફ ઉપયોગ વિગેરે કારણસર થઈ શકે. વેચાણ લેનાર એલોટી તે લીકેજ માટે વેચાણ આપનાર પ્રમોટરને જવાબદાર ગણશે નહીં કે વેચાણ આપનાર પ્રમોટર તે માટે કોઈપણ પ્રકારે જવાબદાર બનશે નહીં.

(૫૬) સદરહુ મિલકતમાં બાંધકામ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારની કુદરતી આફતો જેવી કે ભુકંપ, વાવાઝોડું કે માનવસર્જીત આફતો, યુધ્ધ, હુલ્લડ વિગેરેને કારણે જાનમાલની હાની સર્જાય તો તે અંગેની સંપૂર્ણ જવાબદારી હવે પછી તમો વેચાણ લેનારની રહેશે અને તે માટે તમો વેચાણ લેનારે જરૂર જણાય તો ઈન્સ્યોરન્સ તમામ પોતાના ખર્ચે લેવાનો રહેશે.

(૫૭) આ વેચાણ દસ્તાવેજની શરતો હેઠળ કોઈપણ રકમના સંદર્ભમાં એલોટી ચુકવણી માટે જવાબદાર છે અને તે અંગે સદરહુ યુનિટ પર પ્રમોટરને પ્રથમ પૂર્વાધિકાર અને હવાલો રહેશે.

(૫૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજનો ખર્ચ જેમ કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી અને અન્ય રજીસ્ટ્રેશન ખર્ચ, લીગલ ચાર્જીસ ઈત્યાદી જે કાંઈ ભરવાના આવે તે માત્ર એલોટી એકલા દ્વારા ભોગવવાના છે અને ચુકવવાના છે.

પરિશિષ્ટ-૧

(પ્રોજેક્ટ લેન્ડની વિગત)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદના સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮(સોલા)ના ઘાટલોડીયા તાલુકાના ગામ મોજે ખોડીયારની સીમમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નંબર-૬/એ , ૭/એ, ૧૪ પૈકી વાળી રહેણાંકીય તેમજ વાણિજ્યીક હેતુની બીનખેતીની જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નંબર-૬૧ (ખોરજ - ખોડીયાર) માં થતાં તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર- ૮૧/૨/૧ ની ૧૭૩૩૧ ચો.મી.ની બીનખેતીની જમીનના સબ પ્લોટ નંબર- ૮૧/૨/૧/સી જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૫૫૦.૩૦ ચો.મી. છે તે રહેણાંકીય તેમજ વાણિજ્યીક હેતુની બીનખેતીની જમીન

<u>તેના ખુંટચારની વિગત જે</u> :-

પૂર્વે	:-	સબ પ્લોટ નંબર- ૮૧/૨/૧/બી આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:-	૧૮ મીટર ટી.પી. સ્કીમ રોડ આવેલ છે.
ઉત્તરે	:-	૧૮ મીટર ટી.પી. સ્કીમ રોડ આવેલ છે.
દક્ષિણે	:-	સબ પ્લોટ નંબર- ૮૧/૨/૧/ડી આવેલ છે.

<u>પરિશિષ્ટ-૨</u>

<u>(વેચાણ થનાર સદરહુ યુનિટની વિગતો)</u>

"ROYAL OPULENCE" નામની રહેણાંકીય તેમજ વાણિજ્યીક હેતુની (ફલેટો તથા દુકાનો) યોજના આવેલ છે તે યોજનામાં આવેલ બ્લોક નંબર- ....માં .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાન/ફલેટ (યુનિટ) નંબર- .... ની આશરે ....સમચોરસમીટર કાર્પેટ એરીયાનાં ક્ષેત્રફળનાં ચાલુ બાંધકામવાળી દુકાન/ફલેટ તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણમાં વગર વહેંચાયેલ .... સમચોરસમીટર જમીનનાં હક્ક સહીતની તેમજ કોમન એમીનીટીઝના વપરાશી હક્ક સહીતની મિલકત.

તેના ખુંટચારની વિગત જે :-

પૂર્વે	:-	.... આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:-	.... આવેલ છે.
ઉત્તરે	:-	.... આવેલ છે.
દક્ષિણે	:-	.... આવેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ તારીખ .... માહે ....સને ૨૦૨ .... નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

<u>લખી આપનાર યાને પ્રમોટર યાને એક તરફવાળા :-</u>

REDBRICKS INFRA

એ નામની પાર્ટનરશીપ ફર્મ વતી થકી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

....

(૧) શ્રી રાહુલ રસિકભાઈ પટેલ

....
(૨) સંજયકુમાર રેવાભાઈ પટેલ

સાક્ષીઓની સહી -

(૧) ....

(૨) ....

-: <u>મિલકતની ઓળખ માટેના ફોટોગ્રાફસ</u> :-

<u>મિલકતનું પોસ્ટલ એડ્રેસ</u> :- દુકાન/ફલેટ (યુનિટ) નંબર- ...., **“ROYAL OPULENCE”,** ખોડીયાર, અમદાવાદ.

<u>લખી આપનાર યાને પ્રમોટર યાને એક તરફવાળાની સહી :-</u>

....

<u>લખાવી લેનાર યાને એલોટી યાને બીજી તરફવાળા :-</u>

....

-: **<u>મિલકતની ઓળખ માટેના ફોટોગ્રાફસ</u>** :-

<u>મિલકતનું પોસ્ટલ એડ્રેસ</u> :- દુકાન/ફલેટ (યુનિટ) નંબર- ...., **"ROYAL OPULENCE"**, ખોડીયાર, અમદાવાદ.

<u>લખી આપનાર યાને પ્રમોટર યાને એક તરફવાળાની સહી :-</u>

....

<u>લખાવી લેનાર યાને એલોટી યાને બીજી તરફવાળા :-</u>

....

<u>રજીસ્ટ્રેશન અધીનીયમની કલમ-૩૨અ મુજબનું પરિશિષ્ટ</u>

<u>સહી</u> <u>ફોટો</u> <u>ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન</u>

<u>લખી આપનાર યાને પ્રમોટર યાને એક તરફવાળા :-</u>

REDBRICKS INFRA

એ નામની પાર્ટનરશીપ ફર્મ વતી થકી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

....

(૧) શ્રી રાહુલ રસિકભાઈ પટેલ

....

(૨) સંજયકુમાર રેવાભાઈ પટેલ

<u>લખાવી લેનાર યાને એલોટી યાને બીજી તરફવાળા :-</u>

....