॥ વેચાણ દસ્તાવેજ ॥

અવેજ ₹ ____________ પુરાનો.

અંકે રૂપીયા __________ પુરાનો.

ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલરી ઓથોરીટીએ રજીસ્ટ્રેશન નંબર : __________ તારીખ : ______

સંવત ૨૦૭૮ ના ને વાર : ,

તા. માહે : , સને ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને : -

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને તમો પહેલા પક્ષના : ખરીદનાર

ઉ.આ.વ. : , ધંધો : , જાતના : હિંદુ,

રહેવાસી :

Pan No. **Mobile No.**

(જેઓને હવે પછીથી આ લેખમાં **''પહેલા પક્ષના''** અથવા **''વેચાણ રાખનાર''** અથવા **''લખાવી લેનાર''** અથવા **''એલોટી''** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે સંજ્ઞાઓના સંપુર્ણ અર્થમાં આ લેખમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યા આગળ પક્ષકાર પોતે, જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એસાઇનીઝ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સરવાઇઝર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થઇ ગયેલો ગણવાનો રહેશે.)

જોગ લી.

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

નીલકંઠ ઇન્ફ્રાકોન પ્રા લી., ના ડીરેક્ટરો

ઠેકાણુ : બી/૩૪, ઇશ્વર નગર સોસાયટી, સીંગણપોર ચાર રસ્તા, વેડરોડ, સુરત.

PAN NO. AAHCN1003E

(૧) સુમિત મનજીભાઇ કાનાણી

ઉ.આ.વ. ૩૬, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસી : ૩૪, પરષોત્તમનગર સોસાયટી, વેડરોડ, સુરત.

Mobile No. 99131-99183

(૨) અરજણભાઇ જીવરાજભાઇ સુતરીયા

ઉ.આ.વ. ૭૦, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસી : બી/૩૪, ઇશ્વર નગર સોસાયટી, સીંગણપોર ચાર રસ્તા, વેડરોડ, સુરત.

Mobile No. 98252-81123

(૩) લલીતભાઇ મનજીભાઇ કાનાણી

ઉ.આ.વ. ૪૦, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસી : ૩૪, પરષોત્તમનગર સોસાયટી, વેડરોડ, સુરત.

Mobile No. 99130-96019

(૪) પીયુષ ભીમજીભાઇ બોદરા

ઉ.આ.વ. ૪૨, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ

રહેવાસી : ૨૧૧-૨૧૨, સંત જલારામ સોસાયટી, પંડોલ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની સામે, વેડરોડ, સુરત.

Mobile No. 98791-15138

મોજે - ભરથાણા કોસાડ, બ્લોક નંબર : ૪૮, ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૬,
ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૬૯, ''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ'',
પ્લોટ નંબર : ______ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ______.

(૫) ઓધવજીભાઇ છગનભાઇ પવાસિયા

ઉ.આ.વ. ૬૪, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ
રહેવાસી : એ-૫૦૧, શાંતવન રેસીડન્સી, નવાપુરા મહોલ્લા, કોઝવે રોડ, સીંગણપોર, સુરત.
Mobile No. 99249-33100

(જેઓને હવે પછીથી આ લેખમાં **''બીજા પક્ષના''** અથવા **''વેચાણ આપનાર''** અથવા **''લખી આપનાર''** અથવા **''પ્રમોટર''** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે સંજ્ઞાઓના સંપુર્ણ અર્થમાં આ લેખમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યા આગળ પક્ષકાર પોતે, જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસર્સ, એસાઇનીઝ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સરવાઇઝર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થઇ ગયેલો ગણવાનો રહેશે.)

સદરહુ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકતના ટાઇટલની વિગત એ રીતની છે કે,

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા - ચોર્યાસીના **મોજે ગામ : ભરથાણા - કોસાડ**ના બ્લોક નંબર : ૪૮, સર્વે નંબર : ૪૬ આકાર રૂા. ૧૬-૫૬ પૈસા, ખાતા નંબર : ૧૮ થી નોંધાયેલી જમીનમાં ગામ નોકર સરકાર ઉપયોગી વેઠીયા તરીકે રણછોડ કોયા સ.વા. કુંવરનું નામ ચાલી આવેલ પણ સગીર લાયક ઉંમરનો થયેલ હોવા છતા વેઠનું કામ કરતો નથી અને ભાણીયા ખાલપા કામ કરે છે. જેથી મામલતદારશ્રીના તારીખ : ૨૯-૫-૧૯૪૦ ના હુકમ મુજબ ભાણીયા ખાલપાનું નામ ગામ નોકર તરીકે સદરહુ જમીનમાં કબજેદાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૨૮૯ થી તારીખ : ૫-૬-૧૯૪૦ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મામલતદાર સાહેબશ્રીના તારીખ : ૨૨-૧૧-૧૯૪૭ ના હુકમ મુજબ સંરક્ષિત ગણોતિયા તરીકે સદરહુ જમીનના કબજેદાર ભાણીયા ખાલપાનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૪૦૪ થી તારીખ : ૦૧-૦૨-૧૯૪૮ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ તારીખ : ૨૮-૨-૧૯૪૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના કબજેદાર કોટવાલ ભાણીયા ખાલપા તારીખ : ૨૭-૧૧-૧૯૫૦ ના રોજ ગુજરી જવાથી વારસાઇ હક્કે વડીલ છોકરો છીતલા ભાણીયાનું નામ કોટવાલ તરીકે દાખલ કર્યુ. છીતલા ભાણીયાના સગીરના વાલી તથા ઇષ્ટમિત્ર તરીકે નાનુભાઇ નાગરજીનું નામ મે. આસિ. કલેક્ટર સાહેબ ઇન્ચાર્જ ચોર્યાસી તાલુકાના હુકમ નં. વતન એસ.આર.૮ તારીખ : ૮-૧-૧૯૫૧ મે. મામલતદાર સાહેબ ચોર્યાસીના હુકમ નં. વતન/૩૦૦, તારીખ : ૧૦-૧-૧૯૫૧ ના હુકમ થયાથી નોંધ કરી. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૪૪૪ થી તારીખ : ૧૦-૦૧-૧૯૫૧ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સરકારશ્રીના હુકમ નં. ટેનન્સી ૫૬૬૭ ઓફ તારીખ : ૧૬-૨-૧૯૫૪ અનુસાર મે. મામલતદાર ટેનન્સી સાહેબની ટેનન્સી તારીખ : ૧૯-૯-૧૯૫૪ મુજબ સ.ગ. નું નામ કમી કરવા નોંધ થયેલ. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૪૯૩ થી તારીખ : ૧૯-૦૯-૧૯૫૪ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ગામ નોકર સરકાર ઉપયોગી ઇનામી જમીન વર્ગ-૬ ના નામે જણાવેલ કોટવાલની જમીન મે. કલેક્ટર સાહેબના હુકમના આધારે ઇનામીમાંથી ખાલસા થઇ નવી શરતે દાખલ કરવા સારૂ ભર આકારના ત્રણ પટની રકમ ભરેથી આ જમીન નવી અને અવિભાજ્ય શરતે દાખલ કરવા સારૂ નોંધ કરી. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૫૯૫ થી તારીખ : ૨૦-૦૬-૧૯૬૦ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ તેલ અને કુદરતી વાયુ પંચે ગુજરાત પાઇપ લાઇન પ્રોજેક્ટ વડોદરા પેટ્રોલીયમ પાઇપ લાઇન એક્ટ સને - ૧૯૬૨ અન્વયે સામેલ રાખેલ સદરહુ સર્વે નંબરવાળી જમીનમાંથી પાઇપ લાઇન નાંખવાનો વપરાશી હક્ક સંપાદન કર્યો છે. વપરાશી હક્ક સંપાદન કરવા મે. કોમ્પીટન ઓથોરીટી લાયઝન ઓફીસર સાહેબ વડોદરાના હુકમ નં. જી.પી.એલ. ૦૨/૦૨/૭૬, તારીખ : ૧૨-૩-૧૯૬૫ ના હુકમ નંબર અન્વયે બીજા હક્કમાં નોંધ કરી. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૦૫૭ થી તારીખ : ૧૫-૧૦-૧૯૭૭ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મે. જિલ્લા ઇન્સ્પેક્ટર જમીન રેકર્ડઝ સુરત તરફથી આવેલ દુરસ્તી પત્રક નં. ૧ કે. જે. પી. એસ.આર/૩, તારીખ : ૬-૩-૧૯૭૯ મુજબ મંજુર થતા બ્લોકોની ગામ દફતરે નોંધ કરવા હુકમ થવાથી બ્લોક પત્રક પ્રમાણે ફેરફાર કરવા ગામ દફતરે નોંધ કરી. જે અંગેની એકત્રીકરણની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૧૪૬ થી તારીખ : ૨૬-૦૩-૧૯૮૦ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ તારીખ : ૧૦-૪-૧૯૮૦ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મામલતદારશ્રી ચોર્યાસીના પત્ર ક્રમાંક નં. લેન્ડ વશી. ૨૦૬૬/૮૧, તારીખ : ૧૯-૧૧-૧૯૮૧ મુજબ આવા આદિજાતિના ઇસમોએ તારીખ : ૦૧-૦૨-૧૯૮૧ ના રોજ ધારણ કરેલી જમીન ઉપરોક્ત જોગવાઇઓમાંથી નિયંત્રીત છે. તેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ ના પાનિયામાં કરવા અને પાનિયાની ડાબી બાજુ સ્થળે લાલ સહીથી ''૭૩એએ'' થી નિયંત્રિત સત્તા પ્રકાર એવી નોંધ કરવા સુચના આપવામાં આવેલી છે. આથી આદિજાતિના ઇસમોએ ધારણ કરેલ હોવાથી જોગવાઇઓ લાગુ પડતી હોવાથી આ નોંધ જરૂરી ખાત્રી કર્યા બાદ પાડવામાં આવી છે અને સત્તા પ્રકારની નોંધ ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ ના પાનિયામાં કરવામાં આવે છે. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૧૯૮ થી તારીખ : ૨૬-૧૧-૧૯૮૧ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિક છીતલાલાઇ ભાણાભાઇ તારીખ : ૧૮-૧-૧૯૮૯ ના રોજ ગુજરી જતા વારસાઇ હક્કે (૧) અંબાબેન તે છીતલાભાઇ ભાણાભાઇની વિધવા (૨) લક્ષ્મીબેન છીતલાભાઇ (૩) ગીતાબેન છીતલાભાઇ (૪) સોમાભાઇ છીતલાભાઇ (૫) કેશવભાઇ છીતલાભાઇ તથા (૬) દશરથભાઇ ભાણાભાઇના નામો વારસાઇ હક્કે દાખલ કરેલ. જે અંગેની વારસાઇની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૩૮૮ થી તારીખ : ૦૩-૦૫-૧૯૮૯ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ક્રમાંક આઇ.આર.ઓ. સિંચાઇ મામલતદાર ખાતાના આવેલ પત્ર આધારે ભરથાણા કોસાડ ગામના સિંચાઇદર બાકીદાર ખેડૂતોને બોજા દાખલ કરવા નોંધ કરી. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૫૨૮ થી તારીખ : ૧૫-૦૫-૧૯૯૪ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો પૈકી અંબાબેન તે છીતલાભાઇ ભાણાભાઇની વિધવા તારીખ : ૧૯-૭-૧૯૯૩ ના રોજ ગુજરી ગયેલ છે અને મરનારના વારસોના નામો સદરહુ જમીનમાં સંયુક્ત રીતે ચાલતા હોઇ ફક્ત મરનારનું નામ કમી કરવા અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૮૫૨ તારીખ : ૧-૨-૨૦૦૧ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો નહેરમાંથી પિયત કરી ખેતી કરતા હોય જેના સિંચાઇ દર વસુલાતની રકમ આજદિન સુધી ભરપાઇ કરેલ નથી. મામલતદારશ્રી સિંચાઇ દર વસુલાત યુનીટ-૨ કાંકારપાર પ્રોજેક્ટ સુરતના તેમજ મામલતદારશ્રી ચોર્યાસીના નં. આરઇવી/વશી. ૩૨૭૬(૧)/૦૩, તારીખ : ૬-૧૧-૨૦૦૩ ના હુકમ મુજબ સિંચાઇ દર વસુલાતનો બોજો દાખલ કરવા નોંધ કરી. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૧૯૯૬ થી તારીખ : ૧૫-૧૧-૨૦૦૩ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ધી અમરોલી વિભાગ વિવિધ કાર્યકારી સહકારી મંડલી લી, અમરોલી શાખાના રૂા. ૨૫,૦૦૦/- ના બોજાની નોંધ કરી. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૨૦૭૦ થી તારીખ : ૦૯-૦૭-૨૦૦૪ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ તારીખ : ૬-૯-૨૦૦૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મામલતદારશ્રી ચોર્યાસી સુરતનાએ કરેલ હુકમ નં. જદક/પ્રમોલગેશન/ સુધાર/હુકમ/ભરથાણા કોસાડ/રજી./૦૮, તારીખ : ૩૦-૬-૨૦૦૮ થી નોંધ કરી. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૨૩૧૨ થી તારીખ : ૦૩-૦૭-૨૦૦૮ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ તારીખ : ૩૦-૯-૨૦૦૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

✓ ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિક દશરથભાઇ ભાણાભાઇ તારીખ : ૨૦-૬-૨૦૧૦ ના રોજ અપરિણીત નિ:સંતાન અવસાન થતા તેઓનું નામ કમી કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૨૬૮૦ થી તારીખ : ૩૧-૦૧-૨૦૧૫ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ તારીખ : ૨૬-૩-૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાંથી રૂા ૨૫,૦૦૦/- તથા રૂા. ૧૪,૯૫૧/- તથા ૩,૮૪૦/- ના બોજા મુક્તિ અંગેની નોંધ કરી. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૨૭૭૨ થી તારીખ : ૧૬-૦૩-૨૦૧૬ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ તારીખ : ૧૬-૫-૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મહે. કલેક્ટરશ્રી સુરતના હુકમ નં. એ/આરઇવી/નશજ/વશી. ૧૯૫૬/૧૮/રજી. નં. ૪૦/૧૮ યુ.આઇ.ડી. નં. ૨૧૬૯૮૫, તારીખ : ૨૧-૮-૨૦૧૮ ના આદેશથી સર્વે નં. ૪૬, બ્લોક નંબર : ૪૮ જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.૧-૧૬આરે-૩૫

ચો.મી. ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (ગોથાણ-ભરથાણા કોસાડ-કોસાડ-વરીયાવ), ઓ. પી. નં. ૧૬૯ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૬૯ જેના ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૯૮૧-૦૦ ચો.મી. છે તે ગ.ધા.કલમ - ૪૩ + ૭૩ એએ ની જમીન બિનખેતી ઔદ્યોગિકના હેતુ માટે જુની શરતમાં ફેરવવા અરજદાર લક્ષ્મીબેન છીતલાભાઇ વિગેરેનાને શરતો (૧) થી (૧૨) ને આધીન આપવામાં આવેલ પરવાનગીના હુકમના આધારે આ નોંધ પાડવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૨૯૭૪ થી તારીખ : ૦૧-૦૯-૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ તારીખ : ૨૯-૧૦-૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ બ્લોક નંબરવાળી જમીન અંગે મુંબઇ જમીન મહેસુલ અધિનિયમ - ૧૮૭૯ ની કલમ - ૭૩એએ ની પેટા કલમ - ૩ ના ખંડ એ અને મુંબઇ જમીન મહેસુલ નિયમોના નિયમ - ૪ હેઠળની નોટીસ નાયબ કલેક્ટર ઓલપાડ પ્રાંત ઓલપાડના પત્ર નં. જમન/કલમ-૭૩એએ/કેસ નં. ૧/૨૦૧૭, તારીખ : ૨૫-૧૦-૨૦૧૮ ના પત્રથી નોંધ કરી. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૨૯૮૮ થી તારીખ : ૧૨-૧૧-૨૦૧૮ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ તારીખ : ૨-૧-૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મે.કલેક્ટરશ્રી સુરતના બિનખેતી હુકમ નં. એ/જમન/ તત્કાલ/સી.નં. ૨૪૩/૧૮ આઇ.ડી. નં. ૪૨૮૭૨૧/વશી. ૧૪૪૯ થી ૧૪૬૩/૨૦૧૯, તારીખ : ૧૬-૪-૨૦૧૯ આદેશથી મોજે : ભરથાણા-કોસાડ, તા. ચોર્યાસી, જિ. સુરતના સર્વે નં. ૪૬, બ્લોક નં. ૪૮, કુલ ક્ષેત્રફળ હે.૧-૧૬આરે-૩૫ ચો.મી. ડ્રાફ્ટ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (ગોથાણ-ભરથાણા કોસાડ-કોસાડ-વરીયાવ) જેને ઓ.પી. નં. ૧૬૯ તથા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૬૯ ફાળવવામાં આવેલ. જેના ફાયનલ પ્લોટનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૯૮૧ ચો.મી. વાળી જમીનમાં ઔદ્યોગિક હેતુ માટે અરજદાર/બીજા પક્ષના સોમાભાઇ છીતલાભાઇ રાઠોડ, રહેવાસી : ભરથાણા-કોસાડ, સુરતને જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ - ૬૫ હેઠળ શરતો નં. (૧) થી (૩૩) તથા શિક્ષાત્મક કલમો (૩૩-અ) અને (૩૩-બ) ને આધીન બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ સદર બિનખેતી પરવાગી હુકમના આધારે આ નોંધ પાડવામાં આવેલી. આ જમીનમાં ઔદ્યોગિક હેતુ માટે વિશેષધારો પ્રતિ ચો.મી. ના રૂા. ૦.૬૦ પૈસા લેખે ૬૯૮૧-૦૦ ચો.મી. જમીનનો બિનખેતી આકાર રૂા. ૪૧૮૯/- તથા તે ઉપર લેવા પાત્ર શિક્ષણ ઉપકર તથા લોકલ ફંડ શેષ તથા અન્ય કર વર્ષ ૨૦૧૮-૧૯ થી લાગુ પાડવામાં આવે છે. પ્રશ્નવાળી જમીનનો મુળ ખંડ નં. ૧૬૯ ક્ષેત્રફળ ૧૧૬૩૫-૦૦ ચો.મી. સામે અંતિમ ખંડ નં. ૧૬૯ ક્ષેત્રફળ ૬૯૮૧-૦૦ ચો.મી. દર્શાવિલ છે. જેથી નિયમોનુસાર કપાત થતી જમીન અંગે ગા.નં. ૭/૧૨ માં બીજા હક્કમાં શ્રી સરકાર (સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ(સુડા) સુરત હસ્તક) લખવાનું થાય છે. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૩૦૪૨ થી તારીખ : ૩૦-૦૫-૨૦૧૯ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ તારીખ : ૧૧-૭-૨૦૧૯ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મુંબઇ જમીન મહેસુલ અધિનિયમ - ૧૮૭૯ ની કલમ - ૭૩એએ ની પેટા કલમ - ૩ ના ખંડ એ અને મુંબઇ જમીનના મહેસુલ નિયમોના નિયમ - ૪ હેઠળ નાયબ કલેક્ટર, ઓલપાડ પ્રાંત, સુરતના નં. જમન/૭૩એએ/કેસ નં. ૧/૨૦૧૭, તારીખ : ૭-૪-૨૦૨૧ થી નીચે મુજબ હુકમ કર્યો **હુકમ :-** મોજે

ભરથાણા-કોસાડ, તા. ચોર્યાસી, જિ. સુરતના સર્વે નં. ૪૬, બ્લોક નં. ૪૮ ક્ષેત્રફળ હે.૧-૧૬આરે-૩૫ ચો.મી. આકાર રૂા. ૧૬-૫૬ પૈસા વાળી જમીન અંગે હુકમમાં થયેલ વિગતે હાલ શરતભંગ થતો ન હોય અત્રેથી જ.મ. કાયદાની કલમ - ૭૩ એએ ના ભંગ બદલ પક્ષાકારોને આપેલી નોટીસ પરત ખેંચી કેસ રજીસ્ટરેથી કમી કરવા આથી હુકમ કરવામાં આવે છે. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૩૧૮૩ થી તારીખ : ૧૦-૦૫-૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલી અને સદર નોંધ તારીખ : ૨૯-૬-૨૦૨૧ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનને કલેક્ટર અને જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની કચેરી, સુરતના હુકમ નં. એ/જમન/૭૩એએ/ભરથાણા-કોસાડ/વેચાણ/વશી. ૩૭૭૩ થી ૩૭૮૩/૨૦૨૧, તારીખ : ૩-૧૧-૨૦૨૧ થી ઔધોગિક હેતુ માટે હમો બીજા પક્ષના યાને નીલકંઠ ઇન્ફ્રાકોન પ્રા. લી. ને વેચાણ અંગેની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૩૨૫૧ થી તારીખ : ૧૩-૧૨-૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ અને સદર નોંધ તારીખ : ૩૧-૧-૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ.

આમ, સદરહુ જમીન મજકુર પરવાનગીના આધારે (૧) લક્ષ્મીબેન છીતલાભાઇ (૨) ગીતાબેન છીતલાભાઇ (૩) સોમાભાઇ છીતલાભાઇ (૪) કેશવભાઇ છીતલાભાઇનાઓએ હમો બીજા પક્ષના યાને નીલકંઠ ઇન્ફ્રાકોન પ્રા. લી. ને રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરત - ૭ (હજીરા) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં. ૭૬૪૭ થી તારીખ : ૧૮-૧૨-૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ તલાટી કમ મંત્રીએ હક્ક પત્રક ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૩૨૫૮ થી તારીખ : ૩-૧-૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલી અને ત્યારબાદ સદર નોંધમાં વાંધા અરજી આવતા સદર નોંધ તકરારી થયેલ અને સદર નોંધ તકરારી થયા બાદ મહેરબાન નાયબ કલેક્ટર ઓલપાડ પ્રાંત સાહેબ ની કોર્ટમાં તકરારી કેસ નં. ૪૪/૨૦૨૨ દાખલ થયેલ અને મજકુર કેસમાં મહેરબાન નાયબ કલેક્ટર ઓલપાડ પ્રાંત સાહેબના તારીખ : ૨૮-૩-૨૦૨૨ ના હુકમથી સદર નોંધ પ્રમાણિત કરવાનો હુકમ કરવામા આવેલ અને ત્યારબાદ સદરહુ નોંધ નં. ૩૨૫૮ તારીખ : ૧-૪-૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ.

ત્યારબાદ નિલકંઠ ઇન્ફ્રાકોન પ્રા. લિ. ના ડીરેક્ટરે સદરહુ જમીનની ૭/૧૨ માં દર્શાવવામાં આવેલ સત્તા પ્રકાર તથા ગામ નમુના નં. ૬ ની નોંધ નં. ૩૨૫૮ માં દર્શાવેલ સ્ક્રીપ્ટમાં ક્ષતિ હોય, જેથી સુધારા માટે અરજી કરતા મહેરબાન મામલતદાર સાહેબશ્રી ચોર્યાસીએ હુકમ નં. ઇ.ધારા/મોજે : ભરથાણા-કોસાડ/બ્લોક નં. ૪૮/સુ.રજી.નં./વશી/૨૨ તારીખ : ૭-૬-૨૦૨૨ ના રોજ હુકમ કરેલ. જે હુકમ મુજબ ભરથાણા-કોસાડના બ્લોક નં. ૪૮ ની ૭/૧૨ માં સત્તા પ્રકારમાં બિનખેતી પ્રિમીયમ પાત્ર સુધારી બિનખેતી કરવા તથા નિલકંઠ ઇન્ફ્રાકોન પ્રા. લિ. ના ડીરેક્ટરો પૈકી લલિતભાઇ મનજીભાઇ કાનાણીનો સદરહુ જમીનમાં હિસ્સો ૩૫% દર્શાવેલ છે જેને બદલે ૨૫% વાંચવુ. તેવો હુકમ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નં. ૩૩૨૮ થી તારીખ : ૨૧-૭-૨૦૨૨ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : ૬-૮-૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવમાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીનને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી તેઓના **PROPOSAL N. BKS/0020/A/19-20/3234** થી તારીખ : ૧૨-૨-૨૦૨૦ ના રોજથી

વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ અને ત્યારબાદ રીન્યુ પ્લાન સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી તેઓના હુકમ નંબર : સુડા/વિપઅ/યુ.૪/રીન્યુઅલ/ **BKS/0020/A/19-20/9784** થી તારીખ : ૭-૭-૨૦૨૧ ના રોજથી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના બિનખેતીની પરવાનગીના હુકમમાં સદરહુ જમીન ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૮ (ગોથાણ-ભરથાણા કોસાડ-કોસાડ-વરીયાવ) માં સમાવેશ થયેલ છે. તેવુ દર્શાવવામાં આવેલ છે. જે શરતચૂકથી ખોટુ દર્શાવિલ છે. ખરી હકીકતમાં સદરહુ જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (ગોથાણ-ભરથાણા કોસાડ-કોસાડ-વરીયાવ) માં સમાવેશ થયેલ છે. જે અંગેના મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબ સુરતના હુકમ નંબર : એ/જમન-૨/તત્કાલ એન.એ. /ભરથાણા-કોસાડ/વશી.૪૧૧ થી ૪૧૯/૨૦૨૩ થી તારીખ : ૨૦-૧-૨૦૨૩ ના રોજનો સુધારા હુકમ કરવામાં આવેલ. જે અંગેના હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૩૪૦૮ થી તારીખ : ૩૦-૧-૨૦૨૩ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : ૨૨-૨-૨૦૨૩ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનની ૭૩એએ ની વેચાણ પરમીશનના હુકમમાં સદરહુ જમીન ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૮ (ગોથાણ-ભરથાણા કોસાડ-કોસાડ-વરીયાવ) માં સમાવેશ થયેલ છે. તેવુ દર્શાવવામાં આવેલ છે. જે શરતચૂકથી ખોટુ દર્શાવિલ છે. ખરી હકીકતમાં સદરહુ જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (ગોથાણ-ભરથાણા કોસાડ-કોસાડ-વરીયાવ) માં સમાવેશ થયેલ છે. જે અંગેના મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબ સુરતના હુકમ નંબર : એ/જમન-૧/૭૩એએ/ભરથાણા-કોસાડ/વેચાણ/ વશી.૩૩૬ થી ૩૪૬/૨૦૨૩ થી તારીખ : ૧૮-૧-૨૦૨૩ ના રોજનો સુધારા હુકમ કરવામાં આવેલ. જે અંગેના હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૩૪૦૯ થી તારીખ : ૩૦-૧-૨૦૨૩ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : ૨૨-૨-૨૦૨૩ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન નવી શરતમાંથી જુની શરતમાં ફેરવવા અંગેના હુકમમાં સદરહુ જમીન ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૮ (ગોથાણ-ભરથાણા કોસાડ-કોસાડ-વરીયાવ) માં સમાવેશ થયેલ છે. તેવુ દર્શાવવામાં આવેલ છે. જે શરતચૂકથી ખોટુ દર્શાવિલ છે. ખરી હકીકતમાં સદરહુ જમીનનો ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (ગોથાણ-ભરથાણા કોસાડ-કોસાડ-વરીયાવ) માં સમાવેશ થયેલ છે. જે અંગેના મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબ સુરતના હુકમ નંબર : એ/આરઇવી/ભરથાણા કોસાડ બ્લોક નં. ૪૮/સુધારા હુકમ/વશી.૧૦/૨૦૨૩ થી તારીખ : ૩૦-૧-૨૦૨૩ ના રોજનો સુધારા હુકમ કરવામાં આવેલ. જે અંગેના હુકમની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર : ૩૪૨૮ થી તારીખ : ૨-૩-૨૦૨૩ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ. જે નોંધ તારીખ : ૨૮-૩-૨૦૨૩ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનનો સુરત મહાનગરપાલિકામાં સમાવેશ થતા સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા તેમના ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નંબર : **002LD22230610** થી તારીખ : ૨૪-૩-૨૦૨૩ ના રોજ મજકુર જમીનમાં ખુલ્લા પ્લોટોનો રીવાઇઝડ પ્લાન મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ.

આમ, સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા - ચોર્યાસીના **મોજે ગામ : ભરથાણા કોસાડ** ના **બ્લોક નંબર : ૪૮** વાળી જમીનના ઉપરોક્ત રીતે હમો બીજા પક્ષના માલિક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલ હોય, જે જમીનનું વિગતે વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં જણાવવામાં આવેલ છે.

મોજે - ભરથાણા કોસાડ, બ્લોક નંબર : ૪૮, ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૬,
ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૬૯, ''નિલકંઠ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ'',
પ્લોટ નંબર : ______ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.________.

((l))

જત તમો પ્લોટ ખરીદનાર - એલોટી જોગ અમો પ્લોટ વેચાણ આપનાર / પ્રમોટર આ પ્લોટનો વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની વિગતે અને શરતોએ કરી આપીએ છીએ.

(૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ ચોર્યાસીના મોજે ગામ : ભરથાણા કોસાડના બ્લોક નંબર : ૪૮, સર્વે નં. ૪૬ વાળી ઔદ્યોગિક હેતુ માટેની બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન કે જનું વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટ-૧ માં કરવામાં આવેલ છે. તે જમીન હમો બીજા પક્ષનાએ તેના માલિક પાસેથી રજી. વેચાણ દસ્તાવેજની રૂએ વેચાણથી રાખેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરત-૭ (હજીરા) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નં. ૭૬૪૭ થી તારીખ : ૧૮-૧૨-૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે.

(૨) ત્યારબાદ ઉપરોક્ત રીતે અમો હમો બીજા પક્ષના યાને નીલકંઠ ઇન્ફ્રાકોન પ્રા. લી. એ ખરીદ કરેલ **મોજે ગામ : ભરથાણા કોસાડ** ના **બ્લોક નંબર : ૪૮** વાળી ઔદ્યોગિક ઉપયોગ માટેની બિનખેતીની જમીનમાં ઔદ્યોગિક હેતુસરના ખુલ્લા પ્લોટોવાળી સોસાયટીનું આયોજન કરેલ. જે અંગેનો ખુલ્લા પ્લોટનો પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાના ડેવલોપમેન્ટ પરમીશન નંબર : 002LD22230610 થી તારીખ : ૨૪-૩-૨૦૨૩ ના રોજ મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આઆવેલ છે. જેને **''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ''** નું નામ આપેલ છે.

(૩) ઉપરોક્ત વિગતે સદર બિનખેતીની જમીનમાં ઔદ્યોગિક હેતુસરનાં ખુલ્લા પ્લોટવાળી **''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ''** ના નામથી ઔદ્યોગિક સોસાયટીનું આયોજન કરેલ છે. સદરહુ **''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ''** ના નામની ઔદ્યોગિક સોસાયટી જેની વિગત અને ચતુરસીમા આ સાથે નીચે પરિશષ્ટ-૧ માં આપવામાં આવેલ છે. તે સોસાયટીમાં આવેલ ખુલ્લા પ્લોટ પૈકી **પ્લોટ નંબર :** _____ વાળી ખુલ્લા પ્લોટની મિલકત કે જનું ક્ષેત્રફળ _______ સમચોરસમીટર છે. સદરહુ ખુલ્લા પ્લોટની વિગત અને ચતુરીસમા આ સાથે નીચે પરીશીષ્ટ-૨ માં આપવામાં આવેલ છે. સદરહુ ખુલ્લો પ્લોટ તમો ખરીદનાર-એલોટી યાને પહેલા પક્ષનાને કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત **₹** _______ **અંકે રૂપીયા** ____________ **પુરા** માં વેચાણ આપવામાં આવે છે. સદરહુ ખુલ્લા પ્લોટવાળી મિલકત તમો ખરીદનારને ઉપરની કિંમતે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે. તેની અવેજની રકમ અમોને નીચેની વિગતે મળેલ છે.

સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને હમો બીજા પક્ષનાએ તારીખ : _____ ના રોજના એલોટમેન્ટ લેટરથી ફાળવેલ અને જે અંગેનો સાટાખતનો કરાર તારીખ : ______ ના રોજથી કરી આપેલ. જે મિલકત અંગેનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં નીચે મુજબની વિગતેથી કરી આપેલ છે.

હમો બીજા પક્ષનાએ અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરિયોજનાની ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે રજીસ્ટ્રેશન નંબર : _______ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

મોજે - ભરથાણા કોસાડ, બ્લોક નંબર : ૪૮, ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૬,
ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૬૯, ''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ'',
પ્લોટ નંબર : **ક્ષેત્રફળ ચો.મી.**

(૪) સદરહુ ખુલ્લા પ્લોટવાળી મિલકતની અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમો લખાવી લેનાર તરફથી અમો લખી આપનરને મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

-:- નાણાં વસુલ મળ્યાની વિગત -:-

બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ₹

(૫) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવેલ પ્લોટ મિલકત અમારા કબજા, ભોગવટા તથા માલીકી હક્કની ચાલી આવેલ છે. તેના ઉપર અમારા સિવાય બીજા કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક, હીસ્સો, હીત-ભાગ, દર-દાવો, લાગ-ભાગ નથી કે સદરહુ પ્લોટ મિલકત ઉપર કોઇનો વારસાઇ હક્ક નથી કે તેના ઉપર કોઇપણ બેંકમાંથી લોન લેવામાં આવેલ નથી કે કોઇના જામીનમાં લખી આપેલ નથી કે તેની કોઇ જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. તેની સ્પષ્ટખાત્રી આપીને તમોને વેચાણ આપવામાં આવેલ છે.

(૬) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવેલ પ્લોટ મિલકત અંગેનો અવેજ સંપુર્ણ રીતે અમોને ઉપરની વિગતેથી મળી ગયેલ છે. તેથી તેનો ખાલી અને ખરેખર નિર્મળ કબજો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરવામાં આવેલ છે અને જે તમો પહેલા પક્ષના ખરીદનારે જોઇ તપાસી, સંપુર્ણ ખાત્રી કરી/કરાવી સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ રીતે કબજો મેળવી લીધેલ છે. તે તમો તથા તમારા વંશવાલીવારસો યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુધી સુખેથી ભાડે આપો યા વેચાણ, વહીવટ, વ્યવસ્થા કરો/કરાવો તેના સામે હવે પછી અમારો કે અમારા વંશ વાલી, વારસોનો કોઇપણનો કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો ઉઠાવવાનાં હક્ક નથી.

(૭) સદરહુ તમોને વેચાણથી આપેલ પ્લોટના તમોને વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો ત્યાં સુધીના સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરા / ગ્રામ પંચાયતના વેરાઓ તથા સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીના ટેક્ષ, વેરા, મહેસુલ તથા વિશેષ ધારો, તથા વીજબીલોની રકમ જેવી ભરવાપાત્ર તમામ રકમો હમો બીજા પક્ષનાએ ભરપાઇ કરી દીધેલ છે. તેમ છતાં બાકી નીકળી આવે તો તે હમારે ચુકવી દેવાની રહેશે સહી અને સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષનાને કરી આપ્યા પછીની ઉપરોક્ત દર્શાવેલ તમામ ભરવાપાત્ર રકમો તેના માલિક તરીકે તમો પહેલા પક્ષના યાને એલોટીએ ભરવાની રહેશે સહી.

સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ પ્લોટના માલીક તરીકે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરી, રેવન્યુ દફતરે, સીટી સર્વે દફતરે / ગ્રામ પંચાયતના દફતરે, સુરત મહાનગરપાલિકા દફતરે, તલાટી કમ મંત્રીના દફતરે હમો બીજા પક્ષનાનું નામ ચાલી આવેલ છે તે નામ આ વેચાણ દસ્તાવેજ થકી કમી કરાવી મજકુર પ્લોટના માલીક તરીકે તમો પહેલા પક્ષના તમારૂં નામ દાખલ કરો કરાવી શકો સહી અને તે અંગે આપવી પડતી જરૂરી સહી, સંમતિ, કબુલાત, હાજરી હમો બીજા પક્ષનાએ આપવી સહી અને જો તેમ કરવામાં કસુર કરીએ તો તમો પહેલા પક્ષના આ વેચાણ દસ્તાવેજ થકી અમારી સંમતિ ગણી લેવા હક્કદાર થયા છો સહી. સદરહુ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ પ્લોટવાળી મિલકતનો વેચાણ

દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષના પ્રમોટરે તમો પહેલા પક્ષના એલોટીને કરી આપ્યા બાદ સદરહુ મિલકત ઉપરોક્ત તમામ સરકારી, અર્ધ-સરકારી દફતરે તેના માલિક તરીકે તમો એલોટી યાને પહેલા પક્ષના નામ ટ્રાન્સફર ન કરાવો તો તમો એલોટીને વેચાણ આપેલ પ્લોટમાં આપવામાં આવેલ સુવિધાઓ તથા જરૂરી વિજ કનેક્શન પાણીનું કનેક્શન ડ્રેનેજ કનેક્શન વિગેરે જેવી સુવિધાઓ તથા કનેક્શનો રદ કરવાની અરજીઓ હમો બીજા પક્ષના આપીશું અને તે રદ કરવા હક્કદાર ગણાશું સહી.

(૮) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતી પ્લોટ મિલકત અંગેના હમો બીજા પક્ષના તથા અમારા પુરોગામીના ટાઇટલ ડીડની નકલો તમોને સોંપી દીધેલ છે. જે તમોએ જાતે જોઇ તપાસી ખાત્રી કરી સ્વકારી લીધેલ છે તથા ટાઇટલ બાબતે જરૂરી ખાત્રી તમોએ તમારા નિષ્ણાંતો પાસે કરાવી લીધેલ છે, જેથી તમોને સંતોષ થતા સદરહુ મિલકત તમોએ ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૯) સદરહુ વેચાણ આપવામાં આવતી પ્લોટ મિલકત જે સોસાયટીમાં આવેલ હોય તેમાં દર્શાવેલ ખાસ નિયમો તથા શરતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે. જે શરતે જ તમોના નામ જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. જે પાલન નહી થયેથી દસ્તાવેજ રદ ગણવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૯.૧) સદરહુ **''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ''** સોસાયટીનાં ડીટેઇલ્સ સ્પેશીફીકેશન વાળા સુરત મહાનગરપાલિકાએ આપેલ વિકાસ પરવાનગી, પ્લાન વિગેરે અમલ કાગળોનું તમોએ તથા તમારા નિષ્ણાંતોએ ઇન્સ્પેકશન કરેલ છે અને તેની તમોએ જાતે ખાત્રી કરેલ છે. તેમજ તે મુજબ પ્લોટ મિલકતની સ્થળ સ્થિતિ, લંબાઇ-પહોળાઇ, માપ, સાઇઝ દિશા અંગે કોઇ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. તેમજ મજકુર પ્લોટ તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઇન્સ્પેકશન કરી જોઇ તપાસી ચોકસાઇ કરીને તેનો કબજો ભોગવટો સંભાળેલ છે. તેથી પ્લોટ મિલકતની માપ, સાઇઝ, હદહુદ એરીયા અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર રહેતો નથી. જેની તમો ખરીદનારે હમો વેચનારને ખાત્રી આપેલ છે અને જે તમોને કબુલ, મંજુર છે.

(૯.૨) સદરહુ પ્લોટ મિલકતના પ્લોટ એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર સોસાયટીમાં કોમન રોડ, રસ્તા, સી.ઓ.પી. કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે સ્થળ ઉપર તૈયાર થયેલ-થનાર સી.ઓપી રોડ, રસ્તા, ગટર લાઇન તથા કંપાઉન્ડ વોલ આવેલા છે. તેનો ઉપયોગ તમો સોસાયટીના અન્ય પ્લોટ ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર સાથે સહીયારી રીતે કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર હિસ્સેદાર અને અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર ને અટકાયત કે અવરોધ થાય તેવી રીતે કરવાનો નથી કે સહીયારી સગવડો કોમન એમીનીટીઝનો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હક્ક રહેશે નહીં.

(૯.૩) સદરહુ **''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ''** ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીના પ્લોટ માલીકોનું એક એસોસીએશન રચવાનું નક્કી કરેલ છે. જે ગુજરાત

ઓનરશીપ એક્ટ/ગુજરાત કો. ઓપ. સોસાયટીઝ એક્ટ ભાગ ટ્રેડીંગ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને તે પેટે તમોએ સભ્ય ફી, શેર ફંડ તથા અન્ય જે કાંઇ રકમ ભરવાની આવે તે રકમ તમોએ ભરપાઇ કરવાની રહેશે તથા એસોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઇ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. તેમજ મજકુર એસોસીએશન માં લેવાયેલા તમામ નિર્ણયો તમામ હોલ્ડરોને બંધનકર્તા રહેશે અને તે મુજબ હોલ્ડરોએ વર્તવાનું રહેશે સહી. તે અંગે પ્લોટ હોલ્ડરોની કોઇપણ પ્રકારની તર-તકરાર ચાલી શકશે નહીં. **''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ''** ને સલામતી, રક્ષણ મેઇન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસીલીટીની જાળવણી તેમજ સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે સોસાયટીની દેખરેખ રાખવા સોસાયટીના રોડ, રસ્તા મેઇન્ટેન કરવા, કોમન જગ્યાએ સાફસુફી કરવી, એન્ટ્રન્સ ગેટ મેઇન્ટેન કરવો વિગેરે માટે સફાઇ કામદાર રાખવા સુરક્ષા માટે વોચમેન રાખવા, કોમન લાઇટ મીટરની જાળવણી કરવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી પ્લોટ ઓનર્સ એસોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેક્ષીસ, મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેના ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી વિગેરેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહુ મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહુ પ્લોટના મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના ચુકવવાના રહેશે અને **''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ''** સોસાયટીના એસોસીએશને સદરહુ ડીપોઝીટમાંથી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમેય પ્લોટ હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ પ્લોટનો મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહુ પ્લોટનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો લખાવી લેનારે આથી સ્પષ્ટતા આપેલ છે. અમારી માલીકીના **''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ''** માં વેચાણ ન થયેલ પ્લોટનો ખાલી કબજો અમો માલીકો પાસે હોય તો તમારા સદરહુ એસોસીએશને અમારી પાસેથી સોસાયટીનો મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

(૯.૪) સદરહુ એસોસીએશનમાં એક વ્યક્તિ મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. આ મેનેજર/સેક્રેટરી સોસાયટી કે સોસાયટીને લગતી કોઇપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઇપણને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતો વખત જે સુચના આપે તેનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૯.૫) વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ સોસાયટીમાં આવેલ કોઇપણ વસ્તુ પર અમો વેચનારનો કોઇપણ હક્ક કે કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી. તે સાથે જણાવવાનું કે કોમન રોડ, રસ્તા, સી.ઓ.પી. કોમન એમીનીટીઝ જેવી કે સ્થળ ઉપર તૈયાર થયેલ / થનાર સી.ઓ.પી, રોડ, રસ્તા, ગટરલાઇન તથા કમ્પાઉન્ડ વોલ વિગેરે જેવી કોઇપણ સહીયારી કે

સામાન્ય સુવિધાઓ પ્લોટ હોલ્ડર્સોએ સહીયારી રીતે સમજીને વાપરવાની રહેશે. હવે પછીથી સદરહુ પ્લોટ મિલકતના તમામ કરવેરા, જમીન, મહેસુલ, લીઝ, મેઇન્ટેનન્સ તથા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, ફાયર લાઇસન્સ રીન્યુ કરાવવા, વોચમેન પગાર, ડ્રેનેજ કનેક્શન ચાર્જ સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઇલેક્ટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી એસોસીએશનની રહેશે નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૯.૬) સમગ્ર સોસાયટીની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પ્લોટ, પાર્કીંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઇપણ માલ-સામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઇ સભ્ય / પ્લોટ હોલ્ડરને આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાના નથી.

(૯.૭) સદરહુ મિલકતના રેવન્યુ રેકર્ડસ, સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ, નગરપાલિકાના વેરાબીલમાં તમારે મિલકત તમારા નામે આ વેચાણ દસ્તાવેજ થયાની (૧૫) દિવસમાં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની રહેશે અને તેમ ન થતા તેના દસ્તાવેજની તારીખથી નિકળતા લેણા ખરીદનારાઓએ ભોગવવાનો રહેશે અને તેને લગતી થતી કાનુની કાર્યવહીના જવાબદાર પણ ખરીદનારના જ રહેશે જેની આથી સ્પટતા કરવામાં આવે છે.

(૯.૮) સદરહું તમોને આજરોજ વેચાણ આપેલ પ્લોટ સંબધીત, આજદીન સુધીના કોઇપણ પ્રકારના સરકારી કે અર્ધ-સરકારી વેરા હમોએ ભરપાઇ કરવાના રહેશે. જ્યારે હવે પછીથી તેવા તમામ વેરાઓ તમો ખરીદનારે ભરપાઇ કરવાના છે. તેમજ સદરહુ પ્લોટ સરકારી, અર્ધ-સકારી કચેરીમાં તમામ જગ્યાએ દસ્તાવેજ થયાની તારીખથી (૧૫) દિવસમાં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે જરૂર પડ્યે અમારે સહીઓ કરી આપવાની રહેશે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ પ્લોટ સંબધે કે દસ્તાવેજ સંબંધે જો કોઇપણ સરકારી કે અર્ધ-સરકારી ટેક્ષ (કેન્દ્ર કે રાજ્ય સરકારના અન્ય ટેક્ષો) ભરવાના થાય એટલે કે કોઇપણ જાતના સેલ્સ ટેક્ષ, સર્વીસ ટેક્ષ કે જી.એસ.ટી. વિગેરે વધઘટ કે ઉમેરો થતા જે ખર્ચ થાય તે તમોએ એટલે કે ખરીદનારે યાને એલોટીએ ભરપાઇ કરી આપવાનો રહેશે.

(૯.૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ પ્લોટવાળી મિલકત તદ્દન ન-કરજી, ન-બોજી અને ચોખ્ખા માર્કેટેબલ ટાઇટલવાળી છે. તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ પ્લોટ હમો બીજા પક્ષનાએ આ અગાઉ કોઇને ગીરો, વેચાણ, બક્ષિસ કે ટ્રાન્સફર કરી કરાવી નથી કે તે અંગેનો કોઇની સાથે લેખિત કે મૌખિક કરાર પણ કરેલ નથી કે કોઇને ઇક્વીટેબલ ગીરોમાં લખી આપી નથી. સદરહુ તમોને વેચાણથી આપેલ પ્લોટમાં હમો બીજા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઇનો કોઇપણ જાતનો લાગ-ભાગ, હક્ક, હિત, હિસ્સો કે દરદાવો નથી. તેમજ સદરહુ પ્લોટ પર કોઇનો કોઇપણ જાતનો ખોરાકી-પોષાકી, ભરણપોષણ વિગેરેનો હક્ક નથી. તેમજ સદરહુ પ્લોટ કોઇપણ કોર્ટના

પ્રકરણમાં સંડોવાયેલી નથી. તેમજ સદરહુ પ્લોટ ઉપર ઇન્કમટેક્ષ, સેલટેક્ષ તેમજ સરકારી યા અર્ધસરકારી, ખાનગી સંસ્થા કે અન્ય કોઇ વ્યક્તિનું લેણું નથી તેમજ સદરહુ પ્લોટ કોઇપણ જાતના એકવીઝીશન, રેકવીઝીશન કે રીઝર્વેશનમાં નથી તેમજ સદરહુ પ્લોટ ઉપર હમો બીજા પક્ષનાએ કોઇપણ બેંક, શાહુકાર કે શરાફી મંડળી કે નાણાકીય સંસ્થા પાસેથી કોઇપણ જાતની લોન કે ધીરાણની સવલત મેળવેલ નથી કે સદરહુ પ્લોટ અવલજપ્તી કે ટાંચમા નથી. આમ, સદરહુ પ્લોટ તદ્દન, ન-કરજી, ન-બોજી, બિનજોખમી અને ચોખ્ખે ચોખ્ખા માર્કેટેબલ ટાઇટલવાળી હોવાની ખાત્રી તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા તમો પહેલા પક્ષનાના નિષ્ણાંતો પાસે કરાવી સદરહુ મિલકત હમો બીજા પક્ષના પાસેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ છે. જેથી હવે પછી સદરહુ મિલકતના ટાઇટલ બાબતે તમો પહેલા પક્ષનાએ કે તમો પહેલા પક્ષના તરફે કોઇએપણ વાંધો વિરોધ કે તર-તકરાર કરવા-કરાવવાની નથી અને તેમ કરવામાં આવે તો આથી રદબાતલ થાય સહી. તેમજ સદરહુ મિલકતના તમામ રેવન્યુ રેકર્ડ તથા ઉત્તરોત્તર લેખ દસ્તાવેજની નકલો હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સોંપી દીધેલ છે. ભવિષ્યમાં જરૂર પડ્યે સર્ટીફાઇડ નકલો તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૯.૧૦) સદરહુ પ્લોટના વેચનારના તમામ પ્રકારના હક્કો જેવા કે માલીકી કબજાઓ સહીત ખરીદનારને આ પ્લોટ વેચાણ આપેલ છે. તે ખરીદનારે જોઇ તપાસી તેની ખરાઇ કરી કરાવી કબુલ રાખેલ છે અને ખરીદેલ પ્લોટનો કબજો તમો ખરીદનારે વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

(૯.૧૧) સદરહુ પ્લોટમાં તમો ખરીદનારાએ અન્ય કોઇપણ મેમ્બર્સ પ્લોટ હોલ્ડરોને કે આર.સી.સી. (સ્ટ્રક્ચર) ને રોડ, રસ્તા, પાણી લાઇન, ડ્રેનેજ લાઇનને નુકશાન થાય તેવું કોઇ કૃત્ય કરવાનું નથી. તેમજ સદરહુ પ્લોટ તમોએ ઔધોગિકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે. આ સિવાય સદરહુ પ્લોટમાં અન્ય ગેરકાયદેસર ધંધો તેમજ સળગી ઉઠે તેવા જોખમી પદાર્થો કેમીકલ્સ રાખવાના નથી. તેવુ વચન અને ખાત્રી તમોએ અમોને આપીને આ વેચાણનો દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમોને તથા તમારા વંશ વાલીવારસો તથા હવે પછીથી સદરહુ મિલકત ખરીદનારને તથા એસાઇનીઓને તથા ભાડુઆત વિગેરેને બધનકર્તા રહેશે સહીં.

(૯.૧૨) આ સોસાયટીમાં પ્લોટ હોલ્ડરોએ આ પ્લોટનો ઉપયોગ ફક્ત ઔધોગિક હેતુ માટે જ કરવાનો છે. તેમજ સોસાયટીના અન્ય પ્લોટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તે રીતે પ્લોટ હોલ્ડરોએ વર્તવાનું નથી કે ગંદકી કરવાની નથી કે કોઇની લાગણી દુભાય કે માનસીક ત્રાસ થાય કે તે રીતે વર્તવાનું નથી. તેમજ આ સોસાયટીની કોમન દીવાલોને જાહેરાતના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી. સમગ્ર સોસાયટીની કોમન સુવિધાઓનું રીપેરીંગ કરવાનું થાય ત્યારે દરેક પ્લોટ હોલ્ડરોએ પોતાની જગ્યાના પ્રમાણમાં ક્ષેત્રફળમાં વરાડે પડતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. જો તેવો ખર્ચ

આપવામાં પ્લોટ હોલ્ડર કસુર કરશે તો તેમની સામે એસોસીએશનને મળતા તમામ હક્કો હમો વેચનારના ગણાશે અને તે તેવા કસુરવાર હોલ્ડર સામે કાયદેસરના પગલા એસોસીશન કે હમો બીજા પક્ષના પણ લઇ શકીશું.

(૯.૧૩) આ સોસાયટીના પ્લોટ હોલ્ડરોએ પોતનો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય કોઇ કોમન રોડ-રસ્તા કે કોમન પ્લોટમાં કે પાર્કીંગ જગ્યામાં કે કમ્પાઉન્ડમાં કે અન્ય પ્લોટ હોલ્ડરોને અડચણ કે ગંદકી કે ન્યુસન્સ થાય તે રીતે જ્યાં ત્યાં ફેંકવાનો નથી. તેમજ તેવો કચરો નિયત સ્થળ સિવાય અન્ય કોઇ જગ્યાએ નાંખવાનો નથી અને જો તેમ થાય તો સોસાયટી કે એસોસીએશન જે દંડ નક્કી કરે તે જે તે કસુરવાર હોલ્ડરે ભરપાઇ કરવાનો રહેશે સહી.

આ સોસાયટીના પ્લોટ હોલ્ડરોએ પોતાના પ્લોટમાં આખી સોસાયટી સળગી ઉઠે તેવો પદાર્થનો સંગ્રહ કરવાનો નથી કે લાવવાનો નથી કે તેનો કોઇપણ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૯.૧૪)સદરહુ **''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ''** માં સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવતા ભાગનો જે કાંઇ વેરો, લીઝ, અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાંખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તે વેરો આ સોસાયટીના તમામ પ્લોટ ખરીદનાર ધારકોએ સહીયારી રીતે આપવાનો છે. પરંતુ તમોએ વેચાણ રાખેલ પ્લોટ અંગેના જે કાંઇ વેરાઓ સુરત મહાનગરપાલીકા કે સરકારશ્રીને ભરવાના થાય તો તે વેચાણ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ખરીદનારે અંગત રીતે તેમજ સરકારશ્રીને આપવાના રહેશે. તેમજ આ તમામ જાતના ટેક્ષ કોપોરેશન તેમજ સરકારશ્રી તરફથી વધારવામાં આવે તો તે ટેક્ષો તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે.

(૯.૧૫) સદરહુ સોસાયટીનું નામ અમોએ **''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ''** રાખેલ છે. તે નામમા તમો ક્યારેય કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહી કે બદલી શકશો નહી.

(૯.૧૬) આ આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ ડોક્યુમેન્ટસને લગતા કોઇપણ પ્રકારના કોર્ટ પ્રોસીડીંગ્સ માટેનું જ્યુરીડીકશન સુરત શહેર રહેશે. જેની જાણ તમો પ્લોટ હોલ્ડરોને કરવામાં આવે છે. હાલ સદરહુ જમીનનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (ગોથાણ-ભરથાણા કોસાડ-કોસાડ-વરીયાવ) માં સમાવેશ થતાં ઓ.પી. નં. ૧૬૯ તથા એફ. પી. નં. ૧૬૯ ફાળવવામાં આવેલ હોય, જેથી સદરહુ જમીનમાં ટી. પી. સ્કીમ લાગુ થતા તેમાં જે કાંઇ સુધારા/વધારા, ફેરફાર આવે તે તમો ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

(૯.૧૭) સદરહુ પ્લોટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઇપીંગ ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનાર યાને ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે સહી.

(૯.૧૮) સદરહુ તમોએ ખરીદ કરેલ પ્લોટવાળી સોસાયટીમાં પાર્કીંગ માટેના એસોસીએશન જે નિયમો બનાવે તે મુજબ જે તે નિયત કરેલ જગ્યા સ્થળ પર જ પાર્કિંગ કરવાનું રહેશે.

(૯.૧૯) તમોએ ખરીદ કરેલ પ્લોટ ભવિષ્યમાં વેચાણ કરવાના સંજોગો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે પ્લોટ ખરીદનારના નામ જોગ એસોસીએશને નામ ટ્રાન્સફર કરવાની મંજુરી અગેનું એન.ઓ.સી. આપતા પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નક્કી કરેલ દર મુજબ ભરેલ છે કે નહી તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે સોસાયટીએ નક્કી કરેલ દર મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઇ થયે જ સોસાયટીનું એન.ઓ.સી. એસોસીશન દ્વારા આપવામાં આવશે અને ત્યારબાદ જ તમોએ ખરીદ કરેલ પ્લોટ બીજાને ટ્રાન્સફર કે વેચાણ કરી શકાશે. જેની આથી આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. પ્લોટ ટ્રાન્સફર ફી ની રકમ જે તે સમયે એસોસીએશન જે નક્કી કરશે તે ફી તમો પ્લોટ ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે. એસોસીશનના બંધારણનું પાલન કરવામાં નહી આવે તેવા પ્લોટ હોલ્ડરને એસોસીએશન દ્વારા ત્રીજી નોટીસ મળ્યા બાદ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કેન્સલ/રદ બાતલ કરવામાં આવશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે જ આજરોજ તમો આ પ્લોટ ખરીદ કરવા તૈયાર થયેલ છો. જે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૯.૨૦) સદરહુ ઔધોગિક હેતુની સોસાયટીનું સંકુલ કે જે **''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ''** ના નામથી ઓળખાય છે. તેની અંદર કે બહાર કે પાર્કીંગમાં પાલતુ પશુ-પક્ષી, ઢોર-ઢાખર કે પાલતુ પ્રાણી રાખવાના નથી કે અન્ય પ્લોટ હોલ્ડરને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા કોઇ કૃત્ય કરવાના નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૯.૨૧) પ્લોટ ધારકો વચ્ચે કોઇપણ જાતની સમસ્યા વાંધા તકરાર નો ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ - ૧૯૭૩ ની જોગવાઇ મુજબ નિકાલ કરવાનો રહેશે.

(૯.૨૨) ફાયર નિયમોને આધિન ફાયર સેફ્ટીનું એન.ઓ.સી. તથા તે એન.ઓ.સી. દર વર્ષે રીન્યુ કરાવાવવાની કાર્યવાહી જે તે ડીપાર્ટમેન્ટ પાસેથી એલોટીએ અથવા તમારા એસોસીએશન મારફતે લેવાની રહેશે. જે અંગે હમો બીજા પક્ષનાની યાને પ્રમોટરની કોઇ જવાબદારી રહેતી નથી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૦) સદરહુ પ્લોટ **નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ** ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીમાં આવેલ હોય જેથી અને તેના નીતની નિયમોનું પાલન કરવાની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની યાને ખરીદનાર પહેલા પક્ષનાની રહેશે અને આ પ્લોટનો ઉપયોગ તેના નીતી-નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે.

(૧૧) સદરહુ સોસાયટીમાં આવેલ પ્લોટ અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજીસ્ટર્ડ નંબર : ____________ તારીખ : ________ ની નોંધણી કરાવેલ છે અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ ''રેરા'' કાયદાની કલમ - ૧૪ મુજબ મહેરબાન સુરત-૭ (હજીરા) ના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ________ તારીખ : ____________ થી નોંધાયેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોક્ત જણાવેલ ''રેરા'' ના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૨) સદરહુ તમોને લખી આપવામાં આવતો પ્લોટ મજકુર **નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ** ના નામથી ઓળખાતી સોસાયટીમાં આવેલ હોય જેથી સદરહુ સોસાયટીના તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું રહેશે.

(૧૩) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવામાં આવતા પ્લોટ અંગેના જે કંઇ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તથા કાગળો હમો બીજા પક્ષના પાસે હતા તે તમોને આજરોજ સુપરત કરી દીધેલ છે. તે તમોએ જોઇ તપાસીને તે અગે જરૂરી નિષ્ણાંતો કનેથી ખાત્રી કરી-કરાવી સંભાળી લીધેલ છે. તે અંગે તમો વેચાણ લનારને કોઇ વાંધો નથી. તે અંગે તમો વેચાણ લેનાર કબુલ થયેલ છો.

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઇપણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એક્ટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિમયોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાના રહેશે.

પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન યોજનામાં આવેલ આર.સી.સી. રોડ, રસ્તા, સ્ટ્રીટ લાઇટ, એન્ડ ગ્રાઉન્ડ ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇનમાં કોઇ માળખાગત ઊણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થેયલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમ જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કામગીરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

સદરહુ **''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ''** નામથી પ્લોટ હોલ્ડરોનું એક એસોશીએશન રચેલુ છે. જે ગુજરાત ઓનરશીપ એક્ટ / ગુજરાત કો. ઓ. સોસાયટીઝ એક્ટ / નોન ટ્રેડીંગ એક્ટ અથવા અન્ય કાયદા હેઠળ રજીસ્ટર કરાવવાનું છે. જેના તમારે

ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે અને તેના નીતી-નિયમોનું તમો પહેલા પક્ષના યાને એલોટીએ પાલન કરવાનું છે. એસોસીએશન રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કાઇ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. સમગ્ર પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયેથી વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીન, કોમન એરીયા, કોમ સુવિધાઓ કે જે મજકુર યોજનામાં આવેલ હોય તે તમામનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો સોસાયટીને સુપ્રત કરવામાં આવશે અને તે બાબતે જે કાંઇ કરારો કરી આપવાના થાય તે પ્રમોટર સોસાયટીની તરફેણમાં કરી આપશે.

સદરહુ **''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ''** સોસાયટીમાં પ્લોટ એરીયા સિવાયની વણ-વહેંચાયેલ જમીનમાં તમામ પ્લોટ હોલ્ડરોનો સહિયારો હક્ક, હિસ્સો ચાલી આવેલ છે. તેમજ કોમન એરીયા/સુવિધાનો તમામ પ્લોટ હોલ્ડરોએ સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તે કોમન એરીયા / સુવિધાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટી કરશે સહી.

સદરહુ **''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ''** વાળી સોસાયટીએ ખુલ્લા પ્લોટની સોસાયટી છે. જેમાં બાંધકામ અંગેના પ્લાનો જે તે પ્લોટ હોલ્ડરે પોતાના નામે પાસ કરાવી બાંધકામ કરવાનું છે અને બી.યુ.સી. તથા વીજ કનેકશન તથા પાણીનું કનેકશન જે તે પ્લોટ હોલ્ડરે પોતાના નામે અને ખર્ચે લેવાનું રહેશે સહી. જેથી હવે પછી સદરહુ **''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ''** વાળી સોસાયટીના જમીનની એફ.એસ.આઇ. બાબતે કે વધારની કોઇ એફ.એસ.આઇ. અંગે કે અગાસીના હક્કો બાબતે કોઇપણ પ્રકારના હક્ક, અધિકાર પ્રમોટરના છે નહી કે રહેશે નહીં.

આ કરારની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ પાડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઇઓ આ કરારના અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

સરદહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષનાએ રૂા.
અંકે રૂપિયા પુરાના વેચાણ અવેજ બદલ વેચાણ આપેલ હોય, આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષના તરફે ખરીદેલા કાયદેસરના જંત્રીની કિંમત મુજબના ઇ-સ્ટેમ્પ પેપર પર કરવામાં આવેલ છે. તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજના આનુસાંગિક તમામ ખર્ચ જેવા કે, સ્ટેમ્પ ફી, વકીલ ફી, લખાઇ ફી, રજી. ફી વિગેરે તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવેલ છે સહી.

પરિશિષ્ટ - ૧

પ્રોજેક્ટ/પરિયોજના વાળી જમીનની વિગત

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા - ચોર્યાસીના **મોજે ગામ : ભરથાણા કોસાડ** ના **બ્લોક નંબર : ૪૮,** સર્વે નંબર : ૪૬, કે જેનું ૭/૧૨ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.૦૧-૧૬-આરે - ૩૫ ચો.મીટર છે કે જેનો આકાર રૂા. ૧૬-૫૬ પૈસા તથા ગામ નમુના નં. ૮-અ માં ખાતા નં. ૬૧૨ છે તે જમીન **જેને ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (ગોથાણ-ભરથાણા કોસાડ-કોસાડ-વરીયાવ)** લાગુ પડતા ઓ. પી. નં. ૧૬૯ તથા **ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૧૬૯** ફાળવવામાં આવેલ છે, જેના ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૯૮૧.૦ ચો.મી. થાય છે તે ઔદ્યોગિક હેતુ વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી

જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહિતની ફુલ્લે દરોબસ્ત.

જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :- લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૭૦/એ.
પશ્ચિમે :- લાગુ ઓપન સ્પેસ છોડીને ટી.પી. નો ૧૮ મીટરનો રોડ.
ઉત્તરે :- લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૭૦/એ.
દક્ષિણે :- લાગુ ટી.પી. નો ૩૬ મીટરનો રોડ.

પરિશિષ્ટ - ૨

વેચાણ આપેલ પ્લોટની વિગત

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા - ચોર્યાસીના **મોજે ગામ : ભરથાણા કોસાડ** ના **બ્લોક નંબર : ૪૮,** સર્વે નંબર : ૪૬, કે જેનું ૭/૧૨ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.૦૧-૧૬-આરે - ૩૫ ચો.મીટર છે કે જેનો આકાર રૂા. ૧૬-૫૬ પૈસા તથા ગામ નમુના નં. ૮-અ માં ખાતા નં. ૬૧૨ છે તે જમીન **જેને ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (ગોથાણ-ભરથાણા કોસાડ-કોસાડ-વરીયાવ)** લાગુ પડતા ઓ. પી. નં. ૧૬૯ તથા **ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૧૬૯** ફાળવવામાં આવેલ છે, જેના ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૬૯૮૧.૦ ચો.મી. થાય છે તે ઔદ્યોગિક હેતુ વાળી બિનખેતીની ખુલ્લી જમીનમાં આયોજીત **''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ''** ના નામથી ઓળખાતી ઔદ્યોગિક હેતુસરની યોજનામાં પાડવામાં આવેલ પ્લોટો પૈકી **પ્લોટ નંબર :** ______ વાળી ખુલ્લા પ્લોટ સ્વરૂપની મિલકત કે જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ______ ચો.મી. તથા કોમન રોડ, રસ્તા અને સી.ઓ.પી. ની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાની પ્રમાણસરની ___ ચો.મી. જમીન મળી કુલ્લે ક્ષેત્રફળ ______ ચો.મી. વાળી ખુલ્લા પ્લોટ સ્વરૂપની જમીન / મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહિતની ફુલ્લે દરોબસ્ત.

જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે :-
પશ્ચિમે :-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

એણી વિગતનો આ વેચાણનો દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાએ હમારી રાજીખુશીથી, તથા અક્કલ હોંશિયારીથી, તનમનની સ્વસ્થ, સાવધ અને બિનકેફી અવસ્થામાં, કોઇના કોઇપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ, ધાક-ધમકી કે શેહ શરમમાં આવ્યા વિના, વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, વિચારી, સમજી લઇને લખી આપેલ છે, કરી આપેલ છે. જે હમો બીજા પક્ષનાને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસો એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદિ તમામને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી, થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે------------------------------મતુ તત્રે------------------------------શાખ

______________________________ ______________________________

____

મોજે - ભરથાણા કોસાડ, બ્લોક નંબર : ૪૮, ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૬,
ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૬૯, ''નિલકંઠ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ'',
પ્લોટ નંબર : ______ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ______.