# વેચાણ દસ્તાવેજ

મોજે કસ્બા **માંડવી**ની વસ્તીમાં પેટ્રોલ પંપની સામે બી.બી.એ. કોલેજની બાજુમાં ધોબણીનાકા વિસ્તારમાં બાંધવામાં આવેલ સનસાઈન આર્કેડ જેનો બીનખેતીની રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબરઃ ૧૮/૩, સીટીસર્વે નં. ૩૧૨૭/૮, ક્ષેત્રફળ ૯૯૩૭.૨૪ ચો.મી. તથા તેને લાગુ જાહેર કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા જેનો સીટીસર્વે નં. ૩૧૨૭/૨ ક્ષેત્રફળઃ ૨૦૪.૧૮ ચો.મી., સીટીસર્વે નં. ૩૧૨૭/૪ ક્ષેત્રફળઃ ૨૬૬.૪૫ ચો.મી., સીટીસર્વે નં. ૩૧૨૭/૫ ક્ષેત્રફળઃ ૮૬૦.૨૬ ચો.મી. મળી રોડ રસ્તા જાહેર કોમન પ્લોટનું કુલ ક્ષેત્રફળઃ ૧૩૩૦.૮૯ ચો.મી. તથા સદરહુ મિલકતનું કુલ ક્ષેત્રફળઃ ૧૧૨૬૮.૧૩ ચો.મી. સદરહુ મિલકતનો નગરપાલિકા દફતરે મિલકત નંબર–૫૨૮૮ છે જે જમીનમાં આવેલ સનસાઈન આર્કેડ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર તથા સેકન્ડ ફલોરની મિલકત બાંધવામાં આવેલ છે. જે દુકાનો પૈકી ગ્રાઉન્ડ ફલોરની દુકાન નંબરઃ ........... વાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ. જેની વેચાણ કિંમત **રૂા........................**/– અંકે રૂપિયા ................ પુરા જે હાલની બજાર કિંમત છે. અને જેના ઉપર જરૂરી સ્ટેમ્પ **રૂા...............**/– અંકે રૂપિયા .......................... પુરા નો વાપર્યો છે.

સંવત ૨૦૭૮ ...................... ને તારીખઃ .... ને વાર ..........વાર માહે ફેબ્રુઆરી સને ૨૦૨૨ ના રોજ..

**<u>આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેનાર</u> :–**

**<u>પ્રથમ પક્ષના</u> :–**

આ વેચાણ રાખનારાઓ..ખરીદનારાઓ આ દસ્તાવેજ કરી લેનારાઓ.. લખાવી લેનારાઓ...

**<u>આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપનારાઓ</u> :–**

**<u>બીજાપક્ષના</u>**

**શ્રી સિધ્ધ શિલા એન્ટરપ્રાઈઝ**
**ભાગીદાર પેઢી.**
માંડવી, તા. માંડવી, જી. સુરત.
PAN- AEEFS8899B
ના ભાગીદારો....

૧. **નલીનકુમાર ધનસુખલાલ શાહ**
ઉ.આ.વ.૭૨, ધંધો. ખેતી–વેપાર,
રહે. માંડવી, સુથાર ફળિયુ
તા. માંડવી, જી. સુરત.
મો.નં. ૯૮૨૫૭૨૬૬૬૪
PAN- ADRPS1234Q

૨. **રીનમકુમાર નલીનકુમાર શાહ**
ઉ.આ.વ.૪૯, ધંધો. ખેતી–વેપાર,
રહે. ફ્લેટ નં.૧૧/એ, ૧૧ મો માળ
બી–ટાવર,
રીસ્ટ્રીટ હાઈટસ,
આદિશ્વર નગર સોસાયટીની
બાજુમાં, વેસુ, સુરત.
જી. સુરત.
મો.નં. ૯૮૨૫૧૫૨૫૨૧.

PAN- ADRPS1230L

૩. **પ્રશમ રીનમકુમાર શાહ**
ઉ.આ.વ.૨૫, ધંધો. ખેતી–વેપાર,
રહે. ફલેટ નં.૧૧/એ, ૧૧ મો માળ
બી–ટાવર,
રીસ્ટ્રીટ હાઈટસ,
આદિશ્વર નગર સોસાયટીની
બાજુમાં, વેસુ, સુરત.
જી. સુરત.
મો.નં.
PAN- GDBPS3832N

૪. **કેતનકુમાર ધનસુખલાલ શાહ**
ઉ.આ.વ.૫૯, ધંધો. ખેતી–વેપાર
જાતના. હિંદુ
રહેવાસી. એ/૧૦૦૧, મેઘ ધનુષ
એપાર્ટમેન્ટ, ઘોડદોડ રોડ, સુરત
જી. સુરત.
મો.નં. ૯૮૨૫૬૫૦૬૫૦
PAN- ADRPS1235R

૫. **ચિંતન કેતનકુમાર શાહ**
ઉ.આ.વ. ૩૧, ધંધો. ખેતી–વેપાર
જાતના. હિંદુ
રહેવાસી. એ/૧૦૦૧, મેઘ ધનુષ
એપાર્ટમેન્ટ, ઘોડદોડ રોડ, સુરત
જી. સુરત.
મો.નં.
PAN- BYTPS1698L

આપનાર આ દસ્તાવેજ કરી આપનાર લખી આપનાર...

જત હમો બીજાપક્ષનાઓની સ્વતંત્ર માલીકીની મોજે કસ્બા માંડવીની વસ્તીમાં આવેલી બીનખેતીની રેવન્યુ સર્વે / બ્લોક નંબર: ૧૮, સીટીસર્વે નં. ૩૧૨૭/૮, ક્ષેત્રફળ ૯૯૩૭.૨૪ ચો.મી. તથા તેને લાગુ

જાહેર કોમન પ્લોટ તથા રોડ રસ્તા જેનો સીટીસર્વે નં. ૩૧૨૭/૨ ક્ષેત્રફળ: ૨૦૪.૧૮ ચો.મી., સીટીસર્વે નં. ૩૧૨૭/૪ ક્ષેત્રફળ: ૨૬૬.૪૫ ચો.મી., સીટીસર્વે નં. ૩૧૨૭/૫ ક્ષેત્રફળ: ૮૬૦.૨૬ ચો.મી. મળી રોડ રસ્તા જાહેર કોમન પ્લોટનું કુલ ક્ષેત્રફળ: ૧૩૩૦.૮૯ ચો.મી. તથા સદરહુ મિલકતનું કુલ ક્ષેત્રફળ: ૧૧૨૬૮.૧૩ ચો.મી. સદરહુ મિલકતનો નગરપાલિકા દફતરે **મિલકત નંબર–૫૨૮૮** છે જે જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ સનસાઈન આર્કેડ ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર તથા સેકન્ડ ફલોરવાળી મિલકત જેનુ સવિસ્તાર વર્ણન આ સાથે નીચેના પરિશિષ્ટ અન્વયે મિલકતના માલીક હમો બીજા પક્ષનાનાઓના સંયુકત નામે ચાલી આવેલી છે. સદરહુ મિલકતના મુળ માલીક કેતનકુમાર ધનસુખલાલ શાહ, કિરણબેન ધનસુખલાલ શાહ તથા નલીનભાઈ ધનસુખલાલ શાહનાઓ હતા. તે પૈકી કિરણબેન ધનસુખલાલ શાહનાઓએ પોતાનો વણવહેંચાયેલો હીસ્સો કેતનકુમાર ધનસુખલાલ શાહ તથા નલીનકુમાર ધનસુખલાલ શાહનાઓની તરફેણમાં માંડવી સબ રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં હકક કમીનો દસ્તાવેજ કરી આપેલ જે તા. ૧૩–૧૦–૨૦૨૦ ના રોજ અનુક્રમ નં. ૭૪૯ થી નોંધાયેલ છે. સદરહુ હકક કમીના દસ્તાવેજના આધારે માંડવી સીટીસર્વે દફતરે ફેરફાર નોંધ નં. ૪૩૧૩ તા. ૧૯–૧૦–૨૦૨૦ ના રોજ પડેલી. જે નોંધ તારીખ : ૮–૧૨–૨૦૨૦ ના રોજ સીટીસર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડન્ટશ્રીનાઓએ પ્રમાણીત કરેલી ત્યારથી સદરહુ મિલકત કેતનકુમાર ધનસુખલાલ શાહ તથા નલીનકુમાર ધનસુખલાલ શાહનાઓના નામે ચાલી આવેલી હતી. ત્યારબાદ કેતનકુમાર ધનસુખલાલ તથા નલીનકુમાર ધનસુખલાલનાઓએ આખી મિલકત સિધ્ધશીલા એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢીને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી વેચાણ આપેલી. જે વેચાણ દસ્તાવેજ માંડવી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં તા. ૫–૫–૨૦૨૧ ના

રોજ અનુક્રમ નંબરઃ **૦૦૫૭૧** થી  નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે માંડવી સીટીસર્વે દફતરે વેચાણના આધારે શ્રી સિધ્ધશિલા ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોને નામે તારીખઃ **૧૫–૫–૨૦૨૧** ના રોજ દાખલ થયેલ છે. **નોંધ નંબરઃ ૪૬૨૭** ના રોજ પ્રમાણીત થયેલી છે. અને સદર મિલકતના અમો સંયુકત માલીક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર ભોગવટેદાર છે જેથી તેનો તમામ રીતે વ્યવસ્થા કરવા હકકદાર છે જે આધારે તમો બીજા પક્ષનાઓને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

સદરહુ વેચાણ આપનારાઓ શ્રી સિધ્ધ શીલા એન્ટરપ્રાઈઝના ભાગીદારોએ  ભાગીદારીનો કરાર તા. ૪–૮–૨૦૨૦ ના રોજ નોટરી રૂબરુ નોંધાવેલ છે. જેના આધારે  સુરત મુકામે રજીસ્ટર ઓફ ફોર્મસ જી અન્વયે શ્રી સિધ્ધ શીલા એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢીની નોંધણી કરાવેલી છે.

જત આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી વિગતની અને વર્ણનવાળી બીજાપક્ષનાની માલિકીની કબજા–ભોગવટા વાળી મિલકત આવેલી છે. જે બીનખેતીની જમીન આવેલી છે. આ જમીન મુળ ખેતીની જમીન હતી તે જમીન બીજાપક્ષનાઓએ કાયદેસર રીતે કલેકટર અને જીલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની કચેરી સુરત જીલ્લા સેવા સદન–૨, 'બી' બ્લોક, ૫ મો માળ અઠવાલાઈન્સ સુરત મુકામે ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ–૧૮૭૯ ની કલમ–૬૫ હેઠળ અરજી કરેલી. હુકમ નં. ૧૧૧૨/૨૨/૦૭/૧૪૯/૨૦૧૯ તા. ૧–૧૧–૨૦૧૯ ના રોજ બીનખેતીનો હુકમ કલેકટરશ્રી ડો. ધવલ પટેલ સુરતનાઓએ કરેલ છે. જેના આધારે સદરહુ મિલકતને બિનખેતીના ઉપયોગ માટે ફેરવવામાં આવી છે.

સદરહુ મિલકત અમો બીજાપક્ષનાઓના નામે રેવન્યુ દફતરે તેમજ માંડવી સીટી સર્વે દફતરે નામે ચાલે છે. અને તે માલિકીહકકે કબજામાં છે. આ રીતે આ મિલકતના બીજાપક્ષનાઓ માલિકીપણાના તમામ ટાઈટલની ખાતરી તમો વેચાણ લેનારાઓને કરાવી આપી છે.અને આ મિલકત અમો વેચાણ આપનારાઓએ પ્રોજેકટ માટેની બાંધકામની પરવાનગી માંડવી નગરપાલિકા પાસેથી તારીખઃ ૩૦–૭–૨૦૨૦ ના રોજ ૧૪૩૯૩૬૩૧૦૧/૦૦૦૦૩૬ થી અમોએ જરૂરી દુકાન તથા ઓફીસ તથા મોલ અંગેની જરૂરી મંજુરી ઓનલાઈન મેળવેલી છે. અને પ્લાન તથા નકશાને માંડવી નગરપાલિકા તરફથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી છે અને આ મિલકત પૈકી ગ્રાઉન્ડ ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર પર આવેલી દુકાન નંબરઃ ...... વાળી મિલકત અમારી માલીકીની આવેલી છે. અને માંડવી સીટીસર્વે દફતરે તેમજ નગરપાલિકા દફતરે અમારા નામે ચાલે છે. અને અમારા કબજામાં

ચાલી આવેલી છે. આ રીતે અમારા માલિકીપણાના તમામ ટાઈટલની ખાતરી તમો વેચાણ લેનારાઓને કરાવી આપી છે.

આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી વિગતની અને વર્ણનવાળી મિલકત વેચાણ આપવાની હોવાથી અને તમારે વેચાણ લેવાની હોવાથી આપણે બંને પક્ષોએ માંહોમાંહે મળીને આ મિલકતની કિંમત **રૂ.................../–** અંકે રૂપિયા ............................પુરા નકકી કરેલ છે.

આ મિલકતના વેચાણ અવેજના રૂ......................./– અંકે રૂપિયા ................................. વેચાણ લેનારે વેચાણ આપનારાઓને નીચેની વિગતો મુજબ ચુકવી આપ્યા છે.

| અ.નં. | બેંકનું નામ | ચેક નંબરઃ | તારીખ | રકમ રૂા. |
|---|---|---|---|---|
| ૧ | | | | |
| ૨ | | | | |
| ૩ | | | | |
| ૪ | | | | |

આમ તમો વેચણ લેનારે હમો વેચાણ આપનારાઓને સદરહુ રકમ ચુકવી આપપી છે. જે હમો વેચાણ આપનારાઓને પુરા મળ્યા છે. જેની રસીદ હમો આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સ્વીકારીએ છીએ. સદરહુ વેચાણ અવેજ હમોને નથી મળ્યો કે ઓછો તેમજ અધુરો મળ્યો છે એવી કોઈ તરતકરાર કરવામાં આવે તો તે આ દસ્તાવેજથી રદ બાતલ છે.

સદરહુ વેચાણ અવેજમાં આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી વિગતની અને વર્ણનવાળી સનસાઈન આર્કેડની દુકાન નંબરઃ ..............વાળી મિલકત અમોએ તમોને હર હંમેશ માટે કાયમને માટે વેચાણ આપેલ છે. અને માલીકી હકકે તમારા કબજામાં સુપ્રત કરેલ છે. અને તમોએ આ મિલકતનો કબજો

સ્થળ ઉપર માલીકી હકકે સંભાળી લીધો છે. માટે અમારે તમારી આ મિલકતના તમારા કબજામાં કોઈ હરકત કે અટકાવ કરવો કરાવવો નહીં. તેમ છતાં જો અમો તેવા કૃત્ય કરીએ કરાવીએ તો અમો કાયદેસર ગુન્હેગાર થઈએ સહી. અને તમારો કબજો માલીકી હકકે કાયમ રહે સહી.

આ મિલકત પરથી **સિધ્ધશીલા એન્ટરપ્રાઈઝ** માંડવી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોનો તેમજ તેમના વખતો વખતના બદલાતા ભાગીદારો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરોનો હકક નષ્ટ થયો છે. અને તમારો તેમજ તમારા વંશ વારસોનો હકક થયો છે.

આ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલી અને માલિકી હકકે કબજે આપેલી મિલકત પરથી બીજાપક્ષનાઓનો તેમના વંશ વારસોનો હકક નષ્ટ થયો છે. અને તમારો તેમજ તમારા વંશ વારસોનો હકક થયો છે.

આ મિલકતની તમો તથા તમારા વંશ વારસો દિલ થાય તે રીતની માલિકી હકકે વ્યવસ્થા કરવા, વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ આપવા અદલ–બદલથી આપવા, ભાડે આપવા, ખુલ્લી રાખવા વિગેરે દિલ થાય તે રીતની વ્યવસ્થા કરવા સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર હકકદાર છો સહી. તેમાં **સિધ્ધશીલા એન્ટરપ્રાઈઝ માંડવી ભાગીદારી** પેઢીના ભાગીદારોનો તેમજ તેમના વખતો વખતના બદલાતા ભાગીદારો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરોની કંઈ તર તકરાર નથી. છતાં તર તકરાર કરવામાં આવે તો તે આ દસ્તાવેજથી રદ બાતલ છે.

આ મિલકતમાં વેચાણ આપનાર **સિધ્ધશીલા એન્ટરપ્રાઈઝ માંડવી ભાગીદારોનો** કોઈ બીજો ભાઈ–ભાગીદાર, હકકદાર, દાવેદાર, કે ગીરોદાર નથી. તેમજ આ મિલકત કોઈ કોર્ટના હુકમનામા કે અવલ જપ્તીના બોજામાં નથી. તેમજ કોઈની કશા પ્રકારની ખોરાકી–પોષાકીના કે રહેઠાણના બોજામાં નથી. તેમજ આ મિલકત કોઈના ભાડુઆત તરીકેના હકક કે

કબજામાં નથી. તેમજ કોઈની કશા પ્રકારની જામીનગીરીના બોજામાં નથી. તેમજ આ મિલકત બાબતે સંપાદન હેઠળની કાર્યવાહી ચાલતી નથી. તેમજ આ મિલકત કોઈ પણ શખ્સ, સહકારી તેમજ સહકારી સંસ્થા કે વ્યકિતને વેચાણ કરવા બાબતે તેમજ અન્ય કોઈપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરી આપવા બાબતે લેખીત કે મૈાખીક કરારો કરી આપેલા નથી. તેમજ આ મિલકત બાબતે કોઈપણ કોર્ટમાં કોઈપણ કાયદા હેઠળની કાર્યવાહી ચાલતી નથી. મિલકત તમામ પ્રકારના તમામ ચોખ્ખા ટાઈટલ વાળી નકરજી અને નજોખમી વેચાણ આપી છે.

સદરહુ મિલકત અમોએ તમોને વેચાણ આપી છે તે આખી મિલકતનો એક ભાગ છે. અને આખું બાંધકામ કરવામાં આવેલું છે. તે જમીન અમારી વેચાણ આપનારાઓની માલીકીની છે અને તે જમીન ઉપર " **સન શાઈન આર્કેડ** " નું બાંધકામ કરવામાં આવેલું છે. તે મિલકત પૈકી ગ્રાઉન્ડ **ફલોર, ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર** પર આવેલી દુકાન નંબર– ........... ક્ષેત્રફળઃ ચો.મી. વાળી દુકાન તમોને વેચાણ આપી છે. નિયમ મુજબ સહીયારા વપરાશ માટે ખુલ્લા રાખેલી બાંધકામની અગર બાંધકામમાં આવેલા રસ્તા, દાદર, સામાન્ય વપરાશ માટેની પેસેજ લાઈટની રોશની વ્યવસ્થા તથા મેઈન રોડથી વેચાણ આપેલી મિલકતમાં આવ–જા કરવાના રસ્તાના હકકો સાથે તેમજ તે ભાગમાં ઈલેકટ્રીક કેબલ, પાણીના ભુંગળા, ગટરના પાઈપો, ટેલીફોનના દોરડા નાંખવાનો રાખવાનો તથા દુર કરવાનો સદરહુ આખી મિલકત પૈકીના ભાગોના બીજા માલીકો સાથે સહીયારા વાપરવાના તમામ જરૂરી હકકો સાથે તેમજ તે અંગેની સહીયારી જવાબદારીઓ સાથે આ મિલકત તમોને વેચાણ આપી છે.

અમોએ તમોને જે મિલકત વેચાણ આપી છે તે મિલકતમાં તમો માલ મુકવા માટે મિલકતના ક્ષેત્રફળના ૫૦ ટકા એરીયામાં ગોડાઉન અગર

અભરાઈ બનાવી શકશો તે અભરાઈ તથા ગોડાઉન તમારે પાકુ આર.સી.સી.નું બનાવવાનું નથી તે તમારે ફકત લોખંડ યાને ફેબ્રીકેશનનું બનાવી શકશો તે શરત સાથે મિલકત વેચાણ આપી છે. અભરાઈ બનાવવાની જવાબદારી મિલકત લેનારની છે અને ભવિષ્યમાં કોઈ અકસ્માત થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી મિલકત ખરીદનારની રહેશે તેમાં વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી નથી.

તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતમાં કોમન સંડાશ, બાથરૂમ બનાવેલા છે. તે સુવિધાનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ તમામ દુકાનધારકોએ કરવાનો છે અને તેનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તમામ દુકાનધારકોએ વર્તમાન અને ભવિષ્યની મોંઘવારીને ધ્યાનમાં રાખી " સનશાઈન આર્કેડ " નકકી કરશે તે મુજબ તમામ ધારકોએ આપવાના રહેશે આ મિલકતમાં તમામ દુકાનધારકોએ ફરજીયાત મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ આપવાનો છે અને રહેશે ભલે કોઈ મિલકત ધારક મિલકત વાપરે કે નહી વાપરે. અગર ભાડે આપી ધંધો, રોજગાર કરે કે નહીં કરે તો પણ ફરજીયાત આપવાનો છે અને આ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ બીજા ખર્ચ ઉપરાંત અલગ આપવાનો રહેશે. એવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ મિલકત વેચાણ આપી છે. અને તમોએ લીધી છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે દુકાન ધારકોએ વરાડે થતો ખર્ચ કે ડોપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ દુકાનનું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જયાં સુધી સદરહુ દુકાનનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો ખરીદનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલીકીની " સન શાઈન આર્કેડ " માં વેચાણ ન થયેલ દુકાનનો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહુ એસોસિયેશને અમારી

પાસેથી બીલ્ડીગનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર જણાવેલ ખર્ચ માંગવા અધિકાર રહેશે નહીં.

આ મિલકતના તમામ દુકાનો, ઓફીસોનું બાંધકામ પુરું થયેથી અમો વેચનાર જે તે બીલ્ડીગ એસોસિયેશનને સોંપી દેશું અને આ મિલકતની તમામ મેઈન્ટેનન્સની જેવી કે સીડી, લીફટ, પાર્કિંગ, પેસેજ, અગાસી, કોમન સંડાશ, બાથરૂમ, લીફટનું લાઈસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેનનો, પગાર, સફાઈ કામદાર પગાર કોમન વપરાશ માટેના ઈલેકટ્રીક માટેનો ઈલેકટ્રીક ખર્ચ, પાણી તથા તેમાં રહેલા તમામ સાધનો મેઈન્ટેનન્સ કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસીસિયેશનની રહેશે જેમાં વેચનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

આ મિલકતમાં તમો વેચાણ લેનાર એસી મુકાવી શકશો અને તેનું આઉટડોર **સનશાઈન આર્કેડ** આ અંગે અલગ રાખેલા કોમન વિસ્તારમાં બધા દુકાન ધારકોએ મુકવાનું રહેશે. તમો આ મિલકતની બહારના ભાગે કોઈપણ સ્ટ્રકચરમાં કે તેની ડીઝાઈનમાં ફેરફાર કરી શકશો નહીં.

તમોએ જે મિલકત ખરીદ કરી છે તે મિલકતમાં સરકારશ્રીએ પ્રતિબંધ કરેલા પદાર્થોનું વેચાણ કરી શકશો નહીં તેમજ સંગ્રહ કરી શકશો નહીં તેમજ આ મિલકતમાં કોઈપણ પ્રાણી કે જનાવરનું મીટ વેચી શકશો નહીં તેમજ તેવા કોઈ વેપાર ધંધા માટે મિલકત ભાડે આપી શકશો નહીં એવી સ્પષ્ટ શરત સાથે મિલકત વેચાણ આપી છે અને તમોએ ખરીદ કરી છે.

આ મિલકતને કુદરતી હોનારત થાય અને તે અંગે કોઈ જાનમાલને હાનિ થાય અગર મિલકતને નુકશાન થાય તો તે અંગેની જવાબદારી **સનશાઈન આર્કેડ સિધ્ધશીલા એન્ટર પ્રાઈઝ માંડવી** ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારની રહેશે નહીં.

તમોને **ભોંયતળીયાવાળી ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર** વાળી સાદા પ્રકારની દુકાન વેચાણ આપી છે તે નીચેની જમીનમાં તમારો દુકાનના સપ્રમાણમાં ફાળે પડતો હીસ્સો આપવામાં આવ્યો છે. તેની વહેંચણીની કદી માંગણી કરવાની નથી. પ્રવર્તમાન કાયદાઓ અને નિયમો હેઠળ વધુ બાંધકામ કરવાનો અધિકાર અમારો વેચાણ આપનાર **સનશાઈન આર્કેડ** માંડવી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો **શ્રી સિધ્ધ શિલા એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદાર પેઢી** નો તેમજ તેમના વખતો વખતના બદલાતા ભાગીદારો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરોનો રહેશે. તેમાં તમો ખરીદનાર હરકત કે અટકાયત કરી શકશો નહીં.

તમો વેચાણ રાખનારે બાંધકામના પાયા, કોલમ, ગર્ડસ, બીમો, ટેકાઓ, મુળ દિવાલો, છાપરું, લોબી, પ્રવેશધ્વાર અને અકસ્માતના નિકાલ વિગેરેમાં ફેરફાર કરવાનો નથી. અને નુકશાન થાય તેવા કૃત્યો કરવાના નથી. સદરહુ મિલકતના બાંધકામના અસ્તિત્વ, જાળવણી સલામતી અને કાયમી નુકશાન થાય તેમજ ઉપયોગીતા ઘટે કે કોઈ રીતનું જાનમાલનું જોખમ થાય તેવી રીતે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. બાંધકામવાળી જે દુકાન છે તે ભાગને સામાન્ય વિસ્તાર અને સુવિધા અંગે બીજા દુકાન ધારણ કરનારાઓ સાથે સહીયારા ખર્ચાઓ આવે તે તમારે વેચાણ લેનારે ભોગવવાના છે અને તેવી વ્યવસ્થા " **સન સાઈન આર્કેડ** " ના તમામ મિલકત ધારણ કરનારાઓ માલીકે કરવની છે. અગર સહીયારી ગોઠવણી કરવાની રહેશે. અગર **સન સાઈન આર્કેડ સોસાયટીએ** કરવાની છે.

આ દુકાન **ભોંયતળીયે, ફર્સ્ટ ફલોર, સેકન્ડ ફલોર** પર આવેલી છે. તેની નીચે ભોંયળીયા બનાવી શકાશે નહી. તેમજ તેના સમથળ ગ્રાઉન્ડ લેવલમાં કંઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. જે જમીન પર દુકાન આવેલી છે તે હેઠળની જમીનનો આધાર મેળવવાનો હકક તમારો વેચાણ રાખનારનો રહેશે.

અમોએ તમોને જે મિલકત વેચાણ આપી છે તે મિલકતમાં આવવા જવા માટે કોમન પેસેજ રાખેલો છે. તેમાં તમારે કોઈપણ પ્રકારના વાહનો મુકી તેમજ મિલકતનો સર સામાન મુકી આવવા જવા માટે હરકત કે અટકાયત કરવાની નથી અને તે કાયમને માટે ખુલ્લો રાખવાનો છે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતના આગળના ભાગે એટલે કે શટરના આગળના ભાગે તમારે કોઈપણ પ્રકારનો સામાન કે સ્ટેચ્યુ મુકવાના નથી તે કાયમ ખુલ્લો રાખવાનો છે. મિલકતનો સામાન તમોએ વેચાણ રાખેલી હદમાં મુકી શકશે.

આ મિલકત આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે માંડવી સીટીસર્વે દફતરે તેમજ માંડવી નગરપાલિકા દફતરે તમારા નામે થાય સહી અને હવેથી આ મિલકતના જે વેરાઓ તેમજ અન્ય ટેક્ષો ભરવાના આવે તે તમારે વેચાણ લેનારે ભરવાના છે. આજદીન સુધીના તમામ વેરાઓ તેમજ અન્ય ટેક્ષો અમોએ ભરપાઈ કરી દીધેલા છે. તેમ છતાં ભરવાના બાકી નીકળે તો તે અમારે વેચાણ આપનારાઓએ ભરવાના છે.

આ મિલકત તમારા નામે નામફેર કરવાના કામે અમારે વખતો વખત તમારા લાભમાં સંમતી બદલના જવાબો આપવાના છે તેમજ અમારી સહીઓ કરી આપવાની છે અને આ દસ્તાવેજથી પણ અમારી સહી અને સંમતિ ગણી લેવાની છે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે, સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં આવેલ ટેરેસ, કોમન એરીયા, વધારાની એફ.એસ.આઈ. ઉપર બી.યુ.સી. આવી ગયા બાદ કોઈપણ પ્રકારનો હકક અમો બીજાપક્ષના યાને પ્રમોટરનો રહેતો નથી. આવા હકકો અને અધિકારો સોસાયટી અથવા ખરીદનારને પ્રાપ્ત થશે.

**Dispute Resolution / વિવાદનો ઉકેલ :**

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ-પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬, તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી ધ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૪૦) સદરહુ બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ તમામ નિયમોનં પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે અને આ મિલકત અંગે કલમ-૧૭ હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમોએ આ મિલકતનો ઉપયોગ તેના નીતિ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૪૧) સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ મિલકત અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. ......................., તા. .....................થી નોંધણી કરાવેલ છે. અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ " રેર " કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં. ................, તા. .................. થી નોંધાયેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ " રેરા " ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

ડ્રાફ્ટ એગ્રીમેન્ટ/ એલોટમેન્ટ/ વેચાણ દસ્તાવેજમાં રીયલ એસ્ટેટ ( રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ૨૦૧૬ (રેરા) ના જનરલ રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન (જનરલ નીતિ–નિયમો) ના એનેક્ષર–એ. ના મોડેલ ફોર્મ એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નંબર–૨૨ અનુસાર Severatility નો કલોઝ૭

" IF any provisions of this Agreement shall be determined to be void or unenforceeble under the Act of the Rules and Regulations made thereuncer or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deedmed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the exlent necessary to counform to Act or the Rules and Regulatins made therunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceables as applicable at the time of execution of this Agreement. "

આપણાં પક્ષકારો વચ્ચે આ મિલકત બાબતે તા. ..................ના રોજ સાટાખત કરવામાં આવેલું છે તેમાં જણાવેલી તમામ શરતો અને નિયમોનું પાલન આપણે પક્ષકારોએ કરવાનું છે જેને આ દસ્તાવેજનો એક ભાગ ગણવાનો છે.

અમો વેચાણ આપનારાઓ ઉજળીયાત કોમના હોવાથી આ મિલકત તમોને વેચાણ આપતા અગાઉ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ–૭૩ અ.અ. હેઠળની મંજુરી લેવાની રહેતી નથી અને આ દસ્તાવેજ તમોને કરી આપ્યો છે.

આ વેચાણં દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ તમારે વેચાણ લેનારે એકલાએ કરવાનો હોવાથી તમારા ખર્ચે કરી આપ્યો છે. અને ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ ડયૂટી ભરવાની આવે તો તે તમારે વેચાણ લેનારે ભરવાની છે.

આ દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપેલી અને માલીકી હકકે કબજે આપેલી મિલકતની વિગત નીચે મુજબ છે.

## પરિશિષ્ટ

## વેચાણ આપેલી મિલકતની વિગત

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત સબ ડીસ્ટ્રીકટ **માંડવી** તાલુકા માંડવી, મોજે કસ્બા માંડવીની વસ્તીમાં ધોબણી નાકા વિસ્તારમાં પેટ્રોલ પંપની સામે, બી.બી.એ. કોલેજની બાજુમાં આવેલી " સન સાઈન આર્કેડ " ના નામે ઓળખાતી મિલકત પૈકી ભોંયતળીયાવાળી સાદા પ્રકારની દુકાન તેને લાગતા વળગતા તમામ હકકો સાથે વેચાણ આપી છે.

(૧) માંડવી તાલુકા માંડવી જીલ્લે સુરતની મિલકત જેનો સીટીસર્વે નંબરઃ ૩૧૨૭/૮, ક્ષેત્રફળ સુમારે : ૯૯૩૭.૪૦ ચો.મી. વાળી બાંધકામ વાળી મિલકત પૈકી ભોંયતળીયાની સાદા પ્રકારની નાની દુકાન નંબરઃ .......... વાળી મિલકત જેનો કારપેટ એરીયા ................ ચોરસ મીટર વાળી મિલકત. તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતનીની જમીનમાં વણ વહેંચાયેલો ચોરસ મીટર હીસ્સો રાખવામાં આવ્યો છે. જેની વહેંચણીથી કદી માંગણી કરવાની નથી. જેની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

## –:: ચર્તુદિશા ::–

પુર્વે :– આશીર્વાદ વીલા વાળી મિલકત આવેલી છે.

પશ્ચિમે :– બી.બી.એ. કોલેજ વાળી મિલકત આવેલી છે.

ઉત્તરે :– સ્વીટીપાર્ક સોસાયટીવાળી મિલકત આવેલી છે.

દક્ષિણે :– જાહેર અવર જવરનો રસ્તો આવેલ છે.

આ મિલકતનો નકશો અને આકૃતિ છે તે નકશા મુજબની અને માપ મુજબ વાળી મિલકત વેચાણ આપી છે.

ઉપરની હદ હુદવાળી આ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને અમારી રાજીખુશીથી વાંચી,વંચાવી વાકેફ થઈ સ્વસ્થ હાલતમાં કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર પૂરે પૂરો વેચાણ અવેજ ગણી લઈ લખી આપ્યો છે. અમો વેચાણ આપનાર તથા વંશ વારસોને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે સહી. તારીખ.સદર..............................

અત્રે ---------------- મતુ તત્રૈ----------------શાખ.

-------------------- --------------------

--------------------