<u>વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.————— પુરાનો.</u>

આજ તારીખઃ...... મી માહેઃ ...., સને–૨૦૧૯ ના અંગ્રેજી દિને...

અંગ્રેજી દિનેઃ

<u>તમો ખરીદનાર</u> :

નામઃ ——————————————

ધર્મેઃ ————, ઉ.આ.વ.: ————, ધંધો : ————

રહેવાસીઃ ——————————————

(PAN:)

<u>જોગ લી. અમો વેચાણ આપનાર</u> :

વોલ સ્ટ્રીટ બીઝનેસ હબ, (PAN:AADFW1230F) એક ભાગીદારી પેઢી, ઠેકાણુંઃ એચજી–૨૭, આઈટીસી બીલ્ડીગ, મજુરાગેટ, સુરત તરફે અને વતી ભાગીદારો –

૧. મિલિન રસેન્દુ મારફતીયા, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૩૨, ધંધોઃ વેપાર, રહેવાસીઃ એ/૫, વિશ્વકર્મા સોસાયટી, મજુરાગેટ, રીંગરોડ, સુરત.

૨. દીપ શૈલેષકુમાર શાહ, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.૩૩, ધંધોઃ વેપાર, રહેવાસીઃ ૬/સી, રાજશૈલી રેસીડેન્સી, રઘુવીર સોસાયટીની સામે, રઘુરામજી પાર્ટીપ્લોટ નજીક, ઉમરા, સુરત.

જત અમો આ વેચાણ દસ્તાવેજથી અમારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલીકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા વહીવટની શહેર સુરતના ડુમસ વિસ્તારમાં આવેલી મૂળ મોજે ગામઃ ડુમસ, તાલુકોઃ મજુરાના રેવન્યુ સરવે નં.૭૨૫ વાળી ૯૨૦૭ સમ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળવાળી જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં.૭૭(ડુમસ–ભીમપોર–ગવિયર) લાગુ થતા મૂળ ખંડ નંબરઃ ૨૦૯ આપવામાં આવેલો છે અને તેના બદલામાં અંતિમ ખંડ નંબરઃ ૨૦૯ થી ૫૯૮૪ સમ ચોરસ મીટર જમીન ફાળવવાનું સુચન થયુ છે. તે જમીન ઉપર મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ આયોજીત "ધી વોલ સ્ટ્રીટ બીઝનેસ હબ" નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં ".................માળ' ઉપર આવેલ "દુકાન નં............" વાળી .... સમ ચોરસ ફુટ યાને .... સમ ચોરસ મીટર કારપેટ ક્ષેત્રફળની મિલકત તથા સમગ્ર ઈમારત નીચે આવેલી જમીનમાં

ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાની જમીન જેને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં એકત્રીત રીતે "સદરહુ મિલકત" તરીકે સંબોધવામાં આવી છે અને જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં આપેલું છે તે મિલકત તમોને રૂા.————————— અંકે રૂપિયા ——————————————— પુરાના કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણ આપીએ છીએ સહી.

મોજે ગામઃ ડુમસ, તાલુકોઃ ચોર્યાસીના સરવે નં.૭૨૫ (સરવે નં.૭૨૫+૭૨૮) વાળી જમીન સને–૧૯૪૮ પહેલાના અરસાથી મગનલાલ નાગરભાઈ અને નગીનલાલ નાગરભાઈની માલિકીની ચાલી આવેલી.

મહેરબાન સુપ્રિન્ટેન્ડન્ટ, લેન્ડ રેકર્ડ, અમદાવાદએ તેમના હુકમ નં.કે.જે.પી. એસ.આર. – ૮૨૯ તાઃ૧૬/૩/૧૯૬૭ થી નહેરમાં ગયેલી જમીનોની દુરસ્તી કરેલી. તે દુરસ્તી મુજબ સરવે નં.૭૨૫ નુ ક્ષેત્રફળ એકર ૨ – ૨૦ ગુંઠા થી ઘટી એકર ૨ – ૧૧ ગુંઠા કાયમ થયેલું. દુરસ્તીની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં.૧૨૦૦ તાઃ૯/૪/૧૯૬૪ થી કરવામાં આવેલી અને તે એન્ટ્રી તાઃ૧૧/૮/૧૯૬૪ થી પ્રમાણીત થયેલી.

મગનલાલ નાગરભાઈ અને નગીનલાલ નાગરભાઈએ પોતાની જમીનોની તાઃ૨/૫/૧૯૭૦ ના રોજ વહેંચણ કરાર કરી વહેંચણ કરેલી. તે વહેચણ મુજબ સરવે નં.૭૨૫ વાળી જમીન નગીનલાલ નાગરભાઈના હિસ્સે આવેલી. વહેંચણની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં.૧૬૯૦ તાઃ૬/૬/૧૯૭૦ થી કરવામાં આવેલી અને તે એન્ટ્રી તાઃ૧૪/૭/૧૯૭૦ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી.

નગીનભાઈ નાગરભાઈ તાઃ૨૧/૫/૨૦૦૦ ના રોજ ગુજરી ગયેલા. તેઓએ તેમની હયાતીમાં તાઃ.૨૭/૮/૧૯૯૯ ના રોજ એક રજીસ્ટર્ડ વીલ યાને વસીયતનામું બનાવેલું. તે વીલ સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધણી નં.૨૨૯૭૪ થી રજીસ્ટર્ડ થયેલું. મજકૂર વીલ આધારે તેઓએ સરવે નં.૭૨૫ વાળી જમીન ઉપેન્દ્રભાઈ નગીનભાઈ તથા ભાલચંદ્ર ઉર્ફે રાજુભાઈ નગીનભાઈને આપવા ફરમાન કરેલુ. સબબ મજકૂર જમીન તે બે ઈસમોને વીલ આધારે સ્વતંત્ર માલિકીમાં પ્રાપ્ત થયેલી. વીલ આધારે વારસાઈની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં. ૩૬૮૩ તાઃ૩૦/૬/૨૦૦૨ થી થયેલી અને તે એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલી.

ભુપેન્દ્રભાઈ નગીનભાઈ પટેલ અને ભાલચંદ્ર ઉર્ફે રાજુભાઈ નગીનભાઈ પટેલ પાસેથી મજકૂર સરવે નંબરવાળી પુરેપુરી જમીન જયંતિભાઈ

નથુભાઈ અજુડીયા અને સવજીભાઈ ગોવિંદભાઈ પટેલએ તા:૧૫/૩/૨૦૦૪ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ રાખેલી. તે વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૨૬૯૬ નંબરે તારીખ:૧૫/૩/૨૦૦૪ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ ગયેલો. તે દસ્તાવેજ આધારે વેચાણ રાખનારના નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં.૪૨૦૫ તા:૨૨/૩/૨૦૦૪ થી દાખલ થયેલા અને તે એન્ટ્રી તા:૧/૧૨/૨૦૦૪ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી.

જયંતિભાઈ નથુભાઈ અજુડીયા અને સવજીભાઈ ગોવિંદભાઈ પટેલ પાસેથી સદરહુ જમીન તા:૨૦/૧૦/૨૦૦૫ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી હસમુખભાઈ ધનજીભાઈ મેંદપરાએ વેચાણ રાખેલી. તે વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૧૨૨૮૬ નંબરે તારીખ:૨૦/૧૦/૨૦૦૫ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ ગયેલો. તે દસ્તાવેજ આધારે વેચાણ રાખનારનુ નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં.૫૦૬૯ તા:૨/૬/૨૦૦૬ થી દાખલ કરવામાં આવેલુ અને તે એન્ટ્રી તા:૨૭/૩/૨૦૦૭ થી પ્રમાણીત થયેલી.

કલેકટરશ્રી, સુરતએ તેમના હુકમ નં.(જે)બખ/તપસ/રજી.નં.૯૪૮/ ૦૬–૦૭ તા:૨૯/૧૨/૨૦૦૬ થી મજકૂર જમીન રહેઠાણ હેતુ માટે બિનખેતી કરી આપેલી. તે હુકમની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં.૫૨૪૯ તા:૧૧/૧/૨૦૦૭ થી થયેલી. મજકૂર એન્ટ્રી રદ થયેલી અને પાછળથી હુકમની નોંધ હકક પત્રક એન્ટ્રી નં.૫૫૮૬ તા:૩૧/૭/૨૦૦૭ થી ફરીથી કરવામાં આવેલી અને તે એન્ટ્રી તા:૧/૧૨/૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી.

હસમુખભાઈ ગગજીભાઈ મેંદપરા પાસેથી મજકૂર જમીન તા:૨૪/૩/૨૦૦૬ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી નીતાબેન શૈલેષભાઈ શાહએ વેચાણ રાખેલી. તે વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૪૬૮૪ નંબરે તારીખ:૨૯/૩/૨૦૦૬ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ ગયેલો. તે દસ્તાવેજ આધારે વેચાણ રાખનારનુ નામ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં.૫૫૬૮ તા:૧૬/૭/૨૦૦૭ થી દાખલ થયેલુ અને તે એન્ટ્રી તા: ૨૬/૧૨/૨૦૦૭ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી.

ફેરફાર નોંધ નં.૪૨૦૫ તા:૨૨/૩/૨૦૦૪ સામે ભાનુબેન તે નગીનભાઈ નાગરજીભાઈની છોકરીએ વાંધા અરજી આપતા મામલતદારશ્રી, ચોર્યાસીએ આર.ટી.એસ. તકરારી કેસ નં.૪૬/૨૦૦૪ ઉપસ્થિત કરેલો અને તે કામે

તાઃ૨૯/૧૧/૨૦૦૪ થી વાંધા અરજી નામંજુર કરી નોંધ પ્રમાણીત કરવા હુકમ કરેલો. વધુમાં નામદાર સીવીલ કોર્ટમાં ચાલતા રે.દિ.મુ.નં.૯/૨૦૦૪ ના કામે જે ચુકાદો આવે તે ચુકાદો પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે, તેવો પણ હુકમ ફરમાવેલો. મામલતદારશ્રીના હુકમ સામે ભાનુબેન તે નગીનભાઈ નાગરજીની છોકરીએ નાયબ કલેકટરશ્રી, ચોર્યાસી પ્રાંત, સુરત સમક્ષ આર.ટી.એસ. અપીલ નં.૨૮/૨૦૦૫ દાખલ કરેલી. તે કામે નાયબ કલેકટરશ્રીએ તેમના તાઃ૨૩/૧/૨૦૦૮ ના હુકમથી અપીલ નામંજુર કરેલી. અને મામલતદારશ્રીનો હુકમ યોગ્ય અને કાયદેસરનો ઠેરવેલો. નાયબ કલેકટરશ્રીના હુકમ સામે ભાનુબેન તે નગીનભાઈ નાગરજીની છોકરીએ કલેકટરશ્રી, સુરત સમક્ષ આર.ટી.એસ. રીવીઝન અરજી નં.૧૭/૨૦૦૮ દાખલ કરેલી. ત્યારબાદ પક્ષકારો વચ્ચે સમાધાન થતા અરજદારે રીવીઝન અરજી પરત ખેંચી લીધેલી. જે અરજી પરત ખેંચવાની પરવાનગી કલેકટરશ્રી, સુરતએ તેમના હુકમ તાઃ૨૪/૧૦/૨૦૦૮ થી આપેલી. ઉપરોકત તમામ હુકમોની નોંધ મહેસુલી રેકર્ડ ઉપર હકક પત્રક એન્ટ્રી નં.૬૨૧૬ તાઃ૨૨/૭/૨૦૦૯ થી કરવામાં આવેલી અને તે એન્ટ્રી તાઃ૪/૯/૨૦૦૯ થી પ્રમાણીત થયેલી. નામદાર સીવીલ કોર્ટમાં ચાલતા રે.દિ.મુ.નં.૯/૨૦૦૪ ના કામે પણ સમાધાન થતા તે દાવો પણ પરત ખેંચવામાં આવેલો. આમ મજકૂર જમીન બાબતે ચાલતા તમામ વિવાદોનો અંત આવેલો.

ડુમસ વિસ્તારમાં ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૭૭(ડુમસ–ભીમપોર–ગવિયર) લાગુ થતા સરવે નં.૭૨૫ વાળી ૯૨૦૭ સમ ચોરસ મીટર જમીનને મુળ ખંડ નં.૨૦૯ આપવામાં આવેલો છે અને તેના બદલામાં અંતિમ ખંડ નં.૨૦૯ થી ૫૯૮૪ સમ ચોરસ મીટર જમીન ફાળવવાનુ સુચન થયુ છે.

કલેકટરશ્રી, સુરતએ તેમના હુકમ નં.(જે)બખ/તપસ/ક.૬૭/૨જી નં.૪૪/૨૦૧૮–૧૯ તાઃ૨૬/૯/૨૦૧૮ થી મજકૂર જમીનને વાણિજય હેતુ માટે બિનખેતી હેતુફેરની પરવાનગી આપેલી છે.

નીતાબેન શૈલેષભાઈ પાસેથી મજકૂર જમીન અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીએ તાઃ૧૨/૬/૨૦૧૯ ના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલી છે. મજકૂર વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૯૮૬૬ નંબરે તારીખઃ૧૩/૬/૨૦૧૯ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયો છે. આમ મજકૂર જમીન અમો વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીની ચાલી આવેલી છે. મજકૂર જમીન ઉપર બાંધકામ માટેના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચીઠ્ઠી નં.ટીડીઓ/

ડીપી./નં.૭૦ તાઃ૩૦/૭/૨૦૧૯ થી મંજુર કરી આપેલા છે. મંજુર પ્લાન મુજબ ભાગીદારી પેઢીએ જમીન ઉપર "ધી વોલ સ્ટ્રીટ બીઝનેસ હબ" નામથી ઓળખાતા વાણિજય હેતુના પ્રોજેકટનુ આયોજન કરેલુ છે. સમગ્ર યોજનામાં બે બેઝમેન્ટ ફલોર ઉપર પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર અને છ માળ એમ કુલ સાત લેવલનું બાંધકામ કરવામા આવેલુ છે. દરેક ફલોર ઉપર દુકાનો બનાવવામાં આવી છે. આમ, યોજનામા દુકાન સ્વરૂપના કુલ ૪૮૯ એકમો છે. આ યોજના રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એકટ ની જોગવાઈઓ હેઠળ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી સમક્ષ PR/SURAT/SURAT CITY/__________ તારીખઃ ——— થી નોંધાયેલી છે. મજકૂર પ્રોજેકટમાં ....માળ ઉપર આવેલ દુકાન નંબરઃ.............. વાળી મિલકત તમે અમારી પાસેથી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલું. વેચાણ વ્યવહાર બાબતે આપણી વચ્ચે તાઃ................. ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ કરાર કરવામાં આવેલો છે. તે વેચાણ કરાર મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ... નંબરે તારીખઃ..... ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયો છે. હવે પ્રોજેકટ પૂર્ણ થયો છે અને સુરત મહાનગરપાલિકાએ તેમના પત્ર નં.............. તાઃ................. થી વપરાશની પરવાનગી આપી છે. તમે વેચાણ કરારની શરતો મુજબ વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ ચુકતે આપેલી હોવાથી તમારી તરફેણમાં મજકૂર દુકાનનો એઝ ઈઝ વેર ઈઝ ધોરણે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે.

આ મુજબ સદરહુ મિલકત અમારી સ્વતંત્ર માલીકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા વહીવટની છે અને અમોને તેની હરકોઈ પ્રકારે વ્યવસ્થા કરવાનો હકક અને અધિકાર છે. સદરહુ મિલકતની અમોએ આ અગાઉ ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, ભાડે કે અન્યથા વ્યવસ્થા કરી કરાવી નથી કે તે કોઈને વેચાણ યા અન્યથા આપવાનું લેખિત કે મૌખિક કબુલ્યું નથી. સદરહુ મિલકત પર કોઈનું કરજ યાને લીયન કે બોજો નથી કે તે કોઈ કોર્ટની જપ્તી, ટાંચ કે મનાઈમાં નથી. મજકુર મિલકત દિવાની કે રેવન્યુ અદાલતના કોઈ પ્રકરણમાં સંડોવાયેલી નથી કે તે કોઈ કોર્ટના પ્રકરણમાં દાવાનો વિષય નથી. સદરહુ મિલકત અંગે અમે કોઈ ટ્રસ્ટ યા સેટલમેન્ટ કર્યું કરાવ્યું નથી કે તે કોઈના જામીન થઈને જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી. સદરહુ મિલકત અમે કોઈને ઈકવીટેબલ મોરગેજમાં પણ આપી નથી કે કોઈ સાથે ભાગીદારી કરીને મૂડી રોકાણ તરીકે સોંપી નથી. સદરહુ મિલકત પર કોઈનો ખોરાકી પોષાકી કે રહેઠાણનો બોજો નથી કે તે ઉપર સરકારી લેણા જેવા કે ઈન્કમ ટેક્ષ, સેલ્સ ટેક્ષ વિગેરેનો બોજો

નથી. સદરહુ મિલકત પર સરકારી, અર્ધ સરકારી કે સ્થાનિક સંસ્થાનું એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશન નથી કે તે મતલબની કોઈ નોટીશ અમોને બજાવવામાં આવી નથી. ટૂંકમાં સદરહુ મિલકત અંગે અમારો કોઈ ગીરોદાર, દાવેદાર, હીસ્સેદાર કે બીજી કોઈ રીતનો હકક કરનાર કોઈ નથી અને અમોને સદરહુ મિલકતની હરકોઈ પ્રકારે વ્યવસ્થા કરવાનો હકક અને અધિકાર છે તેવો તમોને વિશ્વાસ અને ભરોસો આપીને અમે આ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો છે, તેમ છતાં જો કોઈ ભવિષ્યમાં સદરહુ મિલકત પર અમારા થકી કાંઈપણ હકક કરે તો તેનું જોખમ અમારા શીર છે અને તે અમારે અમારા ખર્ચે દુર કરાવી આપવા સહી. તેમ છતાં જો તેવા કોઈ હકક યા પ્રકરણના કારણે તમોને કે તમારા વંશ વાલી વારસોને કાંઈ પણ ખર્ચ અને નુકસાન થાય તો તે અમારે તથા અમારા વંશ વાલી વારસોએ ભરપાઈ કરવું સહી. હવે સદરહુ મિલકત પર અમારે કે અમારા થકી હરકોઈએ કાંઈપણ હકક કરવા નહી અને કરીએ તો તે આ લખાણથી રદબાતલ ગણાય સહી.

આ દસ્તાવેજના અવેજના રૂા................/– અંકે રૂપિયા .... પુરા નકકી થયેલા. તે રકમ તમે અમોને નીચેની વિગતે ચુકવી આપ્યા છે.

વિ ગ ત

રકમ રૂા.	ચેક નંબર	તારીખ	બેન્કનું નામ
	કુલ રૂા.		

જે મળ્યા બદલની અમો આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. ભવિષ્યમાં અવેજ ન મળ્યાની કે ઓછો મળ્યાની અમારે કોઈ તકરાર કરવી નહી અને કરીએ તો તે આ લખાણથી રદબાતલ ગણાય સહી. સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો અમારો હતો તે અમોએ પોતાના કબજા વહીવટમાંથી કાઢીને તમારા પ્રત્યક્ષ કબજા વહીવટમાં સુપરત કરી છે. આ દસ્તાવેજની રૂએ તમો સદરહુ મિલકતના સ્વતંત્ર માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજા વહીવટદાર થયા છો.

સદરહુ મિલકત પર કોઈના જવા આવવાના, હવા ઉજાસના, પાણીના નિકાલના કે બીજી કોઈપણ રીતના ઈઝમેન્ટના હકકો નથી. પરંતુ તમને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપવામાં આવેલી મિલકત, એક બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ એકમ સ્વરૂપની મિલકત હોવાથી અને સમગ્ર ઈમારતમાં સહિયારી સગવડો આપવામાં આવેલી હોવાથી તે બાબતે સ્પષ્ટતા રહે તે માટે નીચે મુજબની પૂર્વ શરતો નકકી કરવામાં આવેલી અને તે તમામ શરતો તમે કબૂલ રાખેલી હોવાથી અમે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો છે. તમારે સદરહુ મિલકત નીચે જણાવેલી શરતોને આધિન ધારણ કરવાની રહેશે.

૧. તમો ખરીદનારે સદરહુ મિલકતના બાંધકામની ગુણવત્તા, ક્ષેત્રફળ, સ્પેસીફીકેશન્સ તથા ઈમારતમાં આપવામાં આવેલી એમેનીટીઝ બાબતે જાતે તથા તજજ્ઞો મારફતે તપાસ કરાવી ખાતરી કરી લીધી છે અને સંતોષ થયો હોવાનું સ્વીકારી અમારી પાસેથી કબજો સંભાળી લીધો છે. સબબ હવે તે બાબતે અમોએ કોઈ જવાબદારી રાખી નથી.

૨. સમગ્ર પ્રોજેકટની સહિયારી સગવડો સમગ્ર જમીન ઉપર આવેલા તમામ એકમોના કબજેદાર માલીકો મળી સમજીને ઉપયોગ ઉપભોગ કરી શકશે. વહિવટી અનુકૂળતા ખાતર આથી એવું નકકી કરવામાં આવે છે કે બાંધકામ પૂર્ણ થાય અને પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ થાય ત્યાંસુધી સહીયારી સગવડોની પુરેપુરી એસ્ટેટ અમો વેચાણ આપનારના વહિવટ હેઠળ રહેશે અને અમો મુકરર કરીએ તેવા નિયમોને આધિન તમો ખરીદનાર સહીતના એકમ ધારકોને વપરાશની પરવાનગી આપવામાં આવશે. સમગ્ર પ્રોજેકટ પુરો થાય ત્યારે ઈમારતના એકમ ધારકોની મેઈન્ટેનન્સ સમિતિ/ સોસાયટી બનાવી સહિયારી સગવડોનો વહિવટ તેવી સમિતિ/ સોસાયટી ને સુપરત કરવામાં આવશે. પ્રથમ સમિતિનું ગઠન અમો પોતાની પસંદગી પ્રમાણે કરીશું તે વિરૂધ્ધ હરકોઈ એકમ ધારક વાંધો લઈ શકશે નહિં. સમિતિ/ સોસાયટી જે વહિવટી નિયમો બનાવે તેવા નિયમો તમામ સભાસદોએ ચુસ્તપણે પાળવાના રહેશે. હરકોઈ સભાસદ તેવા નિયમો અનુસાર વર્તન કરવા સંમત ન હોય તો સમિતિ/ સોસાયટી તેઓને સહિયારી સગવડોનો લાભ લેતા અટકાવી શકશે.

૩. તમો ખરીદનાર એકમવાળી મિલકતમાં ઈમારતની સ્ટ્રકચરલ સ્ટ્રેન્થને નુકસાન થાય તે રીતે કોઈ પણ ફેરફારો કરી શકશો નહી. એકમ વાળી મિલકતમાં કોઈ પણ ફેરફાર કરતા પહેલા સમિતીની પૂર્વ મંજૂરી આવશયક રહેશે.

૪. તમો ખરીદનારે જમીન/મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા યાને કલીયર અને મારકેટેબલ છે તે બાબત પુરતી ખાતરી કરી છે. તે બાબતે અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવતી નથી.

૫. આ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલી મિલકતની જે કિંમત મુકરર કરવામાં આવેલી છે તે નેટ છે અને તેમા પ્રવર્તમાન કાયદાઓ તથા ભવિષ્યમાં લાગુ થતા કાયદાઓ અન્વયે કોઈ વેરા, સેસ, ટેક્ષ વિગેરે ભરવાના થાય તે તમામનો સમાવેશ થતો નથી અને તે તમો ખરીદનારાએ અલગથી ભરવાના અને ભોગવવાના રહેશે તેવી સ્પષ્ટ શરત છે.

૬. ઈમારતની સહિયારી સગવડોના નિભાવ માટે તમારે નિયત રકમ ડીપોઝીટ તરીકે આપવાની રહેશે. તેવી ડીપોઝીટ અમો ભવિષ્યમાં સમગ્ર પ્રોજેકટ માટે અસ્તીત્વમાં આવતી સમિતિ / સોસાયટી તરફે અને વતી અનામત તરીકે અલગ ખાતામાં ધારણ કરીશું. તે ડીપોઝીટની વ્યાજની આવકમાંથી સહીયારી સગવડોના નિભાવ ખર્ચ તથા અન્ય ખર્ચાઓ કરવામાં આવશે. ડીપોઝીટની રકમ પરત માંગી શકાશે નહીં પરંતુ ડીપોઝીટની રકમ તબદીલી ને પાત્ર રહેશે. સમગ્ર પ્રોજેકટ પુરો થાય ત્યારે અમો તેવી અનામત રકમ (ખર્ચ બાદ જતા બાકી રહે તે) સમિતિ/ સોસાયટીને સુપરત કરશે અને તે માટે તમો ખરીદનારની પાછી ન ખેંચી શકાય તેવી સંમતી ગણાશે. તમો ખરીદનાર કોઈપણ વખત તેવી રકમ અમારી પાસેથી કે સમિતિ/ સોસાયટી પાસેથી પરત માંગી શકશો નહિં.

૭. સમગ્ર ઈમારતમાં આવેલ દાદર, પેસેજ, લીફટ, માર્જીન, પાર્કિંગ, અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ ટેન્ક, મોટર, પંપ, પાણીની લાઈનો, ડ્રેનેજ લાઈન, આર.સી.સી. ફ્રેઈમ સ્ટ્રકચર વગેરે સહીયારા ગણાશે અને તેવી સહીયારી મિલકતોનો ઉપયોગ/ઉપભોગ તમામ એકમ ધારકોએ મળી સમજીને કરવાનો રહેશે. તેવી સગવડોના નિભાવ માટે દરેક એકમ ધારકોએ સમિતિ/ સોસાયટી ઠરાવે તે દરે નિભાવ ખર્ચમાં ફાળો આપવાનો રહેશે. એક વખતની ડીપોઝીટની રકમનું વ્યાજ તેવા ખર્ચ માટે વાપરી શકાશે. વ્યાજની આવકમાં ખૂટકો પડે તો ખૂટતી રકમ એકમ ધારકોએ અલગથી આપવાની રહેશે. ઈમારતમાં મોટા

કેપીટલ સ્વરૂપના ખર્ચ માટે ડીપોઝીટની મૂળ રકમ વાપરી શકાશે. સી.ઓ.પી, માર્જીન, પાર્કીંગ, કેમ્પસ લાઈટીંગ અને લેન્ડસ્કેપ ઈત્યાદી સગવડો સહિયારી ગણાશે અને તે પણ સમિતિના વહીવટમાં રહેશે.

૮. ખરીદનારાએ વેચાણ આપવામાં આવેલ એકમ સારી હાલતમાં રાખવાની રહેશે. એકમની મિલકતની પાર્ટીશન વોલ અન્ય દિવાલો, તે ભાગમાં આવતા બીમ, કોલમ તથા ગટર કનેકશન, પાણીના કનેકશન તથા અન્ય સાધનો સારી હાલતમાં રાખવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે અને તમારી કસૂરના કારણે જો ઈમારતના અન્ય કબજેદારોને કાંઈપણ નુકશાન થાય તો તે તમારે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. એટલુંજ નહીં પરંતુ તેવા કબજેદાર, સમિતિ મારફતે જરૂરી રીપેરકામ માટે તમારી મિલકતમાં હરકોઈ યોગ્ય સમયે દાખલ થવા અને તમારા ખર્ચે અને જોખમે જરૂરી રીપેરકામ કરવા કરાવવા હકકદાર રહેશે.

૯. તમો પોતાના હીસ્સાના રાસુકા નિભાવ ખર્ચના નાણાં ચુકવી આપવામાં કસુર કરો તો સમિતિ તમારી મિલકતમાં આપવામાં આવેલી રાસુકી સગવડો જેવી કે વોટર કનેકશન, ઈલેકટ્રીસીટી કનેકશન વિગેર ડીસકનેકટ કરવા હકકદાર રહેશે.

૧૦. સમગ્ર ઈમારતના લાઈટના વાયરો, પાણીની લાઈનો, ગટર કનેકશનો તથા અન્ય રાસુકી સગવડો રીપેર કરવા માટે જાળવણી માટે, સાફ સફાઈ માટે તથા ટેસ્ટીંગ માટે સમિતિના માણસો હરકોઈ યોગ્ય સમયે તમારી મિલકતમાં દાખલ થવા, તેમજ જરૂરી કામો કરવા હકકદાર રહેશે.

૧૧. પ્રોજેકટમાં આવેલા એકમોનો ઉપયોગ માત્ર પ્રવર્તમાન બાંધકામના નિયમો અને ડી.સી.આર સાથે સુસંગત રહે તેવા હેતૂઓ માટેજ કરી શકાશે.

૧૨. મજકુર આખી ઈમારતના દર્શનમાં ફેરફાર થાય તે રીતે તમો તમારા કબજા વાળી મિલકતમાં કાંઈપણ ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરી શકશો નહીં. ઈમારતની બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર તથા રંગકામ માત્ર સમિતિ/ સોસાયટી મારફતે કરાવવાનું રહેશે અને તેના ખર્ચમાં તમારે ફાળો આપવાનો રહેશે. ઈમારતના અન્ય કબજેદારોની મિલકતને નુકશાન યા હાની થવાનો સંભવ હોય તે રીતે તમો તમારા કબજા વાળી મિલકતમાં કોઈ જાથુકના કે કામચલાઉ ફેરફાર કરી શકશો નહીં.

૧૩. તમામ સભાસદોએ સ્વચ્છતા જાળવવાની રહેશે, અને કમ્પાઉન્ડમાં, પેસેજમાં અગર અન્ય કોઈ જગ્યાએ ગંદકી કરવી નહીં.

૧૪. સમગ્ર ઈમારતમાં નિયમોનુસાર ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ આપવામાં આવેલી છે. તેની જાળવણી અને ટેસ્ટીંગ સમિતિ મારફતે કરાવી લેવાનું રહેશે.

૧૫. સમગ્ર ઈમારતમાં જે લીફટ આપવામાં આવેલી તે લીફટની જાળવણી તથા નિભાવ તમો ખરીદનારોઓએ સમિતિ માફતે કરી કરાવી લેવાનો રહેશે. લીફટનું લાયસન્સ પણ સમિતિના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે.

૧૬. અમો વેચાણ આપનાર/પ્રમોટર આથી એવી સ્પષ્ટતા/જાહેરાત કરે છે કે, બી.યુ.સી (વસવાટ નુ પ્રમાણપત્ર) મળ્યેથી ભવિષ્યની મળવાપાત્ર કોઈપણ એફએસફઆઈમાં કે ટેરેસમાં અમો પ્રમોટરનો કોઈ હકક કે હિસ્સો રહેતો નથી. અને આવી જે કોઈ એફએસઆઈ મળે તો તે હક એલોટીની સોસાયટીના ગણાશે.

૧૭. કબજો સુપ્રત કર્યાની તારીખથી વર્ષ–૫ સુધી બાંધકામની ડીફેકટની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનારની રહેશે અને તે અમો વેચાણ આપનારે અમારા પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરી–કરાવી આપવાની રહેશે. પરંતુ, અમો જવાબદાર નહી હોય તેવા અથવા અમારા કાબુ બહારના પરિબળોના પરિણામે વર્કમેનશીપ, કવોલીટી અને સેવાઓમાં તથા સ્ટ્રકચરમાં ખામી ઉભી થઈ હોય તો તેવી ખામીઓ માટે અમો જવાબદાર રહેશું નહી તેની પણ આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૮. એલોટમેન્ટ/ એગ્રીમેન્ટ કે વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ ઉભા થાય તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ (રેરા) ની જોગવાઈઓ અનુસાર કાર્યવાહી થશે જે બન્ને પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯. જો કોઈ સંજોગોમાં આ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈપણ જોગવાઈ કોઈપણ કાયદા કે રૂલ્સ કે રેગ્યુલેશન્સ કે વખતો વખત અમલમાં આવતા કાનુનો કે તેની જોગવાઈઓ હેઠળ નિરર્થક કે બિનઅમલી નકકી થાય તો તેવી જોગવાઈઓ, જયાં સુધી તે જે તે સમયે પ્રવર્તમાન કાયદાઓ સાથે સુસંગત ન હોય ત્યાં સુધી રદ થયેલી ગણાશે અને જયાં સુધી તે કાયદાની જોગવાઈઓ અને નિયમો સાથે સુસંગત હોય ત્યાં સુધી અમલમાં રહેશે અને તે સિવાયની બાકીની જોગવાઈઓ વેલીડ અને અમલી ગણાશે.

૨૦. ઈમારતનું નામ "વોલ સ્ટ્રીટ બીઝનેસ હબ" નકકી કરવામાં આવ્યું છે તેમાં બીજા પક્ષવાળા કે અન્ય સભ્યો કોઈ ફેરફાર કરી શકશે નહી.

આ દસ્તાવેજની રૂએ તમો સદરહુ મિલકતના સ્વતંત્ર માલીક થતા હોવાથી મજકુર મિલકતની પોતાની મરજીમાં આવે તે મુજબ હરકોઈ પ્રકારે વહીવટ વ્યવસ્થા કરવા માલીક મુખત્યાર છો સહી. સદરહુ મિલકતને લગતા અત્યાર સુધીના તમામ વેરા, જમીન મહેસુલ, શિક્ષણ ઉપકર, વિશેષધારો, આઉટગોઈંગ્સ તથા સરકારી લેણાના ડયુઝ ભરપાઈ થયેલા છે તે છતાં જો કોઈ બાકી હોય તો તે અમારે ભરપાઈ કરવા સહી અને તમો ભરો તો તેના નાણાં અમારે તમોને ભરપાઈ કરવા સહી. હવે પછીના મજકુર મિલકતને લગતા તમામ વેરા વિગેરે ભરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારના શીરે છે. આ દસ્તાવેજની રૂએ તમો સદરહુ મિલકત સરકારી અર્ધ સરકારી તથા સ્થાનિક સંસ્થાના રેકર્ડ ઉપર સીટી સરવે કચેરીના રેકર્ડ ઉપર તથા મ્યુનીસીપલ દફતરે તમારા નામે દાખલ કરાવી શકો સહી અને તે માટે અમારી સહી સંમતી કબુલાત અમારે આપવી સહી અને તેવી સંમતી અને કબુલાત આ દસ્તાવેજથી ગણી લેવાય સહી.

<u>વેચાણ આપેલી મિલકતની વિગત</u>

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સુરત સીટી સબ ડીસ્ટ્રીકટ શહેર સુરતના ડુમસ વિસ્તારમાં આવેલી મૂળ મોજે ગામઃ ડુમસ, તાલુકોઃ મજુરાના રેવન્યુ સરવે નં.૭૨૫ વાળી ૯૨૦૭ સમ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળવાળી જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં.૭૭(ડુમસ–ભીમપોર–ગવિયર) લાગુ થતા મૂળ ખંડ નંબરઃ ૨૦૯ આપવામાં આવેલો છે અને તેના બદલામાં અંતિમ ખંડ નંબરઃ ૨૦૯ થી ૫૯૮૪ સમ ચોરસ મીટર જમીન ફાળવવાનું સુચન થયુ છે. તે જમીન ઉપર મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ આયોજીત "ધી વોલ સ્ટ્રીટ બીઝનેસ હબ" નામથી ઓળખાતી ઈમારતમાં "..........માળ" ઉપર આવેલ "દુકાન નં............" વાળી .... સમ ચોરસ ફુટ યાને .... સમ ચોરસ મીટર કારપેટ ક્ષેત્રફળની મિલકત તથા સમગ્ર ઈમારત નીચે આવેલી જમીનમાં ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાની ...... ચો.મી. જમીન તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સાથે દરોબસ્ત.

સ્ટેમ્પ ડયુટી હેતુ માટે એકમ/દુકાનનુ બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ .... સમ ચોરસ મીટર ગણવામાં આવ્યું છે.

સદરહુ મિલકતની હાલની બજાર કિંમત રૂા.———————— અંકે રૂપિયા ——————————————— પુરાની છે તેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા.——————— પુરાના જનરલ સ્ટાંપ પર કરવામાં આવ્યો છે. સ્ટાંપ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા વકીલ ફી તમો ખરીદનારના શીરે છે. ભવિષ્યમાં વધારાની સ્ટાંપ ડયુટી ભરવાની થાય તો તે પણ તમો ખરીદનારે ભરવાની રહેશે. સદરહુ મિલકતને લગતા જુના દસ્તાવેજો તથા હકક દર્શક પુરાવાઓ તમોને સોંપી દીધા છે.

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમે અમારી રાજીખુશીથી અકકલ હોંશીયારી અને બીનકેફમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર સ્વેચ્છાએ તન અને મનની સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં કરી આપ્યો છે જે અમોને તથા અમારા વંશવાલી વારસોને તમામ રીતે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે ——————————————— મતુ તત્રે —————————————————— શાખ.