<u>ડ્રાફ્ટ કોપી</u>

એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ

ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ ૫ (નારોલ) તાલુકા મણીનગરના મોજેઃ ખોખરા– મહેમદાબાદની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૨૪ માં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૬ પૈકી (૧) સબ–પ્લોટ નંબરઃ ૨ ની ૬૮૯–૭૮ ચોરસમીટરની પુનીત મણીનગર એસોસીયેશનની માલીકીની બીનખેતીની જમીન તથા (૨) સબ–પ્લોટ નંબરઃ ૧ ની ૬૮૯–૭૮ ચોરસમીટરની પુનીત મણીનગર સોસાયટી ઓનર્સ એસોસીયેશન ના માલીકીની કુલ ૧૩૭૯–૫૬ ચોરસમીટરની (યાને કે ૧૩૮૦ ચોરસમીટર) ની સમગ્ર બીનખેતીની જમીન (જે પૈકી ૮૩ ચોરસમીટરની રોડ કપાત જતા બાકી રહેલ ૧૨૯૭ ચોરસમીટરની નેટ પ્લોટ એરીયાની જમીન) ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"પંચશીલ પુનિત એપાર્ટમેન્ટ"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના .... માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ/યુનીટ નંબરઃ ...... ની આશરે .... ચોરસમીટર (રેરા કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મીલકતનો એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ કુલ કિંમત **રૂપિયાઃ ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરાનો)**

આ દસ્તાવેજ આજરોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે તારીખઃ .... માહેઃ : .... સને ૨૦૨૧ ના દિને.

<u>એકતરફવાલા લખી આપનાર એસોસીયેશન</u>

(૧) પુનીત મણીનગર એસોસીયેશન

(કે જે ધી બોમ્બે નોન–ટ્રેડીગ કોર્પોરેશન એકટ ૧૯૫૯ મુજબ તારીખઃ ૦૧/૦૯/૧૯૮૨ના રોજ રજી. નંબરઃ એનટીસીજી–૮૧૨ થી નોંધાયેલ મંડળી છે) તથા તેના વતી અને તરફથી અધિકુત

ચેરમેનઃ નિરવ જગદીશકુમાર દવે

સેક્રેટરીઃ ક્ષમા વસંતભાઈ શેઠ

જેનો પાનઃ AAJAP 1461 A.

(૨) પુનીત મણીનગર સોસાયટી ઓનર્સ એસોસીયેશન

(કે જે ધી બોમ્બે નોન–ટ્રેડીગ કોર્પોરેશન એકટ ૧૯૫૯ મુજબ તારીખઃ ૧૯/૦૮/૧૯૮૨ના રોજ રજી. નંબરઃ એનટીસીજી–૭૯૯ થી નોંધાયેલ મંડળી છે) તથા તેના વતી અને તરફથી અધિકુત

ચેરમેનઃ હર્ષદભાઈ મોહનલાલ દલવાડી

સેક્રેટરીઃ સુબોધ સુભાષ પડળકર

જેનો પાનઃ AAJAP 1464 F

જેમને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં “અમો” અગર “એકતરફવાલા” અગર “લખી આપનાર” અને–અગર “એલોટમેન્ટથી આપનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં સદરહું એસોસીયેશન તથા તેના વખતો વખતના હોદ્દેદારો, સભાસદો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એટર્નીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે તે એકતરફવાલા.

તથા

<u>બીજીતરફવાલા</u>
<u>લખાવી લેનાર</u>

....

ઉમર ..... વર્ષ

હાલ રહેવાશીઃ ....

જેમનો પાનઃ ....

જેમને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં “તમો” અગર “બીજીતરફવાલા” અને – અગર “લખાવી લેનાર” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દોના અર્થમાં સદરહું બીજીતરફવાલા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે બીજીતરફવાલા.

તથા

<u>ત્રીજીતરફવાલા</u>
<u>કબુલાત આપનાર</u>

યશ્વી કન્સટ્રકશન (પંચશીલ ગ્રુપ)

એ નામની પ્રોપ્રાઈટરી ફર્મ ઠેઃ ૫૦૧, પંચશીલ રેસીડેન્સી, સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પાસે, શાંતિનગર, ઉસ્માનપુરા, અમદાવાદ ખાતે આવેલ છે તેના વતી સોલ પ્રોપ્રાઈટર

શ્રી જીતેન્દ્ર પ્રકાશચંદ્ર શાહ

જેમનો પાનઃ AOSPS 0618 C

જેમને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં “ત્રીજીતરફવાલા’ અગર “કબુલાત આપનાર” અને– અગર “ડેવલપર” એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દોના અર્થમાં સદરહું ત્રીજીતરફવાલા

તથા તેના વંશ, વાલી, વારસો સકસેસરો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો ઈત્યાદિનો સમાવેશ થાય છે તે ત્રીજીતરફવાલા.

ની વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

––જત––

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ, રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદ ૫ (નારોલ) તાલુકા મણીનગરના મોજેઃ ખોખરા– મહેમદાબાદની સીમના ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબરઃ ૨૪ માં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબરઃ ૨૦૬ પૈકી (૧) સબ–પ્લોટ નંબરઃ ૨ ની કુલ ૬૮૯–૭૮ ચોરસમીટરની બીનખેતીની પુનીત મણીનગર એસોસીયેશનની માલીકીની જમીન તથા (૨) સબ–પ્લોટ નંબરઃ ૧ ની કુલ ૬૮૯–૭૮ ચોરસમીટરની બીનખેતીની પુનીત મણીનગર સોસાયટી ઓનર્સ એસોસીયેશનની માલીકીની જમીન એમ મળી કુલ ૧૩૭૯–૫૬ ચોરસમીટરની (યાને કે ૧૩૮૦ ચોરસમીટર) ની સમગ્ર બીનખેતીની જમીન (જે પૈકી ૮૩ ચોરસમીટરની રોડ કપાત જતા બાકી રહેલ ૧૨૯૭ ચોરસમીટરની નેટ પ્લોટ એરીયાની જમીન) (જેને હવે પછી આ કરારમાં "મજકુર સમગ્ર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) તે એકતરફવાલા એસોસીયેશનના સ્વતંત્ર માલીકીપણાં તેમજ કબજા ભોગવટામાં રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ આવેલ છે.

(૨) ● મજકુર સબ–પ્લોટ નંબરઃ ૨ ની ૬૮૯–૭૮ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીનના મુળ માલીક કબ્જેદારો તે (૧) હેમલતાબેન પદમાકર નવાથે (૨) ચંદ્રમાંત પદમાકર નવાથે (૩) અવીનાશ પદમાકર નવાથે (૪) પદમાકર જયરામ નવાથે તથા (૫) શેખર પદમાકર નવાથે ની પાસેથી તારીખઃ ૦૩/૦૬/૧૯૮૧ ના રોજના અમદાવાદની મહેરબાન સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ અનુક્રમ નંબરોઃ ૬૩૮૮, ૬૩૯૦, ૬૩૯૧, ૬૩૯૪ તથા ૬૩૯૭ થી નોંધાયેલ જુદા જુદા ૫ (પાંચ) વેચાણ દસ્તાવેજો થી સુચીત પુનીત મણીનગર કો.ઓપરેટીવ હાઉસીગ સોસાયટીએ ખરીદ કરેલ હતી તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજોના આધારે સબ–પ્લોટ નંબરઃ ૨ ની મીલકત રેવન્યું રેકર્ડમાં તારીખઃ ૦૫/૦૬/૧૯૮૧ ના રોજની ફેરફાર નોંધ નંબરોઃ ૧૩૦૧૪, ૧૩૦૧૭, ૧૩૦૧૮, ૧૩૦૧૯ તથા ૧૩૦૨૧ થી દાખલ કરવામાં આવેલ ત્યારબાદ સદરહું સુચીત પુનીત મણીનગર કો.ઓપરેટીવ હાઉસીગ સોસાયટીના મુખ્ય પ્રયોજકએ સદરહું સબ–પ્લોટ નંબરઃ ૨ ની ૬૮૯–૭૮ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન તારીખઃ ૧૬/૦૯/૧૯૮૨ ના રોજના મહેરબાન સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી અમદાવાદમાં રજીસ્ટર્ડ અનુક્રમ નંબરઃ ૧૩૫૬૨ થી નોંધાયેલ બીનઅવેજી એસાઈનમેન્ટ ના દસ્તાવેજના આધારે

માલીકી હકકો પુનીત મણીનગર એસોસીયેશનની તરફેણમાં જતા કરી આપેલ તથા સદર એસાઈનમેન્ટ ના દસ્તાવેજની રેવન્યું રેકર્ડમાં તારીખઃ ૧૮/૦૯/૧૯૮૨ ના રોજની ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૧૩૨૮૮ થી દાખલ કરવામાં આવેલ ત્યારથી મજકુર સબ–પ્લોટ નંબરઃ ૨ની જમીન પુનીત મણીનગર એસોસીયેશનના માલીકીપણાંમાં આવેલ છે.

- સબ–પ્લોટ નંબરઃ ૧ ની ૬૮૯–૭૮ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન ના મુળ માલીક કબ્જેદારો તે (૧) માધવરાવ જયરામ નવાથે (૨) મંગળાબેન માધવરાવ જયરામ નવાથેના પત્નિ (૩) નિમાસ માધવરાવ નવાથે તથા (૪) શ્રીરંગ માધવરાવ નવાથેની પાસેથી તારીખઃ ૦૩/૦૬/૧૯૮૧ ના રોજના અમદાવાદની મહેરબાન સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ અનુક્રમ નંબરોઃ ૬૩૯૨, ૬૩૯૫, ૬૩૯૬, તથા ૬૩૯૮ થી નોંધાયેલ જુદા જુદા ૪ (ચાર) વેચાણ દસ્તાવેજો થી સુચીત પુનીત મણીનગર કો.ઓપરેટીવ હાઉસીગ સોસાયટીએ ખરીદ કરેલ હતી તથા સદર વેચાણ દસ્તાવેજોના આધારે સબ–પ્લોટ નંબરઃ ૧ ની મીલકત રેવન્યું રેકર્ડમાં તારીખઃ ૦૫/૦૬/૧૯૮૧ ના રોજની ફેરફાર નોંધ નંબરોઃ ૧૩૦૧૫, ૧૩૦૧૬, ૧૩૦૨૦, તથા ૧૩૦૨૨ થી દાખલ કરવામાં આવેલ ત્યારબાદ સદરહું સુચીત પુનીત મણીનગર કો.ઓપરેટીવ હાઉસીગ સોસાયટીના મુખ્ય પ્રયોજકએ સદરહું સબ–પ્લોટ નંબરઃ ૧ ની ૬૮૯–૭૮ ચોરસમીટરની બીનખેતીની જમીન તારીખઃ ૦૮/૦૯/૧૯૮૨ ના રોજના મહેરબાન સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી અમદાવાદમાં રજીસ્ટર્ડ અનુક્રમ નંબરઃ ૧૩૨૮૧ થી નોંધાયેલ બીનઅવેજી એસાઈનમેન્ટ ના દસ્તાવેજના આધારે માલીકી હકકો પુનીત મણીનગર સોસાયટી ઓનર્સ એસોસીયેશન ની તરફેણમાં જતા કરી આપેલ તથા સદર એસાઈનમેન્ટ ના દસ્તાવેજની રેવન્યું રેકર્ડમાં તારીખઃ ૧૩/૦૯/૧૯૮૨ ના રોજની ફેરફાર નોંધ નંબરઃ ૧૩૨૮૪ થી દાખલ કરવામાં આવેલ ત્યારથી મજકુર સબ–પ્લોટ નંબરઃ ૧ ની જમીન પુનીત મણીનગર સોસાયટી ઓનર્સ એસોસીયેશનના માલીકીપણાંમાં આવેલ છે.

(૩) સદરહું યોજનાની જમીન અન્વયે અંગે રહેણાંકી હેતું માટે બીનખેતીની પરવાનગી અમદાવાદના સક્ષમ અધિકારીશ્રી દવારા તેઓના તારીખઃ ૨૯/૦૯/૧૯૫૬ ના રોજના હુકમ નંબરઃ એલએનડીએસઆર–૪૯૩ થી આપવામાં આવેલ હતી તથા સદર હકીકતની નોંધ ગામ નમુના નંબરઃ ૨ માં અનુક્રમ નંબરઃ ૮૯૫ થી કરવામાં આવેલ છે.

(૪) સદરહું પુનીત મણીનગર એસોસીયેશન તથા પુનીત મણીનગર સોસાયટી ઓનર્સ એસોસીયેશન ની માલીકીની બીનખેતીની જમીન ઉપર “પુનીત એપાર્ટમેન્ટ” ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ કુલ ૨૪ (ચોવીસ) ફ્લેટોનું બાંધકામ સનેઃ ૧૯૮૨ ની સાલમાં અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તેઓના તારીખઃ ૨૯/૦૭/૧૯૮૦ ના રોજના (૧) હુકમ નંબરઃ બી/૨૪/૧૩૨ થી સબ–પ્લોટઃ ૧ ઉપરના મંજુર કરવામાં પ્લાન તથા (૨) હુકમ નંબરઃ બી/૨૪/૧૩૧ થી સબ–પ્લોટઃ ૨ ઉપરના મંજુર કરવામાં પ્લાન મુજબ કરી જે તે સભાસદોને એલોટ કરેલ હતા.

(૫) ત્યારબાદ એકતરફવાલા બન્ને એસોસીયેશનના તમામ સભાસદોના પોત પોતાના ફ્લેટવાળી મીલકતો ઘણા વર્ષો જુની તેમજ જર્જરીત હાલતમાં હોઈ ઉતારી લેવી અત્યંત જરૂરી બનેલ તેમજ એફ. એસ. આઈ. ના કાયદામાં ફેરફાર થવાથી સદરહુ યોજનાની જમીન/મિલકતમાં વધારાનું બાંધકામ થઈ શકે તેમ હોઈ યોજનાની સમગ્ર જમીન ઉપર રી–ડેવલપ કરવાનું એસોસીયેશનના તારીખઃ ૧૬/૦૨/૨૦૨૦ના રોજની અસાધારણ સભામાં પરસ્પર સંમતિથી સર્વાનુમતેના પસાર કરવામાં આવેલ ધોરણસરના ઠરાવમાં સહીઓ કરી નકકી કરેલ તથા તે મુજબ એકતરફવાલા/એસોસીયેશનએ સમગ્ર બીનખેતીની જમીન તથા તે ઉપરના વધારાના એફ.એસ.આઈના માલીકી હકકો સહીતની મીલકત ડેવલપ કરવા માટે ડેવલપમેન્ટનો કરાર/દસ્તાવેજ યશ્વી કન્સટ્રકશન (પંચશીલ ગ્રુપ) એ નામની પ્રોપ્રાઈટરી ફર્મ /ત્રીજીતરફવાલાની તરફેણમાં તેમાં જણાવેલ શરતો, વિગતોને આધીન મહેરબાન સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરી અમદાવાદ ૫ (નારોલ) માં તારીખઃ ૩૦/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ અનુક્રમ નંબરઃ ૫૬૭૪ થી નોંધણી કરી આપવામાં આવેલ એ હકીકતે આ કરારના ત્રીજીતરફવાલા/ ડેવલપરએ સદરહું યોજનાની સમગ્ર જમીન નવેસરથી રી–ડેવલપ કરી જુના હયાત ૨૪ (ચોવીસ) ફ્લેટના માલીકોને નવેસરથી તેઓના ભાગ–હીસ્સાના ફ્લેટના બાંધકામની સોંપણી કર્યા બાદ વધારાના નવા બંધાયેલ ૨૪ (ચોવીસ) ફ્લેટનાં બાંધકામ તથા તે ફ્લેટોના વગર વહેચાયેલ જમીનના માલીકી હકકો સહીતની મીલકતના હકકો પ્રાપ્ત થયેલ તથા તે તમામ હકકો મુજબ આ કરારમાં જરૂરી પક્ષકાર તરીકે સામેલ થઈ મજકુર મીલકત વેચાણ આપવાની કબુલાત આપે છે.

(૬) મજકુર સમગ્ર બીનખેતીની જમીન ઉપર રહેણાંકી ફ્લેટની યોજનાના બાંધકામ અંગેના રીવાઇઝડ પ્લાન તથા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દવારા તેઓના તારીખઃ ૨૫/૦૬/૨૦૨૧ ના રોજના કેઈસ નંબરઃ

BLNTS/SZ/170321/CGDCRV/A4709/R0/M1 તથા રજાચીઠ્ઠી નંબરઃ 04925/ 170321/A4709/R0/M1 થી પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે તથા સદરહું મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મજકુર યોજનાની જમીન ઉપર નવેસરથી બ્લોકઃ "એ" તથા "બી" નું બાંધકામ કરી પ્રત્યેક બ્લોકમાં હોલો પ્લીન્થ (ગ્રાઉન્ડ ફલોર) જે પાર્કીગ માટે + ૭ (સાત) માળ સુધીના તથા પ્રત્યેક માળ ઉપર ૬ (છ) ફલેટ મળી કુલ ૪૨ (બેતાલીસ) ફલેટો, સ્ટેર કેબીન તથા લીફટરૂમનું બાધકામ અંગેની મંજુરી આપવામાં આવેલ તથા ડેવલપરે મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન ઉપર બન્ને એસોસીયેશન તથા સભાસદો સાથે નકકી કરવામાં આવેલ "પંચશીલ પુનિત એપાર્ટમેન્ટ" ના નવા નામથી યોજનાના બાંધકામની કાર્યવાહી મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ કરવામાં આવેલ તથા સદર બાંધકામ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનુ હોવા બાબતની વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.પરમીશન) પણ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દવારા તેઓના તારીખઃ .... ના રોજ હુકમ ક્રમાંકઃ .... થી આપવામાં આવેલ.

(૭) મજકુર યોજનાની સમગ્ર મીલકત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ મુજબ રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ દવારા તારીખઃ .... ના રોજ રજી. નંબરઃ .... થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે (જેની નકલ આ સાથે એનેક્ષર–બી થી સામેલ કરેલ છે.)

(૮) વધુમાં લખાવી લેનારના જણાવ્યાથી એકતરફવાલા તથા ત્રીજીતરફવાલાએ જે દસ્તાવેજથી મજકુર સધળી યોજનાની જમીન પ્રાપ્ત કરેલ છે તે દસ્તાવેજ તથા ડેવલપમેન્ટના દસ્તાવેજ તથા મજકુર મિલકતના સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર દવારા તૈયાર કરી મંજુર કરવામાં આવેલ તમામ લેઆઉટ પ્લાન, બાંધકામના પ્લાનો, તે અનુંસંધાનેની તમામ પરમિશન, એડવોકેટશ્રી દવારા આપવામાં ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ, વેચાણ આપનારના નામ દર્શાવતા રેવન્યું રેકર્ડ ના નમુના નંબરઃ ૭/૧૨ હકક પત્રક નોંધ નંબરઃ ૬ ની તમામ નકલો, લીગલ ડોકયુમેન્ટ, બ્રોશર તથા મજકુર વેચાણ થતી મિલકતના કારપેટ એરીયા, બીલ્ટઅપ એરીયાના માપ તથા કોમન જગ્યાઓ, સુવિધાઓ, સગવડો, ફીટીગ્સ, ફીક્ષ્ચર્સ ઈત્યાદી કે જે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (જેને હવે પછી "સદરહું એકટ" સંબોધવામાં આવેલ છે) તથા તેમાં જણાવેલ તમામ નિતિ નિયમો મુજબ તમામ વિગતો લખાવી લેનારે તપાસી લીધેલ છે તથા અંગેની તેઓના સ્ટ્રકચર એન્જીનીયર તથા આર્કિટેક મારફતે તેવી તમામ પ્રકારની ચકાસણી કરી/કરાવી

લીધેલ છે તેમજ તે અંગેની ખાત્રી કરી લીધેલ છે જેની વેચાણ લેનાર સંપૂર્ણ ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે તથા હવે પછી તેઓ દવારા ભવિષ્યમાં સદર બાબતે કોઈપણ જાતની તકરાર કરવાની રહેતી નથી.

(૯) ત્યારબાદ ઉપરોકત હકીકતે વેચાણ લેનારે ત્રીજીતરફવાલા પાસેથી એકતરફવાલાની માલીકીની બીનખેતીની જમીનમાં મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મુકવામાં આવેલ**"પંચશીલ પુનિત એપાર્ટમેન્ટ"** (જુનુ નામ પુનિત એપાર્ટમેન્ટ) યોજનાના .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નંબરઃ** .... ની .... **ચોરસમીટર** (રેરા કારપેટ એરીયા/જેમાં ફલેટના ચોખ્ખા વપરાશનો એરીયા તથા અંદરની દિવાલ તથા એકસકલુસીવ બાલ્કની, વોશ એરીયા મળી કુલ ...... ચોરસમીટરનો સમાવેશ થયેલ છે પરતું બહારની દિવાલો, લીફટ, પેસેજ, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન ટેરેસ, વીગેરેનો સમાવેશ થતો નથી) ના બાંધકામવાળી મીલકત તથા મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકીના **વગર વહેંચાયેલ હીસ્સાની .... ચોરસમીટર**ની બીનખેતીની જમીનમાંના હીસ્સા સહીતની તથા મજકુર મીલકતમાં આવેલ ફીટીંગ્સ, ફીકચર્સ, લાઈટ, નળ, ગટર કનેકશન વીગેરે સહિત ની મિલકત (જેને હવે પછી આ કરારમાં "મજકુર મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) વેચાણ લેવાની ઈચ્છા દર્શાવતા ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર દ્રારા વેચાણ લેનારને મજકુર મીલકતની કુલ **કિંમત રૂપિયાઃ ..../– (અંકે રૂપિયા .... પુરા)** (જે કિંમતમાં લીફટ, પેસેજ, ટોઈલેટ એરીયા, સીડી, કોમન રસ્તા, કોમન પ્લોટ, કોમન સુવીધાઓ વીગેરેનો સમાવેશ થઈ ગયેલ છે) માં વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ તથા એકતરફવાલા/એસોસીયેશનએ મજકુર મીલકત એલોટમેન્ટથી આપવાનું નકકી કરેલ છે તથા મજકુર મીલકત ના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ બીજીતરફવાલાએ ત્રીજીતરફવાલાને તારીખઃ ૩૦/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજના રજી. નંબરઃ ૫૬૭૪ થી કરવામાં આવેલ કરાર મુજબ ત્રીજીતરફવાલાને ચુકવવાની શરતે બુંકીગ/વેચાણથી લેવાનું કબુલ કરેલ છે જેમાં એકતરફવાલા સંમતી/કબુલાત જાહેર કરે છે તથા સદર હકીકતે વેચાણ લેનારને ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર દવારા યોજનાની તમામ શરતો, વિગતો, જવાબદારી તથા યોજનામાં મળવાપાત્ર તમામ સ્પેશીફીકેશન તથા એમેનેટીઝની વિગત સહીત તારીખઃ .... ના રોજ એલોટમેન્ટ લેટર અનુંસંધાને એકતરફવાલા થકી એલોટ કરવામાં આવેલ તથા ત્યારબાદ એકતરફવાલા/એસોસીયેશન તથા ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર દવારા વેચાણ લેનારની તરફેણમાં રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ના કાયદાની કલમ ૧૩ મુજબ

બાનાખતનો કરાર તારીખઃ .... ના રોજ રજીસ્ટર્ડ નંબરઃ .... થી નોંધણી કરવામાં આવેલ ત્યારબાદ સદર કરારની તમામ શરતોનું તમામ પક્ષકારો દવારા પાલન કરી આપ્યા બાદ વેચાણ લેનારના જણાવ્યાથી નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મજકુર મિલકતનો આ એલોટમેન્ટનો દસ્તાવેજ એકતરફવાલા/એસોસીયેશન તથા ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર નીચે જણાવ્યા મુજબનો વેચાણ લેનારની તરફેણમાં કરી આપે છે.

<u>ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરને ચુકવેલ કુલ વેચાણ અવેજની વિગત</u>

ક્રમ	રકમ રૂપીયા	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ
૧				
૨				
કુલ				

(૧૦) ઉપર જણાવ્યા મુજબ ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરને કુલ વેચાણ અવેજની રકમ વેચાણ લેનાર પાસેથી ચુકતે મળેલ છે તથા ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર જે રકમ મળ્યાની ખાત્રી આપે છે તથા વેચાણ આપનારને મજકુર મિલકત પેટે હવે કોઈપણ વેચાણ અવેજની રકમ લેવાની બાકી રહેતી નથી એ હકીકતે એકતરફવાલા/એસોસીયેશન તથા ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર દ્વારા મજકુર મિલકત અન્વયેના પોતાના તમામ પ્રકારેના હકક, હિત, હિસ્સા, લાગભાગ વેચાણ લેનારની તરફેણમાં એલોટમેન્ટથી વેચાણ, રીલીઝ, એસાઈન કરીને જતાં કરેલ છે તથા ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરનો હવેથી મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારે હકક, હિત, લાગભાગ રહેતો નથી અને મજકુર મિલકત વેચાણ લેનારને સ્વતંત્ર માલીકી હકકે પ્રાપ્ત થયેલ છે.

(૧૧) આ વેચાણ દસ્તાવેજથી ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરે નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મજકુર મિલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો વેચાણ લેનારને સોંપેલ છે. તથા વેચાણ લેનારે મજકુર મિલકતનો બીન તકરારી ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સંભાળી લીધેલ છે હવેથી મજકુર મિલકતનો કબજો સંભાળી સાચવી રાખવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની થયેલ છે.

(૧૨) મજકુર વેચાણ થતી મિલકતમાં આજરોજથી તમો વસો, વસાવો, વેચો, સાટો, યા ગીરો આપો યા તમો તમારૂ દીલ ચાહે તેમ ઉપયોગ કરવા હકકદાર છો. વધુમાં નિચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મજકુર મિલકત તમો વેચાણ લેનાર તથા વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિ તમામ ચાંદો સુરજ તપે ત્યાં સુધી ભોગવવા તેમજ નીચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકતમાંથી નવેનીધ અષ્ટમાસિધ્ધ જે કાંઈ પ્રગટ થાય તે તમો વેચાણ લેનાર તથા વેચાણ લેનારના વંશ, વાલી, વારસો

ઈત્યાદિ તમામ લેવા હકકદાર છો, હવેથી તમો વેચાણ લેનાર તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદિના મજકુર મિલકતના માલીકી કબ્જા ભોગવટામાં ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર ભાગીદારી પેઢી તથા તેના વંશ, વાલી, વારસો કે અન્ય કોઈપણ રીતે વાંધો, તકરાર, હરકત કે અટકાયત કરશે નહિ જેની એકતરફવાલા/એસોસીયેશન કબુલાત આપે છે.

(૧૩) મજકુર મિલકતમાં અમો એકતરફવાલા/એસોસીયેશન તથા ત્રીજીતરફવાલા/ ડેવલપર સીવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો હકક, હીત, હીસ્સો દાવો, બોજો કે અલાખો નથી. મજકુર મિલકત અંગેના સદર વેચાણ અગાઉ મજકુર મિલકત અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે તબદીલ, એસાઈન કે ટ્રાન્સફર કરેલ નથી કે વેચાણ ગીરો, કે બક્ષીસ આપેલ નથી. તેમજ બીજી અન્ય કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી. મજકુર મિલકત ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોશાકી કે રહેઠાણ વીગેરે કોઈપણ જાતનો લાગભાગ, હકક, હીત, હીસ્સો નથી કે પોશાતો નથી. તેમજ મજકુર મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહી તેવો કોઈપણ જાતનો મનાઈહુકમ કોઈપણ અદાલત કે કચેરી તરફથી નીકળેલ નથી કે બજેલ નથી. કે મજકુર મિલકત અંગે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીમાં કોઈપણ જાતના દાવાદુવી થયેલ નથી કે હાલમાં જારી નથી કે મજકુર મિલકત કોઈપણ જગ્યાએ મોર્ગેજમાં કે લીયનમાં મુકેલ નથી કે મજકુર મિલકત કોઈ એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં આવેલ નથી કે તે મુજબના કોઈ પ્રોસીડીગ્સ ચાલતા નથી.

(૧૪) નિચે પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકતના આજ તારીખ સુધીના મ્યુનીસીપલ ટેક્ષ, પંચાયતના, સ્થાનિક સત્તા, રાજય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકારના હરેક પ્રકારના ટેક્ષ અને વેરાઓ, ફાળાઓ, ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરે ભરેલા છે તેની ખાત્રી અને ભરોષો ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપર આપે છે. પરંતુ આજદિન પછીના તેવા મ્યુનીસીપલ ટેક્ષ, પંચાયતના, સ્થાનિક સત્તા, રાજય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકારના, હરેક પ્રકારના વેરાઓ, તેમજ યોજનાના મેઈન્ટેનન્સના ખર્ચની રકમ, ફાળાઓ, ઈલેકટ્રીકટ બર્નીગ વીગેરે તમામ રકમો હવેથી તમો વેચાણ લેનારે ભરવાની છે. વધુમાં મજકુર મિલકત અંગેની કોઈપણ રકમો કોઈપણ કચેરી માં કે કંપનીમાં ભરવાની થાય તે હવેથી વેચાણ લેનારે ભરવાની છે. એ રીતે વેચાણ લેનારે પોતાના ખર્ચે ટોરેન્ટ પાવર કંપની, અદાણી ગેસ કંપની, સીટી સર્વે રેકર્ડ, તથા પંચાયત રેકર્ડમાં કે લાગુ તમામ રેકર્ડમાં મજકુર મિલકત પોતાના નામે અને પોતાના ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની જવાબદારી રહેશે.

(૧૫) સદરહું યોજનાના તમામ ખરીદનારા/મેમ્બર/વેચાણ લેનારએ તેઓની મીલકતનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંકીય હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે એટલેકે મજકુર વેચાણ થતી મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારના વાણીજય કે ધંધાકીય કે પી.જી/ગેસ્ટ હાઉસ હેતું માટે કોઈપણ સંજોગોમાં તેનો ઉપયોગ કરવાનો કે કરાવવાનો નથી કે કરવા હકકદાર રહેતા નથી જે હકીકત કબુલ મંજુર તેમજ બંધનકર્તા હોવા બાબતની આથી ખાત્રી તેમજ બાહેધરી આપે છે.

(૧૬) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી અને બાહેધરી આપે છે કે વેચાણ આપનારે વેચાણ આપેલ મિલકત સીવાયના અન્ય યોજનાના અન્ય સભ્યોને તકલીફ કે નુકશાન થાય તેવી હાનિકારક પ્રવૃતિઓ કે કોઈપણ જાતનું ન્યુસન્સ ઉભું થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવા કે કરાવવાના નથી કે કાયદા વીરૂધ્ધની ચીજ વસ્તુઓ, સળગી ઉઠે તેવા પ્રતિબંધીત સ્ફોટક પદાર્થો કે ગંધ મારે તેવા અગર તો તંદુરસ્તીને નુકશાન કરે તેવા પદાર્થો રાખવા, રખાવવાના નથી કે મજકુર વેચાણ થતી મિલકતમાં અસામાજીક પ્રવૃતિઓ કરવાની કરાવવાની નથી કે કાયદા વીરૂધ્ધનું કોઈપણ કૃત્ય કરવું કરાવવાનું નથી તેમ છતા તેમ કરવામાં જો વેચાણ લેનાર કસુર કરે તો તેથી કરીને ઉપસ્થિત થતી કાયદાકીય તમામ ખર્ચ નુકશાન સહીતની તમામ જવાબદારી વેચાણ લેનારની અંગત રહેશે.

(૧૭) સદરહું “પંચશીલ પુનિત એપાર્ટમેન્ટ” ની યોજનાના કરવામાં આવેલ બાંધકામની ગુણવતા તથા તેમાં વાપરવામાં આવેલ માલસામાનની ગુણવતાની તમામ માહીતી વેચાણ લેનારે જોઈ તપાસી ચકાસી લીધેલ છે તથા વેચાણ લેનારે સદરહું યોજનાના હાલના તેમજ વખતો વખતના તમામ નિતિ નિયમો પાળવાની શરતે તથા તે માન્ય રાખી તથા રાજીખુશીથી તથા સ્વેચ્છાએ “પંચશીલ પુનિત એપાર્ટમેન્ટ” માં આવેલ મજકુર મિલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

(૧૮) સદરહું “પંચશીલ પુનિત એપાર્ટમેન્ટ” નામની યોજનાના આવવા જવા માટેના રસ્તો, કોમન પ્લોટ, કોમન લાઈટ, ડ્રેનેજ–પાણીની પાઈપ લાઈન, કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈન, તથા વગર વહેચાયેલ જમીનની માલીકી વિગેરેની અલગ વહેચણી કરી કરાવી શકશે નહી વધુમાં સદર સ્કીમના કોમન વપરાશ જેવા કે પાર્કિંગ, માર્જીનની ખૂલ્લી જગ્યા, વોટર ટેન્ક, કોમન સેનેટરી વિગેરે વાપરવાનો લખાવી લેનારને સહીયારો હકક રહેશે એ રીતે વેચાણ લેનારે અન્ય તમામ સભ્યો સાથે હળીમળીને મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ કોમન સુવિધાઓનો યોજનાના ધારા ધોરણ મુજબનો ફકત વપરાશ ઉપયોગ તમો લખાવી લેનારે અન્ય સભ્યો સાથે હળી મળીને કરવાનો છે અને રહેશે તથા સદર યોજનામાં બ્લોકઃ એ તથા

બ્લોકઃ બી એક બીજા સાથે જોડાયેલા રહેશે તથા બન્ને બ્લોકની સીડી તથા લીફટરૂમ તેમજ ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી અલગ રહેશે વધુમાં માર્જીનની જગ્યાઓ જેવીકે આંતરીક રસ્તા, કોમન ટેરેસ, કોમન પ્લોટ, કોમન પેસેજ સ્ટેર કેબીન, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકી તથા કોમન સગવડો નવી યોજનાના તમામ ફલેટ હોલ્ડરોની સંયુકત વપરાશ ઉપયોગની રહેશે તે હકીકતે તેવી તમામ પ્રકારની ખાત્રી વેચાણ લેનાર આથી એકતરફવાલા એસોસીયેશન તથા ત્રીજીતરફવાલા/ડેવલપરને આપે છે. તથા સદર કોમન સેવાઓના ચાર્જ તથા જાળવણીના મેઈન્ટેનન્સ માટે એસોસીયેશનમાં વેચાણ લેનારે સભાસદ થવું ફરજીયાત રહેશે અને સદર એસોસીયેશન ધ્વારા તેના મેઈન્ટેનન્સ કે રીપેરીગ ખર્ચ આવે તે પૈકી વેચાણ લેનારના યુનીટની વરાડે આવતી રકમ તમોએ ફરજીયાતપણે ચુકવવાની રહેશે તથા તે માટે નકકી કરવામાં આવતી મેઈન્ટેનન્સની કાયમી અથવા માસીક ખર્ચની રકમ તમોએ ભરવાની છે અને રહેશે અને તે અંગે મેઈન્ટેનન્સ ફંડ ઉભુ કરવામાં આવે તો તે વેચાણ લેનારે અલગથી આપવાનું રહેશે તેમા વેચાણ લેનારે કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેશે નહી એટલેકે સદર એસોસીએશન ધ્વારા વખતો વખત જે જે નિયમો ઘડાવામાં આવે કે ઠરાવો કે નિર્ણયો લેવામાં આવે તેવા તમામ નિયમો તથા નિર્ણયો વેચાણ લેનારને માન્ય રહેશે.

(૧૯) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર તેઓના કબજા ભોગવટાની મિલકતના ભવીષ્યના વપરાશ દરમીયાન કરવામાં આવતા કેમીકલ મટીરીયલ કે રફ ઉપયોગના કારણે કોઈપણ બાથરૂમ કે પાઈપલાઈન કે લીકેજની સમસ્યા ઉભી થાય તો જે તે વેચાણ લેનારે તેમની મીલકતમાં પોતાના ખર્ચે સમારકામ કરાવી અન્ય મિલકતના માલીકોને કે કોમન લાઈનને નુકશાન ન થાય તેવી રીતે કરી/કરાવી લેવાની રહેશે વધુમાં મજકુર યોજનામાં મુકવામાં આવેલ લીફટ પણ ઉચ્ચ ગુણવતાવાળી તેમજ વપરાશના જરૂરી તમામ લાયસન્સ (મંજુરી) વીગેરે વેચાણ આપનારે મેળવી લીધેલ છે જેથી ભવીષ્યમાં મેળવવાની થતી વધારાની પરવાનગી (રીન્યુઅલ) તમામ વેચાણ લેનારાઓએ સાથે મળી મેળવી લેવાની અંગત જવાબદારી રહેશે એટલેકે આજરોજ બાદ આવા કોઈપણ વપરાશ, મેઇનટેનન્સ, કે લીકેજ બાબતે એકતરફવાલા/એસોસીયેશન કે ત્રીજીતરફવાલા/ ડેવલપર જવાબદાર રહેશે નહી કે ભવીષ્યમાં વેચાણ લેનાર આવી કોઈપણ બાબતે અસહકાર આપે તો એસોસીયેશનના ધારા ધોરણ મુજબ દંડની રકમ ચુકવવા જવાબદાર રહેશે.

(૨૦) સદરહું "પંચશીલ પુનિત એપાર્ટમેન્ટ" સ્કીમમાં આવેલ કોમન પાર્કીગની વ્યવસ્થા અમો વેચાણ લેનારે સમજેલ છે અને તેના નિતિ નિયમો અમોને બંધનકર્તા છે. વધુમાં સદરહું મીલકત અન્ય કોઈ વ્યકિતને ભાડે આપવાનો થાય તો તેવા સજોગોમાં એસોસીયેશની પુર્વ લેખીત પરવાનગી વગર આપી શકાશે નહી તેમજ સબંધીત પોલીસ સ્ટેશન/પોલીસ કમીશ્નરશ્રીને તેની લેખીત જાણ વેચાણ લેનારે જાતે કરવાની રહેશે તેમજ સદરહું મીલકતનો ઉપયોગ વેચાણ લેનારે ફકત રહેઠાણ માટે કરવાનો છે અને રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતમાં કોઈપણ જાતની અનૈતિક કે કાયદાકીય પ્રતિબંધ હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની ગેરકાયદેસર પ્રવૃતિ કરવાની નથી કે મજકુર મિલકતમાં સ્ફોટક પદાર્થોનો સંગ્રહ નહી કરવાની કે ધંધાના માટે ઉપયોગ ન કરવાની આથી ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપીયે છીએ.

(૨૧) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે કે, વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મિલકત અંગે આગ, ભૂકંપ, પુર, વાવાઝોડુ, કુદરતી કે કૃત્રીમ આફતો વિગેરે સામે રક્ષણ મેળવવા મજકુર મિલકતનો પુરતી રકમનો વીમો પોતાના ખર્ચે અને જોખમે ઉતારાવાનો રહેશે તથા આવી આગ, ભૂકંપ, યુધ્ધ, પુર, વાવાઝોડુ, કુદરતી કે કૃત્રીમ આફતો વિગેરેને કારણે ઉપયોગ બાંધકામવાળી મિલકતને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય કે જાનમાલનું નુકશાન થાય તો તેમાં વેચાણ આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી તેવી તમામ બાબતની ચકાસણી તથા કબુલાત કરી સદર મિલકત તમો વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ છે.

(૨૨) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે કે સદરહું યોજનાના બીલ્ડીગના બાહયદર્શન/એલીવેશન તેમજ મીલકતમાં એરકન્ડીશન માટે નકકી કરેલ જગ્યા સીવાય મુકી શકાશે નહી વધુમાં મજકુર મીલકતમાં સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ કામ કરી કરાવી શકશે નહી કે વેચાણ લેનાર દવારા તેમના પડોશી સભ્યોની સાથે સહિયારી હોય તે પ્રમાણેની દીવાલો, છતો, કે ભોંયતળીયામાં કોઈ કામ કરવા–કરાવવા માટે હકકદાર નથી વધુમાં વેચાણ લેનાર દવારા પોતાના મીલકતના અંદરના ભાગમાં ઉપરોકત હકીકત સીવાય સુધારા વધારા કરવાના સંજોગોમાં એસોસીયેશનની લેખીત પુર્વ પરવાનગી સિવાય કરી/કરાવી શકાશે નહી તેમ છતા તમો વેચાણ લેનારના આવા કૃત્યોને કારણે યોજનાના અન્ય મિલકતના માલીકોને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન, ખર્ચ, જાનહાની થાય અગર તો બીલ્ડીગની સ્ટેબીલીટીને નુકશાન થાયતો તે અંગેની તમામ ખર્ચ સહીતની સઘળી અને સંપુર્ણ જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે જેની આથી વેચાણ લેનાર ખાત્રી તેમજ બાંહેધરી આપે છે.

(૨૩) વેચાણ લેનારે વેચાણ રાખેલ મજકુર મિલકતના બહારના ભાગમાં તથા સદર સ્કીમના બાહ્ય દેખાવના કોઈપણ ભાગમાં કે માર્જીનની જગ્યાઓમાં કે સદર મીલકતમાં કોઈપણ જાતના વધારાના બારી બારણા મુકી કે કોઈપણ જાતનું કાચુ કે પાકુ બાંધકામ, કરવા કરાવવા હકકદાર નથી તથા કોઈપણ મિલકત કે સ્કીમમાં કોઈપણ જાતનો બાહ્ય ફેરફાર કરવા વેચાણ લેનાર હકકદાર નથી જેની આથી ખાત્રી અને બાહેંધરી આપે છે.

(૨૪) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપે છે કે મજકુર મિલકત કે સમગ્ર યોજનાની તમામ જગ્યાઓમાં કોઈપણ જાતનો ઉપદ્રવ કે અંતરાય ઉભો થાય તેવું કૃત્ય કરી/કરાવી શકશે નહિ કે ગ્રાઉન્ડ, પરસાળ કે કોમન જગ્યામાં કોઈ પણ પ્રકારનો કુડો–કચરો ફેંકશે નહિ કે વાંધાજનક ચીજવસ્તુઓનો સંગ્રહ કરી શકવા હકકદાર રહેશે નહિ.

(૨૫) ત્રીજીતરફવાલા/ ડેવલપર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી જાહેર કરે છે કે વેચાણ લેનારને મજકુર મિલકતનો કબજો સોંપાઈ ગયા બાદની તારીખથી પાંચ (૫) વર્ષની અંદર મજકુર મીલકતના બાંધકામની સ્ટ્રકચરલ ખામી જણાશે તો શકય હશે તે રીતે તેઓના ખર્ચે દુર કરી આપવાની ખાત્રી આપે છે તેમ છતા આવી ખામી દુર કરી ન શકાય તેવા સંજોગો હોય તો વેચાણ લેનાર આવી બાબતોને દુર કરવાના થતા ખર્ચ ત્રીજીતરફવાલા/ ડેવલપર પાસેથી વસુલ કરી શકવા હકકદાર રહેશે પરતું યોજનાના સભ્ય કે કબજેદારના યુનિટનાં ઉપયોગ દરમીયાન તેઓના કબજા ભોગવટાની મજકુર મીલકતના ઉપયોગમાં સ્થાનિક સત્તાધિકારી દવારા આપવામાં આવેલ/આવનાર પરમીશન, બી. યુ. પરમીશન અંગેના નીતિ–નિયમોનું ઉલ્લંધન કરવા બદલ જો નુકશાન થાય તો એકતરફવાલા/એસોસીયેશન કે ત્રીજીતરફવાલા/ ડેવલપર જવાબદાર રહેશે નહિ અને આવા ઉલ્લંધન કરવા બદલ તેમાંથી નિપજતા તમામ પરિણામો માટે વેચાણ લેનાર/સભ્ય જ જવાબદાર છે અને રહેશે. એટલેકે તેઓના કબજા ભોગવટાની મજકુર મીલકતના ઉપયોગમાં જે કોઈ ફેરફાર થાય તે ચુસ્તપણે યોજનાના નિતિ–નિયમોને આધિન જ કરવાનો રહેશે તેમજ મજકુર મીલકતના બાંધકામ જાળવી રાખવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની રહેશે એટલેકે આવા નિતિ–નિયમોનાં ઉલ્લંધન કરવા બદલ તેમાંથી નિપજતા તમામ પરિણામો માટે વેચાણ લેનાર/સભ્ય જ જવાબદાર છે અને રહેશે.

(૨૬) વેચાણ લેનાર દવારા વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી આપવામાં આવે છે કે સદરહું યોજના/એસોસીયેશનનું કોઈપણ જાતનું લેણું બાકી રહેતું હશે તેવા સજોગોમાં કે

અન્ય કોઈપણ સંજોગોમાં એસોસીયેશનની લેખિત પુર્વ મંજુરી સિવાય કોઈપણ સભ્ય મજકુર મીલકત કે તેનો કોઈ ભાગ ભાડે, પેટાભાડે, વેચાણ, તબદીલી, ગીરો, તારણ કે અન્ય કોઈ બોજા કે ભારણમાં આપી શકશે નહિ કે અન્યથા મજકુર મીલકતને કોઈ અન્ય રીતે સોંપણી કે નિકાલ કરી શકશે નહિ કે સદર યુનિટમાં પોતાનો હકક, હિસ્સો–લાગભાગનો કોઈ રીતે નિકાલ કરી શકશે નહિ તથા આ અંગે વેચાણ આપનાર દવારા જરૂરી તબદીલી ફી ઉપર એસોસીયેશન જરૂરી મંજુરી આપવા બાબતેના તમામ હકકો અબાધીત રાખી શકશે.

(૨૭) વધુમાં સદરહું યોજનાની બી.યુ પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ કોમન એરીયા તથા ધાબાના હકક હીસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહી તથા તેવા તમામ હકક સદરહું એસોસીયેશનના રહેશે.

(૨૮) સદરહું મિલકતનું વેચાણ થતું હોવાથી ભારતીય નાંણાકીય કાયદા ૧૯૯૪ અન્વયે સેવાકર કાયદામાં ફેરફાર થવાથી વખતો વખતના કાયદાકીય નિતિ નિયમો ને આધીન અથવા અન્ય કોઈપણ રીતે જો તેવા કર ભરવા પડે અથવા તેની જવાબદારી ઉભી થાયતો તેવા કર લખાવી લેનારે ભરવાના રહેશે.

(૨૯) વેચાણ લેનાર વધુમાં ખાત્રી તેમજ બાહેંધરી લખી આપે છે કે ત્રીજીતરફવાલા/ ડેવલપર દવારા વેચાણ આપેલ મજકુર મિલકત સીવાય અન્ય કોઈપણ મિલકતો ઉપર તેમજ મજકુર યોજનાની અન્ય મિલકતો ત્રીજીતરફવાલા/ ડેવલપર તેઓની મરજી મુજબ અન્ય ખરીદનાર/ખરીદનારાઓ સાથે તેઓને ઠીક અને યોગ્ય લાગે તેવી શરતો અને તેવા હકકો અને જવાબદારીઓ તથા કિંમતે આવા કરારો/એલોટમેન્ટના દસ્તાવેજો કરી શકશે જે હકકો – જવાબદારીઓ/શરતો વિગેરે તમો વેચાણ લેનાર સાથે કરવામાં આવેલ છે તે કરતાં અલગ ફેરફારવાળા હોઈ શકે છે

(૩૦) સદર યોજનાનું નામ "પંચશીલ પુનિત એપાર્ટમેન્ટ" રાખવામાં આવેલ છે અને તે લખાવી લેનાર કોઈ સંજોગોમાં સદર સ્કીમનું નામ બદલી શકશે નહી

(૩૧) સદરહું મીલકત અંગેના બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, સર્વીસ ટેક્ષ/જીએસટી, સેલ્સ ટેક્ષ, એજયુકેશન સેસ, મીલકત વેરો, ઈલેકટ્રીક બીલ, ગેસ લાઈન, વોટર મીટર ખર્ચ, મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ, ટોરેન્ટ પાવર લી ખર્ચ, ઔડા ચાર્જ, નર્મદા પાણી કનેકશન ખર્ચ, તથા સરકારી, અર્ધસરકારી, ગ્રામ પંચાયત, વીગેરેની જે કાંઈ ટેક્ષ, વેરા, કે રકમ ભરવાની થાય તે તમામ વેચાણ લેનારે વેચાણ અવેજ સીવાયની અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૩૨) વેચાણ લેનારે સદરહું યોજનામાં આવેલ કોમન રસ્તા, તથા કોમન પાર્કીગ, કોમન પ્લોટની જગ્યાઓ હરહંમેશ સહિયારા ઉપયોગની ગણાશે તેમજ કોમન પાર્કીગની જગ્યાના તમામ સભ્યોએ અન્ય સભ્યોને અડચણ કે અટકાયત ન થાય તે રીતે વહેલા તે પહેલાના ધોરણે પાર્કીગ કરવાનું રહેશે એટલેકે સદર પાર્કીગમાં હળવા, ઘરેલુ મોટરવ્હીકલને અનુલક્ષીને તેમજ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના હાલના પ્રર્વતમાન નિયમો અનુસાર મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર પાર્કીગની જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે તે અંગે વેચાણ લેનારે તથા અન્ય તમામ મિલકતોના માલીક કબજેદારોએ ભવીષ્યમાં કયારેય પણ કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવા લેવડાવવા હકકદાર નથી

(૩૩) સદરહું કરાર અન્વયે જો પક્ષકારો વચ્ચે કોઈપણ જાતના મતભેદ કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો પ્રથમ સમાધાનીક રીતે તેવી બાબતોનો નિકાલ કરવાનો રહેશે તેમ છતા આવી બાબતનો નિકાલ ન થઈ શકે તેવા સંજોગો હોય તો સદર બાબતે ગાંધીનગર ઓથોરીટી મારફતે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ મુજબ મુજબ નિકાલ કરી શકવા હકકદાર રહેશે.

(૩૪) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે વધુમાં નકકી કરવામાં આવેલ છે કે મજકુર દસ્તાવેજની લખવામાં આવેલ કોઈપણ શરતો, વીગતો જે જવાબદારીઓ કાયદાકીય રીતે રદ બાતલ જાહેર થાય કે તેનો અમલ કરી/કરાવી શકાય તેવા સંજોગો રહેલ ન હોય તો તેવી શરતો વીગતો તેમજ જવાબદારીઓ રદ બાતલ ગણવાની રહેશે અથવા તો શકય હોય ત્યા સુંધી પ્રર્વતમાન કાયદાકીય જોગવાઈને આધીન તે મુજબ તેમાં ફેરફાર યાને સુધારો કરી માન્ય ગણવાનો રહેશે તથા તેવા સંજોગોમાં સદરહું દસ્તાવેજની બાકી રહેલ અનય તમામ શરતો વીગતો તેમજ જવાબદારી ચાલુ રહેશે એટલેકે કાયમ ગણવાની રહેશે.

(૩૫) મજકુર મીલકત અમદાવાદ શહેરના મણીનગર વિસ્તારમાં આવેલ હોય જેનો ગુજરાત અશાંતધારા હેઠળની જાહેર થયેલ યાદીમાં સમાવેશ થતો ન હોય મજકુર મીલકતના વેચાણ અન્વયે આવી અશાંત ધારા હેઠળ કોઈ પરવાનગી મેળવવાની રહેતી નથી.

(૩૬) વેચાણ લેનારે ઉપરોકત તમામ શરતો તેમજ હકકો, જવાબદારીઓ વાંચી સમજી લીધેલ છે તથા તે બાબતે તેઓને કોઈપણ જાતની તકરાર કે સમજફેર રહેતા નથી તથા તેવી તમામ બાબતો વેચાણ લેનારને કે નવા ખરીદનારને લાગુ તેમજ બંધનકર્તા રહેશે તથા તેની ખાત્રી કર્યા બાદજ આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સહી કરેલ છે જેની આથી વેચાણ લેનાર ખાત્રી તેમજ બાહેધરી આપે છે.

(૩૭) આ દસ્તાવેજ અંગેનો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ ખર્ચ, વકીલ ફી, વીગેરે તમામ ખર્ચ આ મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની કિંમતમાં સામેલ થયેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપનારે તથા વેચાણ લેનારે રાજીખુશીથી, અકકલ હોંશીયારીથી, વાંચી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે વેચાણ આપનારને તથા વેચાણ લેનારને તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

ડીસ્ટ્રીકટ	:	અમદાવાદ
સબ–ડીસ્ટ્રીકટ	:	અમદાવાદ ૫ (નારોલ)
તાલુકા	:	મણીનગર
સીમ/મોજે	:	ખોખરા– મહેમદાબાદ
ટી. પી. સ્કીમ નંબર	:	૨૪
ફાઈનલ પ્લોટ નંબર	:	૨૦૬ પૈકી
સબ–પ્લોટ નંબર	:	૧+૨ ની કુલ ૧૩૭૯–૫૬ ચો.મી.ની (યાને કે ૧૩૮૦ ચો.મી.) ની સમગ્ર જમીન (જે પૈકી ૮૩ ચો.મી.ની રોડ કપાત જતા બાકી રહેલ ૧૨૯૭ ચો.મી.ની નેટ પ્લોટ એરીયાની જમીન) બીનખેતીની જમીન
ફલેટ નંબર	:	............, ... માળ
ક્ષેત્રફળ	:	.... ચોરસમીટર (રેરા કાર્પેટ એરીયા)ના બાંધકામવાળી જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા .... ચોરસમીટર તથા વગર વહેચાયેલ જમીનમાંનો .... ચોરસમીટરના હીસ્સા (જે સબ–પ્લોટ નંબરઃ .... ની જમીનમાં સમાવેશ ગણાશે) વાળી મીલકત
એસોસીયેશનનું નામ	:	(૧) પુનીત મણીનગર એસોસીયેશન તથા (૨) પુનીત મણીનગર સોસાયટી ઓનર્સ એસોસીયેશન
યોજનાનું નામ	:	**"પંચશીલ પુનિત એપાર્ટમેન્ટ"**
બાંધકામ વર્ષ	:	૨૦૨૧

સદર મીલકતના ખૂંટચારની વિગત

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

સ્થળઃ અમદાવાદ. તારીખઃ ....–.........–૨૦૨૧

અત્રે––––––––––––––– મતુ અત્રે––––––––––––––– શાખ

–––––––––––––––––––– ––––––––––––––––––––

(૧) પુનીત મણીનગર એસોસીયેશન
વતી અને તરફથી અધિકુત
ચેરમેનઃ નિરવ જગદીશકુમાર દવે
(લખી આપનાર/એસોસીયેશન)

–––––––––––––––––––– ––––––––––––––––––––

સેક્રેટરીઃ ક્ષમા વસંતભાઈ શેઠ
(લખી આપનાર/એસોસીયેશન)

––––––––––––––––––––

(૨) પુનીત મણીનગર સોસાયટી ઓનર્સ એસોસીયેશન
વતી અને તરફથી અધિકુત
ચેરમેનઃ હર્ષદભાઈ મોહનલાલ દલવાડી
(લખી આપનાર/એસોસીયેશન)

––––––––––––––––––––

સેક્રેટરીઃ સુબોધ સુભાષ પડળકર
(લખી આપનાર/એસોસીયેશન)

––––––––––––––––––––

યશ્વી કન્સ્ટ્રકશન (પંચશીલ ગ્રુપ)
વતી સોલ પ્રોપ્રાઈટર
શ્રી જીતેન્દ્ર પ્રકાશચંદ્ર શાહ
(ડેવલપર/કબુલાત આપનાર)

<u>મિલકતનું ફોટો પરિશિષ્ટ</u>

<u>ફ્લેટ નંબરઃ .... **"પંચશીલ પુનિત એપાર્ટમેન્ટ"**, મણીનગર, અમદાવાદ</u>

––––––––––––––––––

(૧) પુનીત મણીનગર એસોસીયેશન
વતી તેના અધિકુત **ચેરમેન**
નિરવ જગદીશકુમાર દવે
(લખી આપનાર/એસોસીયેશન)

––––––––––––––––––

સેક્રેટરીઃ ક્ષમા વસંતભાઈ શેઠ
(લખી આપનાર/એસોસીયેશન)

––––––––––––––––––

(૨) પુનીત મણીનગર સોસા. ઓનર્સ એસો.
વતી તેના અધિકુત **ચેરમેન**
હર્ષદભાઈ મોહનલાલ દલવાડી
(લખી આપનાર/એસોસીયેશન)

––––––––––––––––––

સેક્રેટરીઃ સુબોધ સુભાષ પડળકર
(લખી આપનાર/એસોસીયેશન)

__________________ __________________

યશ્વી કન્સટ્રકશન (પંચશીલ ગ્રુપ)
વતી સોલ પ્રોપ્રાઈટર
શ્રી જીતેન્દ્ર પ્રકાશચંદ્ર શાહ
(ડેવલપર/કબુલાત આપનાર) (બીજીતરફવાલા/વેચાણ લેનાર)

નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું ફોટાનું પરિશિષ્ટ
લખી આપનાર/એસોસીયેશન

____

(૧) પુનીત મણીનગર એસોસીયેશન
વતી અને તરફથી અધિકુત
ચેરમેનઃ નિરવ જગદીશકુમાર દવે

____

સેક્રેટરીઃ ક્ષમા વસંતભાઈ શેઠ

____

(૨) પુનીત મણીનગર સોસાયટી ઓનર્સ એસોસીયેશન
વતી અને તરફથી અધિકુત
ચેરમેનઃ હર્ષદભાઈ મોહનલાલ દલવાડી
(લખી આપનાર/એસોસીયેશન)

____

સેક્રેટરીઃ સુબોધ સુભાષ પડળકર
(લખી આપનાર/એસોસીયેશન)

લખાવી લેનાર

____

ડેવલપર/કબુલાત આપનાર

____

યશ્વી કન્સટ્રકશન (પંચશીલ ગ્રુપ)
વતી સોલ પ્રોપ્રાઈટર
શ્રી જીતેન્દ્ર પ્રકાશચંદ્ર શાહ