–:: 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, મગદલ્લા, 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 સંયુકત રીતે ''પક્ષકારો'' તથા વ્યકિતગત 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 માલીક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર આથી બનાવ્યા છે સહી. જેને હવે પછી '' ફલેટ'', ''યુનીટ'', ''મિલકત'', ''સદરહુ મિલકત'', ''ફલેટ'' 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 **'' <u>રાજહંસ અલ્ટેઝા</u>''** યોજનાનું વર્ણન કરવામાં આવેલ છે.

(૧) સદરહુ જમીનો પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૦ વાળી જમીનના ટાઈટલની હકીકત એવી છે કે...,

એ. જી. સુરત, તા. ચોર્યાસી (હાલ મજુરા)ના મોજે ગામ વેસુના જુના સરવે નંબર : ૨૦૮, નવા સરવે નંબર : ૧૧૨ થી નોંધાયેલી જમીન મુળ પેસ્તનજીભાઈ ધનજીભાઈ મરોલીયાની માલિકીની ચાલી આવેલી.

બી. મજકુર પેસ્તનજીભાઈ ધનજીભાઈ મરોલીયા તા.૨૩/૦૮/૧૯૫૬ ના રોજ ગુજરી જતાં તેમના વારસદારોમાં પીલામાય રતનશા તથા સગીર મેરૂ રતનશા, સગીર ફકીરજી રતનશા, સગીર એરચશા રતનશાના વાલી રતનશા હીરજીભાઈનું નામ વારસાઈપત્રકે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૧૪૦ થી તા.૧૪/૧૧/૧૯૫૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે.

સી. મજકુર જમીન માલિકો પૈકી રતનશા હીરજીભાઈ પોતે તથા સગીર ફકીરજી રતનશા, સગીર એરચશા રતનશા તથા સગીર મેરૂ રતનશાના વાલી તથા ઈષ્ટમિત્ર તરીકે સદરહુ જમીનમાં રહેલો તેઓનો હિસ્સો પીલામાય રતનશા તથા કે. ખશરૂ માણેકશાને રજીસ્ટર્ડ બક્ષીસના દસ્તાવેજથી બક્ષીસ આપેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૧૭૧ થી તા.૦૯/૦૯/૧૯૫૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ડી. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો પીલામાય રતનશા તથા કેખશરૂ માણેકશાએ સદરહુ જમીન તા.૦૧/૦૫/૧૯૮૦ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી રામજીભાઈ ભાણાભાઈ, સોમાભાઈ રામજીભાઈ, નટવરભાઈ રામજીભાઈ, નાનુભાઈ રામજીભાઈ તથા ભગુભાઈ રામજીભાઈને વેચાણથી આપેલ અને સદરહુ જમીનને શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૭૬ અનુસાર મે. વધારાના કલેકટરશ્રી, સુરતના હુકમ નંબર : એ.જી.આર., પ્રમાણપત્ર, રજી./૧૦૪ તા.૨૧/૦૧/૧૯૮૦ થી મુકિત પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૧૧૮૭ થી તા.૦૩/૦૭/૧૯૮૨ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે નોંધ તા.૦૫/૦૮/૧૯૮૨ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલી.

ઈ. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો પૈકી રામજીભાઈ ભાણાભાઈનું તા.૧૧/૧૨/૧૯૯૩ ના રોજ અવસાન થયેલ. તેઓએ તેમના અવસાન અગાઉ તેમનું

આખરી વીલ યાને કે વસીયતનામું તા. ૨૧/૧૨/૧૯૯૧ ના રોજ કરેલ. જે વીલમાં કરેલ વ્યવસ્થા મુજબ સદરહુ જમીનમાં તેમના હિસ્સાની જમીનમાં ભગુભાઈ રામજીભાઈ, સોમાભાઈ રામજીભાઈ, નટવરભાઈ રામજીભાઈ, નાનુભાઈ રામજીભાઈ તથા મરહુમ દુર્લભભાઈ રામજીભાઈના વારસદારો : (૧) લક્ષ્મીબેન દુર્લભભાઈ, (૨)રાજુભાઈ દુર્લભભાઈ, (૩) હિતેન્દ્રભાઈ દુર્લભભાઈ તથા (૪)બળવંતભાઈ દુર્લભભાઈ નાઓને આપવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૩૩૫૨ થી તા.૧૨/૦૩/૨૦૦૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને પ્રમાણિત થયેલ છે.

એફ. સદરહુ જમીન માલિકો પૈકી કેખશરૂ માણેકશા તા.: ૧૩/૦૯/૧૯૯૫ ના રોજ ગુજરી ગયેલા અને તેમના વારસોમાં પીલામાઈ એકલા જ હતા જેથી કેખશરૂ માણેકશાનું નામ કમી કરવામાં આવેલુ અને પીલામાઈનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની એન્ટ્રી નં.૭૬૩૧, તા.૧૦/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલી જે તા.૩૧/૦૧/૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

જી. સદરહુ જમીનમાંનો પીલામાઈ કેખશરૂનો હકક તેઓએ સોમાભાઈ રામજીભાઈની તરફેણમાં જતો કરેલો. જે અંગેનો દસ્તાવેજ નં.૧૧૭૨, તા.૧૦/૧૨/૨૦૧૪ ના રોજ કરવામાં આવેલો. જે અંગેની એન્ટ્રી નં.૭૬૮૦, તા.૦૯/૦૨/૨૦૧૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલ જે તા.૨૭/૦૩/૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

એચ. સદરહુ જમીનો તથા અન્ય જમીનો બાબતે મૂળ જમીન માલિકો સોમાભાઈ રામજીભાઈ વિગેરે વિરૂધ્ધ મામલતદાર અને કષિપંચ સમક્ષ ગુજરાત એગ્રીકલ્ચર લેન્ડ સીલીંગ એકટ અન્વયે સીલીંગ કેસ નં.૧ સને–૨૦૧૨ નું પ્રકરણ ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલું અને તે કામે તા.૧૮/૦૪/૨૦૧૩ ના રોજ હુકમ કરી નોટીસ પરત ખેંચવામાં આવેલી અને જમીન માલિકો કોઈ વધારાની જમીન ધારણ કરતા નથી એવું

ઠરાવવામાં આવેલું, જે અંગેની એન્ટ્રી નં.૭૧૩૫ થી તા.૦૯/૦૫/૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા.૦૫/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

આઈ. મજકુર હુકમ નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણા ધ્વારા રીવીઝનમાં લેવામાં આવેલો અને તે કામે સીલીંગ રીવીઝન કેસ નં.૪ સને–૨૦૧૫ અન્વયે તા.૨૭/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ હુકમ કરી મામલતદાર સાહેબ, કષિપંચનો હુકમ કાયમ રાખવામાં આવેલો, જે અંગેની એન્ટ્રી નં.૭૯૫૨ થી તા.૨૮/૧૨/૨૦૧૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા.૨૭/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

જે. સદરહુ હુકમમાં મોજે વેસુના બ્લોક નં.૧૧૮ વાળી જમીનનો ઉલ્લેખ કરવાનો શરતચૂકથી રહી ગયેલો તે બાબતે સુધારાનો હુકમ નાયબ કલેકટરશ્રી ધ્વારા તા.૩૦/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલો, જે હુકમ અન્વયે એન્ટ્રી નં.૮૦૦૪, તા.૨૪/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા.:૨૭/૦૪/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

કે. નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણા ધ્વારા કરવામાં આવેલો હુકમ મદદનીશ કમિશનરશ્રી, જમીન સુધારણા, ગાંધીનગર ધ્વારા રીવ્યુમાં લેવામાં આવેલ અને તેઓના હુકમ ક્રમાંક : કજસુ /એએલસી–૪૨ /૨૦૧૬, તા.૦૨/૦૨/૨૦૧૬ થી નાયબ કલેકટરશ્રી,જમીન સુધારણાનો હુકમ યોગ્ય ઠરાવેલો, જે અંગેની એન્ટ્રી નં.૮૦૨૫, તા.૧૫/૦૩/૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા.૦૯/૦૫/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી. આમ, ખેત જમીન ટોચ મર્યાદા કાયદા અન્વયેના પ્રકરણો પુરા થયેલા અને કોઈપણ જમીન ફાજલ જાહેર કરવામાં આવેલી નહી.

એલ. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકોએ સદરહુ જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી કરવા પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવામાં આવેલ, જે અરજી અન્વયે મે. કલેકટરશ્રી, સુરતે તેઓના હુકમ ક્રમાંક : એ/બખપ/એસ.આર.નં.૯૪૩/૨૦૧૭/યમ દફઈ ×ક્ષ્ઘઠપક્ષ/વશી.૪૨૨૬ થી ૪૨૩૪/૧૭ થી તા. ૨૭/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ

પરવાનગી આપેલ છે, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૮૬૪૪ થી તા.૨૨/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે નોંધ તા.૨૩/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

એમ. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો પૈકી નટવરભાઈ રામજીભાઈ પટેલનાએ તેમના હિસ્સાની ૨૦૮૨ ચો.મી. જમીન પૈકીની ૧/૨૦ હિસ્સાની યાને કે ૫૨૬.૧૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૫૨.૬૧ ચો.મી. જમીન કે જેનું ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૫, એફ.પી.નંબર : ૪૪ (ડ્રાફ્ટ પ્રમાણે) મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩૬.૮૬ ચો.મી. થાય છે તે જમીન જલ્પા સંદીપભાઈ પટેલને બક્ષિસથી આપેલ, જે અંગેનો બક્ષિસ દસ્તાવેજ મહે.સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૯૭૫૯ થી તા.૧૧/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૯૨૮૪ થી તા. ૨૨/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને જે નોંધ તા. ૨૧/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

એન. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો પૈકી ભગુભાઈ રામજીભાઈનું તા.૦૧/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ અવસાન થયેલ. તેમના સીધી લીટીના વારસદારોમાં સવિતાબેન તે ભગુભાઈ રામજીભાઈની વિધવા, શીલાબેન ભગુભાઈ, નરેશભાઈ ભગુભાઈ, સંગીતાબેન ભગુભાઈ તથા મુકેશભાઈ ભગુભાઈનાઓ ચાલી આવેલા. જેથી તેઓ ભગુભાઈ રામજીભાઈના હિસ્સાની જમીનના માલિક, મુખત્યાર તથા કબજેદાર થયેલાં, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૯૪૧૦ થી તા.૧૨/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને જે નોંધ તા.૦૬/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ઓ. ત્યારબાદ મરહુમ ભગુભાઈ રામજીભાઈના વારસદારો પૈકી સવિતાબેન તે ભગુભાઈ રામજીભાઈ પટેલની વિધવા, શીલાબેન ભગુભાઈ તે વસંતભાઈ બાલુભાઈની પત્ની તથા સંગીતાબેન ભગુભાઈ તે કાંતિભાઈ ચીમનભાઈની પત્નીએ સદરહુ જમીનમાં

ચાલી આવેલ તેમનો વણવહેંચાયેલો હિસ્સો મરહુમ ભગુભાઈ રામજીભાઈના અન્ય વારસદારો નરેશભાઈ ભગુભાઈ પટેલ તથા મુકેશભાઈ ભગુભાઈ પટેલ નાઓના લાભમાં જતો કરેલો, જે અંગેનો રીલીઝ દસ્તાવેજ મહે. સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૩૫૨૫ થી તા.૦૩/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૯૪૮૯ થી તા.૧૭/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને જે નોંધ તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

પી. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માલિકોએ સદરહુ જમીન એવરગ્રીન ઈન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રા. લિ. એક રજીસ્ટર્ડ કંપનીને વેચાણ આપેલ, જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી અઠવાની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૬૨૮૫ (જુનો નંબર : ૮૮૦૪, તા.૩૧/૦૮/૨૦૨૦) થી તા.૧૯/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૯૬૯૦ થી તા.૦૩/૦૪/૨૦૨૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

કયુ. સદરહુ જમીનને ટી.પી. સ્કીમ નં.૫ (વેસુ–ભીમરાડ) માં સમાવેશ કરી હાલ ફા.પ્લોટ નં.૪૦ એલોટ કરવામાં આવેલ છે. સદરહ ફા.પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ પહેલા ૭૩૫૦ ચો.મી. નકકી કરવામાં આવેલું. ત્યારબાદ નગર નિયોજક સાહેબ ધ્વારા ૬૮૨૫ ચો.મી. નકકી કરવામાં આવલું અને તે બાદ તેમાં પણ સુધારો કરીને ૬૮૩૯ ચો.મી. નકકી કરવામાં આવેલું. એવરગ્રીન ઈન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રા. લિ. એક રજીસ્ટર્ડ કંપનીની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ થયેલ વેચાણ દસ્તાવેજમાં પણ ૬૮૩૯ ચો.મી.નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.

એલ. ત્યારબાદ મજકુર એવરગ્રીન ઈન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રા. લિ. એક રજીસ્ટર્ડ કંપનીના ડિરેકટરો :– (૧) ગોપાલકુમાર નારાયણપ્રસાદ ડોકાનીયા, (૨) માયા ગોપાલકુમાર ડોકાનીયા તથા (૩) મહેન્દ્રકુમાર હરિકિશન રાઠી તમામે સદરહુ જમીન રાજહંસ ન્યુટ્રીમેન્ટસ

પ્રાઈવેટ લિમિટેડને વેચાણથી આપેલી, જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી અઠવાની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૪૮૭૩ થી તા.૨૯/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલો છે, જે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનની ૭/૧૨ માં નોંધ નંબર : ૯૮૧૧ થી તારીખ : ૩૧/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ દાખલ થયેલ છે અને તા.૧૪/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે અને એ રીતે ઉપરોકત જણાવેલી જમીન/મિલકત બીજા પક્ષના રાજહંસ ન્યુટ્રીમેન્ટસ પ્રાઈવેટ લિમિટેડની સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે.

૨. સદરહુ જમીનો પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૪૧ વાળી જમીનના ટાઈટલની હકીકત એવી છે કે,

એ. જી. સુરત, તા. ચોર્યાસી (હાલ મજુરા)ના મોજે ગામ વેસુના જુના સરવે નંબર : ૨૨૩, નવા સરવે નંબર : ૧૨૧/૪ થી નોંધાયેલી જમીન મુળ પેસ્તનજીભાઈ ધનજીભાઈ મરોલીયાની માલિકીની ચાલી આવેલી.

બી. મજકુર પેસ્તનજીભાઈ ધનજીભાઈ મરોલીયા તા.૨૩/૦૮/૧૯૫૬ ના રોજ ગુજરી જતાં તેમના વારસદારોમાં તેમની છોકરીની છોકરીઓ પીલામાય રતનશા, સગીર મેરૂ રતનશા તથા સગીર ફકીરજી રતનશા, સગીર એરચશા રતનશા, સગીરના વાલી રતનશા હીરજીભાઈનું નામ વારસાઈહકકે દાખલ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૧૪૦ થી તા. ૧૪/૧૧/૧૯૫૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે.

સી. મજકુર જમીન માલિકો પૈકી પીલામાય રતનશાએ સદરહુ જમીનમાં તેમનો હિસ્સો ન રહેલ તે મુજબનો જવાબ આપતાં તેમનું નામ સામાયિક ભાગીદારમાંથી કમી કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૮૪૩ થી તા. ૨૦/૦૮/૧૯૭૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને જે નોંધ તા. ૩૧/૧૨/૧૯૭૩ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ડી. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો મેરૂ રતનશા, ફરામજી રતનશા તથા એરચશા રતનશાએ સદરહુ જમીન તા.૨૦/૦૮/૧૯૭૯ ના રોજના રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી રામજીભાઈ ભાણાભાઈ, સોમાભાઈ રામજીભાઈ, નટવરભાઈ રામજીભાઈ, નાનુભાઈ રામજીભાઈ તથા ભગુભાઈ રામજીભાઈનાઓને વેચાણથી આપેલ અને સદરહુ જમીનને શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા અધિનિયમ, ૧૯૭૬ અનુસાર મે. વધારાના કલેકટરશ્રી, સુરતના હુકમ નંબર : એ.જી.આર., પ્રમાણપત્ર, રજી./૧૦૬ તા.૧૧/૦૭/૧૯૭૯ થી મુકિત પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૧૦૬૭ થી તા.૨૦/૦૮/૧૯૭૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને જે નોંધ તા.૧૯/૧૧/૧૯૭૯ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે.

ઈ. જી. સુરત, તા. ચોર્યાસી (હાલ મજુરા)ના મોજે ગામ વેસુના જુના સરવે નંબર : ૨૨૪, નવા સરવે નંબર : ૧૨૧/૫ થી નોંધાયેલી જમીન મુળ રૂસ્તમજી પેસ્તનજીની માલિકીની ચાલી આવેલી.

એફ. સદરહુ જમીનના કબજેદાર રૂસ્તમજી પેસ્તનજી તા.૨૧/૧૧/૧૯૭૫ ના રોજ અપરણીત, અપુત્રવાન ગુજરી ગયેલા. તેઓએ તેમની હયાતીમાં તા. ૦૫/૦૨/૧૯૭૪ ના રોજ સદરહુ જમીનનો વેચાણ કરાર મીઠાભાઈ દેવાભાઈને કરી આપેલ, જે વેચાણ કરાર મુજબ સદરહુ જમીનની પુરેપુરી વેચાણ કિંમત રૂસ્તમજી પેસ્તનજીને તેમની હયાતીમાં મળી ગયેલ હોવાનો અને સદરહુ જમીનનો કબજો મીઠાભાઈ દેવાભાઈને સોંપી દીધેલ હોવાનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ. રૂસ્તમજી પેસ્તનજી ગુજરી ગયેલ હોય અને સદરહુ જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો, ભોગવટો પણ મીઠાભાઈ દેવાભાઈના ચાલી આવેલ હોય, સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલિક કબજેદાર તરીકે મીઠાભાઈ દેવાભાઈનું નામ દાખલ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૧૦૫૮ થી તા.૨૨/૧૧/૧૯૭૮ ના રોજ પાડવામાં આવેલી અને પ્રમાણીત થયેલ છે.

જી. મજકુર મીઠાભાઈ દેવાભાઈએ રે.સ.નં.૧૨૧/૫ થી નોંધાયેલ જમીન રામજીભાઈ ભાણાભાઈ, સોમાભાઈ રામજીભાઈ, નટવરભાઈ રામજીભાઈ, નાનુભાઈ રામજીભાઈ તથા ભગુભાઈ રામજીભાઈને તા.૨૨/૦૧/૧૯૮૦ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૧૦૭૭ થી તા.૨૨/૦૧/૧૯૮૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા.૧૫/૦૪/૧૯૮૦ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

એચ. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો પૈકી રામજીભાઈ ભાણાભાઈનું તા.૧૧/૧૨/૧૯૯૩ ના રોજ અવસાન થયેલ. તેઓએ તેમના અવસાન અગાઉ તેમનું આખરી વીલ યાને કે વસીયતનામું તા.: ૨૧/૧૨/૧૯૯૧ ના રોજ કરેલ, જે વીલમાં કરેલ વ્યવસ્થા મુજબ સદરહુ જમીનમાં તેમના હિસ્સાની જમીનમાં ભગુભાઈ રામજીભાઈ, સોમાભાઈ રામજીભાઈ, નટવરભાઈ રામજીભાઈ, નાનુભાઈ રામજીભાઈ તથા મર્હુમ દુર્લભભાઈ રામજીભાઈના વારસદારો : ૧. લક્ષ્મીબેન દુર્લભભાઈ, ૨. રાજુભાઈ દુર્લભભાઈ, ૩. હિતેન્દ્રભાઈ દુર્લભભાઈ, ૪. બળવંતભાઈ દુર્લભભાઈને આપવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૩૩૫૨ થી તા.૧૨/૦૩/૨૦૦૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલી.

આઈ. સદરહુ જમીનો તથા અન્ય બાબતે મૂળ જમીન માલિકો સોમાભાઈ રામજીભાઈ વિગેરે વિરૂધ્ધ મામલતદાર અને કૃષિપંચ સમક્ષ ગુજરાત એગ્રીકલ્ચર લેન્ડ સીલીંગ એકટ અન્વયે સીલીંગ કેસ નં.૧ સને ૨૦૧૨ નું પ્રકરણ ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલું અને તે કામે તા.૧૮/૦૪/૨૦૧૩ ના રોજ હુકમ કરી નોટીસ પરત ખેંચવામાં આવેલી અને જમીન માલિકો કોઈ વધારાની જમીન ધારણ કરતા નથી એવું ઠરાવવામાં આવેલું, જે અંગેની નં.૭૧૩૫ થી તા.૦૯/૦૫/૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા.૦૫/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

જે. મજકુર હુકમ નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણા ધ્વારા રીવીઝનમાં લેવામાં આવેલો અને તે કામે સીલીંગ રીવીઝન કેસ નં.૪ સને–૨૦૧૫ અન્વયે તા.૨૭/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ હુકમ કરી મામલતદાર સાહેબ, કૃષિપંચનો હુકમ કાયમ રાખવામાં આવેલો, જે અંગેની એન્ટ્રી નં.૭૯૫૨ થી તા.૨૮/૧૨/૨૦૧૫ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા.૨૭/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

કે. સદરહુ હુકમમાં મોજે વેસુના બ્લોક નં.૧૧૮ વાળી જમીનનો ઉલ્લેખ કરવાનો શરતચૂકથી રહી ગયેલો તે બાબતે સુધારાનો હુકમ નાયબ કલેકટરશ્રી ધ્વારા તા.૩૦/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજ કરવામાં આવેલો, જે હુકમ અન્વયે એન્ટ્રી નં.૮૦૦૪, તા.૨૪/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા.૨૭/૦૪/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

એલ. નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણા ધ્વારા કરવામાં અવોલો હુકમ મદદનીશ કમિશ્નરશ્રી, જમીન સુધારણા, ગાંધીનગર ધ્વારા રીવ્યુમાં લેવામાં આવેલ અને તેઓના હુકમ ક્રમાંક : કજસુ/એએલસી–૪૨/૨૦૧૬, તા.૦૨/૦૨/૨૦૧૬ થી નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણાનો હુકમ યોગ્ય ઠરાવેલો. જે અંગેની એન્ટ્રી નં.૮૦૨૫, તા.૧૫/૦૩/૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા.૦૯/૦૫/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી. આમ, ખેત જમીન ટોચ મર્યાદા કાયદા અન્વયેના પ્રકરણો પુરા થયેલા અને કોઈપણ જમીન ફાજલ જાહેર કરવામાં આવેલી નહી.

એમ. ત્યારબાદ સદરહુ નવા રે.સ.નં.૧૨૧/૪ વાળી જમીનના માલિકોએ સદરહુ જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી કરવા પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવામાં આવેલ, જે અરજી અન્વયે મે. કલેકટરશ્રી, સુરતે તેઓના હુકમ ક્રમાંક : એ/બખપ/એસ.આર. નં.૯૪૪/૨૦૧૭/આઈડી નં.૨૧૩૯૫૦/વશી. ૪૨૬૪ થી ૪૨૭૨/૧૭ થી તા.૦૧/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે

એન્ટ્રી નં.૮૬૪૨ થી તા.૨૨/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા.૨૩/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

એન. ત્યારબાદ સદરહુ નવા રે.સ.નં.૧૨૧/૫ વાળી જમીનના માલિકોએ સદરહુ જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી કરવા પરવાનગી મેળવવા અરજી કરવામાં આવેલી, જે અરજી અન્વયે મે.કલેકટરશ્રી, સુરતે તેઓના હુકમ ક્રમાંક : એ/બખપ/એસ.આર./નં.૯૪૨/૨૦૧૭/આઈડી નં.૨૧૩૯૪૯/વશી.૪૨૮૩ થી ૪૨૯૧/૧૭ થી તા.૦૧/૧૧/૨૦૧૭ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૮૬૪૦ થી તા.૨૨/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા.૨૩/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

ઓ. ત્યારબાદ સદરહુ નવા રે.સ.નં.૧૨૧/૪ વાળી જમીનના માલિકો પૈકી નટવરભાઈ રામજીભાઈ પટેલે તેમના હિસ્સાની ૧૦૪૦ ચો.મી. જમીન પૈકીની ૧/૨૦ હિસ્સાની યાને ૨૬૦.૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૨૬.૦૦ ચો.મી. જમીન તથા સદરહુ નવા રે.સ.નં.૧૨૧/૫ વાળી જમીનના માલિકો પૈકી નટવરભાઈ રામજીભાઈ પટેલે તેમના હિસ્સાની ૧૨૪૦ ચો.મી. પૈકીની ૧/૨૦ હિસ્સાની યાને ૩૧૦.૦૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૩૧.૦૦ ચો.મી. જમીન એમ કુલ ૫૭.૦૦ ચો.મી. જમીન કે જેનું ટી.પી. સ્કીમ નં.૫, ફા.પ્લોટ નં.૪૫(ડ્રાફ્ટ પ્રમાણે) મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩૯.૯૧ ચો.મી. થાય છે તે જમીન જલ્પા સંદીપભાઈ પટેલને બક્ષીસથી આપેલ, જે અંગેનો બક્ષીસ દસ્તાવેજ મહે.સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૯૭૫૯ થી તા.૧૧/૦૬/૨૦૧૯ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ છે, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૯૨૮૪ થી તા.૨૨/૧૧/૨૦૧૯ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા.૨૧/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

પી. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિકો પૈકી ભગુભાઈ રામજીભાઈનું તા.૦૧/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજ અવસાન થયેલ. તેમના સીધીલીટીના વારસદારોમાં

સવિતાબેન તે ભગુભાઈ રામજીભાઈની વિધવા, શીલાબેન ભગુભાઈ, નરેશભાઈ ભગુભાઈ, સંગીતાબેન ભગુભાઈ તથા મુકેશભાઈ ભગુભાઈ ચાલી આવેલા. જેથી તેઓ ભગુભાઈ રામજીભાઈના હિસ્સાની જમીનના માલિક, મુખત્યાર તથા કબજેદાર થયેલા, જે અંગેની નોંધ નવા રે.સ.નં.૧૨૧/૪ થી નોંધાયેલી જમીનના રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૯૪૦૯ થીતા.૧૨/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા.૦૬/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે તથા નવા રે.સ.નં.૧૨૧/૫ થી નોંધાયેલ જમીનના રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૯૪૦૮ થી તા.૧૨/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા.૦૬/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે.

કયુ. ત્યારબાદ મર્હુમ ભગુભાઈ રામજીભાઈના વારસદારો પૈકી સવિતાબેન તે ભગુભાઈ રામજીભાઈ પટેલની વિધવા, શીલાબેત ભગુભાઈ તે વસંતભાઈ બાલુભાઈની પત્ની તથા સંગીતાબેન ભગુભાઈ તે કાંતિભાઈ ચીમનભાઈની પત્નીએ સદરહુ બંને જમીનમાં ચાલી આવેલ તેમનો વણવહેંચાયેલો હિસ્સો મર્હુમ ભગુભાઈ રામજીભાઈના અન્ય વારસદારો નરેશભાઈ ભગુભાઈ પટેલ તથા મુકેશભાઈ ભગુભાઈ પટેલના લાભમાં જતો કરેલો, જે અંગેનો રીલીઝ દસ્તાવેજ મહે. સબરજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૩૫૨૮ થી તા.૦૩/૦૩/૨૦૨૦ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૯૪૮૯ થી તા.૧૭/૦૮/૨૦૨૦ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૦ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલી.

આર. ત્યારબાદ સદરહુ જમીન માલિકોએ સદરહુ જમીન એવરગ્રીન ઈન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રા. લિ. એક રજીસ્ટર્ડ પ્રાઈવેટ લિમીટેડ કંપનીને વેચાણ આપેલ, જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મહે.સબરજીસ્ટ્રારશ્રી, અઠવાની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૬૨૮૪ (જુનો નં.૮૮૦૨, તા.:૩૧/૦૮/૨૦૨૦) થી તા.૧૯/૦૩/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલો છે, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નં.૯૬૯૧ થી તા.૦૩/૦૪/૨૦૨૧ ના રોજ પાડવામાં આવેલી, જે નોંધ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે.

એસ. સદરહુ બંને જમીનના ટી.પી. સ્કીમ નં.૫ (વેસુ–ભીમરાડ) માં સમાવેશ કરી હાલ ભેગો ફા.પ્લોટ નં.૪૫ એલોટ કરવામાં આવેલ. સદરહુ ફા.પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ પહેલા ૭૯૮૨ ચો.મી. નકકી કરવામાં આવેલું. ત્યારબાદ નગર નિયોજક સાહેબ ધ્વારા ૭૪૧૦ ચો.મી. નકકી કરવામાં આવેલું અને ફા.પ્લોટ નંબરમાં પણ ફેરફાર થઈ ફા.પ્લોટ નં.૪૧ આપવામાં આવેલો. એવરગ્રીન ઈન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રા. લિ. એક રજીસ્ટર્ડ પ્રાઈવેટ લિમીટેડ કંપનીના વેચાણ દસ્તાવેજમાં પણ ૭૪૧૦ ચો.મી.નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.

ટી. ત્યારબાદ મજકુર એવરગ્રીન ઈન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રા. લિ. એક રજીસ્ટર્ડ કંપનીના ડિરેકટરો :– (૧) ગોપાલકુમાર નારાયણપ્રસાદ ડોકાનીયા, (૨) માયા ગોપાલકુમાર ડોકાનીયા તથા (૩) મહેન્દ્રકુમાર હરિકિશન રાઠી તમામે સદરહુ જમીન રાજહંસ ન્યુટ્રીમેન્ટસ પ્રાઈવેટ લિમિટેડને વેચાણથી આપેલી, જે અંગેનો રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રી અઠવાની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૪૮૭૧ થી તા.:૨૯/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ નોંધાયેલો છે, જે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનની ૭/૧૨ માં નોંધ નંબર : ૯૮૧૨ થી તારીખ : ૩૧/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ દાખલ થયેલ છે અને તા.૧૪/૦૯/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલ છે અને એ રીતે ઉપરોકત જણાવેલી જમીન/મિલકતના રાજહંસ ન્યુટ્રીમેન્ટસ પ્રાઈવેટ લિમિટેડની સ્વતંત્ર માલિકી અને પ્રત્યક્ષ કબજા, ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે.

૩. સદરહુ જમીન / મિલકત ઉપર બાંધકામ કરવા માટે સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચિઠ્ઠી નંબર : ટીડીઓ/ડીપી/નં.૧૪૭, તા.૩૦/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ પરવાનગી આપેલ છે.

૪. ત્યારબાદ બીજા પક્ષનાએ મજકુર જમીન ઉપર **"રાજહંસ અલ્ટેઝા"** ના નામથી ઓળખાતી યોજનાનું આયોજન કરેલ.

૫. 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.

૬. 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 પ્રોજેકટ કે પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ યુનિટવાળી મિલકત બાબતે અન્ય કોઈ વ્યકિત સાથે વેચાણ કે વિકાસ કરાર કે અન્ય કોઈ કરાર કરેલ નથી.

૭. સદરહુ પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો મનાઈ હુકમ નથી કે વેચાણ આપવામાં કોઈ કાયદાકીય બાધ નડતો નથી.

૮. બીજા પક્ષના પ્રમોટરે પ્રોજેકટ અંગેના તમામ સરકારી લેણાં, ચાર્જીસ, વેરા વિગેરે જે તે સમક્ષ સત્તાધિશને ચુકવી દીધેલ છે અને કોઈ રકમ બાકી નથી. સદરહુ પ્રોજેકટ બાબતે કોઈપણ સરકારી નોટીસ, વટહુકમ, જાહેરનામું કે સંપાદન અંગેની નોટીસ બજાવવામાં આવી નથી.

૯. પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની સારી રીતે જાળવણી અને ટેનેબલ 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.

૧૦. પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ નુકસાનકારક, ભયજનક અથવા દહનશીલ કે બાંધકામને નુકશાન કરે તેવી કોઈ સામગ્રી સ્ટોર કરવાની રહેશે નહીં તેમજ વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં દાદર, કોમન પેસેજ અથવા સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય નહીં તેનું ખાસ ધ્યાન રાખવાનું રહેશે.

૧૧. પહેલા પક્ષનાએ સોસાયટી કે એલોટમેન્ટના નિયમો વિરૂધ્ધ 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.

૧૨. સદર યોજનામાંથી કોઈ ગંદકી, કચરો વિગેરે પેસેજ, પાર્કિંગ, લીફટ, દાદર, કોમન ટોઈલેટ બાથરૂમ તથા તમામ કોમન રાસુકી વપરાશના વિસ્તારમાં કે અન્ય કોઈ ભાગમાં ફેંકવાનો રહેશે નહીં.

૧૩. પહેલા પક્ષનાએ આખા પ્રોજેકટના કોઈપણ ભાગમાં એવું કોઈ કૃત્ય કરવાનું રહેશે નહી જેનાથી આખા બિલ્ડીગનો વીમો રદ થાય અથવા વિમાનું પ્રિમિયમ વધે.

૧૪. 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.

૧૫. સદરહુ નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત હાલના દસ્તાવેજથી તમોને વેચાણ આપી છે અને તેના તમોને સંપુર્ણ માલીક, મુખત્યાર અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર બનાવ્યા છે સહી જેથી માલીક તરીકે તમારૂં દિલ ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો, વહીવટ, વ્યવસ્થા વિગેરે કરો સહી તે સર્વે વાતે તમો સંપૂર્ણ માલીક, મુખત્યાર છો સહી પરંતુ તેના ઉપયોગ માટે આખી બિલ્ડીંગના અનુસંધાનમાં કેટલાંક નિયમો હમો બીજા પક્ષનાએ નકકી 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 નકકી કરવા હકકદાર રહીશું અને તે તમોને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૬. 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 રહયા નથી. કબજો તમોએ સંભાળી લીધો છે અને હવેથી તે સાચવવાની સંપૂર્ણ જવાબદાર તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે.

૧૭. 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 માલીક તરીકે દાખલ કરી કરાવી લો સહી અને તે માટે જોઈતી સહી, સંમતિ, જવાબ, કબુલાત, સ્ટેટમેન્ટ, ડેકલેરેશન, એફીડેવીટ વિગેરે હમોએ હરહંમેશ આપવા સહી અને આ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે પણ સદરહુ મિલકત તમો તમારા નામે માલીક તરીકે દાખલ કરી કરાવી લો સહી.

૧૮. તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતના સરકાર તથા લાગતી વળગતી કચેરીના આજદિન સુધીના તમામ વેરા વિગેરેના નાણાં હમો વેચાણ આપનારે માલીક તરીકે ભરી દીધા

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

૧૯. 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 નકકી કરે તથા રૂલ્સ, રેગ્યુલેશન્સ ઘડે તે તમો પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તારહેશે 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 નકકી 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 વિરૂદ્ધ તમો પહેલા પક્ષનાની કોઈ તકરાર ચાલે નહીં.

૨૦. આખા બિલ્ડીગના મેઈન્ટેનન્સ માટે મજકુર મંડળ, સોસાયટી, કંપની, સંસ્થા જે કારીગરો, એન્જીનીયર વિગેરેની નિમણૂંક 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 નહી કે તે સામે તમો કોઈ નુકશાની કે કલેઈમ કરવા પણ હકકદાર રહેશો નહીં.

૨૧. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલી મિલકતમાં કોઈપણ પ્રકારની મેન્યુફેકચરીંગ પ્રવૃતિ કે હેવી મશીનરી મુકી શકાશે નહીં કે અન્ય ધારકોને ન્યુસન્સ, ત્રાસ, પોલ્યુશન વિગેરે થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરી શકાશે નહીં કે સ્ટ્રકચરને વાઈબ્રેશન થાય તેવી કોઈ પ્રવૃતિ પણ કરી શકાશે નહી. કોઈપણ ધારક તેના પોતાના કે પોતાના સ્ટાફના કે અન્ય કોઈપણ વ્યકિતના રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહીં.

૨૨. 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 જેથીતે સિવાય બાકી રહેતી માર્જીન, રાસુકા પેસેજ, સ્ટેરકેસ, અગાસી વિગેરેમાં કોઈ એકસકલુઝીવ હકક તમોને આપવામાં આવેલ નથી.

૨૩. સદરહુ બિલ્ડીગનું નામ **<u>રાજહંસ અલ્ટેઝા</u>** 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.

૨૪. મજકુર બિલ્ડીગમાં રાસુકી સગવડો જેવી કે ખુલ્લું પાર્કિંગ, બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ, ટેરેસ પાર્કિંગ, ૩ લીફટ ફોરીંગ, કોમન ટોયલેટ બાથરૂમ, સીસીટીવી કેમેરા સાથેની સીસ્ટમ, કોમન ઈલેકટ્રીફીકેશન, કોમન એરીયા જનરેટર, ફાયર સેફટીની સામગ્રી વિગેરે આપવામાં આવેલ છે અને તેનો રાસુકો ઉપયોગ તમોએ અન્ય યુનિટ ધારકો જોડે કરવાનો રહેશે અને તે રાસુકા ઉપયોગમાં હરકત કે દખલ 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, એસોસીએશન 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 નહી અને કરે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી. હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ બિલ્ડીંગ મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ નવુ જ બાંધેલુ છે અને તે બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેઈન કરવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની અન્ય યુનિટધારકો સાથે સંયુકત રહેશે અને / અથવા જે સોસાયટી મંડળી કંપની અથવા એસોસિએશન બને તે મજકુર બિલ્ડીગ 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 બિલ્ડીગ મેઈન્ટેઈન કરવામાં યા યથાયોગ્ય સમયે તેનું જરૂરી સમારકામ, કલમ વિગેરે કામકાજ કરવામાં કસુર કરે અને તેના કારણે બિલ્ડીગને કે બિલ્ડીગના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તો તેની હમારી બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં.

૨૫. 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.

૨૬. સદરહુ બિલ્ડીગમાં હમોએ પ્લાનમાં બતાવ્યા મુજબ લીફટની પણ સગવડ આપેલ છે, જેના લાયસન્સ મેળવવામાં આવેલ છે અને તે લાયસન્સ વખતો વખત રીન્યુ

કરાવવાની જવાબદારી પહેલા પક્ષના / યુનિટ ધારકોની તેમજ બનાવવામાં આવનાર મંડળી, સોસયાટી, એસોસીએશન, કંપની વિગેરેની રહેશે અને લીફટ 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.

૨૭. 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 નકકી કરે તે જગ્યા પર જ તેવું બોર્ડ કે નેમ પ્લેટ મુકવાના રહેશે.

૨૮. સદરહુ બિલ્ડીગના 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.

૨૯. 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.

૩૦. પહેલા પક્ષનાએ કે તેમના તરફે કોઈએ આખા બિલ્ડીંગના બાહય દેખાવમાં કે રંગમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવા કરાવવાનો રહેશે નહીં.

૩૧. સદરહુ આખા બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થાય તેવું કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ, તોડફોડ, ફેરફાર (આંતરિક કે બાહય) 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.

૩૨. વેચાણ કરાર મુજબ યુનિટની બાંધકામની કોઈ ક્ષતિ રહી ગઈ હોય તેવા કિસ્સામાં એલોટી કબજો મેળવ્યેથી પાંચ વર્ષમાં પ્રમોટરના ધ્યાન ઉપર લાવશે અને જો શકય 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.

૩૩. સદરહુ આખા બિલ્ડીંગમાં ગેરેજ, હુકકા બાર તેમજ યુનિટ હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ થાય તથા જાહેર અવરજવરમાં ખલેલ પહોંચે તેવા કોઈ ધંધા કે કામ માટે કોઈપણ યુનિટનો ઉપયોગ પહેલા પક્ષનાએ કે ભવિષ્યમાં તેમની પાસેથી લેનારે કરવાના રહેશે નહીં કે તેવો ધંધો કરનાર કોઈપણ વ્યકિત, સંસ્થા, પેઢી, કંપની વિગેરેને ભાડે પણ આપવાની રહેશે નહી અને તેમ કરતા અટકાવવા બીજા પક્ષના હકકદાર રહેશે.

૩૪. મકાનનું બાંધકામ પુરું થયા બાદ અને સક્ષમ સતા મંડળ ઘ્વારા ભોગવતા પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પ્રમોટર, કારપેટ એરીયામાં કોઈ ફેરફાર થયો હોય તો તેની વિગતો રજુ કરીને, એલોટીને આપવામાં આવેલા આખરી કારપેટ એરીયાને પૃષ્ટિ આપશે, પરંતુ

કારપેટ એરીયામાં થયેલો ફેરફાર ૩ % થી વધુ હોવો જોઈશે નહી. પ્રમોટર ધ્વારા આવી પૃષ્ટિ આપવામાં આવ્યા બાદ કારપેટ એરીયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે. કારપેટ એરીયામાં થયલો ઘટાડો નિર્ધારીત મર્યાદાની અંદર હોય તો પ્રમોટર એલોટીએ ચુકવેલ વધુ નાણાં એલોટીએ આવા વધુ નાણાં જયારથી 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 ત્યાર પછીના 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.

૩૫. 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.

<u>નિયમો તથા શરતો</u>

એ. રાજહંસ અલ્ટેઝા બિલ્ડીગના બાંધકામની વિસ્તૃતમાં સ્પેશીફીકેશનવાળા સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંધકામની પરવાનગી, પ્લાન, ટાઈટલ ડીડ્સ વિગેરેનું ઈન્સ્પેકશન પહેલા પક્ષનાએ કરેલ છે તેમજ યુનિટની સ્થિતિ, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ, દિશા, બાંધકામ વાપરવામાં આવેલ મટીરીયલ, ફીક્ષ્ચર્સ, સ્ટ્રકચર ડિઝાઈન અંગે કોઈ વાંધો કે તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાના નથી. યોજના સંબંધિત મજકુર તમામ લાગતા વળગતાં દસ્તાવેજો તેમજ યોજનાનું સ્થળ ઉપર દરેક ખુણેખુણો 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 પાર્કીંગ, 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 નહી તેમજ કોમન એમેનેટીઝ તથા ફેસીલીટીઝ તેમજ કોમન વિસ્તારોના તમો ભાગ પાડી શકશો નહીં કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હકક રહેશે નહીં. સહિયારી સુવિધા અને સગવડોનું વર્ણન આ સાથે પરિશિષ્ટ–૨ માં આપવામાં આવેલ છે.

સી. સદરહુ **<u>રાજહંસ અલ્ટેઝા</u>** યોજનામાં યુનિટ ધારોકનું એસોસીએશન બનાવી ગુજરાત–કો.ઓપ. સોસાયટી એકટ અથવા જરૂરી અન્ય કાયદા હેઠળ ફરજીયાત રજીસ્ટ્રેશન કરાવવાનું છે અને તેમાં પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે અને એસોસીએશન રજીસ્ટર્ડ કરતી વખતે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેનો વરાડે પડતો ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે. સદરહુ રાજહંસ અલ્ટેઝા યોજનાની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ, કોમન ફેસીલીટીઝની જાળવણી તેમજ સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી બાબતો તેમજ બિલ્ડીંગ તથા તેના કોમન એરીયાઓની જાળવણી, સાફસુફી વિગેરે માટે સાફસફાઈ કામદારો રાખવા, ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવા, વોચમેનો રાખવા, ટેકનીશીયન રાખવા, પ્લમ્બર રાખવા, તે તમામનો પગાર, ખર્ચ ચુકવવા વિગેરે આનુસાંગિક તમમ સુવિધાઓ, દેખરેખ તથા તે અંગેના ખર્ચાઓની જવાબદારી એસોસીએશન સંભાળશે અને યુનિટ હોલ્ડરોએ તે ખર્ચાઓ માટે જરૂરી ડિપોઝીટ તથા મેઈન્ટેનન્સની રકમ વિગેરે

એસોસીએશનનને 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 એસોસીએશનને 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 નિયુકત કરે તે વ્યકિત મેનેજર / સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે. તેઓ બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીગને 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 ઈલેકટ્રીક કનેકશન ડીજીવીસીએલનું આવેલ છે જે કનેકશન 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, મંજુર 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 કયારેય ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં. તેમજ નિયત કરેલી જગ્યા સિવાય ઈમારતની અન્ય કોઈ જગ્યા ઉપર કોઈ લખાણ, બોર્ડ, ચિત્રો, કોતરકામ રાખી કે કરી શકાશે નહી. અને તે બાબતે એસોસિએશન જે સાઈઝ કે સ્થળ નકકી 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 આપી 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 હકક 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 પડયે 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, મંજુર 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. સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરવાનું નથી તેમજ નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન હસ્તે પરહસ્તે ભરવાના કે લાવવા લઈ જવાના નથી. વેચાણ રાખેલ યુનિટ રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ છે તે સિવાય ગેરકાયદેસરનો રહેણાંક 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 જયાં 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 એસોસીએશન પૂર્વ પરવાનગી લેવાની રહેશે.

પી. વેચાણ આપેલ યુનિટવાળી સમગ્ર મિલકતનું નામ હમો વેચાણ આપનારે રાજહંસ અલ્ટેઝા 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 ડોકયુમેન્ટેશનને 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 મંજુરી તથા એસોસિએશનની મંજુરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

એસ. સદરહુ બિલ્ડીગમાં 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 પ્રોજેકટ બી.યુ. પરમીશન મેળવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઈ. કોમન એરીયા તથા ધાબાનો હકક, હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહી તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો 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 મંજુરી અંગેનું એન.ઓ.સી. આપતા

પહેલા ટ્રાન્સફર ફી કે જે સોસાયટીએ નકકી કરેલા દર મુજબ ભરેલ છે કે નહીં તેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. સોસાયટીએ નકકી 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 નકકી કરશે તે ફી તમો યુનિટની ટ્રાન્સફર ફીની રકમ જે તે સમયે એસોસિએશન જે નકકી 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 અલ્ટેઝા** 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. લીફટનું 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. લીફટ 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 ગુજ રેરા સતામંડળને મોકલવાની રહેશે.

એકસ. સદરહું "**<u>રાજહંસ અલ્ટેઝા</u>**" માં આવેલ મિલકત અંગેની હમો પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજી.નં......... તા............. થી નોંધણી કરાવેલ છે.

વાય. આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉકત 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 એકટની જોગવાઈ મુજબ સત્તા અધિકારી પાસે રજી.નં.________ તા.: _________ થી નોંધણી કરાવેલ છે.

૩૬. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલી નીચે શીડયુલમાં 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.

તારીખ	**બેંકનું નામ**	**ચેક નંબર**	**રકમ રૂા.**

૩૮. બીજા પક્ષના કંપની – રાજહંસ ન્યુટ્રીમેન્ટસ પ્રા. લિ. – વતી આ સાટાખતમાં સહી કરવા માટે કંપનીની બોર્ડ ઓફ ડીરેકટર્સની મીટીંગમાં કંપનીના એક અધિકૃત વ્યકિત **મનહરભાઈ મંછુભાઈ કંથારીયા**, જાતના : હિન્દુ, ઉં.આ.વ.: ૫૩, ધંધો : નોકરી, રહેવાસી : સિધ્ધાર્થ ચોક, ગામ : ડભોલી, સુરતનાંને કંપનીની બોર્ડ ઓફ ડીરેકટર્સની 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//–

ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ–ડિસ્ટ્રીકટ મજુરા તાલુકાના **મોજે વેસુ**ના જુના સરવે નંબર : ૨૦૮, **નવા સરવે નંબર : ૧૧૨** વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૫૨૨ ચો.મી. ચાલી આવેલ છે કે જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૫ (વેસુ–ભીમરાડ)** માં થતાં તેને **એફ.પી.નંબર : ૪૦** (ડ્રાફટ મુજબ એફ.પી.નંબર : ૪૪) આપવામાં આવેલ, જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૬૮૩૯ ચો.મી.** છે તે બીનખેતીની જમીન તથા **મોજે ગામ વેસુ**ના જુના સરવે નંબર : ૨૨૩, **નવા સરવે નંબર : ૧૨૧/૪** વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૨૦૦ ચો.મી. ચાલી આવેલ છે તે જમીન તથા જુના સરવે નંબર : ૨૨૪, **નવા સરવે નંબર : ૧૨૧/૫** વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૨૦૦ ચો.મી. ચાલી આવેલ છે તે જમીન મળી કુલ્લે ૧૧૪૦૦ ચો.મી. જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૫ (વેસુ–ભીમરાડ)** માં થતાં તેને **એફ.પી.નંબર : ૪૧** (ડ્રાફટ મુજબ એફ.પી.નંબર :

૪૫) આપવામાં આવેલ, જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૭૪૧૦ ચો.મી.** છે તે બીનખેતીની જમીનો ઉપર બાંધવામાં આવેલ **રાજહંસ અલ્ટેઝા** નામથી આળખાતી યોજનામાં **........ ફલોર** પર આવેલ **યુનિટ/ફલેટ 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 :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે:

–:: શિડયુલ – ૨ ::–

–// રાસુકા વપરાશની સગવડો અને સુવિધાઓની વિગત //–

એ. ખુલ્લું પાર્કિંગ

બી. ૩ ફલોર બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ

સી. ૩ લીફટ

ડી. ફલોરીંગ

ઈ. કોમન ટોયલેટ બાથરૂમ

એફ. સીસીટીવી કેમેરા સાથેની સીસ્ટમ

જી. કોમન ઈલેકટ્રીફીકેશન

એચ. કોમન એરિયા જનરેટર

આઈ. ફાયર સેફટીની સામગ્રી

–:: શિડયુલ – ૩ ::–

–//રાજહંસ અલ્ટેઝા સમગ્ર યોજના/ઈમારતની વિગત//–

ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ–ડિસ્ટ્રીકટ મજુરા તાલુકાના **મોજે વેસુ**ના જુના સરવે નંબર : ૨૦૮, **નવા સરવે નંબર : ૧૧૨** વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૫૨૨ ચો.મી. ચાલી આવેલ છે કે જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૫ (વેસુ–ભીમરાડ)** માં થતાં તેને **એફ.પી.નંબર : ૪૦** (ડ્રાફટ મુજબ એફ.પી.નંબર : ૪૪) આપવામાં આવેલ, જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૬૮૩૯ ચો.મી.** છે તે બીનખેતીની જમીન તથા **મોજે ગામ વેસુ**ના જુના સરવે નંબર : ૨૨૩, **નવા સરવે નંબર : ૧૨૧/૪** વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૨૦૦ ચો.મી. ચાલી આવેલ છે તે જમીન તથા જુના સરવે નંબર : ૨૨૪, **નવા સરવે નંબર : ૧૨૧/૫** વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૨૦૦ ચો.મી. ચાલી આવેલ છે તે જમીન મળી કુલ્લે ૧૧૪૦૦ ચો.મી. જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૫ (વેસુ–ભીમરાડ)** માં થતાં તેને **એફ.પી.નંબર : ૪૧** (ડ્રાફટ મુજબ એફ.પી.નંબર : ૪૫) આપવામાં આવેલ, જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૭૪૧૦ ચો.મી.** છે તે બીનખેતીની જમીનો ઉપર બાંધવામાં આવેલ **રાજહંસ અલ્ટેઝા** નામથી આળખાતી યોજનાવાળી મિલકત.

૩ બેઝમેન્ટ ફલોરઃ– દાદર, લીફ્ટ, ટુ વ્હીલર્સ અને ફોર વ્હીલર્સ પાર્કિંગ, અંડર ગ્રાઉન્ડ વોટર ટેંક વિગેરે.

ગ્રાઉન્ડ ફલોર :– દાદર, લીફટ, 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, લીફટ તથા યુનિટો વિગેરે પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ.

મજકુર યોજનાની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે :

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : વેચાણ, ગામ : વેસુ, નવા રે.સર્વે નંબર : ૧૧૨, એફ.પી. નંબર : ૪૦ તથા રે.સર્વે નં.૧૨૧/૪ + ૧૨૧/૫, એફ.પી. નંબર : ૪૧, ટી. પી. સ્કીમ નં.૫ (વેસુ–ભીમરાડ),"રાજહંસ અલ્ટેઝા", યુનિટ / ફલેટ નંબર : ...., ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી., અવેજ રૂા.............../–

ઉપરની વિગતો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમોએ હમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોંશીયારીમાં 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, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે............................મતુ   તત્રે..........................શાખ

રાજહંસ ન્યુટ્રીમેન્ટસ પ્રા. લિ. વતી
તેના અધિકૃત વ્યકિત :   ....
મનહરભાઈ મંછુભાઈ કંથારીયા

....

<u>વેચનાર તથા ખરીદનારની સહી, ફોટા તથા અંગુઠાના નિશાનની યાદી</u>

વેચનાર : રાજહંસ ન્યુટ્રીમેન્ટસ પ્રા. લિ. ના અધિકૃત વ્યકિત :

મનહરભાઈ મંછુભાઈ કંથારીયા

સહી : અંગુઠાનું નિશાન

ખરીદનાર :

સહી : અંગુઠાનું નિશાન

દસ્તાવેજ નંબર : .... તા . ...

<u>–:: પરિશિષ્ટ ::–</u>

નોંધણી અધિનિયમ – ૧૯૦૮ ની કલમ–૩૪ ની પેટા કલમ–૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
	લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ.મુ.ને પુછવાના પ્રશ્નો :	
૧.	તબદીલી લેખમાં જણાવેલ વિગતોનું વર્ણન મુજબ ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ–ડિસ્ટ્રીકટ મજુરા તાલુકાના **મોજે વેસુ**ના જુના સરવે નંબર : ૨૦૮, **નવા સરવે નંબર : ૧૧૨** વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૦૫૨૨ ચો.મી. ચાલી આવેલ છે કે જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૫ (વેસુ–ભીમરાડ)** માં થતાં તેને **એફ.પી.નંબર : ૪૦** (ડ્રાફટ મુજબ એફ.પી.નંબર : ૪૪) આપવામાં આવેલ, જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૬૮૩૯ ચો.મી.** છે તે બીનખેતીની જમીન તથા **મોજે ગામ વેસુ**ના જુના સરવે નંબર : ૨૨૩, **નવા સરવે નંબર : ૧૨૧/૪** વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૨૦૦ ચો.મી. ચાલી આવેલ છે તે જમીન તથા જુના સરવે નંબર : ૨૨૪, **નવા સરવે નંબર : ૧૨૧/૫** વાળી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૨૦૦ ચો.મી. ચાલી આવેલ છે તે જમીન મળી કુલ્લે ૧૧૪૦૦ ચો.મી. જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૫ (વેસુ–ભીમરાડ)** માં થતાં તેને **એફ.પી.નંબર : ૪૧** (ડ્રાફટ મુજબ એફ.પી.નંબર : ૪૫) આપવામાં આવેલ, જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ **૭૪૧૦ ચો.મી.** છે તે બીનખેતીની જમીનો ઉપર બાંધવામાં આવેલ **<u>રાજહંસ અલ્ટેઝા</u>** નામથી આળખાતી યોજનામાં **<u>........ ફલોર</u>** પર આવેલ **<u>યુનિટ/ફલેટ નંબર : ....</u>**, જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ **<u>........</u>** ચો.મી. અને બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ **<u>........</u>** ચો.મી. છે તે મિલકત તથા તળની જમીનમાં વણ વહેંચાયેલા **<u>........</u>** ચો.મી. હિસ્સાની જમીન સહિતની મિલકત તમોએ વેચાણ કરેલ છે કે કેમ ?	
૨.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ....**ચો.મી.** વાળી મિલકત માટે લેખ કરી આપેલ છે ?	
૩.	લેખમાં જણાવેલ વિગતે અવેજની રકમ તમોને મળેલ છે ?	
૪.	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો ?	
૫.	ઓળખાણ આપવા સારૂં તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો ?	
	ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો :	
૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિત/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત/ઓ એક જ છે ?	
૩.	કોઈ વ્યકિતએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો ?	

લખી આપનારની સહી ઓળખાણ આપનારની સહી સબ–રજીસ્ટ્રારની સહી

————————— ——————————

——————————

દસ્તાવેજનો પ્રકાર : વેચાણ, ગામ : વેસુ, નવા રે.સર્વે નંબર : ૧૧૨, એફ.પી. નંબર : ૪૦ તથા રે.સર્વે નં.૧૨૧/૪ + ૧૨૧/૫, એફ.પી. નંબર : ૪૧, ટી. પી. સ્કીમ નં.૫ (વેસુ–ભીમરાડ),"રાજહંસ અલ્ટેઝા", યુનિટ / ફલેટ નંબર : ...., ક્ષેત્રફળ : .... ચો.મી., અવેજ રૂા.............../–