

(1)

—:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::—

રૂા. _____/—

અંકે રૂપિયા _____ પુરાનો. . .

સંવત ૨૦૭૭ના _____ ને વાર : _____, તારીખ : _____,
માહે : _____, સને ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દીને. . .

❖ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારા યાને પહેલા પક્ષના ::—

.....— P.A. NO.:

જાતના : હિંદુ, ઉ.આ.વ.:, ધંધો :,

રહેવાસી :

તે પહેલા પક્ષના....

જોગ લિ.

❖ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારા યાને બીજા પક્ષના ::—

રાજહંસ ન્યુટ્રીમેન્ટસ પ્રા. લિ. – P.A.NO. AAFCR 4322Q -

જે કંપની કાયદા અન્વયે રજીસ્ટર્ડ થયેલ કંપની છે અને જેની રજી. ઓફીસ : રાજહંસ
એમ્પાયર, હોટલ લી-મેરીડીયનની પાસે, સુરત ડુમસ એરપોર્ટ રોડ,
મગદલા, સુરત મુકામે આવેલ છે.

તે બીજા પક્ષના...

હવે પછી પહેલા પક્ષનાઓનો સરળતા ખાતર ‘પહેલા પક્ષના’, ‘એલોટી’, ‘
વેચાણ રાખનાર’, ‘ખરીદનાર’, ‘વેચાણ લેનાર’ તરીકે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ
છે તેમજ બીજા પક્ષનાઓનો સરળતા ખાતર ‘બીજા પક્ષના’, ‘પ્રમોટર’, ‘વેચાણ આપનાર’,

‘પ્રયોજક’, ‘વેચનાર’ તરીકે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે તેમજ પ્રમોટર તથા એલોટીને સંયુક્ત રીતે “પક્ષકારો” તથા વ્યક્તિગત રીતે “પક્ષકાર” તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

૧. જત આ વેચાણ દસ્તાવેજથી હમો વેચાણ આપનારા તમોને લખી જણાવીએ છીએ કે આ નીચેના શીડયુલ-૧ માં જણાવેલા વર્ણન તથા વિગતવાળી મિલકત હમો વેચાણ આપનારાની સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલિકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટની ચાલી આવેલી છે અને મજકુર મિલકત તેના વેચાણ અવેજના નાણાં આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં જણાવેલી વિગતે તમો પાસેથી લઈ તમોને વેચાણ આપી છે અને તેના તમોને સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર આથી બનાવ્યા છે સહી. જેને હવે પછી “દુકાન”, “યુનિટ”, “મિલકત”, “સદરહુ મિલકત”, “ઓફીસ” વેચાણ આપેલ મિલકત તરીકે પણ સંબોધવામાં આવેલ છે. શીડયુલ-૧ માં એલોટીને વેચાણ આપેલ યુનિટનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે તેમજ શીડયુલ-૨ માં વેચાણ આપેલ યુનિટ સાથે સમગ્ર યોજનામાં તમામ યુનિટ હોલ્ડરોને આપવામાં આવેલ રાસુકી વપરાશની સગવડો તથા સુવિધાઓનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે તેમજ શીડયુલ-૩ માં સમગ્ર “રાજહંસ ક્રેમોના” યોજનાનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

૨. સદરહુ જમીનો પૈકી રે.સ.નં. ૧૧૭/૧ તથા ૧૧૭/૨ વાળી જમીનના ટાઈટલની હકીકત એવી છે કે,

(૧) જુના રે.સ.નં. ૨૦૬/૨ તથા ૨૦/૩ થી નોંધાયેલી જમીન પેસ્તનજી ધનજીભાઈની માલિકીની હતી, જેઓ તા. ૨૩/૦૮/૧૯૫૬ નાં રોજ ગુજરી જવાથી તેમના વારસોમાં તેમની પુત્રી પીલામાઈ રતનશા તથા મહેરૂ રતનશા તથા ફકીર રતનશા તથા એરચશા રતનશાના વાલી તરીકે રતનશા હીરા ભાઈનું નામ વારસાઈ હક્કે દાખલ કરવામાં આવેલું. જે વારસાઈ અંગેની એન્ટ્રી નં. ૧૪૦ થી તા. ૧૪/૧૧/૧૯૫૬ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા. ૨૫/૦૧/૧૯૫૭ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૩)

- (૨) ઉપરોક્ત વારસો પૈકી સદરહુ જમીન માંથી પીલામાઈ રતનશાનું નામ કમી કરવામાં આવેલું, જે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૮૪૩ થી તા. ૨૦/૦૮/૧૯૭૩ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા. ૩૧/૧૨/૧૯૭૩ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.
- (૩) સદરહુ બંને જમીનો બાબતે સુપ્રિન્ટેન્ડન્ટ સાહેબ, લેન્ડ રેકર્ડઝના હુકમ નં. કેજેપી/એસ.આર. ૬૮૦, તા. ૨૪/૧૨/૧૯૬૯ નાં હુકમ મુજબ દુરસ્તી કરવામાં આવેલી, જે અનુસાર રે.સ.નં. ૨૦૬/૨ થી નોંધાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩૨ ગુંઠા તથા રે.સ.નં. ૨૦૬/૨ થી નોંધાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩૨ ગુંઠા નક્કી કરવામાં આવેલું અને તે દુરસ્તી અંગેની એન્ટ્રી નં. ૧૦૩૮, તા. ૧૨/૦૮/૧૯૭૮ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.
- (૪) ઉપરોક્ત તમામ જમીન માલિકોએ સદરહુ બંને જમીનો ૨ . વેચાણ દસ્તાવેજથી (૧) રામજીભાઈ ભાણાભાઈ, (૨) સોમાભાઈ રામજીભાઈ, (૩) નટવરભાઈ રામજીભાઈ, (૪) નાનુભાઈ રામજીભાઈ તથા (૫) ભગુભાઈ રામજીભાઈને વેચાણ આપેલી, જે વેચાણ દસ્તાવેજ સબરજીસ્ટ્રાર કચેરી, સુરતનાં અ.નં. ૩૦૭૬ થી તા. ૨૦/૦૮/૧૯૭૯ નાં રોજ નોંધાયેલો છે, જે વેચાણ અંગેની એન્ટ્રી નં. ૧૦૬૭, તા. ૨૦/૦૮/૧૯૭૯ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી. જે તા. ૧૯/૧૧/૧૯૭૯ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.
- (૫) રે.સ.નં. ૨૦૬/૨ થી નોંધાયેલી જમીન બાબતે નાયબ કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, સુરત નહેર, પેટા વિભાગના પત્ર ક્રમાંક : એસસી.૧/પીબી/વશી. ૪૧૫ તથા ૪૧૬, તા. ૩૦/૦૪/૨૦૦૧ નાં આધારે સદરહુ જમીન ટુકડા મુક્ત કરવામાં આવેલી, જે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૨૬૮૨, તા. ૦૮/૧૧/૨૦૦૧ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

- (૬) જુના રે.સ.નં. ૨૦૬/૨ થી નોંધાયેલી જમીનને નવો રે.સ.નં. ૧૧૭/૨ આપવામાં આવેલ અને તે જ રીતે જુના રે.સ.નં. ૨૦૬/૩ ને નવો રે.સ.નં. ૧૧૭/૧ આપવામાં આવેલ. ઉપરોક્ત જમીનો પૈકી નવા રે.સ.નં. ૧૧૭/૧ થી નોંધાયેલી જમીન બાબતે ડીસ્ટ્રીક્ટ લેન્ડ રેકર્ડ ઓફીસ દ્વારા પત્ર ક્રમાંક : કેજેપી/એસઆર/૪૪/૨૦૦૩, તા. ૦૬/૧૨/૨૦૦૩ અનુસાર દુરસ્તી કરવામાં આવેલી. જે દુરસ્તી થયા પછી તેનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૦૦ ચો.મી. નક્કી કરવામાં આવેલી, જે દુરસ્તી થયા પછી તેનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૦૦ ચો.મી. નક્કી કરવામાં આવેલું અને તે દુરસ્તી અંગેની એન્ટ્રી નં. ૩૨૫૩, તા. ૧૫/૧૨/૨૦૦૩ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.
- (૭) રામજીભાઈ ભાણાભાઈ તા. ૧૧/૧૨/૧૯૯૩ ના રોજ ગુજરી ગયેલા અને તેમના ગુજરતા અગાઉ તેઓએ તેમના તન અને મનની સ્વસ્થ અને સાવધ અવસ્થામાં તા. ૨૧/૧૨/૧૯૯૧ નાં રોજ વીલ કરેલું. જે વીલ અનુસાર મજકુર જમીનો તેમના વારસો (૧) ભગુભાઈ રામજીભાઈ, (૨) સોમાભાઈ રામજીભાઈ, (૩) નટવરભાઈ રામજીભાઈ, (૪) નાનુભાઈ રામજીભાઈ, (૫) દુર્લભભાઈ રામજીભાઈને પ્રાપ્ત થયેલી. ત્યારબાદ દુર્લભભાઈ રામજીભાઈ તા. ૧૭/૦૮/૧૯૯૯ નાં રોજ ગુજરી ગયેલા અને તેમના કાયદેસરના વારસદારો (૧) લક્ષ્મીબેન દુર્લભભાઈ, (૨) રાજુભાઈ દુર્લભભાઈ, (૩) હિતેન્દ્રભાઈ દુર્લભભાઈ તથા (૪) બળવંતભાઈ દુર્લભભાઈ મજકુર જમીનમાંના તેમના હિસ્સાના માલિક થયેલા, જે વારસાઈ અંગેની એન્ટ્રી નં. ૩૩૫૨, તા. ૧૨/૦૩/૨૦૦૪ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.
- (૮) સદરહુ જમીન કલેક્ટર સાહેબના હુકમ અનુસાર તથા સરકારશ્રીના જાહેરાનામા અનુસાર સુરત મહાનગરપાલિકાની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલી, જે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૪૪૮૭ તથા ૪૪૮૮ પાડવામાં આવેલી,

જે બંને એન્ટ્રી અનુક્રમે તા. ૨૬/૧૨/૨૦૦૬ તથા તા. ૨૭/૧૨/૨૦૦૬ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

- (૯) સદરહુ જમીનો બાબતે તમામ ધારણકર્તાઓ સામે દિલીપસિંહ વણસિંહ વિગેરેએ મહે. મામલતદાર અને કૃષિપંચ સમક્ષ અરજી કરેલ, જે કામે મામલતદાર અને કૃષિપંચ સાહેબે સીલીગ કેસ નં. ૧ સને ૨૦૧૨ નાં કામે તા. ૧૮/૦૪/૨૦૧૩ નાં રોજ હુકમ કરી નોટીસ પરત ખેંચેલ અને તે હુકમ અન્વયેની એન્ટ્રી નં. ૭૧૩૫, તા. ૦૮/૦૫/૨૦૧૩ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા. ૦૫/૦૮/૨૦૧૩ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.
- (૧૦) મામલતદાર સાહેબનો ઉપરોક્ત હુકમ નાયબ કલેક્ટર સાહેબ, જમીન સુધારણા દ્વારા રીવ્યુમાં લેવામાં આવેલો અને નાયબ કલેક્ટર સાહેબે સીલીગ/રીવીઝન/કેસ નં. ૪/૨૦૧૫ થી મજકુર મામલતદાર સાહેબનો તા. ૧૮/૦૪/૨૦૧૩ નાં રોજ હુકમ માન્ય રાખેલો અને તે હુકમ અન્વયેની એન્ટ્રી નં. ૭૮૫૨, તા. ૨૮/૧૨/૨૦૧૫ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા. ૨૭/૦૨/૨૦૧૬ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.
- (૧૧) ઉપરોક્ત હુકમમાં મોજે વેસુનાં બ્લોક નં. ૧૧૮ વાળી જમીનનો શરતયુક્તી ઉલ્લેખ કરવાનો રહી ગયેલ અને તે બાબતે જરૂરી સુધારા હુકમ તા. ૩૦/૦૧/૨૦૧૬ નાં રોજ નાયક કલેક્ટર સાહેબ દ્વારા કરવામાં આવેલ. તે હુકમના આધારે એન્ટ્રી નં. ૮૦૦૪, તા. ૨૪/૦૨/૨૦૧૬ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા. ૨૭/૦૪/૨૦૧૬ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.
- (૧૨) નાયબ કલેક્ટર સાહેબનો ઉપરોક્ત હુકમ મદદનીશ કમિશનરશ્રી, જમીન સુધારા, ગાંધીનગર દ્વારા ચકાસણી અર્થે રીવ્યુમાં લેવામાં આવેલ અને તેઓશ્રીએ તેમના હુકમ ક્રમાંક ક.જ.સુ/એએલસી-૪૨/ ૨૦૧૬, તા.

૦૨/૦૨/૨૦૧૬ થી નાયબ કલેક્ટર સાહેબનો હુકમ યોગ્ય હોવાનું જણાવી કેસ રેકર્ડ પરત કરેલ અને તેઓશ્રીના હુકમની એન્ટ્રી નં. ૮૦૨૫, તા. ૧૫/૦૩/૨૦૧૬ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી. જે તા. ૦૮/૦૫/૨૦૧૬ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૧૩) સદરહુ બંને જમીનોને એકત્રીત રીતે ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫ (વેસુ-ભીમરાડ) માં સમાવેશ કરી ઓ.પી. નં. ૪૯ આપી સુચિત ફા. પ્લોટ નં. ૫૬ એલોટ કરેલ. મજકુર ટી.પી. સ્કીમ હાલ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ છે અને રે.નં. ૧૧૭/૧ નું ક્ષેત્રફળ ૨૨૦૦ ચો.મી. તથા રે.સ.નં. ૧૧૭/૨ નું ક્ષેત્રફળ ૩૨૦૦ ચો.મી. દર્શાવેલ છે અને તે મુજબ ઓ.પી. નું ૪૯ નું ક્ષેત્રફળ ૫૪૦૦ ચો.મી. દર્શાવેલ છે, જેમાં ક્ષતિ છે. ખરેખર રે.સ.નં. ૧૧૭/૧ નું ક્ષેત્રફળ ૨૨૦૦ ચો.મી. ના બદલે ૩૨૦૦ ચો.મી. છે અને તે પ્રમાણે ફા. પ્લોટની ફાળવણી થવી જોઈએ, જેના બદલે ઓ.પી. નં. ૪૯ નું ક્ષેત્રફળ ૫૪૦૦ ચો.મી. દર્શાવી તેની સામે સુચિત ફા. પ્લોટ નં. ૫૬ એલોટ કરી તેનું ક્ષેત્રફળ ૩૭૮૭ ચો.મી. સુચવવામાં આવેલ છે. મજકુર ટી.પી. સ્કીમ અન્વયે રહેલી ક્ષતિ સુધારવા તમો પહેલા પક્ષના હક્કદાર રહેશો અને તેમાં ફા. પ્લોટના ક્ષેત્રફળમાં જે વધારો થાય અને તે જ્યાં આગળ એલોટ થાય તે મેળવવા પણ તમો હક્કદાર રહેશો અને તે બાબતેની હમો બીજા પક્ષનાની કોઈ તકરાર કે કલેઈમ કે હક્ક, દર-દાવો ચાલે નહી, જેની આથી સંપૂર્ણ બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૧૪) ભગુભાઈ રામજીભાઈ તા. ૦૧/૦૪/૨૦૧૯ નાં રોજ ગુજરી યેલા અને તેમના કાયદેસરના વારસદાર તરીકે (૧) સવિતાબેન તે ભગુભાઈ રામજીભાઈ પટેલની વિધવા, (૨) નરેશભાઈ ભગુભાઈ પટેલ, (૩) મુકેશભાઈ ભગુભાઈ પટેલ, (૪) શીલાબેન તે ભગુભાઈ રામજીભાઈની દિકરી તથા વસંતભાઈ બાલુભાઈ પટેલની પત્ની તથા (૫) સંગીતાબેન તે ભગુભાઈ રામજીભાઈની દિકરી તથા કાંતિભાઈ ચીમનભાઈની પત્ની

મજકુર જમીનમાંના તેમના હિસ્સાના માલિક થયેલા, જે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૯૩૭૩ થી તા. ૧૪/૦૨/૨૦૨૦ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી. જે તા. ૦૮/૦૬/૨૦૨૦ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૧૫) સદરહુ જમીન અંગે હમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતાં અગાઉ જમીન માલિકોએ ગુજરાત ટેનન્સી એક્ટ કાયદાની કલમ-૬૩ અન્વયે પરવાનગી મેળવવા માટે કલેક્ટર સાહેબને તા. ૨૭/૦૭/૨૦૨૦ નાં રોજ અરજી કરેલ. જે અરજીના અનુસંધાનમાં કલેક્ટર સાહેબે તા. ૩૧/૦૭/૨૦૨૦ નાં રોજ તેમના હુકમ ક્રમાંક ૭૦૮/૨૨/૨૦/૦૫૧/૨૦૨૦ થી રે.સ.નં. ૧૧૭/૨ વાળી જમીન અંગે તેમજ તા. ૦૪/૦૮/૨૦૨૦ નાં રોજ તેમના હુકમ ક્રમાંક ૭૨૩/૨૨/૨૦/૦૫૧/૨૦૨૦ થી રે.સ.નં. ૧૧૭/૧ વાળી જમીન અંગે વેચાણ પરવાનગી આપેલ છે.

(૧૬) સદરહુ ક્ષતિ સુધારવા માટે જમીન માલિકો નરેશભાઈ ભગુભાઈ પટેલ, મુકેશભાઈ ભગુભાઈ પટેલ, સવિતાબેન તે ભગુભાઈ રામજીભાઈ પટેલની વિધવા, શીલાબેન ભગુભાઈ તે વસંતભાઈ બાલુભાઈની પત્ની, સંગીતાબેન ભગુભાઈ તે કાંતિભાઈ ચીમનભાઈની પત્ની પ નટવરભાઈ રામજીભાઈ, લક્ષ્મીબેન દુર્લભભાઈ, રાજુભાઈ દુર્લભભાઈ, હિતેન્દ્રભાઈ દુર્લભભાઈ, બળવંતભાઈ દુર્લભભાઈ, સોમાભાઈ રામજીભાઈ તથા નાનુભાઈ રામજીભાઈનાંઓએ અરજી કરેલ, જે અરજીના સંદર્ભમાં પ્રવર નગરનિયોજક અને નગર રચના અધિકારી, સુરત દ્વારા તેમના પત્ર નં. નરયો/નં. ૫ (વેસુ-ભીમરાડ) મુળ ખંડ નં. ૪૯/૯૨૯, તા. ૧૩/૦૩/૨૦૨૦ અનુસાર ઉપરોક્ત રે.સ.નં. ૧૧૭/૧ નું ક્ષેત્રફળ ૩૨૦૦ ચો.મી. ગણી તથા ૧૧૭/૨ નું ક્ષેત્રફળ પણ ૩૨૦૦ ચો.મી. ગણી ઓ.પી. નં. ૪૯ નું ક્ષેત્રફળ ૬૪૦૦ ચો.મી. ગણી રીવાઈઝડ ફા.પ્લોટ નં. ૪૯ એલોટ કરી તેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૬૦ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે.

(૧૭) ત્યારબાદ કલેક્ટર સાહેબ, સુરતે તેઓના હુકમ નં. હુકમ નં. ૧૧૩૭/૨૨/૨૦/૦૫૧/૨૦૨૦ થી તા. ૦૪/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ મજકુર સરવે નંબર ૧૧૭/૧ વાળી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીનું કૃત્ય કરવા અંગે પરવાનગી આપેલ છે. તથા કલેક્ટર સાહેબ, સુરતે તેઓના હુકમ નં. ૧૧૩૮/૨૨/૨૦/૦૫૧/૨૦૨૦ થી તા. ૦૪/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ મજકુર સરવે નંબર ૧૧૭/૨ વાળી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીનું કૃત્ય કરવા અંગે પરવાનગી આપેલ છે.

(૧૮) ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલિકોએ સદરહુ જમીન હમો બીજા પક્ષના રાજહંસ ન્યુટ્રીમેન્ટ્સ પ્રાઈવેટ લિમિટેડને વેચાણથી આપેલી, જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી કતારગામની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૨૦૧ થી તા. ૦૫/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલો છે, જે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનની ૭/૧૨ માં નોંધ નંબર : ૯૪૮૦ થી તારીખ : ૧૪/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ દાખલ થયેલ છે અને તા. ૨૨/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે અને એ રીતે ઉપરોક્ત જણાવેલી જમીન/મિલકત બીજા પક્ષના રાજહંસ ન્યુટ્રીમેન્ટ્સ પ્રાઈવેટ લિમિટેડની સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે.

૨. સદરહુ જમીનો પૈકી રે.સ.નં. ૧૧૮ વાળી જમીનના ટાઈટલની હકીકત એવી છે કે,
- (૧) જુના રે.સ.નં. ૨૦૭ થી નોંધાયેલી જમીન (૧) પીલામાય તે કેખશરૂ માણેકશા વેસુનાની ઘણીયાણી તથા (૨) કેખશરૂ માણેકશા વેસુનાની માલિકીની હતી. તેઓને સદરહુ જમીન રતનશા હીર તથા ફકીર એરચશા તથા મેરૂ રતનશાએ તા. ૦૧/૦૮/૧૯૫૯ નાં રોજના ૨ . દસ્તાવેજથી બક્ષીસ આપેલી, જે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૧૭૧, તા. ૦૮/૦૮/૧૯૫૭ નાં રોજ

(૭)

પાડવામાં આવેલી. જે તા. ૨૦/૦૮/૧૯૫૭ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૨) સદરહુ જમીન બાબતે સુપ્રિન્ટેન્ડન્ટ સાહેબ, લેન્ડ રેકર્ડઝના હુકમ નં. કેજેપી/એસ.આર. ૬૮૦, તા. ૨૪/૧૨/૧૯૬૯ નાં હુકમ મુજબ દુરસ્તી કરવામાં આવેલી, જે અનુસાર રે.સ.નં. ૨૦૭ થી નોંધાયેલી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૩ એકર ૧૮ ગુંઠા નક્કી કરવામાં આવેલું અને તે દુરસ્તી અંગેની એન્ટ્રી નં. ૧૦૩૮, તા. ૧૨/૦૮/૧૯૭૮ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૩) ઉપરોક્ત જમીન માલિકોએ સદરહુ જમીન ૨ . વેચાણ દસ્તાવેજથી (૧) રામજીભાઈ ભાણાભાઈ, (૨) સોમાભાઈ રામજીભાઈ, (૩) નટવરભાઈ રામજીભાઈ, (૪) નાનુભાઈ રામજીભાઈ તથા (૫) ભુભાઈ રામજીભાઈને વેચાણ આપેલી, જે વેચાણ દસ્તાવેજ સબર સ્ટ્રાર કચેરી, સુરતમાં અ.નં. ૨૯૦૫ થી તા. ૦૧/૦૮/૧૯૭૯ નાં રોજ નોંધાયેલો છે, જે વેચાણ અંગેની એન્ટ્રી નં. ૧૦૬૬, તા. ૦૧/૦૮/૧૯૭૯ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા. ૧૯/૧૧/૧૯૭૯ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૪) સદરહુ જમીન માકિલો પૈકી દુર્લભભાઈ રામજીભાઈ તા. ૧૭/૦૮/૧૯૯૯ નાં રોજ ગુજરી ગયેલા અને તેમના વારસોમાં (૧) લક્ષ્મીબેન દુર્લભભાઈ, (૨) રાજુભાઈ દુર્લભભાઈ, (૩) હિતેન્દ્રભાઈ દુર્લભભાઈ તથા (૪) બળવંતભાઈ દુર્લભભાઈ મજકુર જમીનમાંના તેમના હિસ્સાના માલિક થયેલા, જે વારસાઈ મજકુર જમીનમાંના તેમના હિસ્સાના માલિક થયેલા, જે વારસાઈ અંગેની એન્ટ્રી નં. ૨૯૧૪, તા. ૦૨/૧૧/૨૦૦૨ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૫) રામજીભાઈ ભાણાભાઈ તા. ૧૧/૧૨/૧૯૯૩ નાં રોજ ગુજરી યેલા અને તેમના ગુજરતા અગાઉ તેઓએ તેમના તન અને મનની સ્વસ્થ

અને સાવધ અવસ્થામાં તા. ૨૧/૧૨/૧૯૯૧ નાં રોજ વીલ કરેલું, જે વીલ અનુસાર મજકુર જમીનો તેમના વારસો (૧) ભગુભાઈ રામજીભાઈ, (૨) સોમાભાઈ રામજીભાઈ, (૩) નટવરભાઈ રામજીભાઈ, (૪) નાનુભાઈ રામજીભાઈ તથા (૫) દુર્લભભાઈ રામજીભાઈને પ્રાપ્ત થયેલી, જે વોરસાઈ અંગેની એન્ટ્રી નં. ૩૩૫૨, તા. ૧૨/૦૩/૨૦૦૪ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

- (૬) સદરહુ જમીન અંગે જીલ્લા ઈન્સ્પેક્ટર, જમીન રેકર્ડઝના હુકમ ક્રમાંક કેજેપી/એસઆર/૫૯/૨૦૦૫-૦૬, તા. ૦૩/૦૨/૨૦૦૬ મુજર દુરસ્તી કરવામાં આવેલી અને તે પ્રમાણે સદરહુ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૦૦૦ ચો.મી. નોંધાયેલું તેમા સુધારો કરી ૧૪૯૦૦ ચો.મી. કરવામાં આવેલું, જે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૪૦૪૪, તા. ૨૯/૦૩/૨૦૦૬ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા. ૧૪/૧૧/૨૦૦૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.
- (૭) સદરહુ જમીન કલેક્ટર સાહેબના હુકમ અનુસાર તથા સરકારશ્રીનાં જાહેરાનામ અનુસાર સુરત મહાનગરપાલિકાની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલી, જે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૪૪૮૭ તથા ૪૪૮૮ પાડવામાં ઓલી, જે બંને એન્ટ્રી અનુક્રમે તા. ૨૬/૧૨/૨૦૦૬ તથા તા. ૨૭/૧૨/૨૦૦૬ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.
- (૮) સદરહુ જમીન તથા અન્ય જમીનો બાબતે સચિવશ્રી, મહેસુલ વિભાગ દ્વારા રેકર્ડ પ્રમોલગેશનની કાર્યવાહી કરવામાં આવેલી અને તે અનુસાર સદરહુ જમીનનું ક્ષેત્રફળ સુધારવામાં આવેલ, જે પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૦૦ ચો.મી. ના બદલે ૧૪૦૦ ચો.મી. ઠરાવવામાં આવેલું, જે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૫૩૮૯, તા. ૨૭/૧૧/૨૦૦૮ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા. ૧૧/૦૫/૨૦૦૮ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.
- (૯) સદરહુ જમીનો બાબતે તમામ ધારણકર્તાઓ સામે દિલીપસિંહ જીવણસિંહ વિગેરેએ મહે. મામલતદાર અને કૃષિપંચ સમક્ષ અર કરેલ,

જે કામે મામલતદાર અને કૃષિપંચ સાહેબે સીલીગ કેસ નં. ૧ સને ૨૦૧૨ નાં કામ તા. ૧૮/૦૪/૨૦૧૬ નાં રોજ હુકમ કરી નોટીસ પરત ખેંચેલ અને તે હુકમ અન્વયેની એન્ટ્રી નં. ૭૧૩૫, તા. ૦૮/૦૫/૨૦૧૩ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા. ૦૫/૦૮/૨૦૧૩ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૧૦) મામલતદાર સાહેબનો ઉપરોક્ત હુકમ નાયબ કલેક્ટર સાહેબ, જમીન સુધારણા દ્વારા રીવ્યુમાં લેવામાં આવેલો અને નાયબ કલેક્ટર સાહેબે સીલીગ/રીવીઝન/કેસ નં. ૪/૨૦૧૫ થી મજકુર મામલતદાર સાહેબનો તા. ૧૮/૦૪/૨૦૧૩ નાં રોજ હુકમ માન્ય રાખેલો અને તે હુકમ અન્વયેની એન્ટ્રી નં. ૮૦૦૦, તા. ૨૩/૦૨/૨૦૧૬ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા. ૨૦/૦૪/૨૦૧૬ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૧૧) નાયબ કલેક્ટર સાહેબનો ઉપરોક્ત હુકમ મદદનીશ કમિશનરશ્રી, જમીન સુધારા, ગાંધીનગર દ્વારા ચકાસણી અર્થે રીવ્યુમાં લેવામાં આવેલ અને તેઓશ્રીએ તેમના હુકમ ક્રમાંક ક.જ.સુ./એએલસી-૪૨/ ૨૦૧૬, તા. ૦૨/૦૨/૨૦૧૬ થી નાયબ કલેક્ટર સાહેબનો હુકમ યોગ્ય હોવાનું જણાવી કેસ રેકર્ડ પરત કરેલ અને તેઓશ્રીના હુકમની એન્ટ્રી નં. ૮૦૨૫, તા. ૧૫/૦૩/૨૦૧૬ નાં રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા. ૦૮/૦૫/૨૦૧૬ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૧૨) સદરહુ જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫ (વેસુ-ભીમરાડ) માં સમાવેશ કરી ઓ.પી. નં. ૪૮ આપી સુચિત ફા. પ્લોટ નં. ૫૫ એલોટ કરેલ, મજકુર ટી.પી. સ્કીમ હાલ ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ છે અને રે.સ.નં. ૧૧૮ નું ક્ષેત્રફળ ૧૪૦૦૦ ચો.મી દર્શાવેલ છે અને તે મુજબ ઓ.પી. નં. ૪૮ નું ક્ષેત્રફળ ૧૪૦૦૦ ચો.મી. દર્શાવેલ છે. સુચિત ફા. પ્લોટ નં. ૫૫ નું ક્ષેત્રફળ ૮૮૦૨ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના

ક્ષેત્રફળ બાબતે અરજી કરવામાં આવેલ, જે અરજીના સંદર્ભમાં પ્રવર નગર નિયોજક અને નગર રચના અધિકારી સાહેબના પત્ર નં. નરયો/નં. ૫ (વેસુ-ભીમરાડ)/મૂળ ખંડ નં. ૪૮/૯૨૭, તા. ૧૩/૦૩/૨૦૨૦ અનુસાર સુચિત ફા. પ્લોટ નં. ૪૮ નું ક્ષેત્રફળ ૯૬૮૫ ચો.મી. નક્કી કરવામાં આવેલું. મજકુર ફા. પ્લોટના ક્ષેત્રફળમાં જે વધારો થાય અને તે જ્યાં આગળ એલોટ થાય તે મેળવવા પણ તમો હક્કદાર રહેશો અને તે બાબતેની હમો બીજાપક્ષનાની કોઈ તકરાર કે કલેઈમ કે હક્ક, દર-દાવો ચાલે નહી, જેની આથી સંપૂર્ણ બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૧૩) ભગુભાઈ રામજીભાઈ તા. ૦૧/૦૪/૨૦૧૯ નાં રોજ ગુજરી થયેલા અને તેમના કાયદેસરના વારસદાર તરીકે (૧) સવિતાબેન તે ભગુભાઈ રામજીભાઈ પટેલની વિધવા, (૨) નરેશભાઈ ભગુભાઈ પટેલ, (૩) મુકેશભાઈ ભગુભાઈ પટેલ, (૪) શીલાબેન તે ભગુભાઈ રામજીભાઈની દિકરી તથા વસંતભાઈ બાલુભાઈ પટેલની પત્ની તથા (૫) સંગીતાબેન તે ભગુભાઈ રામજીભાઈની દિકરી તથા કીતભાઈ ચીમનભાઈની પત્ની મજકુર જમીનમાંના તેમના હિસ્સાના માલિક થયેલા, જે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૯૩૭૩ થી તા. ૧૪/૦૨/૨૦૨૦ નાં રોજ પાડવાં આવેલી. જે તા. ૦૮/૦૬/૨૦૨૦ નાં રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

(૧૪) સદરહુ જમીન અંગે તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપતા અગાઉ જમીન માલિકોએ ગુજરાત ટેનન્સી એક્ટ કાયદાની કલમ ૬૩ અન્વયે પરવાનગી મેળવવા માટે કલેક્ટર સાહેબને તા. ૨૯/૦૬/૨૦૨૦ નાં રોજ અરજી કરેલ, જે અરજીના અનુસંધાનમાં કલેક્ટર સાહેબે તા. ૩૧/૦૭/૨૦૨૦ નાં રોજ તેમના હુકમ ક્રમાંક ૭૦૭/૨૨/૨૦/૦૫૧/૨૦૨૦ થી અરજી મંજૂર કરી વેચાણ પરવાનગી આપેલ છે.

(૧૫) સદરહુ જમીનનું ક્ષેત્રફળ સુધારવા માટે જમીન માલિકો નરેશભાઈ ભગુભાઈ પટેલ, મુકેશભાઈ ભગુભાઈ પટેલ, સવિતાબેન તે ભગુભાઈ રામજીભાઈ

પટેલની વિધવા, શીલાબેન ભગુભાઈ તે વસંતભાઈ બાલુભાઈની પત્ની, સંગીતાબેન ભગુભાઈ તે કાંતિભાઈ ચીમનભાઈની પત્ની પ નટવરભાઈ રામજીભાઈ, લક્ષ્મીબેન દુર્લભભાઈ, રાજુભાઈ દુર્લભભાઈ, હિતેન્દ્રભાઈ દુર્લભભાઈ, બળવંતભાઈ દુર્લભભાઈ, સોમાભાઈ રામજીભાઈ તથા નાનુભાઈ રામજીભાઈનાંઓએ નાયબ કલેક્ટર સાહેબ, સીટી પ્રાંતને અરજી કરેલ, જે અરજીના અનુસંધાને નાયબ કલેક્ટર સાહેબે તેમના હુકમ નં. એમએસસી/વેસુ/સ.નં. ૧૧૮/સુધારો/વશી. ૭૨૪/૨૦૨૦, તા. ૦૮/૦૬/૨૦૨૦ થી ૧૪૦૦૦ ચો.મી. ને બદલે ૧૪૮૦૦ ચો.મી. નો સુધારો કરવા માટે હુકમ કરેલ છે, જે અંગેની એન્ટ્રી નં. ૮૪૪૮ થી તા. ૨૨/૦૬/૨૦૨૦ નાં રોજ પાડવામાં આવેલ છે.

(૧૬) ત્યારબાદ કલેક્ટર સાહેબ, સુરતે તેઓના હુકમ નં. ૧૧૩૮/૨૨/૨૦/૦૫૧/૨૦૨૦ થી તા. ૦૪/૧૧/૨૦૨૦ ના રોજ મજકુર સરવે નંબર ૧૧૮ વાળી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીનું કૃત્ય કરવા અંગે પરવાનગી આપેલ છે.

(૧૭) ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલિકોએ સદરહુ જમીન હમો બીજા પક્ષના રાજહંસ ન્યુટ્રીમેન્ટ્સ પ્રાઈવેટ લિમિટેડને વેચાણથી આપેલી, જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રી કતારગામની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૨૦૨ થી તા. ૦૫/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલો છે, જે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનની ૭/૧૨ માં નોંધ નંબર : ૮૪૮૧ થી તારીખ : ૧૪/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ દાખલ થયેલ છે અને તા. ૦૭/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે અને એ રીતે ઉપરોક્ત જણાવેલી જમીન/મિલકત બીજા પક્ષના રાજહંસ ન્યુટ્રીમેન્ટ્સ પ્રાઈવેટ લિમિટેડની સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે.

૩. ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાએ મજકુર જમીન ઉપર "રાજહંસ ક્રેમોના" ના નામથી ઓળખાતી યોજનાનું આયોજન કરેલ.
૪. ઉપરની હકીકતમાં આથી તમોને વેચાણ આપેલી નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકતના હમો વેચાણ આપનારા સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણ માલીક છીએ અને તેમાં હમો વેચાણ આપનારા સિવાય અન્ય કોઈના કોઈપણ પ્રકારના હકક, હિત, હિસ્સા, લાગભાગ, માલીકીપણું, કબજો વિગેરે નહોતા કે નથી અને તે વેચાણ આપવાનો હમોને સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે અને રેવન્યુ દફતરે પણ સદરહુ મિલકત હમારા નામે ચાલતી આવેલી છે. સદરહુ નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત આ લેખમાં જણાવેલ અવેજ બદલ યાવતચંદ્ર દીવાકરો સુધી તમોને વેચાણ આપી તેના તમોને સંપૂર્ણ માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર આ લેખમાં જણાવ્યા મુજબ બનાવ્યા છે સહી અને સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો માલીક બનાવી તમોને આજરોજ સ્થળ ઉપર સુપ્રત કર્યો છે. જેથી તમોને વેચાણ આપેલી મિલકત ઉપરથી હમોએ હમારા તમામ પ્રકારના હકક, હિત, હિસ્સા, લાગભાગ, માલીકીપણું કબજો વિગેરે તમામ આથી ઉઠાવી લીધા છે અને તે તમામ નષ્ટ થયા છે સહી.
૫. હાલનો દસ્તાવેજ કરવા બીજા પક્ષના પ્રમોટરને હકક છે અને પહેલા પક્ષનાના હિતને અસર થાય તેવું કોઈ કૃત્ય બીજા પક્ષનાએ કરેલ નથી કે બીજા પક્ષના પ્રમોટર દ્વારા પ્રોજેક્ટ કે પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ યુનિટવાળી મિલકત બાબતે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ સાથે વેચાણ કે વિકાસ કરાર કે અન્ય કોઈ કરાર કરેલ નથી.
૬. સદરહુ પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો મનાઈ હુકમ નથી કે વેચાણ આપવામાં કોઈ કાયદાકીય બાધ નડતો નથી.
૭. બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પ્રોજેક્ટ અંગેના તમામ સરકારી લેણાં, ચાર્જીસ, વેરા વિગેરે જે તે સમક્ષ સત્તાધિશને ચુકવી દીધેલ છે અને કોઈ રકમ બાકી નથી. સદરહુ પ્રોજેક્ટ બાબતે કોઈપણ સરકારી નોટીસ, વટહુકમ, જાહેરનામું કે સંપાદન અંગેની નોટીસ બજાવવામાં આવી નથી.

૮. પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની સારી રીતે જાળવણી અને ટેનન્ટેબલ રીતે કરવાના રહેશે તેમજ નિયમો, અધિનિયમ અથવા બાયલોઝ તથા એસોસીએશન દ્વારા બનાવવામાં આવેલ નિયમો કે ઠરાવોની વિરૂદ્ધ હોય તેવું કોઈ કામ કરશે નહીં કે ફેરફાર, સુધારો વિગેરે કરવાના રહેશે નહીં.
૯. પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ નુકશાનકારક, ભયજનક અથવા દહનશીલ કે બાંધકામને નુકશાન કરે તેવી કોઈ સામગ્રી સ્ટોર કરવાની રહેશે નહીં તેમજ વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય નહીં તેનું ખાસ ધ્યાન રાખવાનું રહેશે.
૧૦. પહેલા પક્ષનાએ સોસાયટી કે એલોટમેન્ટના નિયમો વિરૂદ્ધ કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં. પહેલા પક્ષનાએ એપાર્ટમેન્ટમાં તોડફોડ કે સુધારા-વધારા કે એલીવેશનમાં ફેરફાર કે બહારના કલરમાં ફેરફાર કરવાના રહેશે નહીં અને નાળી, ગટર, પાઈપલાઈન વિગેરેને સારી રીતે, સારી સ્થિતિમાં રાખવાના રહેશે તેમજ બીમ, કોલમ, દિવાલ, સ્લેબ અથવા આરસીસી ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય હસ્તે પરહસ્તે કરવાનું રહેશે નહીં.
૧૧. સદર યોજનામાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો વિગેરે પેસેજ, પાર્કિંગ, લીફ્ટ, દાદર, કોમન ટોઈલેટ બાથરૂમ તથા તમામ કોમન રાસુકી વપરાશના વિસ્તારમાં કે અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાનો રહેશે નહીં.
૧૨. પહેલા પક્ષનાએ આખા પ્રોજેક્ટના કોઈપણ ભાગમાં એવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહીં જેનાથી આખા બિલ્ડિંગનો વીમો રદ થાય અથવા વિમાનું પ્રિમિયમ વધે.
૧૩. આથી તમોને વેચાણ આપેલી મિલકત યા તેનો કોઈપણ ભાગ હમોએ યા હમારા થકી કોઈએ અન્ય કોઈને કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ, બક્ષીસમાં લખી આપ્યો થી કે તેના ઉપર કોઈના ખોરાકી, રહેવાનો કે પાણીના નિકાલનો કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ઈઝમેન્ટના હકક નથી કે ટ્રસ્ટમાં નથી કે જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી કે એલાઈમેન્ટમાં કે એકવીઝીશનમાં નથી તેમજ તે અંગેની કોઈ નોટીસ હમોને મળી નથી કે બજી નથી.

૧૪. સદરહુ નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત હાલના દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપી છે અને તેના તમોને સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર બનાવ્યા છે સહી જેથી માલિક તરીકે તમારું દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો, વહીવટ, વ્યવસ્થા વિગેરે કરો સહી તે સર્વે વાતે તમો સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર છો સહી પરંતુ તેના ઉપયોગ માટે આખી બિલ્ડીંગના અનુસંધાનમાં કેટલાંક નિયમો હમો બીજા પક્ષનાએ નક્કી કરેલા છે, જે આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલા છે અને તેને આધિન મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ, ભોગવટો, તબદીલી વિગેરે તમો પહેલા પક્ષના કરી શકશો. દસ્તાવેજ થયા બાદ પણ બદલાતા સંજોગો અનુસાર આખા બિલ્ડીંગના વ્યવસ્થિત ઉપયોગ માટે જે કંઈ નિયમો ઘડવા પડે તે હમો બીજા પક્ષના ઘડવા તથા નક્કી કરવા હકકદાર રહીશું અને તે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.
૧૫. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો સ્થળ ઉપર હમોએ તમોને સુપ્રત કર્યો છે જેથી સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો તમારો થયો છે જેથી સદરહુ મિલકતમાં કબજા અંગે હમોએ કોઈ હકક, હિત, હિસ્સા રાખ્યા નથી કે રહ્યા નથી. કબજો તમોએ સંભાળી લીધો છે અને હવેથી તે સાચવવાની સંપૂર્ણ જવાબદાર તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે.
૧૬. તમોને વેચાણ આપેલી મિલકત સીટી સર્વે દફતરે તથા સરકાર દફતરે માલિક તરીકે હમારા નામે ચાલે છે તે વેચાણ આપેલ મિલકત પુરતુ જ તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે માલિક તરીકે દાખલ કરી કરાવી લો સહી અને તે માટે જોઈતી સહી, સંમતિ, જવાબ, કબુલાત, સ્ટેટમેન્ટ, ડેક્લેરેશન, એફીડેવીટ વિગેરે હમોએ હરહંમેશ આપવા સહી અને આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે પણ સદરહુ મિલકત તમો તમારા નામે માલિક તરીકે દાખલ કરી કરાવી લો સહી.
૧૭. તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતના સરકાર તથા લાગતી વળગતી કચેરીના આજદિન સુધીના તમામ વેરા વિગેરેના નાણાં હમો વેચાણ આપનારે માલિક

તરીકે ભરી દીધા છે અને સદરહુ મિલકત અંગેના આજદિન પછીના તમામ વેરા વિગેરેના નાણાં માલીક તરીકે તમોએ ભરવાના છે સહી.

૧૮. સદરહુ આખી મિલકતના ધારણ કરનારાઓ જે મંડળ, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા બનાવે તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું છે અને તેના અંગેનો જે ખર્ચ આવે તે ફાળે પડતો તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને પહેલા પક્ષના ખર્ચ આવે તે ફાળે પડતો તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને પહેલા પક્ષના ખર્ચ આપવામાં કસુર કરો તો બાકીના ધારણ કરનારા તમો પહેલા પક્ષના સામે કાયદેસરના પગલાં લેવા અને તેવી રકમ વસુલ લેવા હકકદાર રહેશે સહી સદરહુ મંડળ, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા વખતોવખત જે ઠરાવો કરે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેની જે ફી નક્કી કરે તથા રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ ઘડે તે તમો પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે અને તે મુજબ મેઈન્ટેનન્સની રકમ તથા અન્ય રકમો તમોએ મજકુર મંડળ, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થામાં નિયમિતપણે ભરપાઈ કરવાની રહેશે અને તેમાં તમો પહેલા પક્ષના કસુર કરો તો નક્કી થયેલ રૂલ્સ રેગ્યુલેશન ઠરાવ વિગેરે અન્વયે તમો સામે કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા તેમજ રાસુકી સગવડોનો વપરાશ બંધ કરવા તેવી મંડળ, સોસાયટી, કંપની , સંસ્થા હકકદાર રહેશે સહી અને તે વિરુદ્ધ તમો પહેલા પક્ષનાની કોઈ તકરાર ચાલે નહીં.

૧૯. આખા બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ માટે મજકુર મંડળ, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા જે કારીગરો, એન્જીનીયર વિગેરેની નિમણૂક કરે તેઓ મિલકતમાં દાખલ થવા માટે હકકદાર રહેશે તેમજ મિલકતના હાલના કેબલ, પાઈપ લાઈન, ડ્રેનેજ, ડકટ વિગેરેની મરામત માટે તથા નવી નાંખવા માટે જરૂરી તમામ કાર્યવાહી કરી શકશે અને તેમાં તમોએ હરહંમેશ સહકાર આપવાનો રહેશે. તેવા રીપેરકામ અથવા મેઈન્ટેનન્સના કારણે કોઈપણ રાસુકી સગવડો હંગામી યાને ટેમ્પરરી સ્વરૂપે બંધ કરવામાં આવે તો તે સામે તમારો કોઈ વાંધો સગવડો હંગામી યાને ટેમ્પરરી સ્વરૂપે બંધ કરવામાં આવે તો તે સામે તમારો કોઈ વાંધો ચાલશે નહીં કે તે સામે તમો કોઈ નુકશાની કે કલેઈમ કરવા પણ હકકદાર રહેશો નહીં.

૨૦. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની મેન્યુફેક્ચરીંગ પ્રવૃત્તિ કે હેવી મશીનરી મુકી શકાશે નહીં કે અન્ય ધારકોને ન્યુસન્સ, ત્રાસ, પોલ્યુશન વિગેરે થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરી શકાશે નહીં કે સ્ટ્રક્ચરને વાઈબ્રેશન થાય તેવી કોઈ પ્રવૃત્તિ પણ કરી શકાશે નહીં. કોઈપણ ધારક તેના પોતાના કે પોતાના સ્ટાફના કે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિના રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહીં.
૨૧. નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત સહીત ફાળે પડતી વગર વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન પણ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવામાં આવી છે તે વગર વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીનની હદહુદથી વહેંચણ કરવાની માંગણી કદી તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવાની નથી અને સદરહુ વગર વહેંચાયેલી જમીનનો પરોક્ષ કબજો આજરોજ તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કર્યો છે. સદરહુ વગર વહેંચાયેલી જમીન તમો પહેલા પક્ષનાની મિલકતના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં તળની જમીનના પ્રમાણસર હિસ્સા મુજબ ફાળવણી કરી તમોને વેચાણ આપેલ છે જેથી તે સિવાય બાકી રહેતી માર્જીન, રાસુકા પેસેજ, સ્ટેરકેસ, અગાસી વિગેરેમાં કોઈ એક્સકલુઝીવ હકક તમોને આપવામાં આવેલ નથી.
૨૨. સદરહુ બિલ્ડીંગનું નામ રાજહંસ ક્રેમોના આપવામાં આવેલ છે અને તે નામમાં તથા લોગોમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ કે એસોસિએટ કે યુનિટ હોલ્ડરોએ ભેગા મળીને કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં અને તે નામ કાયમ રાખવાનું રહેશે. તેમજ તે નામની તખતીઓ, બોર્ડો વિગેરેની જાળવણી કરવાની રહેશે.
૨૩. મજકુર બિલ્ડીંગમાં રાસુકી સગવડો જેવી કે ખુલ્લું પાર્કિંગ, બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, ટેરેસ પાર્કિંગ, ત્રણ લીફ્ટ ફોરીંગ, કોમન ટોયલેટ બાયરૂમ, સીસીટીવી કેમેરા સાથેની સીસ્ટમ, કોમન ઈલેક્ટ્રીફીકેશન, કોમન એરીયા જનરેટર, ફાયર સેફ્ટીની સામગ્રી વિગેરે આપવામાં આવેલ છે અને તેનો રાસુકો ઉપયોગ તમોએ અન્ય યુનિટ ધારકો જોડે કરવાનો રહેશે અને તે રાસુકા ઉપયોગમાં હરકત કે દબલ થાય કે અંતરાય થાય તેવું કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કે તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી ખરીદનારાઓએ હસ્તે પરહસ્તે કરવું-કરાવવું યા કરવા દેવું નહીં અને તેવું

કોઈ કૃત્ય પહેલા પક્ષના કે પહેલા પક્ષના પાસેથી ખરીદનારાઓ હસ્તે પરહસ્તે કરે—કરાવે તો સદરહુ કોમ્પલેક્ષના અન્ય યુનિટ ધારણ કરનારાઓની જે કોઈ સંસ્થા યા મંડળ, સોસાયટી, એસોસિએશન હોય તો તેઓ અને / અથવા હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને કે તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી ખરીદનારાઓને તમે કરતા અટકાવી શકશે સહી અને તે વિરૂધ્ધ તમો પહેલા પક્ષના કે તમો પહેલા પક્ષના કે તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી ખરીદનારાઓની કોઈ તર—તકરાર ચાલે નહીં અને કરે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી. હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ બિલ્ડીંગ મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ નવુ જ બાંધેલુ છે અને તે બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેઈન કરવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની અન્ય યુનિટધારકો સાથે સંયુક્ત રહેશે અને / અથવા જે સોસાયટી મંડળી કંપની અથવા એસોસિએશન બને તે મજકુર બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેન કરવા માટે જે ઠરાવો, નિયમો વિગેરે ઘડે તેનું પાલન તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે અને તેમાં તમો પહેલા પક્ષના અને / અથવા અન્ય કોઈ યુનિટધારક કસુર કરે અને કોઈક સંજોગોમાં મજકુર સોસાયટી, મંડળી, એસોસિએશન બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેઈન કરવામાં યા યથાયોગ્ય સમયે તેનું જરૂરી સમારકામ, કલમ વિગેરે કામકાજ કરવામાં કસુર કરે અને તેના કારણે બિલ્ડીંગને કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તો તેની હમારી બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

૨૪. સદરહુ મિલકત અંગે તમો પહેલા પક્ષનાએ ટાઈટલની ચકાસણી કરી લીધેલ છે અને જરૂરી કાગળો, દસ્તાવેજો વિગેરેની નકલ તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ છે. તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતનું ક્ષેત્રફળ સુપર બિલ્ટઅપ, બિલ્ટઅપ તથા કારપેટ એરીયા મુજબના ક્ષેત્રફળની ચકાસણી તમોએ કરી લીધેલ છે.
૨૫. સદરહુ બિલ્ડીંગમાં હમોએ પ્લાનમાં બતાવ્યા મુજબ ત્રણ લીફ્ટની પણ સગવડ આપેલ છે, જેના લાયસન્સ મેળવવામાં આવેલ છે અને તે લાયસન્સ વખતો વખત રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષના / યુનિટધારકોની તેમજ બનાવવામાં આવનાર મંડળી, સોસાયટી, એસોસિએશન, કંપની વિગેરેની રહેશે અને લીફ્ટ હરહંમેશ

યોગ્ય રીતે મેઈન્ટેઈન / જાળવણી તમોએ / અન્ય યુનિટધારકોએ ભેગા થઈને તથા મંડળી, સોસાયટી, એસોસીએશન, કંપની વિગેરેએ કાયદાનુસાર કરવાની રહેશે અને લાયસન્સ પણ રીન્યુ કરાવવાના રહેશે. તેમાં તમો / યુનિટધારકો મંડળી, સોસાયટી, એસોસીએશન, કંપની કસુર કરો તો તે અંગે હમો બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

૨૬. તમો પહેલા પક્ષનાએ આખી બિલ્ડીંગની કોઈપણ રાસુકી જગ્યા, પેસેજ, દિવાલ, પીલર કે બહારની કોમન પાર્કિંગવાળી જગ્યામાં કોઈપણ બોર્ડ, હોર્ડિંગ, સાઈનેજ, નેમ પ્લેટ વિગેરે મુકાવવાના નથી કે ચિતરાવવાના નથી અને તે માટે હમો બીજા પક્ષના અથવા સભ્યોની મંડળ, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા નક્કી કરે તે જગ્યા પર જ તેવું બોર્ડ કે નેમ પ્લેટ મુકવાના રહેશે.
૨૭. સદરહુ બિલ્ડીંગના કોઈપણ કોમન ભાગમાં કે કોમન સગવડ, સુવિધાઓ વાળી જગ્યાઓમાં પહેલા પક્ષનાએ હસ્તે પરહસ્તે કચરો, નકામા કાગળો, ચીજવસ્તુઓ કે માલ-સામાન મુકવાના નથી કે નાંખવાના નથી કે ગંદકી થાય તેવું કોઈ કૃત્ય હસ્તે પરહસ્તે કરવા કરાવવાનું નથી.
૨૮. તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલી મિલકતના ઉપયોગ માટે તમો એર-કુલર કે એરકન્ડીશનીંગ મશીન ગોઠવવા માટે સમોલ નકશામાં તેની જગ્યા દરેક યુનિટ હોલ્ડરો માટે દર્શાવેલી છે અને સ્થળ ઉપર પણ પહેલા પક્ષનાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે તે સિવાય કોઈપણ જગ્યાએ એર કુલર કે એર કન્ડીશનીંગ મશીન ગોઠવવાના રહેશે નહીં તેમજ તેને મુકવા માટે બહારની દિવાલ તરફ પણ કોઈ નવું બાંધકામ કરવાનું રહેશે નહીં અને તેમાંથી જે પાણી નીકળે તે પાણીનો નિકાલ તમારી મિલકતમાં જ થાય તેવી રીતે કરવાનો રહેશે.
૨૯. પહેલા પક્ષનાએ કે તેમના તરફે કોઈએ આખા બિલ્ડીંગના બાહ્ય દેખાવમાં કે રંગમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવા કરાવવાનો રહેશે નહીં.
૩૦. સદરહુ આખા બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ, તોડફોડ, ફેરફાર (આંતરિક કે બાહ્ય) પહેલા પક્ષનાએ કરવા કરાવવાના

રહેશે નહીં અને તેમ છતાં પહેલા પક્ષના તેવું કોઈ કૃત્ય કરે તો બીજા પક્ષના તથા સોસાયટી, મંડળી, એસોસીએશન તેઓને તેમ કરતા અટકાવવા હકકદાર રહેશે સહી તેમ છતાં કોઈપણ યુનિટમાં કોઈપણ જાતનું આંતરિક સુશોભન, રીનોવેશન, ફેરફાર વિગેરે પહેલા પક્ષના કરવા માંગે તો તેવા ફેરફાર સમયે પણ બિલ્ડીંગના બીમ, કોલમ, સ્લેબ કે દિવાલને નુકશાન થાય તેવી રીતે કોઈ કાર્યવાહી કરાવાની રહેશે નહીં.

૩૧. વેચાણ કરાર મુજબ દુકાન / ઓફિસ/ યુનિટની બાંધકામની કોઈ ક્ષતિ રહી ગઈ હોય તેવા કિસ્સામાં એલોટી કબજો મેળવ્યેથી પાંચ વર્ષમાં પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવશે અને જો શક્ય હોય તો તેવી ખામી પ્રાયોજક દ્વારા સુધારી આપવામાં આવશે પરંતુ તેવી કોઈ ક્ષતિ કે ખામી એલોટીની બેદરકારીના કારણે થયેલ હોય તો તેવી ખામી કે ક્ષતિ દુર કરવાની જવાબદારી પ્રાયોજકની રહેશે નહીં. એવી ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે એવી ખામીઓ કે સેવાઓ જે પ્રાયોજકના કંટ્રોલની બહાર હોય તેવી ખામીઓ કે સેવાઓ માટે પ્રાયોજક જવાબદાર રહેશે નહીં.
૩૨. સદરહુ આખા બિલ્ડીંગમાં ગેરેજ, હુકકા બાર તેમજ યુનિટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ થાય તથા જાહેર અવરજવરમાં ખલેલ પહોંચે તેવા કોઈ ઘંઘા કે કામ માટે કોઈપણ યુનિટનો ઉપયોગ પહેલા પક્ષનાએ કે ભવિષ્યમાં તેમની પાસેથી લેનારે કરવાના રહેશે નહીં કે તેવો ઘંઘો કરનાર કોઈપણ વ્યક્તિ, સંસ્થા, પેઢી, કંપની વિગેરેને ભાડે પણ આપવાની રહેશે નહીં અને તેમ કરતા અટકાવવા બીજા પક્ષના હકકદાર રહેશે.
૩૩. મકાનનું બાંધકામ પુરું થયા બાદ અને સક્ષમ સત્તા મંડળ દ્વારા ભોગવતા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કારપેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કારપેટ એરીયાને પૃષ્ઠિ આપશે, પરંતુ કારપેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ % થી વધુ હોવો જોઈશે નહીં. પ્રમોટર દ્વારા આવી પૃષ્ઠિ આપવામાં આવ્યા બાદ કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કારપેટ એરીયામાં થયેલો ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલ વધુ નાણાં એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જ્યારથી ચુકવ્યા

હોય તે તારીખથી ૬% ના દરે વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ૪૫ દિવસની અંદર રીફંડ કરશે. એલોટીને આપવામાં આવેલા કારપેટ એરીયામાં કોઈ વધારો થાય તો પ્રમોટર ચુકવણી ન કરવામાં આવેલ આયોજનના ત્યારપછીના સીમાસ્તંભ (માઈલસ્ટોન) મુજબ એલોટી પાસેથી વધારાની રકમની માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાંકીય ગોઠવણો, આ કરારના ખંડ ૧(ક)માં થયેલી સમજુતી મુજબ ચો.મી. દીઠ સમાન દરે કરવાની રહેશે.

૩૪. ઉપર જણાવ્યા સિવાય નીચે મુજબના ખાસ નિયમો તથા શરતોનું પણ પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે અને તેવી શરતોને આધિન જ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવેલ છે, જેનું પાલન એલોટીએ ચુસ્તપણે કરવાનું રહેશે, જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

નિયમો તથા શરતો

એ. રાજહંસ ક્રેમોના બિલ્ડીંગના બાંધકામની વિસ્તૃતમાં સ્પેશીફિકેશન વાળા સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામની પરવાનગી, પ્લાન, ટાઈટલ ડીફ્સ વિગેરેનું ઈન્સ્પેક્શન પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે તેમજ યુનિટની સ્થિતિ, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ, દિશા, બાંધકામ વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ, ફીક્સર્સ, સ્ટ્રક્ચર ડિઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાના નથી. યોજના સંબંધિત મજકુર તમામ લાગતા વળગતાં દસ્તાવેજો તેમજ યોજનાનું સ્થળ ઉપર દરેક ખુણેખુણે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસી તથા પોતાના જાણકાર માણસ પાસેથી પણ જોવડાવી અને તપાસ કરાવડાવી, ચોકસાઈ કરીને વેચાણ રાખેલ યુનિટનો કબજો, ભોગવટો સંભાળેલ છે. જેથી તે બાબતે પહેલા પક્ષનાનો કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર રહેતો નથી અને તે ખરીદનાર આથી કબુલ કરે છે.

બી. સદરહુ વેચાણ રાખેલ યુનિટના બિલ્ટઅપ એરિયા સિવાય સમગ્ર યોજનાના અન્ય રાસુકા વપરાશના ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદર, કોમન

પાર્કિંગ, વોટર ટેન્ક વિગેરે છે તેનો ઉપયોગ અન્ય યુનિટ હોલ્ડરો સાથે સહિયારી રીતે કરી શકશો અને તેનો ઉપયોગ બિલ્ડીંગના અન્ય યુનિટ ધારકોને તકલીફ પહોંચે કે અટકાયત કે અવરોધ થાય તે રીતે કરવાનો રહેશે નહીં તેમજ કોમન એમેનેટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ તેમજ કોમન વિસ્તારોના તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હક રહેશે નહીં. સહિયારી સુવિધા અને સગવડોનું વર્ણન આ સાથે પરિશિષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે.

સી. સદરહુ રાજહંસ ક્રેમોના યોજનામાં યુનિટ ધારકોનું એસોસિએશન બનાવી ગુજરાત-કો.ઓપ. સોસાયટી એક્ટ અથવા જરૂરી અન્ય કાયદા હેઠળ ફરજીયાત રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાનું છે અને તેમાં પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે અને એસોસિએશન રજીસ્ટર્ડ કરતી વખતે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે પડતો ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે. સદરહુ રાજહંસ ક્રેમોના યોજનાની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ, કોમન ફેસિલીટીઝની જાળવણી તેમજ સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી બાબતો તેમજ બિલ્ડીંગ તથા તેના કોમન એરીયાઓની જાળવણી, સાફસુફી વિગેરે માટે સાફસફાઈ કામદારો રાખવા, ઈલેક્ટ્રીક મોટર ચલાવવા, વોચમેનો રાખવા, ટેકનીશીયન રાખવા, પ્લમ્બર રાખવા, તે તમામનો પગાર, ખર્ચ ચુકવવા વિગેરે આનુસંગિક તમમ સુવિધાઓ, દેખરેખ તથા તે અંગેના ખર્ચાઓની જવાબદારી એસોસિએશન સંભાળશે અને યુનિટ હોલ્ડરોએ તે ખર્ચાઓ માટે જરૂરી ડિપોઝીટ તથા મેઈન્ટેનન્સની રકમ વિગેરે એસોસિએશનને સમયસર ચુકવવાનું રહેશે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતાં મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે યુનિટ હોલ્ડરે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડિપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે તેમજ જે યુનિટો બીજા પક્ષના દ્વારા વેચાણ કરવાના બાકી છે તે વેચાણ નહીં થાય ત્યાં સુધી એસોસિએશનને લાગતા વળગતાં ખર્ચ કે મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની

રકમ આયોજક પાસેથી વસુલ કરવાની નથી તેવી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને બાંહેધરી આપે છે.

ડી. સદર એસોસીએશન / સોસાયટીમાં, એસોસીએશન / સોસાયટી નિયુક્ત કરે તે વ્યક્તિ મેનેજર / સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. તેઓ બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતી કોઈપણ બાબતમાં કે સહિયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજી કોઈપણ તકલીફ અંગે પહેલા પક્ષનાને જે કંઈ સુચના આપે તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે.

ઈ. વેચાણ આપેલ યુનિટમાં ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન જી.ઈ.બી.નું આવેલ છે જે કનેક્શન એલોટીએ દસ્તાવેજથી થયેથી દિન-૧૫ માં પોતાના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે એલોટીએ યુનિટ વેચાણથી રાખેલ છે અને તેમ કરવામાં જો કરસુલ કરવામાં આવશે તો આયોજકને આજની તારીખથી ભરવા પડેલ ડયુસ, લાઈટબીલ ખર્ચ વિગેરે તમો એલોટી પાસેથી વસુલ કરી શકશે તેવો વિશ્વાસ અને ખાતરી આયોજક એલોટીને આપે છે તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડ, વેરાબીલ વિગેરે તમામ ખાતાઓમાં એલોટીએ દસ્તાવેજથી થયેથી દિન-૧૫ માં પોતાના નામ દાખલ કરાવી લેવાના રહેશે અને જો તેમ નહીં કરવામાં આવશે તો દસ્તાવેજની તારીખથી નિકળતા તમામ વેરાબીલ, ખર્ચ વિગેરે તેમજ સરકારશ્રી વિગેરેના કોઈપણ જાતના વેરાબીલ, ખર્ચ કે ટેક્ષમાં વધારો કરવામાં આવે તો તે ટેક્ષો પણ ખરીદનારે ભોગવવાના રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવાહીના જવાબદાર પણ ખરીદનાર જ રહેશે, જેની પણ આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે, જે એલોટીને કબુલ, મંજૂર છે.

એફ. વેચાણ દસ્તાવેજ સંબંધે જે કોઈપણ સરકારી કે અર્ધસરકારી ટેક્ષ, કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકારના ટેક્ષ ભરવાના થાય કે કોઈપણ જાતના સેલ્સ

ટેક્ષ, સર્વિસ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. વિગેરે વધઘટ કે ઉમરો થતા જે કાંઈ ખર્ચ થાય તે એલોટીએ યાને ખરીદનારે ભરપાઈ કરી આપવાના રહેશે.

જી. યુનિટ હોલ્ડરોએ પોતાનો સાઈનબોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યાએ નિયત કરેલ સાઈઝનો રાખવાનો રહેશે. એલીવેશનના રંગરોગાનમાં કે ડિઝાઈનમાં કંઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં તેમજ મેઈન એન્ટ્રી તથા એન્ટ્રીમાં તથા જડીત વસ્તુઓની ડિઝાઈનમાં કોઈ ક્યારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. તેમજ નિયત કરેલી જગ્યા સિવાય ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ, ચિત્રો, કોતરકામ રાખી કે કરી શકાશે નહીં. અને તે બાબતે એસોસિએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નક્કી કરે તે સાઈઝના અને તે સ્થળે યુનિટ હોલ્ડરોએ પોત-પોતાના સાઈન બોર્ડ મુકી શકશે અને તે અંગે એસોસિએશન જે કાંઈ નિયમો બનાવે તેનું પાલન તમામ યુનિટ હોલ્ડરોએ કરવાનું રહેશે.

એચ. સમગ્ર ઈમારતમાં આવેલ ખુલ્લી રાસુકા વપરાશની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, દાદર વિગેરેનો ઉપયોગ હલનચલન કરવા પુરતો તથા પાર્કિંગનો ઉપયોગ વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ તે રાસુકી વપરાશની જગ્યાઓમાં ખરીદનારે કોઈ માલ-સામાન રાખવાના નથી કે કોઈ અડચણ ઉભી કરવા કરાવવાની નથી.

આઈ. ભવિષ્યમાં અકસ્માતથી કે કોઈ અન્ય સંજોગોમાં આખી ઈમારત પડી જાય અવા તો કોઈ ભાગમાં નુકશાન થાય તો તમો ખરીદનારને જે યુનિટ વેચાણ આપેલ છે તેટલા પુરતો તમારો હકક યુનિટના સમારકામ, બાંધકામનો ખર્ચ ચુકવ્યા બાદ જ તમો સદર યુનિટના માલિક તરીકે તેનો ઉપયોગ કરી શકશો. ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર સમગ્ર ઈમારત પડી જાય તો ખરીદનાર અન્ય ખરીદનાર માલિકો સાથે રહી વરાડે પડતો ફાળો આખી મિલકતના પ્રવર્તમાન નિયમો અનુસાર ફેર બાંધકામ કરી શકશે તેમાં આ દસ્તાવેજમાં જે માળ ઉપર યુનિટ ખરીદ કરેલ છે તે માળ ઉપર

તે જગ્યાએ પ્રવર્તમાન કાયદાનુસાર તેમના ભાગે આવતી જગ્યા મેળવવાનો યુનિટ હોલ્ડરોનો હક રહેશે.

જે. સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકતના ટાઈટલ ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ છે અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી અને કરાવીને ખાત્રી કરીને કબુલ કરેલ છે અને જે હકીકતે સદરહુ વેચાણ આપેલ મિલકતના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો વેચાણ લેનારને વાંધો કે તકરાર નથી તેમજ ઉત્તરોત્તર થયેલા લેખ/ દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો તમો ખરીદનારને સોંપી આપેલ છે ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે સર્ટીફાઈડ નકલો તમો ખરીદનારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

કે. વેચાણ આપેલ યુનિટ તથા સમગ્ર એપાર્ટમેન્ટમાં વેચાણ રાખનારાના તમામ હકકો તેમજ યુનિટનો કબજા સહિત ખરીદનારને વેચાણ આપેલ છે. યુનિટનું તથા એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ, માલ—સામાન, બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ્સ ખરીદનારે જોઈ તપાસી ખરાઈ કરી કરાવી કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે અને યુનિટનો કબજો વિના તકરાર સંભાળી લીધેલ છે.

એલ. વેચાણ રાખેલ યુનિટમાં તથા સમગ્ર એપાર્ટમેન્ટના કોઈ ભાગમાં કોઈપણ યુનિટ હોલ્ડરે આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ—સામાન હસ્તે પરહસ્તે ભરવાના કે લાવવા લઈ જવાના નથી. વેચાણ રાખેલ યુનિટ ધંધાના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે તે સિવાય ગેરકાયદેસરનો ધંધો કરી શકાશે નહીં. તેમજ જવલનશીલ પદાર્થો, કેમિકલ વિગેરે રાખવા રખાવવાના નથી કે યુનિટનો બ્યુટીપાર્લર, વિડીયો પાર્લર, ગેરેજ કે અન્યુ યુનિટ હોલ્ડરો તથા વિઝીટરોને ન્યુસન્સ થાય તે રીતનો કોઈપણ વેપાર કે ધંધો ખરીદનાર કરશે નહીં, તેમજ અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવું યુનિટ હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી તેવું વચન અને ખાત્રી ખરીદનારે હમો વેચનારને આપ્યાથી આ

દસ્તાવેજ કરેલ છે જે હમો ખરીદનારને તેમજ હમારા વંશ, વાલી, વારસોને, એસાઈનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરે તમામને બંધનકર્તા રહેશે.

એમ. વેચાણ રાખેલ યુનિટવાળી આખી ઈમારતમાં રીપેરીંગ વિગેરે કરવા માટે તેમજ જે કાંઈપણ ખર્ચ વિગેરે કરવાનો થાય તો તે સંજોગોમાં દરેક યુનિટ હોલ્ડરે પોતાના યુનિટના ક્ષેત્રફળ પ્રમાણેના વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે અને જો તેમ કરવામાં યુનિટ હોલ્ડર કસુર કરે તો એસોસિએશન તેની સામે કાયદેસરના પગલા લઈ વસુલ મેળવી શકશે.

એન. યુનિટ હોલ્ડરોએ પોતાના યુનિટનો કચરો નિયત કરેલા સ્થળ સિવાય કોઈ કોમન પેસેજમાં કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરને અડચણ, ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જ્યાં ત્યાં ફેંકવાનો નથી.

ઓ. યુનિટ હોલ્ડરોએ યુનિટના અંદરના ભાગમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવો હોય તો સમગ્ર ઈમારતને નુકશાન ન થાય તે રીતે તેમજ જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવી બાંધકામના નિતી-નિયમો અનુસાર ફેરફાર કરવાના રહેશે. તેમજ તે ફેરફાર વખતે આસપાસની દિવાલોને કે ઈમારતને નુકશાન નહીં થાય તે રીતે બાંધકામ કે ફેરફાર કરવાનો રહેશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ યુનિટ હોલ્ડરોએ પોતે ભોગવવાનો રહેશે અને ફેરફારની કાર્યવાહી માટે એસોસિએશન પૂર્વ પરવાનગી લેવાની રહેશે.

પી. વેચાણ આપેલ યુનિટવાળી સમગ્ર મિલકતનું નામ હમો વેચાણ આપનારે રાજહંસ ક્રેમોના રાખેલ છે તે નામમાં તમો ખરીદનાર કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરોએ કે એસોસિએશને કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી કે બદલવાનો નથી.

કયુ. આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટેશનને લગતાં કોઈપણ પ્રકારના કોર્ટ કચેરીના પ્રકરણો સુરત શહેરની હકુમતને આધિન રહેશે.

આર. સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સીસ્ટમમાં તમો ખરીદનાર કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરી શકશે નહીં અને જો તેમાં ફેરફાર કરવાની ખુબ જ જરૂર

જણાય તો તમારા યુનિટના ઉપર તથા નીચેના યુનિટ હોલ્ડરોની મંજૂરી તથા એસોસિએશનની મંજૂરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

એસ. સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ તમામ પાર્કિંગવાળી જગ્યા બીજા પક્ષનાને કે અન્ય કોઈને પણ ફાળવવામાં આવેલ નથી અને રાસુકા વપરાશની સુવિધાઓ અને ફાળવવામાં આવેલ જગ્યાઓમાં સોસાયટીના દરેક સભ્યોનો વણવહેંચાયેલો હિસ્સો રાખવામાં આવેલ છે. સદરહુ પ્રોજેક્ટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક, હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસિએશનનો રહેશે.

ટી. એપાર્ટમેન્ટના કાર પાર્કિંગ તથા ટુ વ્હીલર પાર્કિંગ માટે એસોસિએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલા જગ્યા સ્થળ ઉપર જ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે. તમોએ ખરીદ કરેલ યુનિટ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે યુનિટ ખરીદનાર નામ જોગ એસોસિએશનને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની અરજી કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે એસોસિએશન બોડીએ પણ યુનિટ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજૂરી અંગેનું એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નક્કી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહીં તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. સોસાયટીએ નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ થયેથી જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એસોસિએશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ યુનિટ બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. યુનિટની ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસિએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો યુનિટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એસોસિએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો યુનિટ

ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. એસોસિએશનના બંધારણનું પાલન કરવામાં નહીં આવે તેવા યુનિટ હોલ્ડરને એસોસિએશન દ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ/ રદબાતલ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજરોજ તમો આ યુનિટ ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

યુ. સદરહુ ઈમારત કે જે રાજહંસ ક્રેમોના ના નામથી ઓળખાય છે તેની ઈમારતોમાં અંદર કે બહાર કે પાર્કિંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાંખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય યુનિટ હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાના નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

વી. લીફ્ટનું લાયસન્સ નિયમોને આધિન દર વર્ષે રીન્યુ કરાવવાનું રહેશે તથા લેવી પડતી જરૂરી એન.ઓ.સી. તથા ફાયર એન.ઓ.સી. એસોસિએશન મારફત લઈ રીન્યુ કરાવવાના રહેશે. એસોસિએશનની રચના થયા બાદ તે અંગે હમો વેચાણ આપવાની જવાબદારી રહેતી નથી. લીફ્ટ તથા પાણીના પંપો વિગેરે તમામ કોમન મશીનરીઝ ચાલુ કન્ડીશનમાં છે જે તમો ખરીદનારે જોઈ, તપાસી, ચકાસી લીધેલ છે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

ડબલ્યુ. પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તોપ રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને સત્તામંડળને મોકલવાની રહેશે.

એકસ. સદરહુ "...." માં આવેલ મિલકત અંગેની હમો પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી.નં..... તા..... થી નોંધણી કરાવેલ

છે અને તે અંગેનું સાટાખત હમોએ રૈરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનુ
..... થી તા..... થી નોંધાવેલ છે જેથી આપણે બંન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત
વર્ણવેલ રૈરાના કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે જેની
આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

વાય. આ કરાર ની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ
ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર
અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી
કરવામાં આવે તો, આવી જોગવાઈઓ, તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત
હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા
નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય
તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની
બાકીની જોગવાઈઓ, આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ
રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

ઝેડ. સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ બહુમાળી ઈમારત હોય તેના નીતિ-નિયમોનું પાલન
કરવાની જવાબદારી લખાવી લેનારની રહેશે અને યુનિટ અંગે કલમ-૧૭
હેઠળ લખાયેલ શરતો મુજબ તમો ખરીદનારે યુનિટનો ઉપયોગ તેના
નીતિ-નિયમો મુજબ કરવાના રહેશે.

એએ. સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ યુનિટ અંગેની હમો પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ
રેગ્યુલેશન એક્ટની જોગવાઈ મુજબ સત્તા અધિકારી પાસે રજી. નં.
_____ તા.: _____ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

૩૬. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલી નીચે શીડ્યુલમાં જણાવેલી મિલકત વેચાણ અવેજના
રૂા. /— અંકે રૂપિયા પુરા
તમોએ હમોને નીચેની વિગતે ચુકવી આપ્યા છે જે હમોને ચુકતે મળી ગયા
છે જે મળ્યાની પહોંચ હમો આથી કબુલ કરીએ છીએ અને સ્વીકારીએ છીએ. જેથી

અવેજ ઓછો મળ્યાની કે અવેજ નહીં મળ્યાની કોઈ તકરાર હમોએ કરવાની નથી અને કરીએ તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી.

<u>તારીખ</u>	<u>બેંકનું નામ</u>	<u>ચેક નંબર</u>	<u>રકમ રૂ.</u>
--------------	--------------------	-----------------	----------------

૩૮. બીજા પક્ષના કંપની — રાજહંસ ન્યુટ્રીમેન્ટ્સ પ્રા. લિ. — વતી આ સાટાખતમાં સહી કરવા માટે કંપનીની બોર્ડ ઓફ ડીરેક્ટર્સની મીટીંગમાં કંપનીના એક અધિકૃત વ્યક્તિ **મનહરભાઈ મંછુભાઈ કંથારીયા**, જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: ૫૩, ધંધો : નોકરી, રહેવાસી : સિઘ્ધાર્થ ચોક, ગામ : ડભોલી, સુરતનાં કંપનીની બોર્ડ ઓફ ડીરેક્ટર્સની મીટીંગમાં થયેલ ઠરાવ અનુસાર સત્તા અને અધિકાર આપવામાં આવેલ છે.
૩૯. સદરહુ નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત અંગેના નીચે જણાવેલા દસ્તાવેજો હમોએ તમોને સુપ્રત કર્યા છે જે તમોએ જોઈ તપાસી લીધા છે અને તે સિવાય કોઈ દસ્તાવેજ મળી યા જડી આવે તો તે હમોએ તમોને સુપ્રત કરવાના છે સહી તેમજ તે અંગે તમો વેચાણ લેનારને કોઈ વાંધો નથી.
- ૧.. ગામ નમુના નંબર : ૭ અને ૧૨ ની નકલ.
- ૨.. ગામ નમુના નંબર : ૬ ની નકલ.
- ૩.. બીજા પક્ષનાની ખરીદીના દસ્તાવેજની નકલ.
- ૪.. રજાચિઠ્ઠીની નકલ.
- ૫... મંજુર થયેલ પ્લાનની નકલ.
૪૦. આ દસ્તાવેજમાં જે શરતો જણાવેલી છે તે શરતો તમોને તથા તમારી પાસેથી ટ્રાન્સફર લેનારને અથવા તમારા ભાડૂતો, લાયસન્સી વિગેરે તમામને લાગુ પડશે.
૪૧. સદરહુ મિલકતના દસ્તાવેજ સાથે સ્ટેમ્પ એકટ અન્વયે ફોર્મ નં. ૧ તથા ઈન્પુટ શીટ રજુ કરેલ છે.

૪૨. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટાંપ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ આનુસાંગિક ખર્ચ તમો વેચાણ લેનારે ભોગવ્યો છે અને ભવિષ્યમાં મજકુર દસ્તાવેજ અંગે ખુટતી સ્ટાંપ ડયુટી ભરવાની આવે તો તે પણ વેચાણ લેનારે ભરવાની છે સહી અને તે અંગે હમારી કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી.

—:: શિડયુલ — ૧ ::—

—//વેચાણ આપવા ઠરાવેલી મિલકતની વિગત//—

ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ—ડિસ્ટ્રીક્ટ મજુરા તાલુકાના મોજે વેસુના રે.સ. નં. ૧૧૭/૧ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૦૦ ચો.મી. છે તથા રે.સ. નં. ૧૧૭/૨ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૦૦ ચો.મી. છે, જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫(વેસુ—ભીમરાડ) અને ફા.પ્લોટ નં. ૪૯ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૬૦ ચો.મી. છે તે બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન તેમજ રે.સ. નં. ૧૧૮ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૦૦ ચો.મી. છે, જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫(વેસુ—ભીમરાડ) અને ફા.પ્લોટ નં. ૪૮ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૬૮૫ ચો.મી. છે તે બિનખેતીની ખુલ્લી જમીનો ઉપર ઉપર બાંધવામાં આવેલ રાજહંસ ક્રેમોના નામથી આળખાતી યોજનામાં ફ્લોર પર આવેલ યુનિટ/ફ્લેટ નંબર :, જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. અને બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે તે મિલકત તથા તળની જમીનમાં વણ વહેંચાયેલા ચો.મી. હિસ્સાની જમીન સહિતની મિલકત તથા તેના લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મિલકત.

મજકુર આખી યોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે :

- ઉત્તરે : બ્લોક નંબર : ૧૧૬/૧ વાળી જમીન.
 દક્ષિણે : બ્લોક નંબર : ૧૨૬/૧ વાળી જમીન.
 પૂર્વે : ૧૮ મીટરનો ટીપીનો રોડ.
 પશ્ચિમે : બ્લોક નંબર : ૧૧૭/૨/બ અને ૧૧૮ વાળી જમીન.

—:: શિડયુલ — ૨ ::—

—// રાસુકા વપરાશની સગવડો અને સુવિધાઓની વિગત //—

- એ. ખુલ્લું પાર્કિંગ
- બી. ૩ ફ્લોર બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ
- સી. ૩ લીફ્ટ
- ડી. ફ્લોરીંગ
- ઈ. કોમન ટોયલેટ બાથરૂમ
- એફ. સીસીટીવી કેમેરા સાથેની સીસ્ટમ
- જી. કોમન ઇલેક્ટ્રીફીકેશન
- એચ. કોમન એરિયા જનરેટર
- આઈ. ફાયર સેફ્ટીની સામગ્રી

—:: શિડયુલ — ૩ ::—

—//રાજહંસ ક્રેમોના સમગ્ર યોજના/ઈમારતની વિગત//—

ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ મજુરા તાલુકાના મોજે વેસુના રે.સ. નં. ૧૧૭/૧ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૦૦ ચો.મી. છે તથા રે.સ. નં. ૧૧૭/૨ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૩૨૦૦ ચો.મી. છે, જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫(વેસુ-ભીમરાડ) અને ફા.પ્લોટ નં. ૪૯ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૬૦ ચો.મી. છે તે બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન તેમજ રે.સ. નં. ૧૧૮ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૯૦૦ ચો.મી. છે, જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૫(વેસુ-ભીમરાડ) અને ફા.પ્લોટ નં. ૪૮ છે જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૯૬૮૫ ચો.મી. છે તે બિનખેતીની ખુલ્લી જમીનો ઉપર ઉપર બાંધવામાં આવેલ રાજહંસ ક્રેમોના નામથી આળખાતી યોજનાવાળી મિલકત.

૩ બેઝમેન્ટ ફ્લોર:— દાદર, લીફ્ટ, ટુ વ્હીલર્સ અને ફોર વ્હીલર્સ પાર્કિંગ, અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંક વિગેરે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર :- દાદર, લીફ્ટ, પેસેજ, વરંડો, ટુ વ્હીલર્સ અને ફોર વ્હીલર્સ પાર્કિંગ વિગેરે તેમજ યુનિટો કે જે પ્લાનમાં બતાવેલાં છે.

પહેલા માળથી

બારમા માળ :- પેસેજ, દાદર, કોમન ટોઈલેટ/વોશરૂમ, લીફ્ટ તથા યુનિટો વિગેરે પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ.

મજકુર યોજનાની ચર્તુદ્દિશા નીચે મુજબ છે :

- ઉત્તરે : બ્લોક નંબર : ૧૧૬/૧ વાળી જમીન.
દક્ષિણે : બ્લોક નંબર : ૧૨૬/૧ વાળી જમીન.
પૂર્વે : ૧૮ મીટરનો ટીપીનો રોડ.
પશ્ચિમે : બ્લોક નંબર : ૧૧૭/૨/બ અને ૧૧૮ વાળી જમીન.

ઉપરની વિગતો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમોએ હમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ કે પ્રલોભન વિના તન અને મનની સ્વસ્થ અને સાવધ અવસ્થામાં, બીનકેફ હાલતમાં તમોને કરી આપ્યો છે જે હમોને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે સહી અને થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ તત્રે.....શાખ

રાજહંસ ન્યુટ્રીમેન્ટસ પ્રા. લિ. વતી

તેના અધિકૃત વ્યક્તિ :

મનહરભાઈ મંછુભાઈ કંથારીયા

.....

.....

.....