

// વેચાણ દસ્તાવેજ //

કુલ વેચાણ અવેજ રૂા. /- પુરાનો

સંવત : ૨૦૭૩ ના ને વાર : વાર, તારીખ : મી. માહે :, સને : ૨૦૧૭ ના
અંગ્રેજી દિને...

તમો પહેલા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર:-

....., જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. :, ધંધો :, રહેવાસી :

(જેમનો આઈ.ટી.પી.એ.નંબર : છે.)

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લેખમાં તમો અગર મીલકત વેચાણ રાખનાર અગર તમો ખરીદનાર તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે અને તેમાં વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર તમો પોતે વેચાણ રાખનાર તથા તેઓના વંશવાલી વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સક્રીઓ, સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે સહી.)

જોગ લી....

હમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને વેચનાર :-

મે. યુનિવર્સલ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢી, ધંધો : વેપાર, ડેકાથું : સર્વે નંબર : ૩૬/૨, મધુવન સર્કલ પાસે, એલ.પી. સવાણી સ્કુલ રોડ, અડાજણ, સુરત.

(જેમનો આઈ.ટી.પી.એ.નંબર : AAEFU 3080 G છે.)

(જેમનો ફોન નંબર : 9879449056 છે.)

તેના તરફે અને વતી તેના અધિકૃત ભાગીદારો

(૧) શૈલેષ પદમશીભાઈ મોજાપરા, જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૩૩, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, ડેકાથું : ૩૬/૨, મધુવન સર્કલ પાસે, એલ.પી. સવાણી સ્કુલ રોડ, અડાજણ, સુરત.

(૨) જીજ્ઞેશ પદમશીભાઈ મોજાપરા, જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૨૮, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, ડેકાથું : એજનના..

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લેખમાં તમો અગર મીલકત વેચાણ આપનાર અગર હમો વેચનાર તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે અને તેમાં વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર હમો પોતે વેચાણ આપનાર તથા તમારા વંશવાલી વારસો, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સક્રીઓ, સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવામાં આવશે સહી.)

જાત હમો બીજા પક્ષવાળા મે. યુનિવર્સલ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢી એક ભાગીદારી પેઢી છે અને તે તારીખ : ના ભાગીદારી દસ્તાવેજથી તારીખ : થી અસ્તિત્વમાં આવેલી છે. મજકુર પેઢી રજીસ્ટ્રાર ઓફ કમર્સની કચેરીમાં નંબર :, તારીખ : થી રજીસ્ટર્ડ થયેલી છે. મજકુર પેઢીમાં અગો નંબર : ૧ તથા ૨ ભાગીદારો છીએ અને મે. યુનિવર્સલ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢી વાલી વહીવટકર્તા તથા અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ અને કોર્પોરેટ સુરત સબકોર્પોરેટ યાને તાલુકે સુરત સીટી હાલ અડાજણ રાજ કોર્પોરેટ શહેર સુરતના મોજે ગામ : અડાજણ ના સર્વે નંબર : ૩૬/૨ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું સેકરનું ને-આર-ચો.મી. ૦-૩૫-૪૧ છે અને જેનો આકાર રૂા. ૧૨-૮૭ પૈસા છે. તે જમીનને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૩૧ (અડાજણ) લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૪૯/બી ના બદલામાં કાયમલ પ્લોટ નંબર : ૧૩૪ થી ૨૬૦૦-૦૦ ચોરસ મીટર સેકરનું આપવામાં આવેલ છે. તે બિનખેતીની જમીન ઉપર " મે. યુનિવર્સલ એન્ટરપ્રાઈઝ " એક ભાગીદારી પેઢી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ " યુનિવર્સલ બિઝનેસ સેન્ટર " ના નામથી બોંબખાતી બિલ્ડીંગો પેઢી બિલ્ડીંગ નંબર : ના માળ ઉપર આવેલ શો-રૂમ/ઓફીસ નંબર : વાળી મીલકત. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં " સદરહુ મીલકત " તરીકે સંબોધવામાં આવી છે અને જેનું વિગતવાર નીચે પરિશિષ્ટમાં આપેલું છે. તે મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાને રૂા. /- અંકે રૂપિયા.....પુરાના અવેજ બદલ વેચાણ આપીએ છીએ સહી.

સદરહુ મીલકતની તજની જમીન અંગેના હમારી પ્રાપ્તિ અને સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાના સક્ક અને અધિકારની વિગત એવી છે કે,

સદરહુ મોજે ગામ : અડાજણના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૬/૨ થી નોંધાયેલી જમીનના મુળ માલિક ખતીજાબીબી તે હાસમ હાઉજી માકડાની ટિકરી ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન તેના માલિક ખાતીજાબીબી તે હાસમ હાઉજી માકડાની ટિકરીએ તારીખ : ૨૨-૦૫-૧૦૫૨ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી કાળીદાસ ગોવિંદજીને વેચાણ આપી કબજે સુપરત કરેલી, જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૧૪૮૧ થી તારીખ : ૨૪-૧૦-૧૯૫૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિક કાળીદાસ ગોવિંદજીએ સદરહુ જમીન તથા તેમની માલિકીની અન્યો જમીનો અંગે તેમની તપાસીમાં તેમના વારસો વચ્ચે વહેંચણ કરેલી. જે વહેંચણ મુજબ સદરહુ જમીન જેકીશનભાઈ કાળીદાસને માલિક કબજેદાર તરીકે પ્રાપ્ત થયેલી. જે વહેંચણ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૨૬૧૭ થી તારીખ : ૧૨-૦૨-૧૯૭૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનનું ભૈરવજી સ્ટાન્ડર્ડ એરીયા કરતા ઓછું હોવાથી સદરહુ જમીન ટુકડા તરીકે જાહેર કરવામાં આવેલી. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૪૦૪૭ થી તારીખ : ૧૭-૦૨-૧૯૭૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ તારીખ : ૦૧-૦૪-૧૯૭૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિક જેકીશનભાઈ કાળીદાસ તારીખ : ૦૩-૦૨-૧૯૮૮ ના રોજ ગુજરી ગયેલા. પરંતુ તમજો તેમના ગુજરતા અગાઉ તેમની હયાતીમાં આખરી વીલ યાને વસીયતનામું કરેલું. જે વીલના ફરમાન મુજબ સદરહુ જમીન (૧) જેલીબેન તે જેકીશનભાઈ કાળીદાસની વિધવા (૨) ધનુબેન તે જેકીશનભાઈ કાળીદાસની ટિકરી (૩) ઉર્મિલાબેન તે જેકીશનભાઈ કાળીદાસની ટિકરી (૪) નીલાબેન તે જેકીશનભાઈ કાળીદાસની ટિકરી (૫) રેખાબેન તે જેકીશનભાઈ કાળીદાસની ટિકરીને સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર તરીકે પ્રાપ્ત થયેલી. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૫૪૯૯ થી તારીખ : ૨૮-૦૬-૧૯૮૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ તારીખ : ૧૦-૧૦-૧૯૮૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો (૧) જેલીબેન તે જેકીશનભાઈ કાળીદાસની વિધવા (૨) ધનુબેન તે જેકીશનભાઈ કાળીદાસની ટિકરી (૩) ઉર્મિલાબેન તે જેકીશનભાઈ કાળીદાસની ટિકરી (૪) નીલાબેન તે જેકીશનભાઈ કાળીદાસની ટિકરી (૫) રેખાબેન તે જેકીશનભાઈ કાળીદાસની ટિકરીએ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં (૧) જશવંતભાઈ જેકીશનદાસ પટેલ (૨) અમીષકુમાર જશવંતભાઈ પટેલ (૩) ધર્મેશકુમાર જશવંતભાઈ પટેલ ના નામો સહ માલિક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરાવેલા. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૭૯૮૧ થી તારીખ : ૩૦-૦૭-૨૦૦૧ પાડવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ તારીખ : ૩૧-૦૧-૨૦૦૧ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો પૈકી (૧) ધનુબેન તે જેકીશનભાઈ કાળીદાસની ટિકરી (૨) ઉર્મિલાબેન તે જેકીશનભાઈ કાળીદાસની ટિકરી (૩) નીલાબેન તે જેકીશનભાઈ કાળીદાસની ટિકરી (૪) રેખાબેન તે જેકીશનભાઈ કાળીદાસની ટિકરીએ સદરહુ જમીનમાં રહેતા તેમના હકક, હિત, હિસ્સા (૧) જશવંતભાઈ જેકીશનદાસ પટેલ (૨) અમીષકુમાર જશવંતભાઈ પટેલ (૩) ધર્મેશકુમાર જશવંતભાઈ પટેલની તરફેણમાં જતા કરેલા. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ યાને હકકપત્રક માં નોંધ નંબર : ૭૯૮૨ થી તારીખ : ૩૦-૦૭-૨૦૦૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ તારીખ : ૩૧-૦૭-૨૦૦૧ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો પૈકી જેલીબેન તે જેકીશનદાસ કાળીદાસ પટેલની વિધવા તારીખ : ૧૪-૦૯-૨૦૦૮ ના રોજ ગુજરી ગયેલા. પરંતુ તમજો તેમના ગુજરતા અગાઉ તેમની હયાતીમાં તારીખ : ૦૮-૦૯-૨૦૦૮ ના રોજ આખરી વીલ યાને વસીયતનામું કરેલું. જે વીલના ફરમાન મુજબ સદરહુ જમીન પૈકી તેમના હિસ્સાની જમીન (૧) જશવંતભાઈ જેકીશનભાઈ (૨) અમીષકુમાર જશવંતભાઈ (૩) ધર્મેશકુમાર જશવંતભાઈને આપવા કરાવેલ. પરંતુ (૧) જશવંતભાઈ જેકીશનભાઈ (૨) અમીષકુમાર જશવંતભાઈ (૩) ધર્મેશકુમાર જશવંતભાઈના નામો સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલિક કબજેદાર તરીકે પતેલેથી ચાલી આવેલા હોવાથી સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડ માંથી હમો બીજા પક્ષવાળાના અગ્રહકકધારી જેલીબેન તે જેકીશનદાસ કાળીદાસ પટેલની વિધવાનું નામ કળી કરવામાં આવેલું. જે વારસાઈ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ યાને હકકપત્રક માં નોંધ નંબર : ૧૦૮૫૯ થી તારીખ ૦૬-૦૧-૨૦૦૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ તારીખ : ૦૬-૦૫-૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યાર બાદ સદરહુ જમીનના માલિકો (૧) જશવંતભાઈ જેકીશનભાઈ (૨) અમીષકુમાર જશવંતભાઈ (૩) ધર્મેશકુમાર જશવંતભાઈએ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં (૧) સુમનબેન તે જશવંતભાઈ જેકીશનદાસની ધણીયાણી (૨) દક્ષાબેન તે અમીષભાઈ જશવંતભાઈની ધણીયાણી (૩) મીનલબેન તે ધર્મેશભાઈ જશવંતભાઈની ધણીયાણીના નામો સહમાલિક કબજેદાર તરીકે દાખલ કરાવેલા. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ યાને હકકપત્રક માં નોંધ નંબર : ૧૧૧૬૨ થી તારીખ : ૨૮-૦૯-૨૦૧૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ તારીખ : ૨૯-૧૨-૨૦૧૦ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

સદરહુ જમીનને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૩૧ (બકાજજ) લાગુ પડતા કાયદા પ્લોટ નંબર : ૧૩૪ આપવામાં આવેલ છે. જે કાયદા પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૬૦૦-૦૦ ચોરસ મીટર થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો (૧) જશવંતભાઈ જેકીશનભાઈ (૨) અમીષકુમાર જશવંતભાઈ (૩) ધર્મેશકુમાર જશવંતભાઈએ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં (૪) સુમનબેન તે જશવંતભાઈ જેકીશનદાસની ધણીયાણી (૫) દક્ષાબેન તે અમીષભાઈ જશવંતભાઈની ધણીયાણી (૬) મીનલબેન તે ધર્મેશભાઈ જશવંતભાઈની ધણીયાણીએ સદરહુ જમીનને વાણીજ્ય તેમ જ માટે બિનખેતીમાં ઉપયોગ કરવા અંગે બિનખેતીની પરવાનગી મેળવવા કલેક્ટરશ્રી સુરત રૂબરૂ અરજી કરેલી. જેના અનુસંધાને મહેરબાન કલેક્ટરશ્રી સુરત સાહેબએ તેમના હુકમ ક્રમાંક એ/આઈ/રી.એસ.આર.નં. ૪૦૫/૨૦૧૫/NO.22093/વશી. ૧૦૭ થી ૧૧૮/૧૬ થી તારીખ :

૨૯-૦૧-૨૦૧૬ ના વાણીજમ હેતુ માટે બિનપેતીની પરવાનગી આપેલી. જે હુકમ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર : ૧૨૧૦૯ થી તારીખ : ૧૨-૦૨-૨૦૧૬ ના રોજ પાઠવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ તારીખ : ૧૧-૦૪-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

તેમજ સદરહુ જમીન ઉપર વાણીજમ હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાનો ટાઉન પ્લાનીંગ ઓફીસર, ટાઉન પ્લાનીંગ ડીપાર્ટમેન્ટ, સુરત મહાનગરપાલિકા તેમની રજાચીટી નંબર : ડી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં. : ૪૪૬ થી તારીખ : ૦૨-૦૨-૨૦૧૬ ના રોજ મંજૂર કરી વાણીજમ હેતુ માટે બાંધકામની પરવાનગી આપેલી.

સદરહુ મીલકતની તળની જમીન સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સુરત સીટી સબડીસ્ટ્રીક્ટ હાલ અડાજણ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ શહેર સુરતના મોજે ગામ : અડાજણ ના સર્વે નંબર : ૩૬/૨ વાળી ૩૫૪૧-૦૦ ચોરસ મીટર જમીન, કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૩૧ (અડાજણ) માં સમાવેશ થતા કાયમલ પ્લોટ નંબર : ૧૩૪ થી નોંધાયેલી સુમારે ૨૬૦૦-૦૦ ચોરસ મીટર શેત્રફળ જમીનના માલિક (૧) જશવંતભાઈ જેકિશનભાઈ (૨) અમીષકુમાર જશવંતભાઈ (૩) ધર્મેશકુમાર જશવંતભાઈએ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં (૪) ભુમનભેન તે જશવંતભાઈ જેકિશનભાઈની પત્નીયાત્રી (૫) દલાબેન તે અમીષભાઈ જશવંતભાઈની પત્નીયાત્રી (૬) મીનલબેન તે ધર્મેશભાઈ જશવંતભાઈની પત્નીયાત્રીએ વિવિધ પરવાનગીઓને મેળવી આપવાની શરતે તારીખ : ૦૭-૧૦-૨૦૧૫ ના રોજ હમો બીજા પક્ષવાળા યાને “ મે. યુનિવર્સલ એન્ટરપ્રાઈઝ ” એક ભાગીદારી પેઢીને વેચાણ આપવા નક્કી કરી હમો બીજા પક્ષવાળા લાભમાં સાટાપત કરી આપેલું. જે સાટાપત મહેરબાન સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સુરત સીટી-૮ (શહેર) ની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૧૦૧૨ નંબરે તારીખ : ૦૭-૧૦-૨૦૧૫ ના રોજ નોંધાયેલું. ત્યારબાદ સાટાપતમાં જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન થતા સદરહુ મીલકતવાળી તળની મોજે ગામ : અડાજણ ના સર્વે નંબર : ૩૬/૨ વાળી ૩૫૪૧-૦૦ ચોરસ મીટર જમીન, કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૩૧ (અડાજણ) માં સમાવેશ થતા કાયમલ પ્લોટ નંબર : ૧૩૪ થી નોંધાયેલી સુમારે ૨૬૦૦-૦૦ ચોરસ મીટર શેત્રફળ જમીનના માલિકોએ હમો બીજા પક્ષવાળા કનેમી પુરેપુરો વેચાણ અવેજ સિવાય સદરહુ મીલકતની તળની આખી જમીન હમો બીજા પક્ષવાળાને વેચાણ આપી કબજે સુપરત કરી બે જુદાજુદા રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજો કરી આપેલા. જે અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજો મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સુરત સીટી-૧ (અઠવા)ની કચેરીમાં એક નંબરની બુકના ૧૬૪૪૩ નંબરે તથા ૧૬૪૪૪ નંબરે તારીખ : ૨૫-૧૧-૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલા. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજને આધારે હમો બીજા પક્ષવાળા યાને મે. યુનિવર્સલ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢીનું નામ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલિકી કબજેદાર તરીકે દાખલ થયેલું. જે વેચાણ અંગેની નોંધ ગામ નમુના નંબર : ૬ યાને હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર : ૧૨૨૯૪ થી તારીખ : ૦૨-૧૨-૨૦૧૬ ના રોજ પાઠવામાં આવેલી. સદરહુ નોંધ તારીખ : ૨૦-૦૧-૨૦૧૭ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં (૧) ધનુભેન તે જેકિશનભાઈ કાળીદાસની દિકરી (૨) ઉર્મિલાબેન તે જેકિશનભાઈ કાળીદાસની દિકરી (૩) નીલાબેન તે જેકિશનભાઈ કાળીદાસની દિકરી (૪) રેખાબેન તે જેકિશનભાઈ કાળીદાસની દિકરીના કોઈ પણ પ્રકારના હકક, હિત, હિસ્સા ન હોવા બાબતની તથા સદરહુ બિનપેતીની જમીનના સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિકી કબજેદાર તરીકે જશવંતભાઈ જેકિશનભાઈ તથા તેમના કુટુંબીજનોને એકલાને હર કોઈ રીતની વહીવટ વ્યવસ્થા કરવાનો હકક અને અધિકાર હોવા બાબતની તથા તેના હકક અધિકારની રૂએ સદરહુ જમીનના માલિકો જશવંતભાઈ જેકિશનભાઈ તથા તેમના કુટુંબીજનોએ સબ રજીસ્ટ્રાર રૂબરૂ હાજર રહી હમો બીજા પક્ષવાળા યાને મે. યુનિવર્સલ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢીના લાભમાં કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર : ૧૬૪૪૩ તથા ૧૬૪૪૪, તા. : ૨૫-૧૧-૨૦૧૬ ને કબુલ, મંજૂર કરવા સબ રજીસ્ટ્રાર રૂબરૂ હાજર રહી કબુલાતનો દસ્તાવેજ કરી આપેલો. જે કબુલાતનો દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સુરત સીટી-૧ (અઠવા)ની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકના ૧૬૪૪૬ નંબરે તારીખ : ૨૫-૧૧-૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલો.

આ રીતે સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે સદરહુ મીલકતની તળની સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સુરત સીટી સબડીસ્ટ્રીક્ટ હાલ અડાજણ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ શહેર સુરતના મોજે ગામ : અડાજણ ના સર્વે નંબર : ૩૬/૨ વાળી ૩૫૪૧-૦૦ ચોરસ મીટર જમીન, કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૩૧ (અડાજણ) માં સમાવેશ થતા કાયમલ પ્લોટ નંબર : ૧૩૪ થી નોંધાયેલી સુમારે ૨૬૦૦-૦૦ ચોરસ મીટર શેત્રફળ જમીનના તમામ પરવાનગીઓને આધીન હમો બીજા પક્ષવાળા યાને મે. યુનિવર્સલ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢીની સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વહીવટ તથા વ્યવસ્થા કરવાનો હકક અને અધિકાર હમો બીજા પક્ષના ધરાનીએ છીએ. જેથી સદરહુ મિલકતની તળની જમીન ઉપર મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ હમો બીજા પક્ષવાળા મે. યુનિવર્સલ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢીએ કોર્મશીપલ એ-ટાઈપની તથા બી-ટાઈપની બિલ્ડીંગો બાંધેલ છે અને જેને “ યુનિવર્સલ બિઝનેશ સેન્ટર ” નામ આપેલ છે.

તમો પહેલા પક્ષવાળાને “ યુનિવર્સલ બિઝનેશ સેન્ટર ” નામના પ્રોજેક્ટમાં નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી બાંધકામ સક્રિયતાની મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. તે સિવાય મંજૂર પ્લાનમાં દર્શાવેલ અન્ય તમામ મિલકતનું આયોજન અને બાંધકામ બાબતે તમો પહેલા પક્ષવાળાને કોઈ પણ જાતનો હકક કે અધિકાર આપવામાં આવેલ નથી. સદર આખા યુનિવર્સલ બિઝનેશ સેન્ટર નામના બિલ્ડીંગની આખી ટેરેસમાં કોઈ પણ જાતના હકકો તમો પહેલા પક્ષવાળા કે અન્ય સભ્યોને આપવામાં આવેલા નથી. જેનો માલિકી કબજા બીજા પક્ષવાળા યાને કેવેલોપર્સ મે. યુનિવર્સલ એન્ટરપ્રાઈઝ ના ગણાવત રાખવામાં આવેલ છે. જેથી સદરહુ આખા પ્રોજેક્ટમાં ટેરેસના ઉપરના ભાગમાં કે અન્ય કોઈ પણ જગ્યાએ ક્યારે પણ મંજૂર થયેલા પ્લાન કરતા વધુ બાંધકામ તથા એફ.એસ.આઈ. મળે તો

તેવા વધારાના આંધકામ તથા એફ.એસ.આઈ. અંગેની તકીવટી વ્યવસ્થા કરવાનો બીજા પક્ષવાળા પાને ઠેવલોપર મે. યુનિવર્સલ એન્ટરપ્રાઇઝ નો હકક અભાવિત રાખી આ હસ્તાવેજ કરી આપ્યો છે. તેજ પ્રમાણે સદર આખા યુનિવર્સલ બિઝનેસ સેન્ટર નામના બિલ્ડીંગની આખી ટેરેસ તથા તેનો કોઈ પણ ભાગ બીજા પક્ષવાળા બાકેથી કે વેચાણથી યા અન્ય કોઈ પણ રીતે હર કોઈ વ્યક્તિને વપરાશ કરવા આપી શકશે. તેમજ સદરહુ મિલકત વાળા બિલ્ડીંગના પાર્કિંગ, ટેરેસમાં હર કોઈ પ્રકારનું ઈન્સ્ટોલેશન કરવા માટેની પરવાનગી પણ બીજા પક્ષવાળા આપી શકશે, તેવી સદરહુ મિલકત વેચાણ કરતી વખતે તમારી સાથે તથા અન્ય ખરીદનારાઓ સાથે સ્પષ્ટ શરતો બંધેલી અને તે તમામ શરતો કબુલ રાખવાથી સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ. જેથી તમામ અંગે પહેલા પક્ષવાળા સહિતના તમામ ખરીદનારાઓ તથા વખતો વખતના દસ્તકરીઓ વાંધો યા તકરાર બંધી શકશે નહીં અને ભવિષ્યમાં પ્લાન રીવાઈઝ્ડ કરવા તમા વધુ આંધકામની મંજૂરી બાબતે બાકીના યુનિટ ધારકો સાથે તમો પહેલા પક્ષવાળી સહી, સંમતી, કબુલાતની જરૂર પડે તો તે કોઈપણ જાતના તર-તકરાર કર્યા વિના આપવાની રહેશે અને તેવી સહી સંમતિ કબુલાતો આ પકી ગણી લેવાની રહેશે સહી. તેવી સ્પષ્ટ શરતોને આધીન તેમજ આ હસ્તાવેજમાં જણાવેલી અન્ય શરતોને આધીન આ હસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

સદરજુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત આપણે બંને પક્ષકારોની સંપૂર્ણ રાજીખુશીથી અને પ્રવાર્ધિત બજાર કિંમત મુજબ રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે અને જે અવેજનાં બદલામાં હમોને સદરજુ મિલકત વેચાણ આપવાનું તથા તમોને ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ. જે મુજબ વેચાણ અવેજની રકમ તમો બીજા પક્ષવાળાને તમો પહેલા પક્ષવાળાને નીચેની વિગતે ચૂકવી આપી છે.

// ନାମ୍ନାମା ମନ୍ତ୍ରା-ନୀ ବିଗତ //

[illegible]

આ રીતે સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ તમો પહેલા પસનાં તરફથી હમો બીજા પસનાને મળી ગયા-લી બાબી પાકી પહોંચ જાણી આપીએ છીએ. જેથી આ કુલ વેચાણ અવેજ કિંમત તમો ખરીદનાર પાસેથી હમો વેચનારને નહીં મળી કે ઓછી મળ્યાની હમો વેચનારની કે હમો તરફ કોઈની કોઈ તર તકરાર ચાલે નહીં અને જો તેમ કરવામાં આવે તો તે આથી રદ થાય સહી.

તમો પહેલા પક્ષનાએ શુક્રવી આપેલ ફૂલ વેચાણ અવેજનાં બદલામાં હમો બીજા પક્ષનાએ સદરકુ મિલકત પારણ કરવાના હમારા તમામ હક્કો તમારી તરફેણમાં ટ્રાન્સફર કરીને તમોને પાવતચંદ્ર દિવાકરો કાળ સુધી સંપૂર્ણ વેચાણ આપેલ છે યાને કે હક્કો ટ્રાન્સફર પા એસાઈન કર્યા છે અને તમો પહેલા પક્ષનાને સદરકુ જમીનનાં સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલીક તથા અત્યજ કબજા વાલીવટદાર બનાવ્યા છે

સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ કબજો તમો પહેલા પગલાને આજરોજ શાંતીમય, ખાલી અને પ્રત્યક્ સર્વે હકોથી વાવતચંદ દિવકરો કાળ સુધી સોંપી દીધેલ છે અને જે કબજો તમોએ જોઈ તપાસી માપી મંથાની સાંભાળી લીધો છે, સદર મીલકતનું ભાંવકામ તથા અન્ય સુવિધાઓ તક્કી રાખેલા સ્પેશીલીકેશન મુજબના છે તેમ પણ તમોએ જોઈ—ચકાસણી ગઈ તે યોગ્ય હોવાનું સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે. તેથી હવે પહેલા પગલાળાની તે અંગેની કોઈ પણ તર—તકરાર કરવી નહીં અને જો કરવામાં આવે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી. આથી તમો ખરીદનાર સદરહુ મિલકતનાં હમો વેચનારા જેવા હકકથી એકલા માટીક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ કબજેદાર થયા છો. જેથી સદરહુ મિલકતની હવે પછી તમો કોઈ પણ જાતની વ્યવસ્થા વહીવટ કરવા હકકદાર રહેશો. તેમાં તમો વેચનારની મા હમારા તરફે કોઈપણ શખ્સની હસ્તે પરહસ્તેથી કોઈ હરકત, રુકાવટ, વાંધો વિરોધ, દર—દાનો વિગેરે કરવાનો નહીં અને જો તેમ કરવામાં આવે તો તે આથી રદ બાતલ થાય સહી.

આથી તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકત ઉપર હમો વેચનાર સિવાય અન્ય કોઈનો કાંઈ હક્ક નથી તેમજ કાંઈ કરજ-બોજ, જવાબદારી નથી કે વેચાણ વિગેરેથી આપેલ નથી. તેમજ અન્યની સાથે કોઈપણ જાતના લાખાણ-કરાર-વ્યવહાર કરીને હમો વેચનાર એકલા માલીક મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ કબજેદાર તરીકેના હક્કો ને ઉણા આપેલ નથી. સદરહુ મિલકત કોઈનાં ટાંચ, તારણ, જમીન, અવજજમીન, જામીનગીરીમાં આપેલ નથી. દરેકમાં આપેલ નથી કે સેઠજમેન્ટમાં ગયેલ નથી કે આપેલ નથી. સદરહુ મિલકત વેચાણ કરવા સંબંધે કોઈ કોર્ટનો મનાઈ હુકમ અસતીત્વમાં નથી કે કોઈપણ કોર્ટમાં દાવાદુવીના પ્રકરણો ચાલતા નથી. સદરહુ મિલકત પર કોઈનાં કોઈપણ જાતનાં ખોરાકી, પોષાકી, ભરણપોષણ, પાણી નિકાલ, રસ્તા વિગેરેના હક્ક નથી.

હુંકમાં સહરણુ મિલકત તથા નકરજી, નબોજી અને બીન જોખમી તથા હમારા ચોખ્ખા અને માર્કેટબલ ટાઈટલ વાળી ભોવાની આથી તમોને પાકી ખાત્રી, વિશ્વાસ અને ભરોસો આપીએ છીએ અને સહરણુ મિલકતના આગાઉ થયેલ દરુઆવેજો, રેવન્યુ રેકર્ડ, ટાઉન પ્લાનીંગ તથા મંજૂર થયેલા પ્લાનો તથા વિવિધ કન્વેરી પ્યારા આપવામાં આવેલ વિવિધ પરવાનગીઓ સહીતના હર કોઈ પ્રકારના ટાઈટલને લગતા તમામ કાગળો પહેલા પક્ષવાળાએ મેળવી ટાઈટલ બાબત તથા મંજૂર થયેલા પ્લાનો તથા થયેલ માંદગામની મુશવત્તા તેમજ અન્ય તમામ સુવિધાઓ વિગેરે બાબતેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ ચકાસણી કરી-કરાવી ખાતરી કરી લીધેલ છે. જેમા સહરણુ

મીલકતના ટાઈટલ સર કોઈ રીતના કલ્પિત અને માર્કેટબલ હોવાનો સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે. જેથી ટાઈટલ બાબતે તમામ પહેલા પક્ષનાં કોઈ તરફ—તકરાર કરવાની નથી અને જો કરવામાં આવે તો તે આથી રદ ખાતલ થાય છે.

સદરજુ મીલકત પર કોઈના જવા આપવાના, હવા ઉજાસના, પાણીના નિકાલના કે બીજી કોઈપણ રીતના ઈન્કમેન્ટના હક્કો નથી. પરંતુ તમોને વેચાણ આપેલ મીલકત એક સેલ્ફકન્ટેઈડ શો—રૂમ/ઓફીસ/દુકાન સ્વરૂપની મીલકત છે. સદરજુ બીલ્ડીંગમાં અનેક શો—રૂમ/ઓફીસ/દુકાન ધારકોના હક્કોની સલામતી રહે અને સભ્યો વચ્ચેના અંદરો અંદરના હક્કો અને જવાબદારીઓ નિશ્ચિત થાય તે હેતુથી અમે સદરજુ મીલકત ત્રીસે જણાવેલી પૂર્વ શરતોને આધિન વેચાણ આપી છે.

// શરતો //

- (૧) અમે તમોને પરિશિષ્ટમાં વર્ણવેલ દુકાન/ઓફીસ સરકારી ધારાધોરણ અનુસાર મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરીને વેચાણ આપી છે. જે તમો પહેલા પક્ષવાળાંને જોઈ તપાસી સંતોષ વ્યક્ત કરેલ છે.
- (૨) પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલી સગવડો પ્રોજેક્ટ માટે સહીયારી રહેશે અને તેવી સગવડો સમગ્ર જમીન ઉપર આવેલા તમામ શો—રૂમ/દુકાન/ ઓફીસના કબજેદાર માલિકો મળી સમજીને ઉપયોગ ઉપભોગ કરી શકશે. વહીવટી અનુકૂળતા ખાતર આથી એવું નક્કી કરવામાં આવે છે કે તમામ શો—રૂમ/દુકાન/ઓફીસના બાંધકામ પૂર્ણ થાય અને પ્રોજેક્ટ સંપૂર્ણ થાય ત્યાં સુધી સહીયારી સગવડોની પુરેપુરી એસ્ટેટ અમારા વહીવટ હેઠળ રહેશે અને અમો મુકરર કરીને તેવા નિયમોને આધીન તમને વ્યવસાયની પરવાનગી આપવામાં આવશે. સમગ્ર પ્રોજેક્ટ પુરો થાય ત્યારે બીલ્ડીંગના બે પ્રતિનિધિ સભ્યોની પસંદગી કરી એક સમય સમિતિ બનાવી અમો સહીયારી સગવડોનો વહીવટ તેવી સમિતિને સુવ્રત કરીશું. પ્રથમ સમિતિનું ગઠન અમે અમારી પસંદગી પ્રમાણે કરીશું. તે વિરુદ્ધ હરકોઈ યુનિટ ધારક માંથી થઈ શકશે નહીં. તેવી સમિતિ એક વર્ષ માટે કાર્યરત રહેશે અને ત્યારબાદ બીલ્ડીંગના કબજેદારો પોતાના બે પ્રતિનિધિ પસંદગી અથવા સુંદરથી પ્રથમ પ્યારા ઉપરોક્ત સમિતિ ઉપર નિયુક્ત રહેશે. સમિતિ જે વહીવટી નિયમો બનાવે તેવા નિયમો તમામ સભાસદોએ સુસાપણે પાળવાના રહેશે. હરકોઈ સભાસદ તેવા નિયમો અનુસાર વર્તન કરવા સમંત ન હોય તો સમિતિ તેઓને સહીયારી સગવડોના લાભ હેતા અટકાવી શકશે. પ્રોજેક્ટમાં સહીયારી સગવડો અમારી મનસુકી ઉપર આપીશું. તેવી સગવડોમાં ફેરફાર કરવાનો, સગવડો વધારવાનો યા રદ કરવાનો અમને હક્ક અને અધિકાર રહેશે, તમે તે માટે સંમતિ આપી છે. અમે આપવા ધારેલી સુવિધાઓ તબક્કાવાર હાથ પરવામાં આવશે અને સમગ્ર પ્રોજેક્ટ પુરો થાય ત્યાં સુધીમાં પૂર્ણ કરવામાં આવશે.
- (૩) સદરજુ મીલકત જે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ છે તે અંગેના સુરત યત્તાનગર પાલિકાની કમેટીમાંથી પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે અને તે પ્રમાણે સદરજુ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તે બાંધકામની ગુણવત્તા તથા વપરાયેલ માલની પણ પહેલા પક્ષવાળાંને જોઈ તપાસી ખાતરી કરી સંતોષ વ્યક્ત કર્યો છે. સદરજુ બાંધકામમાં તમો પહેલા પક્ષના તથા અન્ય સભાસદો યાને ખરીદનારાઓએ મિલકતના સ્ટ્રક્ચરમાં ફેરફાર થાય કે દર્શનમાં ફેરફાર થાય તેવા કોઈ ફેરફાર કરવા—કરાવવાના નથી. તેમ છતાં પહેલા પક્ષવાળા પ્યારા તેવા કૃત્યો કરવામાં આવે અને કોઈ નવી પરિસ્થિતિનું નિર્માણ થાય તો તે અંગે તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષવાળાની રહેશે સહી. સદરજુ પ્લાનથી પહેલા પક્ષવાળા માહિતગાર થયા છે. પહેલા પક્ષવાળાને પ્લાનની કોપી પણ આપેલ છે તેથી મંજૂર થયેલા પ્લાન અંગે હવે પછી પહેલા પક્ષના કોઈ પણ જાતની તરફ—તકરાર કરી શકશે નહીં.
- (૪) સદરજુ મીલકત વાળા “ યુનિવર્સલ બિઝનેસ સેન્ટર ” નામના બિલ્ડીંગ ઉપર હમો બીજા પક્ષવાળાંને હમારા ખર્ચે એલ.ઈ.કી. સ્કીન લગાડેલ છે. જેથી તે એલ.ઈ.કી. સ્કીનની માલિકી હમો બીજા પક્ષવાળાની રહેશે. તેમજ મજકુર એલ.ઈ.કી. સ્કીન કાયમને માટે સદરજુ મીલકત વાળા બિલ્ડીંગ ઉપર રહેવા દેવાની રહેશે. તેમજ મજકુર એલ.ઈ.કી. સ્કીન હમો બીજા પક્ષવાળા જાહેરાત માટે હર કોઈ ખાલીતને ભાડે આપવા હક્કદાર રહીશું. તેમજ એલ.ઈ.કી. સ્કીનના ભાડાની તમામ રકમ હમો બીજા પક્ષવાળા મેળવવા હક્કદાર રહીશું સહી. જેથી મજકુર એલ.ઈ.કી. અંગેના ભાડાની કોઈ પણ રકમ તમો પહેલા પક્ષવાળા કે અન્ય કોઈ પણ મુનિટ હોલ્ડર મેળવવા હક્કદાર રહેશે નહીં. તે પણ પહેલા પક્ષવાળા સહિતના તમામ મુનિટ ધારકોને તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, દ્વાન્સફરીઓને તમામ રીતે કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે સહિ તેમજ છે સહિ. તેવું પહેલા પક્ષવાળા કબુલ રાખે છે.
- (૫) સદરજુ મીલકત વાળા “ યુનિવર્સલ બિઝનેસ સેન્ટર ” નામના પ્રોજેક્ટમાં આવેલા પાર્કિંગમાં દરેક મુનિટ ધારકને પોતાના મુનિટના ક્ષેત્રફળના ફાળે આવતા પ્રમાણસરના હીસ્સાના ક્ષેત્રફળ પુરતી જ પાર્કિંગની જગ્યા આપવામાં આવેલી છે. તેથી વધુ પાર્કિંગનો ઉપયોગ પહેલા પક્ષવાળા તથા અન્ય તમામ સભાસદો યાને ખરીદનારાઓએ કરી શકશે નહીં.
- (૬) તમને જે દુકાન/ઓફીસ વેચાણ આપવામાં આવેલ છે તે દુકાન/ઓફીસની આંતરીક રેપેસ તમારા પ્રત્યક્ષ કબજા વહીવટમાં માલિકી હક્કે ગણાશે. ને સિવાયની બિલ્ડીંગમાં આવેલ હાલર, પેસેજ, માર્જીન, પાર્કિંગ, અંકર માઉન્ડ તથા ઓવર હેક ટેન્ક, મોટર, પંપ, પાણીની લાઈનો, ડ્રેનેજ લાઈન, આર.સી.સી. ફેઈમ સ્ટ્રક્ચર તથા વિગેરે સહીયારા ગણાશે અને તેવી સહીયારી મીલકતોનો ઉપયોગ/ઉપભોગ બિલ્ડીંગના કબજેદારોને મળી સમજીને કરવાનો રહેશે, તેવી સગવડોનો નિભાવ માટે બિલ્ડીંગના કબજેદારોને ભેગા મળી બિલ્ડીંગના વહીવટ માટે એક સ્થાનિક સમિતિ બનાવી લેવાની રહેશે અને તે સમિતિ ઠરાવે તે દરે તમારે નિભાવ ખર્ચમાં ફાળો આપવાનો રહેશે. પરિશિષ્ટ-૨ માં જણાવેલી સગવડો બીલ્ડીંગના કબજેદારો માટે સહીયારી છે અને રહેશે સહી.

- (૭) નીચે જણાવેલ મીલકત સહીત ફાળે પડતી વજાવડેચાથેલ હીસ્સાની જમીન પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને અન્ય સભાસદો ની સાથે સહીયારી આપવામાં આવી છે. તે વજાવડેચાથેલ હીસ્સાની જમીન હાલુકાથી વડેચા કરવાની માંગણી કહી પણ તમો પહેલા પક્ષવાળાને કરી કરાવવાની નથી, તે સિવાય રાજીના રસ્તા, સી.ઓ.પી.ના વિગેરે કોઈ એક્સક્લુઝીવ હક્કો, તમો પહેલા પક્ષવાળાને આપવામાં આવેલ નથી. જેથી આંતરીક રસ્તા, પેલેજ, સી.ઓ.પી.ની જમીનનો વહીવટ ભવિષ્યમાં અમલમાં આવનાર સોસાયટી કરશે અને તે તમામ નિભાવ ખર્ચમાં સોસાયટી કરાવે તે હવે તમો પહેલા પક્ષવાળાને ફાળો આપવાનો રહેશે.
- (૮) તમને તમને વેચાણ આપેલ સદરહુ મીલકત સારી હાલતમાં રાખવાની જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે. તમને વેચાણ આપેલ મીલકતની પાર્ટીશન વોલ અને અન્ય દિવાલો, તે ભાગમાં આવતા બીમ, કોલમ તથા ગટર કનેક્શન, પાણીના કનેક્શન તથા અન્ય સાધનો સારી હાલતમાં રાખવાની જવાબદારી તમારી રહેશે અને તમારી કસુરના કારણે જો ઈમારતના અન્ય કબજેદારોને કોઈ પણ નુકશાન થાય તો તે તમારે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. એટલું જ નહીં પરંતુ તેવા કબજેદાર, એસોસીએશન મારફતે જરૂરી રીપેર કામ માટે તમારી મીલકતમાં હરકોઈ યોગ્ય સમયે દાખલ થવા અને તમામ ખર્ચ અને જોખમ જરૂરી રીપેરકામ કરવા કરાવવા હક્કદાર રહેશે. તે વિરુદ્ધ તમો તકરાર કરો તો તે આ કરારથી રદબાતલ ગણાય સહી.
- (૧૧) મજરુર બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગમાં વાઈબ્રેટીંગ ક્રીલીંગ, કોર કલીંગ કે અન્ય કોઈપણ રીતે ફેરફાર કે તોડફોડ પહેલા પક્ષવાળાને કરવા, કરાવવાની રહેશે નહીં તેમજ સ્ટુકચર નબળુ પડી જાય તેવા કુત્તી પહેલા પક્ષવાળાને કરવા કરાવવાના રહેશે નહીં. અને સદરહુ આખી ઈમારતનાં દર્શનમાં ફેરફાર થાય તે રીતે તમારાથી પોતાના કબજા વાળી મીલકતમાં કોઈપણ ફેરફાર કે સુધારા નધારા કરી શકાશે નહીં, ઈમારતની બહારની હીવાલોનું પ્લાસ્ટર તથા રંગકામ એસોસીએશન મફત કરવાનું રહેશે અને તેના ખર્ચમાં તમારે પ્રમાણસરનો ફાળો આપવાનો રહેશે. તમને વેચાણ આપેલી મીલકતની બાલકની અગર ગેલેરી હરકોઈ રીતે બંધ કરી શકાશે નહીં.
- (૧૨) તમો પહેલા પક્ષવાળાને તમા અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોને વેચાણ આપેલ જે તે યુનિટ ઉપર હમો બીજા પક્ષવાળાને સાર્દન બોર્ડ આપેલ છે. જે સાર્દન બોર્ડમાં પહેલા પક્ષવાળાને કે અન્ય કોઈ યુનિટ હોલ્ડરોને કોઈ પણ પ્રકારના ફેરફાર કરવા કરાવવાના નથી તેમજ સાર્દન બોર્ડ ઉપર લગાવેલ એલઈટી લાઈટ બહારથી રપષ્ટ રીતે દેખાઈ તે રીતે ચોતાનું સાર્દન બોર્ડ બગાડવાનું રહેશે. તેમજ અન્ય યુનિટ હોલ્ડરને અડચણરૂપ થાય તે રીતે સાર્દન બોર્ડ પહેલા પક્ષવાળાને બગાડવાનું રહેશે નહીં. આ શરતમાં જણાવ્યા મુજબ ન વર્તીને પહેલા પક્ષવાળા ધ્વારા સાર્દનબોર્ડ લગાડવામાં આવે તો તેવા સાર્દન બોર્ડ કાયમી ધોરણે દુર કરવા બીજા પક્ષવાળા હક્કદાર રહેશે સહી.
- (૧૩) તમો પહેલા પક્ષવાળાને મિલકત વાળા બિલ્ડીંગમાં કે “ યુનિવર્સલ બિઝનેસ સેન્ટર ” ના નામથી ઓળખાતી આખી ટ્રિમાઈટીસમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને તમા અન્ય સભાસદોને સ્વચ્છતા જાળવવાની રહેશે.
- (૧૪) સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકત બિલ્ડીંગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગનું નામ “ યુનિવર્સલ બિઝનેસ સેન્ટર ” સિવાય અન્ય કોઈ પણ નામ રાખી શકાશે નહીં કે નામમાં કોઈ ફેરફાર થઈ શકશે નહીં.
- (૧૫) સદરહુ મિલકત ગ્રામ પંચાયત દફતરે રેવન્યુ રેકર્ડમાં, સુરત મહાનગરપાલિકામાં, સીટી સર્વે દફતરે તથા સરકારી યા અર્થસરકારી દફતરમાં હમો બીજા પક્ષવાળાના ચાલતા કોય તો તેમાંથી હમારુ નામ કમી કરાવી તમો તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હક્કદાર છો સહી, અને તે અંગે હમારી જ્યાં જ્યાં સહી, તથા કબુલાતની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં તે તમારે આપવી સહી, તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજથી તે અંગે હમારી લેખિત સંમતિ તથા કબુલાત ગણી લેવી સહી.
- (૧૬) સદરહુ મિલકતને લગતાં હરકોઈ પ્રકારના સરકારી અર્થસરકારી કચેરીના ટેક્ષ, વેરા, લાઈટબીલ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ વિગેરે તેમજ બાંધકામ અંગે પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ જે કંઈપણ જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ ચાર્જ કે વેરા તથા જી.ઈ.બી. ચાર્જીસ, ગેસ ચાર્જીસ વિગેરે અન્ય તમામ ચાર્જીસ માલૂમ, કબજેદાર તરીકે તમો પહેલા પક્ષવાળાને ભરપાઈ કરવાના રહેશે સહી.
- (૧૭) ભવિષ્યમાં સદરહુ તમો પહેલા પક્ષવાળાને વેચાણ આપેલ મીલકત યા તેનો કોઈ પણ ભાગ કે સદરહુ મીલકત વાળી “ યુનિવર્સલ બિઝનેસ સેન્ટર ” નામની આખી ઈમારત યા સદરહુ મીલકત વાળી ઈમારતમાં આવેલ કીકેટ, ઓવર હેડ ટાંચી, ઈલેક્ટ્રીક મીટર, વાયરિંગ સહીતની કેસીલીટીમાં તમો પહેલા પક્ષવાળાને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ કબજે સુપરત કર્યા બાદ કોઈ ખામી સર્જાય યા કોઈ પણ જાતની કુદરતી આફત જેવી કે, ભુકંપ, પૂર, આતંકવાદી હુમલો કે આગ કે અન્ય કોઈ પણ પ્રકારની કુદરતી યા માનવસર્જીત આફતને કારણે સદરહુ મીલકત યા સદરહુ મીલકત વાળી આખી ઈમારતને કોઈ નુકશાની થાય યા નષ્ટ થાય યા કોઈ જાનમાલ યા જાન હાની થાય તો તેમાં તમો બીજા પક્ષવાળાની કોઈ પણ જાતની જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી. તેવી સ્પષ્ટ શરતોને આધીન સદરહુ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાને તમા અન્ય સભાસદોને વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. જે શરતો તમો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ મંજૂર છે અને રહેશે તેવી સ્પષ્ટ ખાતરી આપવા બાદ જ સદરહુ મીલકત તમો પહેલા પક્ષવાળાને તથા અન્ય સભાસદોને જે તે મીલકતો વેચાણ આપેલ છે. જેથી હવે પછી તે અંગે પહેલા પક્ષવાળા બીજા પક્ષવાળા વિરુદ્ધ કોઈ પણ પ્રકારની નુકશાની વળતણ કે ફોજદારી સહીતની કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહશે નહીં. જે આ વેચાણ દસ્તાવેજની મહત્વની શરત છે.

(૧૮) આ વેચાણ દસ્તાવેજની તમામ શરતો પહેલા પક્ષવાળાએ વાંચી છે અને પહેલા પક્ષવાળાએ હરેક પાના ઉપર સહી કરાવી છે તેથી આ વેચાણ દસ્તાવેજની શરતોની પહેલા પક્ષવાળા માહિતગાર છે અને તે તમામ શરતો પહેલા પક્ષવાળાને કબુલ મંજૂર અને અંધનક્તા રહેશે. તેમ પહેલા પક્ષવાળા કબુલ રાખે છે. જેથી સદરહુ શરતો બાબતે પહેલા પક્ષનાએ કે તેમના થકી કોઈ એ કોઈ પણ જાતની તર-તકરાર કરવા-કરાવવાની નથી અને જો કરવા-કરાવવામાં આવે તો આથી રદ ખાતાલ થાય સહી. પહેલા પક્ષવાળા સદર મીલકત અન્ધોને દ્વાન્સફર કરે તો તે દ્વાન્સફર પણ આ દસ્તાવેજની શરતોને આધીન થયેલ છે. તેમ ગણાશે સહી.

પરિશિષ્ટ-૧

વેચાણ આપેલ મીલકતની વિગત

કિલ્લીકટ સુરત સબડિવિઝન યાને તાલુકે સુરત સીટી હાલ અડાજણ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ શહેર સુરતના મોજે ગામ : અડાજણ ના સર્વે નંબર : ૩૬/૨ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું શ્રેયણ હે-આર-ચો.મી. ૦-૩૫-૪૧ છે અને જેનો આકાર રૂા. ૧૨-૮૭ પૈસા છે. તે જમીનને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર : ૩૧ (અડાજણ) લાગુ પડતા ઓરીજીનલ પ્લોટ નંબર : ૪૯/બી ના બકલામાં કાયમલ પ્લોટ નંબર : ૧૩૪ થી ૨૬૦૦-૦૦ ચોરસ મીટર શ્રેયણ આપવામાં આવેલ છે. તે બિનખેતીની જમીન ઉપર “ મે. યુનિવર્સલ એન્ટરપ્રાઇઝ ” એક ભાગીદારી પેકી દ્વારા બાંધવામાં આવેલ “ યુનિવર્સલ બિઝનેસ સેન્ટર ” ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગો પેકી બિલ્ડીંગ નંબર : ના ઉપર આવેલ શો-રૂમ નંબર : વાળી આશરે કાર્પેટ એરીયા સમ ચોરસ ફૂટ યાને ચોરસ મીટર તથા બિલ્ડઅપ એરીયા એરીયા સમ ચોરસ ફૂટ યાને ચોરસ મીટર શ્રેયણવાળી બાંધકામ સહિતની મિલકત, તેને લગતી તળની જમીનમાં ફાળે પડતો પ્રમાણસરના વજાવરેલાવેલા અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીનના તકકો સહિત અને તેને સાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહિત હરોબરત.

પરિશિષ્ટ-૨

(સમગ્ર બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓ)

- (૧) આંતરીક એગ્રોચ રોડ.
- (૨) સીક્યોરીટી કેબીન.
- (૩) ફ્લીટલાઈટ તથા કમ્પાઉન્ડમાં આવેલ અન્ય સુવિધાઓ.
- (૪) કોમન ડ્રેનેજ લાઈન.
- (૫) હાઉર, પેલેજ તથા લીફટ.
- (૬) પાર્કિંગ વ્યવસ્થા.
- (૭) પાણીની લાઈન તથા ડ્રેનેજ લાઈન
- (૮) કોમન ફોયર અને એન્ટ્રન્સ.
- (૯) ઈમારતના કોમન લાઈટ.

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ભર્થ જેવો કે સ્ટેમ્પ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપ ફી વિગેરે આનુસંગિક તમામ ખર્ચાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાના છે અને તેમાં હમો બીજા પક્ષનાઓની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી. સદરહુ મીલકતની વેચાણ કિંમત રૂા. /- ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબનો રૂા. /- નો જનરલ સ્ટેમ્પ લાપરી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો છે.

એકી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાઓએ હમારી રાજીખુશીથી, પૂરી અક્ષબ-હોશિયારીમાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર, તન અને મનની સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં વાંચી-વંચાવી, સમજી-વિચારી, બિનકેફિયતે કરી આપેલ છે. જે હમો બીજા પક્ષનાઓને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ - મંજૂર તેમજ અંધનક્તા થાય સહી તેમજ રહેશે સહી. અને..... મનુ તને..... શાખ

મે. યુનિવર્સલ એન્ટરપ્રાઇઝ એક ભાગીદારી પેકી,
તેના તરફે અને વતી તેના અધિકૃત ભાગીદારો

(૧) શૈલેષ પદમશીભાઈ મોક્ષપરા,

(૨) બીજેશ પદમશીભાઈ મોક્ષપરા,