ઓનરશીપના ધોરણે દુકાનનો
વેચાણ દસ્તાવેજ

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ **લોધીકાના ગામ કાંગશીયાળીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩ પૈકી ૧** ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **''વજભુમી''** તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.-૧૦ તથા ૧૧ ની કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૭૨૩-૧૨** ઉપર બનાવવામાં આવેલ **''બાલાજી પેલેસ''** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ **માહેના ગ્રાઉન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ **(દુકાન)શોપ નં.-૧** જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ૧૩-૨૧ બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૧૫-૫૧** નો ઓનરશીપ ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેચાણ કિંમત રૂા. ૩,૫૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ત્રણ લાખ પચાસ હજાર પુરા.

રાજકોટ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (રૂડા) ના રીવાઇઝડ બાંધકામ પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક નં.-રૂડા/ટેક/ડેવ/કાંગશીયાળી/૩૮૧/૧૬/૩૯૩૬, તા.૨૫-૦૬-૨૦૧૮.

શ્રી ....,

ઉ.વ.આ. :..., ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો :......,

રહે. ઠે. : ....

....

:::::::::: તે મિલ્કત ખરીદનાર.

:::::::::::::::::: લખાવી લેનાર.

કાંગશીયાળી, રે.સ.નં.૩૩ પૈકી ૧, પ્લોટ નં.૧૦ તથા ૧૧,''બાલાજી પેલેસ'',
ગ્રાઉન્ડ ફલોર (દુકાન)શોપ નં.૧, બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૧૫-૫૧

<u>જોગ લખી આપનારાઓ :-</u>

"સુખનાથ ડેવલોપર્સ"ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજજે(PAN : ADOFS 0568 G) શ્રી જયંતિભાઈ વલ્લભભાઈ કાછડીયા,

ઉ.વ.આ. : ૪૫, ધર્મે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,
રહે ઠે. : "બહુચર કૃપા", ૧૯-અમૃતવાટીકા,
પ્રભુ દર્શન સ્કુલ પાસે, આસ્થા રેસીડેન્સી પાછળ, મવડી, રાજકોટ.

:::::::::: તે મિલ્કત વેચનાર.

::::::::: લખી આપનાર

જત તમો ખરીદનાર જોગ આ ઓનરશીપથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી બંધાઈએ છીએ કે, :-

<u>પ્રાથમીક :-</u>

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ લોધીકાના ગામ કાંગશીયાળીના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૩ પૈકી ૧ ની જમીન એકર ૧૧-૦૩ ગુંઠા જમીનના રહેણાંકના હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"વ્રજ ભુમી"** તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.૧૦ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૬૧-૫૬ તથા પ્લોટ નં.૧૧ ની જમીન ચો.મી.આ.૩૬૧-૫૬ એમ મળી કુલ ૨(બે) પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ.૭૨૩-૧૨(બાંધકામ પ્લાન પાસ સાથેની ખુલ્લી જમીન) અમો વેચનારની સુખનાથ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં.-૧૦૦૯, તા.૫/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજથી શ્રી જયંતિભાઈ વલ્ભભભાઈ કાછડીયા વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહુ બાંધકામ પ્લાન પાસ સાથેની ખુલ્લી જમીન અમારી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ ત્યારબાદ અગાઉ મંજુર થયેલ પ્લાન અમારી ભાગીદારી પેઢીના નામે રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટે લો-રાઇઝ બિલ્ડીંગનુ બાંધકામ કરવા માટેનો રીવાઈઝડ બિલ્ડીંગ પ્લાન રાજકોટ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (રૂડા) ના સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજુ કરતા તેમની કચેરીના બાંધકામ પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક નં.-રૂડા/ટેક/ડેવ/કાંગશીયાળી/૩૮૧/૧૬/૩૯૩૬, તા.૨૫-૦૬-૨૦૧૮ ના રોજથી લો-રાઇઝ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરી આપેલ

છે. જે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબના પ્લોટ નં.-૧૦ તથા ૧૧ ની કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૭૨૩-૧૨** ઉપર મંજુર થયેલ રીવાઈઝડ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ અમોએ સ્થાનિકે બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. જે મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ અમારી ભાગીદારી પેઢીએ સ્થાનિકે બાંધકામ કરેલ છે. ત્યારથી ઉપરોકત જણાવેલ રીવાઈઝડ બાંધકામ પ્લાન સહીતની મિલ્કત અમારી સુખનાથ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. અને વેચાણ, વ્યય, વ્યવહાર વિગેરે કરવાનો અમારી ભાગીદારી પેઢીને સંપુર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. તેથી ઉપરોકત વિગતે અમારી ભાગીદારી પેઢીએ તમો ઉપરોકત ખરીદનારને રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ પૈકી **"બાલાજી પેલેસ"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ **માહેના ગ્રાઉન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ **(દુકાન)શોપ નં.-૧** જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ૧૩-૨૧ બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૧૫-૫૧** આવેલ છે. તે દુકાન વેચાણ આપતા અમારી ભાગીદારી પેઢીના મુખત્યારે તમો ખરીદનાર જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ વેચાણ આપતા અમારી ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે તમો ખરીદનાર જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

સદરહું પ્લોટ નં.-૧૦ તથા ૧૧ ની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા માટે રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક નં.-રૂડા/ટેક/ડેવ/ કાંગશીયાળી/૩૮૧/૧૬/૩૯૩૬, તા.૨૫-૦૬-૨૦૧૮ ના રોજથી મેળવી બાંધકામ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે. તે રીવાઈઝડ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ હેતુ માટેના બિલ્ડીમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર પાર્કીંગ તથા ૮ દુકાન તેમજ ફર્સ્ટ ફલોર થી ફોર્થ ફલોર સુધી ૨૦ ફલેટ તથા ફીફથ ફલોરમાં ૩ ફલેટ એમ મળી કુલ ૨૩ ફલેટસ તથા ૮ દુકાનોનું બાંધકામ કરેલ છે. સદરહું બિલ્ડીંગને અમો લખી આપનારાઓએ **"બાલાજી પેલેસ"** નામ આપેલ છે તેનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુઃ સીમા **પરિશિષ્ટ-૧** માં બતાવવામાં આવેલ છે. આમ આ મીલ્કત અમો લખી આપનારની ભાગીદારી પેઢીની માલીકી તથા કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. તેમાં અમારી ભાગીદારી પેઢી સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી તેનું વેચાણ, વ્યવહાર અને વહીવટ કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક અને

અધિકાર છે.

(૨) સદરહું **બીલ્ડીંગ્ઝ "બાલાજી પેલેસ"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ **માહેના ગ્રાઉન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ **(દુકાન)શોપ નં.-૧** જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ૧૩-૨૧ બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૧૫-૫૧** આવેલ છે. જેનું સંપુર્ણ વર્ણન તથા ચર્તુ: સીમા **પરિશિષ્ટ-૨** માં બતાવવામાં આવેલ છે. તે તમોને **રૂા.૩,૫૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા ત્રણ લાખ પચાસ હજાર** પુરા નો અવેજ નીચેની વિગતે લઈ તમોને વેચાણ આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપેલ **દુકાન(શોપ) નં.-૧** હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહુ દુકાન(શોપ) તરીકે ઓળખાવવામાં આવેલ છે.

(૩) સદરહું **દુકાન(શોપ)**વાળા બીલ્ડીંગ **"બાલાજી પેલેસ"** બિલ્ડીંગની માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝ કલીયર છે. અને માલીકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડસ (લેખ દસ્તાવેજો) તમોને બતાવેલ છે અને તમોએ તેનું ઈન્પેકશન કરી વેરીફાઈડ કરેલ છે. અને તમોને ટાઈટલ ડીડસ કલીયરની ખાત્રી થયેલ છે. સદરહું **દુકાન(શોપ)** વાળા બીલ્ડીંગના તમામ ટાઈટલ ડીડસ સાથેની ઝેરોક્ષ ફાઈલ અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. તેથી ટાઈટલ ડીડઝ અંગેનો તમારે કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

(૪) સદરહું **દુકાન(શોપ)**વાળા બીલ્ડીંગ **"બાલાજી પેલેસ"** બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્સ સ્પેસીફીકેશન વાળા રાજકોટ અર્બન ડેવલપમેન્ટ (રૂડા)એ આપેલ બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ ઈન્પેકશન કરેલ છે. અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબના **દુકાન(શોપ)**ની સીચ્યુએશન લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ દિશા, તેમાં વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્પેકશન કરી જોઈ તપાસી ચોકસાઈ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો તમોએ આજરોજ સંભાળેલ છે.

(૫) સદરહું **દુકાન(શોપ)**ના અંદરના ભાગ પુરતો અબાધિત કબજો તમારો રહેશે અને તેમાં તમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કાંઈ પણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. સદરહું **દુકાન(શોપ)**નો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો તમો બીજા કોઈની પણ દખલ વગર સ્વતંત્ર રીતે કરવા હકકદાર છો.

(૬) સદરહું **દુકાન(શોપ)ના** કારપેટ એરીયા સિવાય કે સમગ્ર બીલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ દાદરો, (સ્ટેરકેશ) ફલેટનું કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન વોટર ટેન્ક, ટોપ ફલોર ઉપર ટેરેસ આવેલ છે. તેનો ઉપયોગ ફકત ફલેટસ ઓનર્સ જ કરી શકશે. તેમજ તેના ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી.

તેમજ સદરહું સીલ્વરસીટી તરીકે ઓળખાતા કોર્મશીયલ કમ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગ માહેના જે એ. ઓ. પી. તથા ડેકલેરેશન રજીસ્ટર કરેલ છે. તે મુજબ આ એસોસીએશનના તમામ સભ્યોએ પ્લોટ નં. ૧ તથા તેને સંલગ્ન જે કોમન પ્લોટ આવેલ છે. તેના તમામ પ્રકારના હકકો જતા કરવાના રહેશે. અને જે શરતોને આધીન જ આ દુકાન ધારણકર્તાઓને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે. તેમજ તમામ સભ્યોને તેની સ્પષ્ટતા તેમજ સમજણ આપેલ છે. તેથી કોઈપણ ધારણકર્તા સભ્યોએ ભવિષ્યમાં આ અંગે વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાના રહેશે નહી. તેથી રે. સ. નં. ૮૮ પૈકી ૨૨ માં જે કોમન પ્લોટ આવેલ છે. તે અંગેના તમામ પ્રકારના વપરાશના હકકો આ સીલ્વર સીટીના **ફલેટસ/દુકાન(શોપ)** ઓનર્સ એસોસીએશનએ જતા કરવાના છે. તેથી જે કોમન પ્લોટમાં સીલ્વર સીટીના ફલેટ તથા દુકાનના ધારણકર્તાઓએ પ્રવેશ કરવાનો નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ.

(૭) સદરહું **દુકાન(શોપ)**ના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન વ્હાઈટ વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા કારપેટ એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. પરંતુ સમગ્ર બીલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર સદરહું બીલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન ની વિરૂધ્ધ કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈ પણ ફેરફાર પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહી. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે. અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ **દુકાન(શોપ)** વેચાણ રાખેલ છે.

(૮) સદરહું **દુકાન(શોપ)** તમોને માલીકી ધોરણે (ઓનરશીપ બેઈઝ) થી વેચાણ આપેલ છે. અને વેચાણ કિંમતનો ચુકતે અવેજ સંભાળી લઈ તેનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. અને તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. જે હકિકતે તમો સદરહું **દુકાન(શોપ)**ના સુવાંગ અને સ્વતંત્ર માલીક બનો છો. અને તે તમો પુત્ર,

પૌત્રાદિક, લીલાવંશ, વારસો પરંપરા યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારુ દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો. સદરહું **દુકાન(શોપ)** અન્યને વેચાણ ગીરો ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોશીએશનના બાયલોઝને આધિન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છો.

(૯) સદરહું **દુકાન(શોપ)** વાળા બીલ્ડીંગ **''બાલાજી પેલેસ''** પ્લોટ નં.-૧૦ તથા ૧૧ ની કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૭૨૩-૧૨** ઉપર આવેલ છે. પરંતુ તમોને જે બીલ્ડીંગમાં, જે ફલોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો **દુકાન(શોપ)** વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફલોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતુ તમારૂ લીયન છે. કે હકિકતે તમોને વેચાણ આપેલ બીલ્ટઅપ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહહિસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહ માલીકીની છે. જે હકિકતે ભવિષ્યમાં કોઈ પણ સંજોગોમાં **''બાલાજી પેલેસ''** વાળુ બીલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બીલ્ડીંગમાં અન્ય ફલેટ ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સત્તા વાળાઓની પુર્વ મંજુરીને આધિન રહીને નવું બીલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતાં ખર્ચે બાંધી શકશો. અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા બીલ્ટઅપ એરીયાનો **દુકાન(શોપ)** મળેલ છે. તે જ ફલોર ઉપર અને તે જગ્યાએ તેટલા જ બીલ્ટઅપ એરીયાના **દુકાન(શોપ)**નો માલીકી હકક તમો કલેઈમ કરી શકશો. અને જેટલા સુખાધિકારના હકકો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયા છે. તેવા જ અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હકકદાર છો.

(૧૦) સદરહું **દુકાન(શોપ)** વાળા **''બાલાજી પેલેસ''** બીલ્ડીંગ ઉપર કે તમોને વેચાણ આપેલ **દુકાન(શોપ)** ઉપર નામદાર સરકારશ્રીનું કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કે સહકારી કે શરાફી સંસ્થાનું કે અન્ય વ્યકિતનું કે પેઢીનું કે કોઈનું કે કોઈપણ પ્રકારનું લેણું કે ગીરોની રૂએ કે અન્ય રીતે કરજ કે બોજો નથી કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. અને તમોને વેચાણ આપેલ **દુકાન(શોપ)** અમારી સંપુર્ણ માલીકી હકકનો છે. તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી અને અમોને વેચાણ કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે. જેના વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના

બોજા રહીત તમોને સદરહું **દુકાન(શોપ)** વેચાણ આપેલ છે.

:- તમો ખરીદનાર તરફથી અમો વેચનારાઓની ભાગીદારી પેઢીને આ **દુકાન(શોપ) નં.૧** ના અવેજ પેટે મળેલ સંપુર્ણ અવેજની રકમ નીચે મુજબ છે.-:

રકમ રૂા.	વિગત
રૂા...,૦૦,૦૦૦-૦૦	અંકે રૂપિયા .... પુરા તમો ખરીદનાર તરફથી અમો વેચનારાઓની ભાગીદારી પેઢીને અવેજ પેટે ....ના ચેક નં......, તા.../../૨૦૧૮ ના રોજના ચેકથી મળેલ છે.
કુલ રૂા.૩,૫૦,૦૦૦-૦૦	અંકે રૂપિયા ત્રણ લાખ પચાસ હજાર પુરા.

ઉપરોકત વિગતે તમો ખરીદનાર પાસેથી અવેજની સંપુર્ણ રકમ અમો વેચનારાઓની ભાગીદારી પેઢીને મળી ગયેલ છે. અમો આથી તેની પંહોચ સ્વીકારીએ છીએ. તેમજ અવેજ બાબતે અમોએ કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર રહેતા નથી. તેમજ ભવિષ્યમાં પણ આ બાબતે અમોએ કે અમારા વંશ, વાલી, વારસોએ વાંધો કે તકરાર લેવાની નથી જેની વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીએ છીએ.

(૧૧) સદરહું **દુકાન(શોપ)**નો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, કબજો તમોને આજરોજ સોંપી આપેલ છે. જે હકિકતે સદરહું **દુકાન(શોપ)** સીટી સર્વે ઓફીસ કે સરકારી કચેરીમાં કે મ્યુ. કોર્પોરેશનમાં કે રેવન્યુ દફતરમાં તમો તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તેમાં અમારે અમારી સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહું **"બાલાજી પેલેસ"** ની મિલ્કતને લગતાં તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ ટેકસ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈ કર, મહેસુલ કર, બીનખેતીનો આકાર વિગેરે આજની તારીખ સુધીના અમોએ ભરી આપવાના છે. આજ પછીના આવા તમામ વેરાઓ **દુકાન(શોપ)**ને લગતાં તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૨) તમોને વેચાણ આપેલ **દુકાન(શોપ)** સબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને

બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું છે.

(એ) **''બાલાજી પેલેસ''** માં તમોને વેચાણ આપેલ **દુકાન(શોપ)** ઉપરાંત બાકીના **દુકાન(શોપ)**નું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે. એટલે તમો બીલ્ડીંગ કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચે વાળાના શાંત, કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈપણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(બી) આ વેચાણ દસ્તાવેજના **પરિશિષ્ટ-૨** માં તમારી માલીકીની જગ્યાના કારપેટ એરીયાનું માપ દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ, ઉંચાઈ દર્શાવેલ છે. તેમાં કોઈ પણ રીતે કોઈ પણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહી.

(સી) **''બાલાજી પેલેસ''** બીલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ, તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ **દુકાન(શોપ)** કબજેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બીલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો **ફલેટ/શોપ ઓનર્સ એસોશીએશન** સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતાં તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન, પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતાં ભાગનો ખર્ચ તમારે એસોશીએશનને એસોશીએશન ઠરાવે તે પ્રમાણે ચુકવી આપવાનો રહેશે. અમારી માલીકીના **''બાલાજી પેલેસ''** બિલ્ડીંગમાં વેચાણ ન થયેલ **દુકાન(શોપ)**નો ખાલી કબજો અમારી પાસે હોય તો તમારા સદરહું એસોશીએશનને અમારી પાસેથી બીલ્ડીંગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહી.

(ડી) સદરહું એસોશીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી બીલ્ડીંગ કે બીલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈ પણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(ઈ) તમારી એકસકલુઝીવ પઝેશનની જગ્યા અંગે એટલે કે તમારા કબજા ભોગવટાના **દુકાન(શોપ)** બાબત સરકારશ્રી તરફથી કે મ્યુ. કોર્પોરેશન તરફથી કે રૂડા તરફથી વખતો વખત જે કાંઈ પણ વેરાઓ આકારવામાં આવે તેવા વેરા ટેકસેઝની રકમ ભરવાની આજની તારીખથી તમામ જવાબદારી તમારી પોતાની રહેશે અને આવા વેરાની રકમ તમારે ભરવાની રહેશે. ઉપરોકત બીલ્ડીંગની અનડીવાઈડેડ કોમન ફેસેલીટીઝના સંદર્ભમાં આવા કોઈ ટેકસેઝ કે ખર્ચ થાય તે માટે એસોશીએશનને ઉપરોકત કલોઝ–ડી માં જણાવ્યા મુજબ તમારે વરાડે પડતા ટેકસ કે ખર્ચની રકમ ચુકવી આપવાની છે.

(એફ) એસોશીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડયુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એસોશીએશનનો અગ્રહકક છે.

(જી) તમારા **દુકાન(શોપ)**ના એરીયા વાળા કબજાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરાવવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી એસોશીએશન કરાવશે. અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો છે.

(એચ)સદરહું **દુકાન(શોપ)વાળા** બીલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે જે હકિકતે લખાવી લેનારને બીલ્ડીંગનાં બાંધકામનાં પ્લાન, બાંધકામની મંજુરી, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, તેમાં વાપરવામાં આવનાર માલ–મટીરીયલ, વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ **દુકાન(શોપ)** અમો લખાવી લેનારએ ખરીદ કરેલ છે તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી.

(આઈ) સદરહું **દુકાન(શોપ)** કે **"બાલાજી પેલેસ"** ની દિવાલો,

સીડી, પાઈપ લાઈન, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, કોર્ટ યાર્ડ, કોમન ટોઈલેટ, કોમન પાર્કિંગ, વિગેરેમાં કે ઈમારતનાં બારોબારનાં રંગ રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો લખાવી લેનારએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

(જે) ફલેટ ધારણકર્તાઓએ દુકાનના આગળના ભાગે આવેલ પાર્કીગમાં પોતાના વાહનો પાર્કીગ કરવા નહી તેમજ કયારેય દુકાન ધારકોને મુશ્કેલી થાય તેવું વર્તન કરવું નહી. દુકાન ધારણકર્તાઓએ ફકત દુકાન આગળ આવેલ પાર્કીગનો ઉપયોગ કરવો. તેમજ દુકાન ધારકોને ભવિષ્યમાં કોઈપણ લાઈટ કનેકશન રીપેરીંગ તથા અન્ય જરૂરી કામકાજ સિવાય ફલેટના પાર્કીગમાં કે અન્ય ભાગમાં પ્રવેશ આપવામાં આવશે નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૩) આ વેચાણ દસ્તાવેજોને આનુસંગિક બીજી બાબતો અને શરતો નીચે મુજબ છે.

(એ) સદરહું બીલ્ડીંગની અગાસી તમો **દુકાન(શોપ)** ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિતગત હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ફલેટ ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે અગાસીનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. તમારે અગાસીમાં કોઈ પણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નથી. અન્ય **દુકાન(શોપ)** ઓનર્સ કબજેદારના સહીયારા ઉપયોગમાં અંતરાય કે અવરોધ કરવાના નથી.

(બી) આ બીલ્ડીંગના બાંધકામ સબંધે કે ટાઈટલના સંદર્ભમાં જોઈતી તમામ માહિતી અને દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તમોને પુરા પાડવામાં આવેલ છે. તે અંગે અમોએ કસુર કરેલ છે. તેવો વાંધો તકરાર તમો ઉઠાવી શકશો નહીં.

(સી) **"બાલાજી પેલેસ"** બિલ્ડીંગમાં આવેલ **દુકાન(શોપ)** ઓનર્સના પાણી પુરવઠા અને સહીયારી જગ્યાની વીજળી પુરવઠો અને બીજી જરૂરી સેવાઓની વ્યવસ્થા કરવાની સંભાળ એસોશીએશન લેશે પરંતુ તમારી જગ્યાની અંદર લાઈટ કનેકશન છે તેના વપરાશ બદલની ચાર્જીસની રકમ તમારે દરેકે વ્યકિતગત ભરવાની છે. દુકાન માટેની ઈલેકટ્રીક પેનલના મેઈન્ટેનન્સ અને રીપેરીંગ માટે દુકાન

માલીકો/ધારણ કરનારાઓને અને તેમના પ્રતીનીધીને અંદરના પાર્કિંગમાં પ્રવેશવાના હકકો રહેશે. તેમજ ફલેટ તથા દુકાન ધારણકર્તાઓને પાણીના વપરાશ માટે અલગ-અલગ બોર, ટાંકાઓ તથા અલગ-અલગ બોર પંપ આપેલ છે. તેથી તેઓએ તેમના કબજામાં રહેલ બોર, પંપ તથા ટાંકાઓમાંથી પાણીનો વપરાશ કરવાનો રહેશે. તેમજ દુકાન ધારણકર્તાઓનો જે પાણી માટેનો ટાંકો જે ફલેટની અગાસી ઉપર આવેલ છે. તે કાયમી જાળવી રાખવાનો છે. તેમજ ફલેટના ધારણકર્તાઓએ તેમાં કયારેય વાંધો કે તકરાર ઉઠાવવાનો નથી. તેમજ બીજા એસોસીએશનના ધારણકર્તાઓને તકલીફ કે મુશ્કેલી થાય તેવું કોઈપણ કામ કરવાનું નથી. એકબીજા એસોસીએશનને એકબીજા સાથે પરસ્પર મૈત્રી ભાવ તથા સમજુતી મુજબ કામકાજ કરવાનું છે. અને કયારેય કોઈપણ પ્રશ્ન થાય તો તેનો ઉકેલ બન્ને એસોસીએશનના હોદેદારો તથા સભ્યોએ સાથે બેસી કરવાનો રહેશે. જળ ચાર્જીસ ભરવામાં તમો **દુકાન (શોપ)** ઓનર્સ/કબજેદાર કસુર કરશો અને નળ કપાઈ જાય તો તેની જવાબદારી દુકાન(શોપ)ઓનર્સ/કબજેદારની છે. તે અંગે અમારી કોઈ જ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(ડી) **"બાલાજી પેલેસ"** બિલ્ડીંગમાં ઈલેકટ્રીક લાઈન પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન ટેલીફોનની લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈન પણ આવેલ છે. અને આવી કોમન લાઈનો જે તે રહેણાંકના ફલેટમાંથી પસાર થાય છે. અને તેમાં જે તે **ફલેટ** ઓનર્સ કબજેદારે અટકાયત કરવાની નથી. તેમજ તેવી લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂર પડયે તમામ જાતની સગવડ સુવિધા કરી આપવાની છે. અને આ સહીયારી સુવિધાઓમાં તમારે કોઈ અટકાયત અવરોધ કરવાનો નથી. કે મિલ્કતને નુકશાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

(ઇ) **"બાલાજી પેલેસ"** બિલ્ડીંગમાં આવેલ **દુકાન(શોપ)**ની માલીકી જે તે **દુકાન(શોપ)** ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ **દુકાન(શોપ)**નો માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતુ સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે **બાલાજી પેલેસ ફલેટ/શોપ**

ઓનર્સ એસોશીએશનના સભ્ય થવું ફરજીયાત છે. અને સદરહું એસોશીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધાઓના તમામ હકકો તમો ભોગવી શકશો. અને તેની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની છે. અને બિલ્ડીંગનું નામ **"બાલાજી પેલેસ"** રાખેલ છે. તેમા તમારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. આ બિલ્ડીંગમાં જે તે બિલ્ડીંગના **દુકાન(શોપ)** માલીકોનું એસોશીએશન જે તે બીલ્ડીંગના એસોશીએશનના હોદેદારો કરશે.

(એફ)આ સાથેના **પરિશિષ્ટ**–૩ માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેચવામાં આવેલ **દુકાન(શોપ)** સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુસંગિક હોય ઈનસેપરેબલ છે. તેથી આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહ કબજાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

(૧૪) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યા સિવાયની કોઈ પણ બાબત અંગે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે ગુજરાત રાજયના વખતો વખત સુધારા સાથેના ગુજરાત ઓનરશીપ **ફલેટ** એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈઓને માન્ય રાખીને તેવી તકરારનો અંત લાવવાનો છે. અને સર્વ માલીકોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૫) સદરહું મિલ્કતને લગતાં અમો વેચનારાઓના પુરોગામીન તથા અમારા માલીકી હકક દર્શાવવા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડઝ) નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જેની ઝેરોક્ષ નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. નીચે લખી વિગત વાળા લેખ દસ્તાવેજો હાલ અમારા કબજામાં છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી તથા ખરાઈ કરેલ છે. ભવિષ્યમાં અમારા કબજાના લેખ દસ્તાવેજો અમારે તમારા એસોશીએશનને સોંપી આપવાના છે. જે તમારે જોવા બતાવવા જરૂર પડે ત્યારે એસોશીએશનએ તમોને જોવા બતાવવાના છે.

<u>ટાઈટલ ડીડઝ :–</u>

(૧)સુખનાથ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગ શ્રી જયંતિભાઈ વલ્લભભાઈ કાછડીયા વિગેરએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુંક્રમ નં.૧૦૦૯, તા.૫/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

કાંગશીયાળી, રે.સ.નં.૩૩ પૈકી ૧, પ્લોટ નં.૧૦ તથા ૧૧,"બાલાજી પેલેસ",
ગ્રાઉન્ડ ફલોર (દુકાન)શોપ નં.૧, બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૧૫–૫૧

(૨)રાજકોટ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી (રૂડા) ના રીવાઈઝડ બાંધકામ પરવાનગી પ્રકરણ ક્રમાંક નં.-રૂડા/ટેક/ડેવ/કાંગશીયાળી/૩૮૧/૧૬/ ૨૯૭૪, તા.૨૪-૦૭-૨૦૧૭ ના રોજથી મંજુર કરેલ એમાલગેશન પ્લાન તથા બાંધકામ પ્લાન તથા મંજુરી લેટરની નકલ.

(૩)સુખનાથ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામના ગામ નમુના નં.૨ ની નકલ.

(૪)શ્રી જયંતિભાઈ વલ્લભભાઈ કાછડીયા વિગેરે જોગ શ્રી લીલાવંતીબેન હરસુખભાઈ દલસાણીયાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુંક્રમ નં.૧૭૨૨, તા.૭/૦૬/૨૦૧૬ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૫)શ્રી જયંતિભાઈ વલ્લભભાઈ કાછડીયા વિગેરે જોગ શ્રી ચંદુભાઈ જીવરાજભાઈ વેકરીયાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુંક્રમ નં.૨૧૪૨, તા.૮/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૬)શ્રીમતી લીલાવંતીબેન હરસુખભાઈ દલસાણીયા જોગ શ્રી ગીરધરભાઈ લાલજીભાઈ સોરઠીયા તથા શ્રી લાભુભાઈ નાગદાનભાઈ ખીમાણીયાએ જાતેથી તથા અન્ય સહ-હિસ્સેદારોના મુખત્યાર દરજજે કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુંક્રમ નં.૩૬૫, તા.૧૮/૦૪/ ૨૦૦૭ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૭)શ્રી ચંદુભાઈ જીવરાજભાઈ વેકરીયા જોગ શ્રી ગીરધરભાઈ લાલજીભાઈ સોરઠીયા તથા શ્રી લાભુભાઈ નાગદાનભાઈ ખીમાણીયાએ જાતેથી તથા અન્ય સહ-હિસ્સેદારોના મુખત્યાર દરજજે કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુંક્રમ નં.૬૩૨૩, તા.૨૨/૦૬/૨૦૦૭ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૮)શ્રી ગીરધરભાઈ લાલજીભાઈ સોરઠીયા વિગેરે જોગ શ્રી ઘુસાભાઈ હમીરભાઈ ધ્રાગા વિગેરએ તા.૭/૪/૨૦૦૭ ના રોજ કરી આપેલ કુલમખત્યારનામાની નકલ.

(૯)જીલ્લા પંચાયત કચેરીના હુકમ નં.એન.એ.-લેરેકાક-૬૫-કેસ નં.૧૯૮/૦૬-૦૭/વશી/૧૫૯૬/૧૬૦૩, તા.૨/૦૪/૨૦૦૭ ના રોજના બીનખેતી હુકમની નકલ.

(૧૦) મંજુર થયેલ બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.

(૧૧)ઝોન સર્ટીફીકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.

(૧૨)લોધીકા તાલુકા મામલતદાર સાહેબના હુકમ નં.જમન-વશી -૨૭૨૬-૦૬ તા.૨૧/૧૧/૨૦૦૬ ના રોજ થયેલ એકત્રીકરણ હુકમની નકલ.

(૧૩)શ્રી ગીરધરભાઈ લાલજીભાઈ સોરઠીયા વિગેરે જોગ શ્રી મુકેશ પ્રાણલાલ દોશી વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુંક્રમ નં.૭૩૦૮ તા.૫/૧૦/૨૦૦૬ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૪)રાજકોટ ના મહે.સીવીલજજ (સી.ડી) કોર્ટના દી.પ.અ.નં.૪૫૮/૦૪ તા.૨૧/૨/૦૫ ના રોજ થયેલ વીલ યાને વસીયતનામાના રૂએ પ્રોબેટ (વારસા સર્ટીફીકેટ) ની નકલ.

(૧૫)શ્રી ગીરધરભાઈ લાલજીભાઈ સોરઠીયા વિગરે જોગ શ્રી ધનજીભાઈ પાંચાભાઈ લીંબાસીયા વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૬૬૧૨ તા.૧૧/૦૯/૨૦૦૬ ના રોજના દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૬)શ્રી ધનજીભાઈ પાંચાભાઈ લીંબાસીયા વિગેરે જોગ શ્રી પરસોતમભાઈ માવજીભાઈ શીયાણી વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. ચુકસુધારા અનુ.નં.૪૯૫૨ તા.૬/૮/૨૦૦૫ ના રોજના દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૭)શ્રી ધનજીભાઈ પાંચાભાઈ લીંબાસીયા વિગેરે જોગ શ્રી પરસોતમભાઈ માવજીભાઈ શીયાણી વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૨૬૯૪ તા.૨૮/૪/૨૦૦૫ (નવોનં.૧૧૯ તા.૫/૧/૨૦૦૬) ના રોજ નોંધાયેલ દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૮)શ્રી માવજીભાઈ ઠાકરશીભાઈ શીયાણી જોગ શ્રી પ્રવીણચંદ્ર મનજીભાઈ ઝાલાવડીયા વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૩૭૨૯ તા.૩૦/૮/૧૯૯૬ (૧ નંબરની બુકના નં.૪૫૫૯, તા.૧૭/૧૧/૧૯૯૭)ના રોજના દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૯)શ્રી માવજીભાઈ ઠાકરશીભાઈ શીયાણી જોગ શ્રી નટવરલાલ ડાયાભાઈ ઉકાણી વિગેરેએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.

...૧૫/-

૩૭૨૮ તા.૩૦/૮/૧૯૯૬ (૧ નંબરની બુકના નં.૪૫૫૮, તા.૧૭/૧૧/ ૧૯૯૭) ના રોજના દસ્તાવેજની નકલ.

(૨૦) શ્રી પ્રવીણચંદ્ર મનજીભાઈ ઝાલાવડીયા વિગેરે જોગ શ્રી ધીરજલાલ જીવરાજભાઈ પટોડીયાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૨૧૯૫ તા.૧૩/૭/૧૯૮૨ (નોંધ્યા તા.૨૯/૦૯/૧૯૮૨) ના રોજના દસ્તાવેજની નકલ.

(૨૧)શ્રી નટવરલાલ ડાયાભાઈ ઉકાણી વિગેરે જોગ શ્રી ધીરજલાલ જીવરાજભાઈ પટોડીયાએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં.૨૧૯૪ તા.૧૩/૭/૧૯૮૨ (નોંધ્યા તા.૨૯/૦૯/૧૯૮૨) ના રોજના દસ્તાવેજની નકલ.

(૨૨)શ્રી ધીરજલાલ જીવરાજભાઈ પટોડીયા જોગ શ્રી પંકજભાઈ રમણકાંત જસાણી વિગેરેના કુલમુખત્યાર શ્રી રમેશચંદ્ર અમૃતલાલએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ.નં.૨૦૩૦ તા.૩૦/૬/૧૯૮૨ (નોંધ્યા તા.૨૯/૦૯/૧૯૮૨) ના રોજના દસ્તાવેજની નકલ.

(૨૩) શ્ર રમેશચંદ્ર અમૃતલાલ જસાણી જોગ શ્રી પંકજભાઈ રમણકાંત જસાણી વિગેરેએ કરી આપેલ કુલમુખત્યાર નામાની નકલ.

(૨૪) પંકજ રમણકાંત, રેખા રમેશચંદ્ર તથા સુરેશ તથા પ્રણવ સુરેશ જસાણીના વાલી સુરેશ કાંતીલાલે રમેશચંદ્ર અમૃતલાલને આપેલ કુલ મુખત્યારનામાની નકલ.

(૨૪) કાંતીલાલ મોહનલાલ જસાણીએ તા.૧૯/૧૨/૧૯૭૩ ના રોજ કરેલ અનરજીસ્ટર્ડ વીલની નકલ.

(૨૫)શ્રી કાંતીલાલ મોહનલાલ જસાણી વિગેરેએ જોગ શ્રી નિરંજન છગનલાલ ના કુલમુખત્યાર શ્રી રમેશચંદ્ર અમૃતલાલએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧ ની બુકના નં.૧૨૨,વો.૨૩૧, તા.૧૯/૧/ ૧૯૭૧ ના રોજના દસ્તાવેજની નકલ.

(૨૬)શ્રી નિરંજન છગનલાલ જોગ શ્રી તખુભા વજુભા ઉર્ફે તખતસંગ વજેસંગએ જાતેથી તથા હલંધર ટી. જાડેજા વિગેરેના કુલમુખત્યાર દરજજે કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ૧ નં.ની બુકના નં.૧૩૦,

વો.૮, તા.૧૬/૮/૧૯૬૨ ના રોજના દસ્તાવેજની નકલ.

(૨૭)તખુભા વજુભા જોગ પ્રહલાદ ટી. જાડેજાએ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

(૨૮)શ્રી નિરંજન છગનલાલે શ્રી રમેશચંદ્ર અમૃતલાલને કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની નકલ.

(૨૯)શ્રી જાડેજા હલંધર તખતસિંહ વિગેરેએ શ્રી તખુભા વજુભા ઉર્ફે તખતસંગ વજેસંગને કરી આપેલ કુલમુખત્યાર નામાની નકલ.

(૩૦)તા.૧૦/૪/૨૦૦૩ ના રોજનું વીલ યાને વસીયતનામાની નકલ.

(૩૧)શ્રી મુકેશભાઈ પ્રાણલાલ દોશી જોગ શ્રીમતિ ચંદ્રીકાબેન પ્રાણલાલ દોશીએ કરી આપેલ રજી. બક્ષીસ દસ્તાવેજ અનું.નં.૫૧૩૩, તા.૧૫/૧૦/૨૦૦૪ ના રોજના દસ્તાવેજની નકલ.

(૩૨)શ્રી ચંદ્રીકાબેન પ્રાણલાલ દોશી વિગેરે જોગ શ્રી ભાનુશંકર વૃજલાલ શુકલએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં.૧૦૪૬, ૧ નંબરની બુકના નં.૯૬૮,વો.૩૦૮, તા.૦૪/૧૨/૧૯૭૫ ના રોજના દસ્તાવેજની નકલ.

(૩૩)શ્રી ભાનુશંકર વૃજલાલ શુકલ જોગ શ્રી જાડેજા રણુભા કશ્યાજીએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ૧ નં.ની બુકના નં.૧૨૮, વો.૭, તા.૧૪/૧૧/૧૯૬૧ ના રોજના દસ્તાવેજની નકલ.

(૩૪)શ્રી ભાનુશંકર વૃજલાલ શુકલ જોગ શ્રી જાડેજા કલુભા કશ્યાજીએ કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ૧ નં.ની બુકના નં.૧૨૯,વો.૭, તા.૧૪/૧૧/૧૯૬૧ ના રોજના દસ્તાવેજની નકલ.

(૩૫)રેવન્યુ ટીપ્પણની નકલ.

(૩૬)ઘરખેડ નં.-૧૦ મામલતદાર સાહેબરી રાજકોટનાએ જાડેજા તખુભા વજુભાના નામનું આપેલ કબજા હકક પ્રમાણપત્રની નકલ.

(૧૬) તમોને વેચાણ આપેલ **દુકાન(શોપ)માં** અમારા નામનું ઈલેકટ્રીક કનેકશન આવેલ છે. જે તમારે આજથી દિવસ-૩૦ માં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું છે. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોએ આ **દુકાન(શોપ)** વેચાણ

રાખેલ છે. અને તેમ કરવામાં જો તમો કસુર કરશો તો અમો સદરહું ઈલેકટ્રીક કનેકશન જી.ઈ.બી. ને પરત સોપી આપીશું તેમાં તમારે કોઈજ વાંધો તકરાર ઉઠાવવાનો નથી.

(૧૭) તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ **દુકાન(શોપ)**નો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે અમારે રજીસ્ટર કરાવી આપવાનો છે. સદરહું દુકાન(શોપ)ના સ્ટેમ્પ અંગે ઉપસ્થિત થતી તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો લેનારને શીરે છે. એવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૧૮) અમોએ રજીસ્ટર કરાવેલ એ.ઓ.પી.ની નકલ તમોને આપેલ છે જે તમોએ વાંચેલ છે અને તેની તમામ શરતો તમોએ કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની કબુલાત આપતા તેની શરતોને આધિન રહીને આ દુકાન(શોપ) તમોને વેચાણ આપેલ છે. **"બાલાજી પેલેસ"** માં આવેલ **ફલેટ/શોપ ના** માલીકનું એ.ઓ.પી. રજીસ્ટર કરાવવામાં આવેલ છે અને તમોને ઉપરોકત એ.ઓ.પી.માં જણાવેલ સામાન્ય સુવીધાઓ જ આપવામાં આવેલ છે. તે સીવાયની સામાન્ય સુવીધાઓ **ફલેટસ/શોપ ઓનર્સ/માલીકોને** આપવામાં આવેલ છે.

(૧૯) અમો લખાવી લેનારએ સરકારશ્રીના ધારાધોરણ મુજબ સર્વીસ ટેક્ષની જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવતા પહેલા અન્ય જે કોઈ પ્રવર્તમાન કરવેરા હોય તે તમો લખી આપનારને ચુકવવાના છે.

-:: પ રિ શિ ષ્ટ-૧ ::-

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના સબ-ડીસ્ટ્રીકટ **લોધીકાના ગામ કાંગશીયાળીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩ પૈકી ૧** ની બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"વજભુમી"** તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં.-૧૦ તથા ૧૧ ની કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૭૨૩-૧૨** ઉપર બનાવવામાં આવેલ **"બાલાજી પેલેસ"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગની પાર્કીંગ સહીતની સંયુકત ચર્તુ: સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :- પ્લોટ નં.૧૨ તથા ૨૪-૦૦ મીટર પહોળાઈનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

કાંગશીયાળી, રે.સ.નં.૩૩ પૈકી ૧, પ્લોટ નં.૧૦ તથા ૧૧,"બાલાજી પેલેસ",
ગ્રાઉન્ડ ફલોર (દુકાન)શોપ નં.૧, બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૧૫-૫૧

...૧૮/-

દક્ષિણે :- કોમન પ્લોટ-બી તથા પ્લોટ નં.૧૫ ની જમીન આવેલ છે.

પૂર્વે :- પ્લોટ નં.૯ તથા ૨૪-૦૦ મીટર પહોળાઈનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે:- કોમન પ્લોટ-બી તથા પ્લોટ નં.૧૨ ની જમીન આવેલ છે.

-:: પ રિ શિ ષ્ટ-૨ ::-

સદરહુ **બીલ્ડીંગ્ઝ "બાલાજી પેલેસ"** ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ **માહેના ગ્રાઉન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ **(દુકાન)શોપ નં.-૧** જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ૧૩-૨૧ બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૧૫-૫૧** આવેલ છે. તેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :- માર્જીન તથા પાર્કીંગ તથા ૨૪-૦૦ મીટર પહોળાઈનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણે :- દુકાન(શોપ) નં.૨ તથા ફલેટ હોલ્ડરોની પાર્કીંગની જગ્યા આવેલ છે.

પૂર્વે :- દુકાન(શોપ) નં.૨ તથા ૨૪-૦૦ મીટર પહોળાઈનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- માર્જીન તથા પાર્કીંગની જગ્યા આવેલ છે.

-:: પ રિ શિ ષ્ટ-૩ ::-

"બાલાજી પેલેસ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

(૧) **પરિશિષ્ટ-૧** માં જણાવેલ મિલ્કતની જમીન,

(૨) ગ્રાઉન્ડ ફલોર માં આવેલ પાર્કીંગ, સીડી તથા લીફટ, લીફટ રૂમ,

(૩) અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ વોટર ટેંક,

(૪) ગંદા પાણીનાં નિકાલની પાઈપ લાઈન, કુંડીઓ અને ગટર,

(૫) બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોમન ઈલેકટ્રીક લાઈટ ફીટીંગ તથા મીટર,

(૬) પાણી ઉપર ચડાવવાનો પંપ, પાણીની પાઈપલાઈનો, તથા સબમર્શીબલ પંપ,

(૭) સમગ્ર મીલ્કતના પાયા, બિમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, પ્લીન્થ, ચાલી, બાલ્કની, પેસેજ, બહારની દિવાલ, ડક, ખૂલ્લી જગ્યા વિગેરે.

(૮) લીફટ.

લીફટ, સેફટી ગાર્ડ વિગેરેનો ઈન્સ્ટોલેશન સદરહું મિલ્કતમાં કરેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી ચેક કરેલ છે. તેથી તે બાબતે ભવિષ્યમાં વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

ઉપર મુજબની સહીયારી સુવિધાઓ અવિભાજીત છે.**''બાલાજી પેલેસ''** બિલ્ડીંગમાં માલીકી ધોરણે **દુકાન(શોપ)** ખરીદ કરનારને આ સુવિધાઓ સભ્ય દરજજે પ્રાપ્ત થશે. **દુકાન(શોપ)** હોલ્ડરોએ સહીયારી સુવિધાઓનાં ઉપયોગનાં અધિકારોમાં અરસ-પરસ અટકાયત કે અવરોધ કરવાના નથી અને સંપૂર્ણ સાથ સહકારથી સહીયારી સુવિધાનો ઉપયોગ કરવાનો છે. તેમજ ખુલ્લી જગ્યા અને પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ જે તે બિલ્ડીંગની વરાડે આવતી જમીનના પ્રમાણે જ કરવાનો છે. અને ઉપર જણાવ્યા સીવાયની સહીયારી સુવીધાઓ **દુકાન(શોપ)** માલીકોએ સ્વેચ્છાએ જતી કરતા તેમને આપવામાં આવતી નથી કે ભવિષ્યમાં માંગવાની નથી.

ઉપરોકત **દુકાન(શોપ)**નો અવેજ તમારી પાસેથી ઉપરની વિગતે સંભાળી લઈ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, બીન કેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. અને અમોને કબુલ મંજુર હોય તે બદલ સહીઓ કરી આપેલ છે.

સ્થળ : લોધીકા તા.: /૦ /૨૦૧૮.

અત્રે:::::::::::::::::::::::: મતુ અત્રે:::::::::::::::::::::::: શાખ

.... ૧.................................

શ્રી જયંતિભાઈ વલ્લભભાઈ કાછડીયા

(તે સુખનાથ ડેવલોપર્સના નામથી

ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર ૨.................................

તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજજે)

કાંગશીયાળી, રે.સ.નં.૩૩ પૈકી ૧, પ્લોટ નં.૧૦ તથા ૧૧,''બાલાજી પેલેસ'',
ગ્રાઉન્ડ ફલોર (દુકાન)શોપ નં.૧, બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૧૫-૫૧

.... ફોટો ....

શ્રી જયંતિભાઈ વલ્લભભાઈ કાછડીયા અંગુઠાની છાપ

(તે સુખનાથ ડેવલોપર્સના નામથી
ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર
તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજ્જે)

(વેચનાર)

.... ફોટો ....

શ્રી .... અંગુઠાની છાપ

(ખરીદનાર)

કાંગશીયાળી, રે.સ.નં.૩૩ પૈકી ૧, પ્લોટ નં.૧૦ તથા ૧૧,''બાલાજી પેલેસ'',
ગ્રાઉન્ડ ફલોર (દુકાન)શોપ નં.૧, બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૧૫-૫૧

વેચનારની સહી　　　　　　　　　　ખરીદનારની સહી

સરનામુ :-**કાંગશીયાળી રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩ પૈકી ૧, ''બાલાજી પેલેસ'' માહેના ગ્રાઉન્ડ ફલોર** ઉપર આવેલ **(દુકાન)શોપ નં.-૧** જેનો **બલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૧૫-૫૧,** મું. કાંગશીયાળી, તા.લોધીકા, જી. રાજકોટ.

વેચનારની સહી　　　　　　　　ખરીદનારની સહી

સરનામુ :-કાંગશીયાળી રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૩ પૈકી ૧, "બાલાજી પેલેસ" માહેના ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર આવેલ (દુકાન)શોપ નં.-૧ જેનો બલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૧૫-૫૧, મું. કાંગશીયાળી, તા.લોધીકા, જી. રાજકોટ.