-:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::-

વેચાણ અવેજ રૂા. ..../-
અંકે રૂપિયા .... પુરાનો....

સંવત ૨૦૭૬ ના .... ને વાર : ...., તારીખ : ...., માહે : ...., સને : ૨૦૨૦ ના અંગ્રેજી દિને...

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારા યાને તમો પહેલા પક્ષના :-

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'તમો' અગર 'ખરીદનારા' અગર 'વેચાણ રાખનારા'' તરીકે સંબોધવામાં આવ્યા છે જેમના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ રાખનારા જાતે પોતે તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એકઝીકયુટરો, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે તે પહેલા પક્ષના)

જોગ લિ...

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારા યાને હમો બીજા પક્ષના :-

બીઝીબી ડેવલોપર્સના ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદારો

(૧) **જોહરઅલી અનવરઅલી શેખ**
ઉ.આ.વ. : ૪૧, ધંધો : વેપાર, જાતના : મુસ્લીમ,
રહેવાસી : ૧૨/૨૭૨૦, સૈયદપુરા, સુરતના.

(૨) **મનોજકુમાર છગનભાઈ લાખાણી**
ઉ.આ.વ. : ૪૦, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહેવાસી : ૧૧/બી, રીવર પેલેસ, સેન્ટરમોલની સામે, ડુમસ રોડ, સુરતના.

(૩) **પંકિલ પુરષોતમ પટેલ**
ઉ.આ.વ. : ૪૩, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહેવાસી : સી-૬૦૩, સાલીગ્રામ બિલ્ડીંગ, ગ્રીન એવન્યુ, અડાજણ, સુરતના.

(૪) **દિનેશભાઇ મેઘરાજભાઇ નીચાણી**
ઉ.આ.વ. : ૪૨, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહેવાસી : ૮, સનસીટી સોસાયટી, સીટીલાઇટ રોડ, સુરતના.

(૫) **જીતેન્દ્ર કિશનલાલ પરસવાની**
ઉ.આ.વ. : ૪૨, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહેવાસી : ૬૦૧, રીજન્સી ટાવર-બી, પીપલોદ, સુરતના.

(૬) **પ્રતિક્ષા કમલ છોગાણી**
ઉ.આ.વ. : ૪૨, ધંધો : વેપાર તથા ઘરકામ, જાતના : હિન્દુ,
રહેવાસી : પ્રથમ બંગલો, પારસી હોસ્પીટલની પાછળ, લુન્સીકુઇ, નવસારી.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં 'હમો' અગર 'બીજા પક્ષના' એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જેમના સંપુર્ણ અર્થમાં અન્યથાં વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં વેચાણ આપનારા જાતે પોતે તથા તેમના વંશવાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે તે બીજા પક્ષના)

Scanned by CamScanner

જત હમો બીજા પક્ષના મજકુર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો તર્ફે તમો પહેલા પક્ષનાના લાભમાં આજરોજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપી જણાવીએ છીએ કે :-

નીચે પરિશિષ્ટમાં વિગત અને વર્ણનથી જણાવેલ જીલ્લા સુરતના તાલુકા બારડોલીના **મોજે ગામ બારડોલીના વોર્ડ નં.૧, સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૧**, ક્ષેત્રફળ **૮૬૬૪:૧૧ ચો.મી.** તથા **સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૨**, ક્ષેત્રફળ **૮૬૬૪.૧૧ ચો.મી.** તથા **સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૩**, ક્ષેત્રફળ **૮૬૬૪.૧૧ ચો.મી.** મળી કુલ્લે **૨૫૯૯૨.૩૩ ચો.મી.** વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનો એકત્રીકરણ કર્યા પછી નવો **સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૧** જેનું ક્ષેત્રફળ **૨૫૯૯૨.૩૩** ચો.મી. છે જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં.૩** માં સમાવેશ થતાં **ફાયનલ પ્લોટ નં.૨/ઈ** આપવામાં આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ **૧૮૭૭૨ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ જમીન ઉપર આવેલ **બી-મોલ** નામના બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર : .... જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. (કારપેટ એરીયા) તથા .... ચો.મી. (બિલ્ટઅપ એરીયાં) સહિતના દુકાનવાળી મિલકત તથા મજકુર દુકાનવાળી બિલ્ડીંગ તળની દુકાનના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં તળની જમીનમાં ચાલી આવેલ વણવહેંચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની જમીન સહિત તથા સી.ઓ.પી. ની રાસુકા વપરાશની વણવહેંચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની જમીન સહિતની મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત તેમજ તેમાં આવેલ દાદર, પેસેજ તથા રાસુકા રસ્તા વપરાશના તેમજ સુખાધિકારના હકકો સહિતની મિલકત હમો બીજા પક્ષનાઓ મજકુર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની સંપુર્ણ અને સહીયારી સ્વતંત્ર માલીકીની તથા કબજા ભોગવટા વહીવટની ચાલી આવેલ છે અને તે રીતે મજકુર મિલકતના સંપુર્ણ સહિયારા માલીક મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે તેનો કોઈપણ રીતે વહીવટ, વ્યવસ્થા અને નિકાલ વિગેરે કરવા કરાવવાનો હમો બીજા પક્ષના મજકુર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર રહેલો છે સહી અને તે હકક અને અધિકારની રૂએ મજકુર મીલકત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરી વેચાણ આપેલ છે અને જે અંગેનો હમો બીજા પક્ષનાઓ મજકુર ભાગીદારી પેઢી તર્ફે તમો પહેલા પક્ષનાના લાભમાં આજરોજ આ કાયદેસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ સહી.

મજકુર મિલકતને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં સદરહુ મિલકત તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

<u>સદરહું મિલકતના ટાઈટલની હકીકતો એવી છે કે :-</u>

જીલ્લા સુરતનાં તાલુકા બારડોલીનાં મોજે બારડોલી શહેરનાં વોર્ડ નં.૧ ના સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩ થી સુરત ધુલિયા રોડ ઉપર મીંઢોળા નદીના પુલ પછી સરદાર સિમેન્ટનાં નામે ઓળખાતી મિલકત જે ૨૫૯૯૨-૨૫ સમ ચોરસ મીટર જમીન દયારામ ભવાનભાઇ વિગેરેનાઓએ ખેતીસિવાયની પરવાનગી મેળવવા તા.૭/૧૧/૧૯૬૬ ના રોજ અરજ કરતા જે અરજીના અનુસંધાને જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી સુરતના હુકમ નં.ડી.પી./ એન.એ./રજી/૭૩/૬૬-૬૭, જીલ્લા પંચાયત કચેરી સુરત નાઓએ તા.૦૬/૦૧/૧૯૬૭ ના રોજ ખેતી સિવાયની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. સદર ખેતી સિવાયની જમીન સરદાર સિમેન્ટ પ્રોડકશનના ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જશુબેન સન્મુખલાલ પંચાલ, ધનસુખભાઇ વિઠલભાઇ પંચાલ તથા જશવંતભાઇ વિઠલભાઇ પંચાલનાઓની સંયુકતપણામાં ચાલી આવેલ હતી. ત્યારબાદ સદરહું સરદાર સિમેન્ટ પ્રોડકશન નામની ભાગીદારી પેઢીનું વિસર્જન થવાથી તેમજ મહેરબાન બારડોલીના પ્રિન્સીપાલ સીવીલ જડજ સાહેબશ્રીની કોર્ટમાં સ્પેશીયલ દિવાની મુકદમા નંબર-૪૭/૨૦૦૭ ના જજમેન્ટ મુજબ તેમજ કૌટુંબીક વહેંચણના આધારે સીટી સર્વે કચેરી બારડોલીમાં સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩ વાળી ખેતી સિવાયની ૨૫૯૯૨.૨૫ સમ ચોરસ મીટરનું વિભાજન સ્થળ તથા સરકારી રેકર્ડ ઉપર કરતા જશુબેન સન્મુખભાઇ વિઠલભાઇ પંચાલના હિસ્સે ૮૬૬૪.૧૧ ચોરસ મીટર ખેતી સિવાયની ખુલ્લી જમીન સીટી સર્વે રેકર્ડ દફતરે સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૧ થી પ્રોપર્ટી કાર્ડ અલંગ થયેલ.

Scanned by CamScanner

જીલ્લા સુરતનાં તાલુકા બારડોલીનાં મોજે બારડોલી શહેરનાં વોર્ડ નં.૧ ના સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩ થી સુરત ધુલિયા રોડ ઉપર મીંઢોળા નદીના પુલ પછી સરદાર સિમેન્ટનાં નામે ઓળખાતી મિલકત જે ૨૫૯૯૨-૨૫ સમ ચોરસ મીટર જમીન દયારામ ભવાનભાઇ વિગેરેનાઓએ ખેતીસિવાયની પરવાનગી મેળવવા તા.૭/૧૧/૧૯૬૬ ના રોજ અરજ કરતા જે અરજીના અનુસંધાને જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી સુરતના હુકમ નં.ડી.પી./એન.એ./૨જી/૭૩/૬૬-૬૭, જીલ્લા પંચાયત કચેરી સુરત નાઓએ તા.૦૬/૦૧/૧૯૬૭ ના રોજ ખેતી સિવાયની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. સદર ખેતી સિવાયની જમીન સરદાર સિમેન્ટ પ્રોડકશનના ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જશુબેન સન્મુખલાલ પંચાલ, ધનસુખભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ પંચાલ તથા જશવંતભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ પંચાલનાઓની સંયુકતપણામાં ચાલી આવેલ હતી. ત્યારબાદ સદરહું સરદાર સિમેન્ટ પ્રોડકશન નામની ભાગીદારી પેઢીનું વિસર્જન થવાથી તેમજ મહેરબાન બારડોલીના પ્રિન્સીપાલ સીવીલ જડજ સાહેબશ્રીની કોર્ટમાં સ્પેશીયલ દિવાની મુકદમા નંબર-૪૭/૨૦૦૭ ના જજમેન્ટ મુજબ તેમજ કૌટુંબીક વહેંચણના આધારે સીટી સર્વે કચેરી બારડોલીમાં સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩ વાળી ખેતી સિવાયની ૨૫૯૯૨.૨૫ સમ ચોરસ મીટરનું વિભાજન સ્થળ તથા સરકારી રેકર્ડ ઉપર કરતા ધનુખભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ પંચાલના હિસ્સે ૮૬૬૪.૧૧ ચોરસ મીટર ખેતી સિવાયની ખુલ્લી જમીન સીટી સર્વે રેકર્ડ દફતરે સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૨ થી પ્રોપર્ટી કાર્ડ અલગ થયેલ.

જીલ્લા સુરત તાલુકા બારડોલી મોજે બારડોલી શહેરનાં વોર્ડ નં.૧ ના સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૩ થી સુરત ધુલિયા રોડ ઉપર મીંઢોળા નદીના પુલ પછી સરદાર સિમેન્ટનાં નામે ઓળખાતી મિલકત જે ૨૫૯૯૨-૨૫ સમ ચોરસ મીટર જમીન દયારામ ભવાનભાઇ વિગેરેનાઓએ ખેતી સિવાયની પરવાનગી મેળવવા તા.૦૭/૧૧/૧૯૬૬ ના રોજ અરજ કરતા જે અરજીના અનુસંધાને જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી સુરતના હુકમ નં.ડી.પી./ એન.એ./૨જી/૭૩/૬૬-૬૭, જીલ્લા પંચાયત કચેરી સુરત નાઓએ તા.૦૬/૦૧/૧૯૬૭ ના રોજ ખેતી સિવાયની પરવાનગી આપવામાં આવેલ. સદર ખેતી સિવાયની જમીન સરદાર સિમેન્ટ પ્રોડકશનના ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જશુબેન સન્મુખલાલ પંચાલ, ધનસુખભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ પંચાલ તથા જશવંતભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ પંચાલનાઓની સંયુકતપણામાં ચાલી આવેલ હતી. ત્યારબાદ સદરહું સરદાર સિમેન્ટ પ્રોડકશન નામની ભાગીદારી પેઢીનું વિસર્જન થવાથી તેમજ મહેરબાન બારડોલીના પ્રિન્સીપાલ સીવીલ જડજ સાહેબશ્રીની કોર્ટમાં સ્પેશીયલ દિવાની મુકદમા નંબર-૪૭/૨૦૦૭ ના જજમેન્ટ મુજબ તેમજ કૌટુંબીક વહેંચણના આધારે સીટી સર્વે કચેરી બારડોલીમાં સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૩ વાળી ખેતી સિવાયની ૨૫૯૯૨.૨૫ સમ ચોરસ મીટરનું વિભાજન સ્થળ તથા સરકારી રેકર્ડ ઉપર કરતા જશવંતભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ પંચાલના હિસ્સે ૮૬૬૪.૧૧ ચોરસ મીટર ખેતી સિવાયની ખુલ્લી જમીન સીટી સર્વે રેકર્ડ દફતરે સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૩ થી પ્રોપર્ટી કાર્ડ અલગ થયેલ.

ત્યારબાદ સદર વોર્ડ નં.૧, સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૧ વાળી ૮૬૬૪.૧૧ ચો.મી. ખેતી સિવયાની ખુલ્લી જમીન તેના માલીક જશુબેન સન્મુખભાઇ વિઠલભાઇ પંચાલનાઓએ તમો વેચાણ આપનાર બીજા પક્ષનાઓને મહેરબાન બારડોલીના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબ રૂબરૂ તા.૨૯/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૮૨૮/૨૦૧૫ થી વેચાણથી આપેલ તે જ રીતે વોર્ડ નં.૧, સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૨ વાળી ૮૬૬૪.૧૧ ચો.મી. ખેતી સિવાયની ખુલ્લી જમીન તેના માલીક શ્રી ધનસુખભાઇ વિઠલભાઇ પંચાલનાઓએ તમો વેચાણ આપનાર બીજા પક્ષનાઓને મહેરબાન બારડોલીના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી રૂબરૂ તા.૧૧/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૬૯૩/૨૦૧૫ થી વેચાણથી આપેલ તેમજ વોર્ડ નં.૧, સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૩ વાળી ૮૬૬૪.૧૧ ચો.મી. ખેતી સિવાયની ખુલ્લી જમીન તેના માલીક શ્રી જશવંતભાઇ વિઠલભાઇ પંચાલનાઓ તમો વેચાણ આપનાર બીજા પક્ષનાઓને મહેરબાન બારડોલીના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી રૂબરૂ તા.૦૨/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૪૪૨૫/૨૦૧૫ થી વેચાણથી આપેલ.

આમ, સદરહું ખુલ્લી જમીન મોજે બારડોલી, તા.બારડોલી, જી.સુરતના વોર્ડ નં.૧/ ૬૪૫૩/બ/૧, ૬૪૫૩/બ/૨, ૬૪૫૩/બ/૩ વાળી ખેતી સિવાયની જમીન જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૫૯૯૨.૩૩ ચો.મી. જેનો એફ.પી. મુજબ માપ ૧૮૭૭૨ ચો.મી. થાય છે તે પુરેપુરી જમીનના માલીક તમો બીજા પક્ષનાઓ બનેલા.

Scanned by CamScanner

સદર ઉપરોક્ત વિગત-વર્ણનવાળી જમીનના ફાયનલ પ્લોટ મુજબના કુલ માપ ૧૮૭૭૨ ચો.મી. માંથી અમો બીજા પક્ષના દિનેશભાઇ મેઘરાજભાઇ નીચાણીનો કુલ ૫૦% હિસ્સો તથા અમો બીજા પક્ષના કમલ જયપાલદાસ છોગાણીના કુલ ૧૨.૫૦% હિસ્સાના માલીક મુખત્યાર છો તથા બાકીના ૩૭.૫૦% હિસ્સામાં જીતેન્દ્ર કિશનલાલ પરસવાનીના ૨૫% તથા પ્રતિક્ષા કમલ છોગાણીના ૧૨.૫૦% હિસ્સાના માલીક મુખત્યાર છો.

આમ, ત્યારથી સદરહુ સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૧, ક્ષેત્રફળ ૮૬૬૪.૧૧ ચો.મી. તથા સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૨, ક્ષેત્રફળ ૮૬૬૪.૧૧ ચો.મી. તથા સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૩, ક્ષેત્રફળ ૮૬૬૪.૧૧ ચો.મી. મળી કુલ્લે ૨૫૯૯૨.૩૩ ચો.મી. વાળી જમીન, જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ માં સમાવેશ થતાં ફાયનલ પ્લોટ નં.૨/ઇ આપવામાં આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૮૭૭૨ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે તેવી જમીનના હમો વેચાણ આપનારા બીજા પક્ષના માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલ છીએ અને ત્યારથી અમો બીજા પક્ષનાના માલીકી તથા કબજાના હકકોમાં કયારેય કોઇ ન્યુનતા કે અડચણ કે વાંધો વિરોધ આવેલ નથી અને તેવા હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહું ૨૫૯૯૨.૩૩ ચો.મી. પૈકી ૯૦૯૭.૩૨ ચો.મી. જમીન જેનું ફાયનલ પ્લોટ નં.૨/ઇ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૮૭૭૨ ચો.મી. પૈકી ૬૫૭૦.૨ ચો.મી. જમીન હમો બીજા પક્ષનાએ (૧) જોહરઅલી અનવરઅલી શેખ, (૨) મનોજકુમાર છગનભાઇ લાખાણી, (૩) પંકિલ પુરષોતમ પટેલનાને અંગત હેસીયતમાં અગાઉ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ.

સદર ઉપરોક્ત વિગત-વર્ણનવાળી જમીનમાં ફાયનલ પ્લોટ મુજબની જમીનમાં હમો બીજા પક્ષના નં.૪ ના ૫૦% હિસ્સાની જમીનમાંથી હમો બીજા પક્ષના નં.૧, ૨ તથા ૩ નાઓને ૨૨.૫૦% વેચાણથી આપેલ છે તેમજ કમલ જયપાલદાસ છોગાણીના ૧૨.૫૦% હિસ્સાની પુરેપુરી જમીન હમો બીજા પક્ષના નં.૧, ૨ તથા ૩ નાને વેચાણથી આપેલ છે. આમ હમો બીજા પક્ષનાઓ કુલ જમીન ૧૮૭૭૨ ચો.મી. માંથી ૬૫૭૦.૨૦ ચો.મી. વાળી જમીન વેચાણથી આપતા સદરહુ જમીનમાં ૩૫% હિસ્સાનાં માલીક બનેલા છે. આમ સદરહુ (૧) જોહરઅલી અનવરઅલી શેખ (૨૨.૫% હિસ્સા મુજબ) (૨) મનોજકુમાર છગનભાઇ લાખાણી (૯.૮૪% હિસ્સા મુજબ) (૩) પંકિલ પુરષોતમ પટેલ (૨.૬૬% હિસ્સા મુજબ) ના માલીક બનેલ છે.

ત્યારબાદ બીઝીબી ડેવલપોર્સ ભાગીદારી પેઢીએ રજીસ્ટર ઓફ ફમર્સ, સુરત રેન્જ-૨ માં ભાગીદારી દસ્તાવેજ રજુ કરી ફોર્મ-જીમાં રજીસ્ટ્રેશન કરાવી ફોર્મ નં.જીયુએસઆર/૨૦૪૩૯૭ તથા નોટરાઇઝડ ભાગીદારી લેખ સીરીયલ નં.૪૫૯૮, તા.૦૮/૦૪/૨૦૧૭ ના આધારે મેસર્સ બીઝીબી ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) જોહરઅલી અનવરઅલી શેખ, (૨) મનોજકુમાર છગનભાઇ લાખાણી, (૩) પંકિલ પુરષોતમ પટેલ, (૪) દિનેશભાઇ મેઘરાજભાઇ નીચાણી, (૫) જીતેન્દ્ર કિશનલાલ પરસવાની, (૬) પ્રતિક્ષા કમલ છોગાણીનાઓના નામ દાખલ થયેલા. જે અંગેની નોંધ બારડોલી સીટી સર્વે દફતરે નોંધ નં.૪૫૯૩ થી તા.૨૯/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ થયેલી છે. જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલી છે. આમ સદરહુ ભાગીદારી પેઢી સીટી સર્વે દફતરે માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલા. ત્યારબાદ (૧) જોહરઅલી અનવરઅલી શેખ, (૨) મનોજકુમાર છગનભાઇ લાખાણી, (૩) પંકિલ પુરષોતમ પટેલનાએ (૧) દિનેશભાઇ મેઘરાજભાઇ નીચાણી પાસેથી તેમના હિસ્સાની જમીનમાંથી ૨૨.૫૦ ટકા હિસ્સાની જમીન તથા (૨) કમલ જયપાલદાસ છોગાણી પાસેથી તેમના હિસ્સાની પુરેપુરી જમીન રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન બારડોલીના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૭૪૪ થી તા.૧૦/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે તેથી રજીસ્ટર ઓફ ફર્મસ સુરત રેન્જ-૨ સુરતના ફોર્મ-જી તથા ભાગીદારીમાં સુધારા અંગેનો પુરક દસ્તાવેજ નોટરાઇઝડ સીરીયલ નં.૩૭૧૭, તા.૧૧/૦૮/૨૦૨૦ આધારે મે.બીઝીબી ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ઉપરોકત ભાગીદારો પૈકી શ્રી કમલ જયપાલદાસ છોગાણીનું નામ કમી થતા (૧) જોહરઅલી અનવરલી શેખ, (૨) મનોજકુમાર છગનભાઇ લાખાણી, (૩) પંકિલ પુરષોતમ પટેલ, (૪) દિનેશભાઇ મેઘરાજભાઇ નીચાણી, (૫) જીતેન્દ્ર કિશનલાલ પરસવાની, (૬) પ્રતિક્ષા કમલ છોગાણી એમ કુલ ૬ ભાગીદારોના નામો ભાગીદારી પેઢીમાં દાખલ કયા અંગેની નોંધ કરેલી છે.

Scanned by CamScanner

ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માલીકોએ ત્રણેય સીટી સર્વે નંબરને એકત્રીકરણ કરવા માટે તા.૧૩/૦૨/૨૦૨૦ ના રોજ બારડોલી સીટી સર્વે દફતરે અરજી કરેલી જે અરજીના અનુસંધાને સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડન્ટશ્રીએ બારડોલીનાએ તા.૨૦/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ એકત્રીકરણ કરવાનો હુકમ કરેલો અને નોંધ મંજુર કરેલી અને જે નોંધ અનુસાર નવો સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૧ આપવામાં આવેલો છે.

ત્યારબાદ સદરહુ દસ્તાવેજના બીજા પક્ષના નં.૧, ૨, ૩ નાએ દિનેશભાઇ મેઘરાજભાઇ નીચાણી તથા કમલ જયપાલદાસ છોગાણી પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન બારડોલીના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૧૭૪૪ થી તા.૧૦/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધાયેલ છે.

ત્યારબાદ બીજા પક્ષના બીઝીબી ડેવલપોર્સ ભાગીદારી પેઢીએ રજીસ્ટર ઓફ ફમર્સ, સુરત રેન્જ-૨ માં ભાગીદારી દસ્તાવેજ રજુ કરી ફોર્મ-જીમાં રજીસ્ટ્રેશન કરાવી ફોર્મ નં.જીયુએસઆર/ ૨૦૪૩૯૭ તથા નોટરાઇઝડ ભાગીદારી લેખ સીરીયલ નં.૪૫૯૮, તા.૦૮/૦૪/૨૦૧૭ ના આધારે મેસર્સ બીઝીબી ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો બીજા પક્ષનાઓના નામ દાખલ થયેલા. જે અંગેની નોંધ બારડોલી સીટી સર્વે દફતરે નોંધ નં.૪૫૯૩ થી તા.૨૯/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ થયેલી છે. જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલી છે. આમ સદરહુ ભાગીદારી પેઢી સીટી સર્વે દફતરે માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર તરીકે ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ ઉપરોક્ત પરવાનગીઓ મુજબ મજકુર **"બીઝીબી ડેવલોપર્સ"** એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ સદરહું બીનખેતીની જમીનમાં બિલ્ડીંગનું આયોજન કરી બાંધકામ કરેલ છે. જેને **"બી-મોલ"** નામ આપવામાં આવેલ છે તે મજકુર બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાનો પૈકી દુકાન નંબર : .... જેનું ક્ષેત્રફળ .... ચોફુટ યાને .... ચો.મી. (કારપેટ એરીયા) તથા .... ચો.મી. બિલ્ટઅપ એરીયાના દુકાનવાળી મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો તથા દુકાનના ક્ષેત્રફળ મુજબ તળની જમીનમાં ચાલી આવેલ કાયદેસરના વણવહેંચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની જમીન સહિત તથા રાસુકી સગવડોના વપરાશ સહિતની મિલકતોના માલીક કબજેદારો હમો બીજા પક્ષનાઓ મજકુર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો થયેલા છે તથા ચાલી આવેલા છે અને તે રીતે સદરહું મિલકતના માલીક કબજેદાર તરીકે તેનો કોઇપણ રીતે વહીવટ, વ્યવસ્થા, નિકાલ વિગેરે કરવા કરાવવાનો હમો બીજા પક્ષનાઓ મજકુર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોને સંપુર્ણ હકક અધિકાર રહેલા છે અને તે હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહુ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાઓએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવાનું નકકી કરી વેચાણ આપેલ છે અને તે અંગેનો આ કાયદેસરનો વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાઓ મજકુર ભાગીદારી પેઢી તર્ફે તમો પહેલા પક્ષનાના લાભમાં આજરોજ કરી આપીએ છીએ સહી.

સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતની વેચાણ અવેજની રકમ આપણે પક્ષકારો વચ્ચે રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે જે મજકુર રકમ મજકુર ભાગીદારી પેઢી વતી હમો બીજા પક્ષનાઓને તમો પહેલા પક્ષના તરફથી નીચેની વિગતે ચુકતે મળી ગયેલ છે.

નાણાં ચુકવ્યાની વિગત

ક્રમ	વિગત	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
૧				
૨				

આમ ઉપરોક્ત વિગતે મજકુર ભાગીદારી પેઢી વતી હમો બીજા પક્ષનાઓને નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ તમો પહેલા પક્ષના તરફથી ચુકતે મળી ગયેલ છે અને જે મજકુર પુરેપુરી રકમ ચુકતે મળ્યા બદલની આથી હમો બીજા પક્ષનાઓ મજકુર ભાગીદારી પેઢી વતી તમો પહેલા પક્ષનાના લાભમાં આથી સંયુક્ત રીતે કાયદેસરની રસીદ યાને પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ સહી.

Scanned by CamScanner

સદરહું દુકાનવાળી મિલકતની વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ ચુકતે મળી ગયેલ હોવાથી સદરહું દુકાનવાળી મિલકતનો સ્થળ ઉપર શાંત પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો હમોએ હમારા કબજા ભોગવટા વહીવટમાંથી કાઢી તમો પહેલા પક્ષનાના શાંત, પ્રત્યક્ષ, કબજા, ભોગવટા, વહીવટમાં માલીકી તથા કબજા હકકે સુપ્રત કરી દીધેલ છે અને તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્થળ ઉપર શાંત પ્રત્યક્ષ કબજો માલીકી હકકે જોઇ તપાસી આજરોજથી સંભાળી લીધેલ છે અને તે અંગેની આથી હમો બીજા પક્ષનાઓ તમો પહેલા પક્ષનાના લાભમાં કાયદેસરની કબજા રસીદ લખી આપીએ છીએ.

સદરહું મિલકતના આ દસ્તાવેજમાં દર્શાવ્યા મુજબના હમો બીજા પક્ષનાના માલીકીપણાના ટાઇટલો છે, જેથી સદરહું મિલકતમાં અન્ય કોઇનો કાંઇ જ હકક, હિત કે લાગભાગ કે હિસ્સો નથી તથા કોઇ બોજો નથી કે અન્યને વેચાણ વિગેરેથી આપેલ નથી, કોઇને ટ્રસ્ટમાં, સેટલમેન્ટમાં, જામીનગીરીમાં વિગેરેમાં લખી આપેલ નથી તથા આ મિલકત કોઇના ટાંચ, તારણ, જપ્તી, અવલજપ્તી, લીયન, લાઇનદોરીમાં નથી, કોર્ટ કચેરીના દાવા-દુવીમાં સંડોવાયેલ નથી તથા આ મિલકત ઉપર કોઇના ખોરાકી-પોષાકી, ભરણ-પોષણ, પાણી નિકાલ, હવા-ઉજાસ, રહેઠાણ, વપરાશી ભાડુ, ઇઝમેન્ટના વિગેરે કોઇ હકકો નથી અને તે મુજબથી સદરહુ મિલકત તદન, નકરજી, નબોજી, બિનજોખમી, ચોખ્ખા માર્કેટેબલ ટાઇટલવાળી છે તેની તમો પહેલા પક્ષનાને ખાત્રી આપવામાં આવે છે તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતનો પ્લાન, બાંધકામ, લીફ્ટ, પાર્કીંગ વિગેરે જોઇ તપાસી અને તેની ખાત્રી કરી સદરહું મિલકત ખરીદ કરેલ છે, તે રીતે તમો પહેલા પક્ષના સદરહું મિલકતના ટાઇટલ બાબતે સંપુર્ણપણે માહિતગાર છો, તેથી ભવિષ્યમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતના ક્ષેત્રફળ કે કબજા કે ઉપરોકત સગવડતા બાબતે કોઇ વાંધો, વિરોધ કે તર-તકરાર કરવા કરાવવાની નથી તેમ છતાં તર-તકરાર કરીએ કરાવીએ તો તે આ થકી રદબાતલ થાય સહી.

સદરહું **"બી-મોલ"** નામની બિલ્ડીંગ તથા તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ દુકાનવાળી મિલકતના પ્લાન તેમજ સ્પેસીફીકેશન તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તથા નિષ્ણાંત વ્યકિત મારફતે જોઇ તપાસી સદરહું દુકાન ખરીદવા નિર્ણય કરેલ છે તથા સદરહું મિલકતના ટાઇટલને લગતા તમામ દસ્તાવેજો, મંજુર પ્લાન, સ્પેસીફીકેશન મુજબ કારપેટ એરીયા બાંધકામ, ટાઇલ્સ, ફીટીંગ્સ, ઇલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, કોમન ફેસીલીટી, સેનેટરી ફીટીંગ્સ વિગેરે મિલકતને લગતી સંલગ્ન તમામ સુવિધાઓની તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તથા નિષ્ણાંત મારફતે ચકાસણી કરી કરાવીને તેમાં તમોને સંતોષ થતા સદરહું મિલકત તમોએ સ્વેચ્છાએ રાજીખુશીથી ખરીદવા નિર્ણય કરેલ છે અને તે બાબતની કોઇ ફરીયાદ તમો પહેલા પક્ષનાને નથી. તમો પહેલા પક્ષનાને કબજે સોંપેલ મિલકતમાં રેરા કાયદાની જોગવાઇ મુજબ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં ૩ % સુધીનો ફેરફાર આવે તો તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ક્ષેત્રફળ બાબતે કોઇપણ જાતની તર-તકરાર બીજા પક્ષના સાથે કરવા કરાવવાની નથી.

સદરહું વસાહતની કુલ્લે તળ જમીનમાં તમોએ ખરીદ કરેલ દુકાનના બાંધકામના ક્ષેત્રફળ મુજબ તળની જમીનના ફાળે પડતા અવિભાજય હિસ્સાના માલીકી હકકો અન્ય દુકાન હોલ્ડરો સાથે ધારણ કરવાને હકકદાર રહેશો સહી તેમજ સમગ્ર વસાહતના કોમન રસ્તા, રીસેપ્શન કેબીન, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ વેલ, લીફ્ટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ, બોરીંગ, પાણીની લાઇનો, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, પાર્ટીશન વોલ, પાર્કીંગ, બિલ્ડીંગની રીસેપ્શન, કોમન લાઇટીંગ, ડ્રેનેજ, કંપાઉન્ડ વોલ તથા પ્રવેશ દ્વાર તથા અન્ય સહીયાર સવલતો વિગેરેમાં તમામ દુકાન હોલ્ડરો/સભ્યોના સહીયારા વપરાશી હકકો રહેશે, તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાને કોઇ સ્વતંત્ર માલીકી હકક આપવામાં આવેલ નથી તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાએ કોમન પેસેજ વિગેરેમાં કોઇ માલ સામાન કે ચીજવસ્તુ મુકવાના કે લોખંડની ગ્રીલ બનાવવાના કે દિવાલ બનાવવાના કોઇ હકકો તમો પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ નથી તેમજ પહેલા પક્ષનાને પાર્કીંગ સુવિધા/વ્યવસ્થા આપતી વખતે બીજા પક્ષના જે શરતો નકકી કરે તે શરતોને આધિન પહેલા પક્ષનાએ પાર્કીંગ સુવિધા/વ્યવસ્થા સ્વીકારવાની રહેશે.

Scanned by CamScanner

સદરહું દુકાનના વેચાણ કરાર મુજબ કામગીરી ગુણવત્તા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઇમાં કોઇ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કીસ્સામાં તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે પ્રયોજક ધ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઇપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહી અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઇમાં ખામી કે જે પ્રયોજકની કંટ્રોલ બહાર હોય.

સદરહું બિલ્ડીંગના બાંધકામના બાહય સ્ટ્રકચરમાં કે એલીવેશનમાં કે પાણી/ડ્રેનેજ સંબંધી યુટીલીટીઝ જેવી કે, બાથરૂમ, ટોયલેટ વિગેરેના વોટર કનેકશનમાં કે અન્ય રીતે ફેરફાર થઇ જાય તેવા કોઇ ફેરફાર તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવાના નથી. પહેલા પક્ષનાએ ખરીદ કરેલ દુકાનની બારીની ગ્રીલ બીજા પક્ષનાએ નકકી કરેલ ડીઝાઇન પ્રમાણે જ બનાવવાની રહેશે તથા મેઇન દરવાજાની ડીઝાઇન તથા બાલ્કની, ચોકડી, દાદર તથા પેસેજમાં આવેલા કલરમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઇ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી તેમજ સરકાર દ્રારા કે સોસાયટી દ્રારા પ્રતિબંધીત હોય તેવુ કે અન્ય દુકાન હોલ્ડરોને હેરાનગતી કે મુશ્કેલી કે ન્યુસન્સ થાય તેવુ કૃત્ય કરવા કરાવવાનું નથી. ભવિષ્યમાં જયારે પણ સદરહું રેસીડન્સીના બિલ્ડીંગનું રીનોવેશનનુ કામ અથવા કોઇ પ્રકારનું રીપેરીંગ કામ કરવાનું સોસાયટી કે વહીવટી તંત્ર નકકી કરે, તો તેમાં દરેક હોલ્ડરો સાથે તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાતપણે પુરતો સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે તથા તે અંગે જે કંઇ ખર્ચ થાય તેમાં દરેક દુકાન હોલ્ડરોના ભાગે પડતી રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ સોસાયટીને કે વહીવટી તંત્રને ફરજીયાતપણે આપવાની રહેશે તથા બિલ્ડીંગ અથવા કોઇ દુકાનને લગતા રીપેરીંગ કામ દરમ્યાન બીજાના દુકાનમાં જઇને રીપેરીંગ કામ કરવાનુ થાય તો દરેક હોલ્ડરોએ તેમાં સહકાર આપવાનો રહેશે તથા પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતનો કબજો લીધા બાદ દુકાનની અંદર ફર્નીચર, પ્લમ્બીંગ, ડ્રેનેજ, ઇલેકટ્રીફીકેશનમાં ફેરફાર માટે ઘીસી કટીંગ કરવી, એ.સી. ફીટીંગ કે રીનોવેશન કરતી વખતે આર.સી.સી. સ્ટ્રકચરની અંદર તોડફોડ કરશે કે કોર કટીંગ કરશે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે. જેમાં બીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીના ભાગદારોની કોઇપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

સદરહું બિલ્ડીંગમાં બાંધકામ સ્ટેબીલીટી વખતો વખત રહેઠાણ યોગ્ય હોવા અંગે નિષ્ણાંત પાસે ચકાસણી કરાવવાની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષના તથા અન્ય તમામ દુકાન હોલ્ડરોની સંયુકત રહેશે તથા એપાર્ટમેન્ટમાં જે લીફટ મુકવામાં આવેલ છે તે લીટની વખતો વખત વપરાશ યોગ્ય હોવા અંગે ચકાસણી કરવાની તથા રીન્યુઅલ લાયસન્સ મેળવવાની તથા વખતો વખત સમયસર મેઇનટેનન્સ કરાવવાની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની તથા અન્ય દુકાન હોલ્ડરોની સંયુકત રહેશે અને તે અંગે બીજા પક્ષનાઓની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

સદરહું **"બી-મોલ"** ના પ્રોજેકટનું કામ પુરૂ થાય ત્યારબાદ તમામ દુકાન હોલ્ડરોએ સાથે મળી સમગ્ર બિલ્ડીંગના સુવ્યસ્થિત સંચાલન તેમજ વહીવટ માટે અને સભ્યોના હકક, હિતો જળવાય તે માટે એક વહીવટી તંત્ર કે સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે તેમાં તમામ દુકાન હોલ્ડરોએ ફરજીયાતપણે સભ્ય બનવાનું રહેશે અને મજકુર વહીવટી તંત્ર કે સોસાયટી સદરહું **"બી-મોલ"** ના સંચાલન માટે જે નિતિ નિયમો બનાવે તેનુ તમામ દુકાન હોલ્ડરોએ ફરજીયાત, અચુક અને સફર રીતે પાલન કરવાનુ રહેશે, તે મુજબ તમારે પણ ફરજીયાત સભ્ય તરીકે જોડાવવાનું રહશે અને આ વસાહતમાં આવેલ કોમન સગવડો જેવી કે મેઇન ગેટ, સિકયુરીટી કેબીન, આંતરીક રસ્તાઓ, કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા કોમન એરીયાની ટેરેસની સાફ સફાઇના ખર્ચ, તેના જાળવણી ખર્ચ તેમજ વપરાશી ખર્ચ, અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી સફાઇ ખર્ચ તથા લીફટ મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, કોમન વેરાઓ, કોમન લાઇટના બીલો, દાદર, પેસેજ, અગાસીની સાફ સફાઇના ખર્ચ તથા અન્ય તમામ કોમન સુવિધાના નિભાવ ખર્ચ વિગેરે પ્રકારના તમામ કોમન ખર્ચાઓમાં તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ દુકાનવાળી બિલ્ડીંગના હિસ્સે જે ખર્ચ આવે તેમાં તમોએ

Scanned by CamScanner

તથા બિલ્ડીંગના અન્ય તમામ સભ્યોએ સાથે મળીને ફાળે પડતી રકમ આપવાની રહેશે અને તેમાં કસુર થાય કે આવી ફાળાની રકમ આપવામાં તમો ઇન્કાર કરો તો તમોને આપવામાં આવેલી સહીયારી સગવડો જેવી કે પાર્કીંગ, લીફ્ટ, પાણી વિગેરેનો વપરાશ બંધ કરવા કરાવવા વહીવટી તંત્ર કે સોસાયટી હકકદાર રહેશે અને તેના ઉપર કાયદેસરની કાર્યવાહી દ્વારા આવી મેઇન્ટેનન્સ રકમોની વસુલાત કરી શકશે પંતુ જે દુકાનો બીજા પક્ષના પાસે વેચાયા વગરના બીજા પક્ષનાની માલીકી કબજામાં ખાલી પડી રહેલા હોય તેવા દુકાનો માટે કોઇ મેઇન્ટેનન્સ કે નિભાવ ખર્ચ બીજા પક્ષનાએ આપવાનું રહેશે નહી.

તમો પહેલા પક્ષનાએ ખરીદ કરેલ યુનીટ પુરતુ વીજ કનેકશન અલગ આપવામાં આવેલ છે તેનુ બીલ તમોએ સ્વતંત્રપણે ભરવાનું રહેશે તેમજ તમોના યુનિટ પુરતા કોર્પોરેશનના કે સરકારના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, પાણી વેરો, ગટરના જોડાણો બાબતના વેરાઓ કે ભવિષ્યમાં અમલમાં આવતા કોઇપણ પ્રકારના વેરાઓ તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે તેમજ નકદ ભરવાની જવાબદારી ખરીદનારની રહેશે. ફકત તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. પરંતુ સદરહું એપાર્ટમેન્ટનો ઉપરનો ટેરેસનો હકક બીજા પક્ષનાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં સરકારી કે કોર્પોરેશનની પોલીસીમાં કે અન્ય નિતિ નિયમોમાં ફેરફાર થવાથી વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળવાપાત્ર થાય અને તેના માટે પ્લાન રીવાઇઝડ કરીને વધારાનું બાંધકામ કરવાનું થાય તો તે અંગેના માલીકીના કે બાંધકામના હકકો અને તેના કોઇપણ જાતના વહીવટ કે વ્યવસ્થા કે નિકાલ કરવાના હકકો માત્ર હમો બીજા પક્ષનાઓના અબાધિત રહેશે. ભવિષ્યમાં રીવાઇઝડ પ્લાન મંજુર કરવાનો થાય તો તે પ્લાન રીવાઇઝડ કરવા બાબતે તમોએ કે અન્ય દુકાન હોલ્ડરોએ કોઇ વાંધો તરન્તકરાર કરવા કરાવવાની નથી અને કરવા-કરાવવામાં આવે તો આ વેચાણ દસ્તાવેજથી રદબાતલ થાય સહી અને તે અંગે બીજા પક્ષના ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરે કરાવે તેમજ વેચાણ કરે તેમાં કોઇપણ સભ્યોએ વિરોધ કરવાનો નથી.

બીઝીબી ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢી દ્વારા આપવામાં આવેલી સગવડો જેવી લીફ્ટ, બોરવેલ-પમ્પ, ઇલેકટ્રીક રૂમ, ફાયર સેફટી વિગેરેનો મેન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાકટ ગવર્મેન્ટ એપ્રુવ્ડ કોન્ટ્રકટરને આપવાનો રહેશે, કોન્ટ્રાકટરની મુદત પુરી થયેથી દર વર્ષે ટાઇમ ટુ ટાઇમ રીન્યુ કરવાનો રહેશે અને જાળવણી કરવાની રહેશે તેમજ આવા કોન્ટ્રકટની તમામ શરતો તમારે પાળવાની રહેશે તથા આવી સગવડોની જાળવણી કરવાની રહેશે અને આવી સગવડોના વપરાશ માટે જાણકાર વ્યકિત રાખવાની રહેશે. જેથી સગવડો વ્યવસ્થિત મેઇન્ટેઇન થઇ શકે, તેમ ન કરતા કોઇ હોનારત અથવા ખરાબ થાય તેવા સંજોગોમાં તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે. જે અંગે બીજીબી ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાએ બિલ્ડીંગના એલીવેશનને નુકશાન થાય તે રીતેનું કોઇપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નથી અને સદરહું બિલ્ડીંગનું બાંધકામ/સ્ટ્રકચર તથા તેને સંલગ્ન તમામ સુવિધાઓ જરૂરીયાત મુજબની ઉચ્ચ ગુણવત્તાવાળી અને પરિપુર્ણ છે, જે તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તથા નિષ્ણાંત મારફતે જોઇ ચકાસીને સદરહું મિલકત ખરીદ કરેલ છે, તેથી આજદીન બાદ કુદરતી આપતો જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપતીઓ તોફાનો, આંતકવાદ વિગેરે કારણોસર તથા બિલ્ડીંગના કોઇપણ સભ્યના કોઇ કૃત્યો મારફતે બિલ્ડીંગના બાંધકામને કોઇપણ જાતનું નુકશાન થશે તો બીજા પક્ષનાઓની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે આર્થીક કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી અને ગણાશે નહી. જે બાબતે પહેલા પક્ષનાએ ભવિષ્યમાં કોઇ તરન્તકરાર કરવા કરાવવાની નથી અને જો કોઇ તરન્તકરાર કરવા કરાવવામાં આવે તો તે આ થકી રદબાતલ થાય સહી તેમજ દરેક યુનિટ ધારકે પોતાના યુનિટ માટે આગ, અકસ્માત, ભુંકપ, પુર જેવા કુદરતી પરીબળોથી તથા નુકશાન માટે વીમો લેવાનો રહેશે અને તેનુ પ્રિમિયમ જે તે યુનિટ ધારકે ભરવાનું રહેશે.

Scanned by CamScanner

સદરહુ પ્રોજેકટ "બી- મોલ" માં આવેલ તમામ (ફલેટ/ દુકાન) હોલ્ડરોને પ્રમોટર દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીશું "બી- મોલ" માટેની રજીસ્ટર્ડ થયેલ અગર તો સુચીત સોસાયટી/ એસોસીએશનો તમામ પ્રકારનો વહીવટ અને કોમન એરીયા સોસાયટીને આપવામાં આવેલ છે. તમો સહિતના તમામ (ફલેટ/ દુકાન) હોલ્ડરોને સોપ્યા પછી અમો પ્રમોટરોને ઓગ્રેનાઈજરનો કોઈપણ જાતનો હક્ક અધિકાર રહેશે નહી, જે આ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે.

પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે, સદરહુ પ્રોજેકટમાં આવેલ ટેરેસ, કોમન એરીયા, વધારાની એફ.એસ.આઇ. ઉપર બી.યુ.સી આવી ગયા બાદ કોઇપણ પ્રકારનો હક્ક અમો બીજા પક્ષના યાને પ્રમોટરનો રહેતો નથી. આવ હક્કો અને અધિકારો સોસાયટી અથવા ખરીદનારને પ્રાપ્ત થશે.

સદરહુ ઇમારતમાં આવેલ ફ્લેટ/દુકાન અંગેની અમોએ પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઇ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. .... તા. ....થી નોંધણી કરાવેલ છે. અને તે અંગેનું સાટાખત અમોએ રેરા કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ અનું. .... થી તા. .... થી નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બંને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ રેરા ના કાયદાની જુદી-જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

Dispute Resolution / વિવાદનો ઉકેલ :-

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

"If any provisions of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act of the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulatins made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement."

સદરહુ મિલકતના રાસુકા સાધનોની સગવડોનો ઉપયોગ સારી રીતે સાચવીને કાળજીપૂર્વક કરવાનો રહેશે રાસુકા સાધનો રાસુકી જગ્યા વગેરેનો ઉપયોગ બીજા વપરાશ કરનારાઓને અવગડ હૈરાનગતી મુશ્કિલેં કે નુકસાન ન થાયે તે રીતે કરવાનો રહેશે કોઈપણ કોમન પેસેજ કે દાદર કે

લેખ:-	વેચાણ
ટી.પી. નં.:-	૫૨ (વેડ)
એફ.પી. નં. :-	૫૫ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર બી
કુલ ક્ષેત્રફળ:-	
ફ્લેટ નં.:-	
અવેજ:-	

પાર્કીંગની જગ્યામાં કોઇએ કોઇપણ જાતની વસ્તુ, માલસામાન, ફર્નીચર મુકવાનુ નથી. કોઇપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નથી. માણસો બેસાડવાના કે સુવાડવાના નથી તેમજ સદરહું મિલકતની બાલ્કનીમાં છોડના કુંડા મુકવાના નથી. રસુકી જગ્યાઓનો ફિટીંગ્સ તથા અન્ય સાધનોને નુકશાન પહોંચે તેવુ વર્તન કરવાનું નથી. ભાંગફોડ, ગંદકી, ન્યુસન્સ, એનોયન્સ કરવાના નથી કે અન્ય દુકાન હોલ્ડરોને ન્યુસન્સરૂપ થાય તેવા ધંધા પણ કરવા કે કરાવવાના નથી. બિલ્ડીંગને હાની નકુશાન થાય તેવા કોઇપણ ધંધા ઉદ્યોગ કૃત્યો કરવાના નથી અને દુકાનનો ઉપયોગ ફકત રહેઠાણના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે. તમારા દુકાનમાંથી જે કચરો નીકળે તેનો વ્યવસ્થિત રીતે નિકાલ કરવાનો છે. પેસેજ તથા દાદર અગાસીમાં ગંદકી કરવાની નથી કે રાખવાની નથી. ઉપરના માળેથી પેસેજમાં કે જમીનમાં અન્ય ભાગ ઉપર કચરો ફેંકવાનો નથી તથા તમારે કે તમારા માણસોએ કે વપરાશકારોએ તમારા દુકાનની બહારના પેસેજમાં કે પાર્કીંગની કે કોમન વપરાશની જગ્યામાં કોઇ કચરો નાખવાનો નથી.

તમોને વેચાણ આપેલ દુકાનના પ્રવેશ ધ્વાર સિવાય અન્ય કોઇપણ ભાગ કે રસુકી યાને સહીયાર જગ્યાના ભાગમાં તમો ખરીદનારે કે તમારા થકી હકક કરનાર કબજેદાર કે ધારણ કરનારે કોઇ નેઇમ પ્લેટ, સાઇન બોર્ડ કે હોર્ડીંગ્સ લગાડવાના નથી તેવા તમામ સાઇન બોર્ડ વિગેરે માત્ર તમારી દુકાનના પ્રવેશ ધ્વાર ઉપર નિયત્‌ કરેલ સ્પેસમાં લગાવવાના રહેશે.

પહેલા પક્ષના સદરહું મિલકત તારણમાં આપીને બેંક કે નાણાંકીય સંસ્થા પાસેથી લોન મેળવી શકશે. પરંતુ તેવા કિસ્સામાં લોનની મુદ્દલ તથા વ્યાજ સહિતની તમામ રકમ ભરપાઇ કરવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની અંગત રહેશે તે માટે બીજા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

પહેલા પક્ષનાએ સદરહું દુકાન હરકોઇ ગ્રાહિતને તબદીલ કરે તો તેવી તબદીલી આ દસ્તાવેજની શરતોને આધીન ગણાશે અને તેવી તબદીલીથી સદરહું દુકાન ધારણ કરનારાઓએ પણ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

આ વસાહતનું નામ "બી-મોલ" રાખવામાં આવેલ છે તેમાં કોઇપણ ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

બીઝીબી ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢી તરફથી બારડોલી નગરપાલીકાની કચેરીમાં મંજુર કરાવેલ પ્લાનમાં એક લો-રાઇઝ બિલ્ડીંગ દર્શાવવામાં આવેલ છે અને. આ યોજનાનું નામ "બી-મોલ" રાખવામાં આવેલ છે તેમાં કોઇ ફેરફાર કરી શકશે નહી અને તે નામ કાયમ રાખવાનું છે.

સદરહું મિલકતનુ કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. ચાલી આવેલ છે તથા બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... ચો.મી. ચાલી આવેલ છે.

સદરહું વેચાણના અવેજ પેટે તમોએ આપેલ ચેકો બેંકમાં પાસ થયા બાદ જ આ વેચાણ દસ્તાવેજનો અમલ થયેલ ગણાશે. જો કોઇ કારણસર આ ચેકો પરત ફરે કે અવેજ મળવામાં વિલંબ થાય તો પુરો અવેજ મળ્યા બાદ જ વેચાણ દસ્તાવેજનો અમલ થયેલો ગણાશે.

ઉપરોકત તમામ શરતો તમો પહેલા પક્ષનાને સમજાવેલ છે. જે તમોએ કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજથી હમો બીજા પક્ષનાની સહી, સંમતિ, હાજરી, કબુલાત ગણી લઇને સદરહું મિલકત સરકારી, અર્ધસરકારી, રેકર્ડ ઓફ રાઇટસ દફતરે, સીટી સર્વે, સુરત મહાનગરપાલીકા, ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડના દફતરે તથા અન્ય હરકોઇ દફતરે તમો પહેલા પક્ષનાનું નામ માલીક, કબજેદાર તરીકે દાખલ કરાવી શકો છો અને હમો બીજા પક્ષનાઓનું નામ કમી કરાવી શકો છો.

Scanned by CamScanner

સદરહું મિલકત અંગેના આજદીન સુધીના સરકારી, અર્ધસરકારી કે અન્ય કોઇપણ સંસ્થાના ભરવાપાત્ર હરકોઇ વેરા, ટેક્ષ, જમીન મહેસુલ, શિક્ષણ ઉપકર, મહાનગરપાલીકાનો વેરો, વિશેષધારો, આઉટ ગોઇંગ્સ તથા સરકારી લેણાના ડ્યુઝ વિગેરે હમો બીજા પક્ષનાએ ભરપાઇ કર્યો છે, અને હવે પછી જે કાંઇ ભરવાના આવે તે તમામ સરકારી, અર્ધસરકારી ટેક્ષ, વેરા, નકદ, ભાગે પડતા મેઇન્ટેનન્સ, મરામત ચાર્જીસ વિગેરે તમો પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના છે અને તેવી તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રાખવામાં આવેલી છે સહી.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ કુલ રૂા. ..../- પુરાના સ્ટેમ્પ પેપર વાપરી કરેલ છે. આ દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઇપીંગ ચાર્જ વિગેરે આનુષંગીક ખર્ચાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવેલ છે અને ભવિષ્યમાં ખુંટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તે ભરવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે સહી.

મજકુર બાંધકામ યોજનાની, રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ સમક્ષ નોંધણી કરાવવામાં આવેલ છે, જેનો નોંધણી નંબર : .... થી તારીખ : .... ના રોજ નોંધણી થયેલ છે.

-: પરિશિષ્ટ :-

-:: વેચાણ આપેલ દુકાનવાળી મિલકતની વિગત તથા વર્ણન ::-

જીલ્લા સુરતના તાલુકા બારડોલીના **મોજે ગામ બારડોલીના વોર્ડ નં.૧, સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૧**, ક્ષેત્રફળ **૮૬૬૪.૧૧ ચો.મી.** તથા **સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૨**, ક્ષેત્રફળ **૮૬૬૪.૧૧ ચો.મી.** તથા **સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૩**, ક્ષેત્રફળ **૮૬૬૪.૧૧ ચો.મી.** મળી કુલ્લે **૨૫૯૯૨.૩૩ ચો.મી.** વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનો એકત્રીકરણ કર્યા પછી નવો **સીટી સર્વે નં.૬૪૫૩/બ/૧** જેનું ક્ષેત્રફળ **૨૫૯૯૨.૩૩ ચો.મી.** છે જેનો **ટી.પી.સ્કીમ નં.૩** માં સમાવેશ થતાં **ફાયનલ પ્લોટ નં.૨/ઇ** આપવામાં આવેલ છે જેનું ક્ષેત્રફળ **૧૮૭૭૨ ચો.મી.** ફાળવવામાં આવેલ જમીન ઉપર આવેલ **બી-મોલ** નામના બિલ્ડીંગમાં આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર : .... જેનું સુમારે ક્ષેત્રફળ .... ચો.ફુટ યાને .... ચો.મી. (કારપેટ એરીયા) તથા .. વણવહેંચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સા .... ચો.મી. તથા .... ચો.મી. (બિલ્ટઅપ એરીયા) સહિતના દુકાનવાળી મિલકત તથા મજકુર દુકાનવાળી બિલ્ડીંગ તળની દુકાનના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં તળની જમીનમાં ચાલી આવેલ વણવહેંચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન સહિત તથા સી.ઓ.પી. ની રાસુકા વપરાશની વણવહેંચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન સહિતની મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત તેમજ તેમાં આવેલ દાદર, પેસેજ તથા રાસુકા રસ્તા વપરાશના તેમજ સુખાધિકારના હકકો સહિતની મિલકત.

સદરહુ જમીનની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે	:	ગણેશ સર્વિસ સ્ટેશનની મિલકત
દક્ષિણે	:	કિશાન રાઇસ મીલવાળી મિલકત
પુર્વ	:	નેશનલ હાઇવે નં.૬ સુરત ધુલિયા રોડ
પશ્ચિમ	:	લાગુ રોડ

ઉપર મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ હમો વેચાણ આપનારાઓએ તમો વેચાણ લેનાર પ્રથમ પક્ષનાને તન, મનની સંપૂર્ણ, તંદુરસ્ત હાલતમાં, બિનકેફ, વાંચી, વિચારી, વંચાવી, સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ સ્વીકારી મિલકતનો શાંત, પ્રત્યક્ષ, ખાલી કબજો સ્થળ ઉપર માલીકી હકકે સુપ્રત કરી તમો વેચાણ આપનારાઓને તથા હમારા વંશવાલી, વારસો તથા એકઝીકયુટર્સને કબુલ, મંજુર બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

Scanned by CamScanner