વેચાણ દસ્તાવેજ

અવેજ રૂા. .... પુરાનો.
અંકે રૂપિયા .... પુરાનો..

સંવત ૨૦૭૩ ના ને, વાર : ,
તારીખ : , માહે : , સને : ૨૦૧૭ ના અંગ્રેજી દિને....

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનાર યાને વેચાણ રાખનાર, તમો પહેલા પક્ષના :-

ઉ.આ.વ : , ધંધો :
રહેવાસી :
PAN NO.

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં વેચાણ રાખનાર અગર **તમો પહેલા પક્ષના** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં **વેચાણ રાખનાર** પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટર્સ, સકસેસર્સ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

જોગ શ્રી....

આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનાર યાને વેચાણ આપનાર, હમો પહેલા પક્ષના :-

મે. ભક્તિ એન્ટરપ્રાઇઝ (એક ભાગીદારી પેઢી) PAN NO. AAQFB 3631 C
ઠેકાણું : ટી. પી. સ્કીમ નં. ૩૨, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦૮,
એલ. પી. સવાણી રોડ, અડાજણ, સુરતના તરફે તેના ભાગીદારો :-

૧. **રાકેશકુમાર બાબુભાઇ દુધવાલા**
ઉ.આ.વ. : ૪૩, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહેવાસી : ૩, સમર્પણ સોસાયટી, અડાજણ, સુરત.
PAN NO. ABBPD 6058 K

૨. **ડીમ્પલ રાકેશ દુધવાલા**
ઉ.આ.વ. : ૩૮, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહેવાસી : ૩, સમર્પણ સોસાયટી, અડાજણ, સુરત
PAN NO. ABBPD 6061 C

૩. **પ્રદીપકુમાર મફતલાલ પટેલ**
ઉ.આ.વ. : ૪૬ ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહેવાસી : બી-૬, આશિર્વાદ રેસીડન્સી, ન્યુ સીટી લાઇટ,
ઉધના-મગદલ્લા રોડ, સુરત.
PAN NO. ABJPP 3988 L

૪. **દિનેશભાઇ હીરાભાઇ પટેલ**
ઉ.આ.વ. : ૫૨ ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ,
રહેવાસી : ૭-ડી, ઇન્દ્રલોક બંગલોઝ, નીતી નગર પાસે,
ઉધના મગદલ્લા રોડ, સુરત.
PAN NO. AEHPP 4533 J

૫. **બન્ટી નરેશકુમાર સાડીવાલા**

Scanned by CamScanner

ઉ.આ.વ. : ૩૧ ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ
રહેવાસી : ૮, અજિત વિહાર, પ્રાણી પાર્કની સામે, હની પાર્ક રોડ,
અડાજણ, સુરત.
PAN NO. BRLPS 1032 D

૬. જીગર ગીરીશચંદ્ર ગજ્જર
ઉ.વ. ૩૪, ધંધો : વેપાર, જાતના : હિન્દુ
રહેવાસી : એ-૩૦૩, શ્રીનાથ કોમ્પલેક્ષ, અડાજણ, સુરત.
PAN NO. AFIPG 4677 C

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **વેચાણ આપનાર** અગર **હમો બીજા પક્ષનાઓ** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓના સંપૂર્ણ અર્થમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં **વેચાણ આપનાર** પોતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, સકસેસર્સ, ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

જત હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ કે :-

[૧] ... સુરત જીલ્લાના અડાજણ તાલુકાના **મોજે ગામ : અડાજણના** રે.સ.નં. ૧૨૧ વાળી સુમારે ૪૮૫૩ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન, જેને લાગુ **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૨ (અડાજણ) ના ઓરીજીનલ પ્લોટ નં. ૬૯, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦૮** મુજબ ફાળવેલ સુમારે ૩૫૯૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બિનખેતીની જમીન પૈકી *ઉત્તર દિશા તરફની સુમારે, ઓ. પી. મુજબ ૨૪૩૦ સ.ચો.મી. તથા ફાયનલ પ્લોટ મુજબ સુમારે ૧૭૬૦ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બિનખેતીની જમીન*, તે બિનખેતીની વાણિજ્ય હેતુસરની ખુલ્લી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ **"વી - ૩ કોર્નર"** ના નામથી આયોજીત (Ongoing), પ્રોજેક્ટના .... **ફ્લોર** ઉપર આવેલ **દુકાન / ઓફીસ નંબર :** ...... વાળી મિલકત કે જેનું કારપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... **ચો.ફૂટ તથા** .... **ચો.મીટર** છે તે મિલકત તથા **"વી - ૩ કોર્નર"** તળે આવેલ જમીનમાં વણ-વહેંચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સાના માલીકી હક્ક સહિતની મિલકત કે જેનું વિગતે વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગતમાં કરવામાં આવેલ છે કે જેને સરળતા ખાતર **"સદરહુ મિલકત"** અગર સદરહુ **"દુકાન / ઓફીસ"** તરીકે વર્ણવવામાં આવેલ છે તે મિલકત હમો બીજા પક્ષનાની માલીકી, કબજા, ભોગવટા હેઠળની ચાલી આવેલી, તેથી તેનો હરકોઇ પ્રકારે વહીવટ, વ્યવસ્થા, વેચાણ આદી કરવાનો હમો બીજા પક્ષનાનો હક્ક ચાલી આવેલો હોવાથી સદર મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને તેના કિંમતી અવેજ લઇ વેચાણથી આપવાનું નક્કી કરી તે અંગેનું રજી. વેચાણનો કબજા વગરનું સાટાખત હમો બીજા પક્ષના પ્રયોજકે તમો પહેલા પક્ષના ખરીદનારને કરી આપેલું. જે સાટાખત મે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી સુરત સીટી - ૧ (અઠવા) ની કચેરીમાં તારીખ : ના રોજ અનુક્રમ નં. થી રેરા (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એક્ટ) ના કાયદાની જોગવાઇ મુજબ રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે. મજકુર સાટાખતની તમામ શરતોનું બંને પક્ષકારોએ સંપૂર્ણપણે પાલન કરેલુ છે તે અંગે હમો બીજા પક્ષના, તમો પહેલા પક્ષનાને આજરોજ આ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નીચેની શરતોને આધીન આજરોજ કરી આપીએ છીએ.

Scanned by CamScanner

[૨] ... <u>સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતના ટાઈટલની હકીકત એ રીતની છે કે :</u>

સુરત જિલ્લાના અડાજણ તાલુકાના મોજે ગામ : અડાજણના રે.સ.નં. ૧૨૧ વાળી જમીન નાથીબેન તે કાશીભાઈ વનમાળીભાઈની છોકરીની માલિકીની ચાલી આવેલી અને તેઓ તારીખ : ૧૮-૨-૧૯૬૧ ના રોજ ગુજરી જવાથી તેમના સીધી લીટીના વારસદાર તરીકે ગજાનંદ દુર્લભભાઈનું નામ વારસાઈ હક્કે મામલતદાર સાહેબના તારીખ : ૩૧-૧૦-૧૯૬૧ ના હુકમના આધારે દાખલ કરવામાં આવેલુ. જે અંગેની નોંધ ગામ : અડાજણના ગામના નમુના નં. ૬ (હક્ક પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૮૭૭ થી તારીખ : ૩૧-૧૦-૧૯૬૧ ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલ.

સદરહુ જમીનમાં જગજીવન ઈચ્છારામ ગણોતીયા તરીકે વર્ષોથી ચાલી આવેલ અને તે ગણોતીયા તારીખ : ૨૪-૩-૧૯૫૮ ના રોજ ગુજરી જવાથી તેમના સીધીલીટીના વારસદાર નગીનભાઈ જગજીવનભાઈ, પરસોત્તમભાઈ જગજીવનભાઈ તથા પ્રભાભાઈ જગજીવનભાઈના વારસાઈ હક્કે દાખલ થયેલા. જે અંગેની નોંધ ગામ : અડાજણના ગામના નમુના નં. ૬ (હક્ક પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૭૫૪ થી તારીખ : ૧૭-૬-૧૯૫૮ ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલ.

મજકુર નગીનભાઈ જગજીવનભાઈ આ જમીનમાં ગણોતીયા હોવાથી ૩૨-ઝ મુજબ ખરીદ કિંમત ભરવાના આદેશથી મુળ કબજેદાર ગજાનંદ દુર્લભભાઈનું નામ કમી કરીને ૩૨-ઝ મુજબના ખરીદ કિંમતના હપ્તાના બોજાની નોંધ દાખલ કરવામાં આવેલી. જે અંગેની નોંધ ગામ : અડાજણના ગામના નમુના નં. ૬ (હક્ક પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૯૫૨ થી તારીખ : ૬-૪-૧૯૬૨ ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલ.

તેમજ નક્કી કરવામાં આવેલ ખરીદ કિંમત નગીનભાઈ જગજીવનભાઈએ ભરપાઈ કરી દેતા ખરીદી પ્રમાણપત્ર નં. ૩૮૨૨ તારીખ : ૩૦-૮-૧૯૬૭ થી આપવામાં આવેલ અને તેના આધારે ખરીદ કિંમતના બોજા કમી કરવામાં આવેલો છે. જે અંગેની નોંધ ગામ : અડાજણના ગામના નમુના નં. ૬ (હક્ક પત્રક) માં નોંધ નં. ૨૩૦૦ થી તારીખ : ૨૦-૧૦-૧૯૬૭ ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલીક નગીનભાઈ જગજીવનભાઈ તારીખ : ૭-૩-૧૯૬૭ ના રોજ ગુજરી ગયેલા પરંતુ તેમણે તેમની હયાતિમાં તારીખ : ૭-૨-૧૯૬૭ ના રોજ કરેલ વીલ યાને વસીયતનામાની રૂએ લક્ષ્મીબેન તે નગીનભાઈ જગજીવનભાઈની વિધવાનું નામ વીલના ફરમાનથી દાખલ કરવામાં આવેલુ. જે અંગેની નોંધ ગામ : અડાજણના ગામના નમુના નં. ૬ (હક્ક પત્રક) માં નોંધ નં. ૨૩૦૫ થી તારીખ : ૨૪-૧૦-૧૯૬૭ ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલ.

ત્યારબાદ લક્ષ્મીબેન તે નગીનભાઈ જગજીવનભાઈની વિધવા પણ તારીખ : ૨૭-૩-૧૯૯૧ ના રોજ ગુજરી ગયેલા. પરંતુ તેમણે તેમની હયાતિમાં તારીખ : ૧૪-૫-૧૯૭૪ ના રોજ એક રજી. વીલ યાને વસીયતનામુ કરેલુ અને તે વીલ યાને વસીયતનામાની રૂએ સદરહુ જમીન નર્મદાબેન તે ગુણવંતલાલ ઉર્ફે ઈશ્વરભાઈ પરસોત્તમભાઈની ધણીયાણી તથા ગુણવંતલાલ ઉર્ફે ઈશ્વરભાઈ પરસોત્તમભાઈનું નામ વીલના ફરમાનથી દાખલ કરવામાં આવેલુ. જે અંગેની નોંધ ગામ : અડાજણના ગામના નમુના નં. ૬ (હક્ક પત્રક) માં નોંધ નં. ૬૩૩૮ થી તારીખ : ૪-૫-૧૯૯૩ ના રોજ નોંધાયેલ અને પ્રમાણિત થયેલ.

ત્યારથી સદરહુ જમીન નર્મદાબેન તે ગુણવંતલાલ ઉર્ફે ઈશ્વરભાઈ પરસોત્તમભાઈની ધણીયાણી તથા ગુણવંતલાલ ઉર્ફે ઈશ્વરભાઈ પરસોત્તમભાઈની માલીકીની

Scanned by CamScanner

ચાલી આવેલી છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં ચાલી આવેલ ગણોતધારાની કલમ - ૪૩ હેઠળના પ્રબંધો દુર કરવા માટે મહે. ચોર્યાસીના મામલતદાર અને કૃષિપંચ (ગણોત) ચોર્યાસીની કોર્ટમાં તારીખ : ૨૭-૯-૨૦૦૧ ના રોજ નર્મદાબેન તે ગુણવંતલાલ ઉર્ફે ઇશ્વરભાઇ પરસોતમભાઇની પત્નીપાલી તથા ગુણવંતલાલ ઉર્ફે ઇશ્વરભાઇ પરસોતમભાઇનાઓએ દાવા અરજી દાખલ કરેલી અને તે દાવા અરજીના અનુસંધાનમાં મહે. ચોર્યાસીના મામલતદાર અને કૃષિપંચ (ગણોત) ચોર્યાસી સાહેબના હુકમ ક્રમાંક : ગણોત કેસ નં. ૨૦૭/૨૦૦૧ થી તારીખ : ૫-૫-૨૦૦૨ ના રોજ હુકમ કરેલો અને તે હુકમમાં જણાવ્યા મુજબ નર્મદાબેન તે ગુણવંતલાલ ઉર્ફે ઇશ્વરભાઇ પરસોતમભાઇની પત્નીપાલી તથા ગુણવંતલાલ ઉર્ફે ઇશ્વરભાઇ પરસોતમભાઇએ દાવા અરજી માન્ય રાખેલી. અને અમારા પૂર્વજો સને - ૧૯૪૬ માં સુધારેલ ગણોતધારો અમલમાં આવ્યો તે પહેલાના ૨૦ વર્ષોમાં કાયમી ગણોતીયા તરીકેના તમામ કરી શકાય એવા અમર્યાદિત હક્કો ધારણ કરતા હોવાનું ફલિત થતુ હોય રેકર્ડ ઓફ રાઇટ્સમાં ચાલી આવતા ગણોતધારાની કલમ - ૪૩ હેઠળના પ્રબંધો દુર કરવા હુકમ કરવામાં આવેલ છે. ત્યારથી સદરહુ જમીન જુની શરત ચાલી આવેલ છે.

સદરહુ જમીનની ટી. પી. સ્કીમ નં. ૩૨ (અડાજણ) ના ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૦૮ વાળી જમીન અંગે સુરત મહાનગરપાલિકાએ રજાચિઠ્ઠી નં. ૧૩૯ તારીખ : ૩૦-૧-૨૦૦૨ ના રોજ ભાગલા પ્લાન મંજુર કરેલ છે ને તે ભાગલા પ્લાન મુજબ ઉત્તર દિશા તરફ સબ-પ્લોટ નં. બી વાળી સુમારે ૧૩૬૦ ચો.મી. કેત્રફળ પૈકીની જમીન નર્મદાબેન તે ગુણવંતલાલ ઉર્ફે ઇશ્વરભાઇ પરસોતમભાઇની પત્નીપાલી તથા ગુણવંતલાલ ઉર્ફે ઇશ્વરભાઇ પરસોતમભાઇ પાસેથી **૧. રમણભાઇ ઓધવજીભાઇ ડુંગરાણી ૨. ઘનશ્યામભાઇ ઓધવજીભાઇ ડુંગરાણી ૩. મિતેષ રમણભાઇ ડુંગરાણીના**એ તથા ઓધવજીભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ ડુંગરાણીએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં અનુક્રમ નંબર : ૧૨૯૬૬ થી તારીખ : ૨૫-૭-૨૦૦૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે. આમ ત્યારથી મજકુર જમીનના માલિક, મુખત્યાર અને કબ્જેદાર તરીકે **૧. રમણભાઇ ઓધવજીભાઇ ડુંગરાણી ૨. ઘનશ્યામભાઇ ઓધવજીભાઇ ડુંગરાણી ૩. મિતેષ રમણભાઇ ડુંગરાણી** તથા ઓધવજીભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ ડુંગરાણી થયેલા અને ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ ઓધવજીભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ ડુંગરાણીનું તારીખ : ૧૯-૭-૨૦૧૩ ના રોજ અવસાન થતા તેમના સીધી લીટીના વારસદારો તરીકે તેમની વિધવા વિમળાબેન, પુત્રીઓ મંજુલાબેન, ગોદાવરીબેન તથા વસંતબેન તેમજ પુત્રો ઘનશ્યામભાઇ તથા રમણભાઇ વિગેરેના નામો વારસાઇ હકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે વારસાઇ અંગેની નોંધ નંબર : ૧૧૭૨૯ તારીખ : ૨૭-૮-૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ. મર્હુમ ઓધવજીભાઇ વિઠ્ઠલભાઇ ડુંગરાણીના ઉપરોક્ત વારસદારો પૈકી તેમની વિધવા વિમળાબેન તથા પુત્રી મંજુલાબેન, ગોદાવરીબેન તથા વસંતબેન વિગેરેએ સદરહુ જમીનમાં તેઓનો ચાલી આવેલ વડ-વડીલોપાર્જીત હિસ્સો રમણભાઇ ઓધવજીભાઇ, ઘનશ્યામભાઇ ઓધવજીભાઇ તથા મિતેષભાઇ રમણભાઇના લાભમાં જતો કરેલ. જે હકક કમી અંગેની નોંધ નં. ૧૧૯૭૧ થી તારીખ : ૧૯-૨-૨૦૧૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. આમ ત્યારથી મજકુર જમીનના **૧. રમણભાઇ ઓધવજીભાઇ ડુંગરાણી ૨. ઘનશ્યામભાઇ ઓધવજીભાઇ ડુંગરાણી ૩. મિતેષ રમણભાઇ ડુંગરાણીના** માલિક, મુખત્યાર અને કબ્જેદાર થયેલા.

મજકુર જમીન નવી શરતની જમીન હોય પરંતુ મામલતદારશ્રીના ક્ર. ૧/-

ના ટેકન દેઝી સદરહુ જમીન જુની શરતમાં તબદીલ કરવામાં આવેલ જે અન્વયે સીટી પ્રાંત સાહેબ રૂબરૂ ગણોતધારાની કલમ - ૩૨(ઓ) હેઠળ પ્રકરણ ચાલેલ જે અન્વયે પ્રાંત સાહેબે કરેલ હુકમની નોંધ નં. ૧૧૭૪૧ તારીખ : ૨૨-૧૦-૨૦૧૩ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. જે સામે અપીલના કામે હાઈકોર્ટમાં પ્રકરણો થયેલ. પરંતુ તે સિવીલ એપ્લીકેશન નં. ૪૫૧૬/૧૪ તારીખ : ૧૩-૧૨-૨૦૧૫ ના રોજ પરત ખેંચી લીધેલ. જે અન્વયેના નામદાર હાઈકોર્ટના હુકમની નોંધ નં. ૧૨૧૦૨ તારીખ : ૯-૨-૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ. ત્યારબાદ નાયબ કલેક્ટરશ્રી સુરતના ગણોતધારાની કલમ - ૪૩ હેઠળના હુકમથી સદરહુ જમીનમાં ગણોતધારા કલમ - ૪૩ ના હક્કો પુનઃસ્થાપિત કરવા તથા વેચાણની નોંધ નં. ૧૧૫૧૪ વિનિયમીત કરવા અંગેના હુકમની નોંધ નંબર : ૧૨૧૩૨ થી તારીખ : ૪-૩-૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ **૧. રમણભાઈ ઓધવજીભાઈ ડુંગરાણી ૨. ધનશ્યામભાઈ ઓધવજીભાઈ ડુંગરાણી ૩. મિતેષ રમણભાઈ ડુંગરાણીએ** મજકુર જમીનને બિનખેતી રહેણાંકના હેતુ માટે કલેક્ટરશ્રી, સુરતનાને અરજી કરેલ. જે અન્વયે કલેક્ટરશ્રી સુરતે તેઓના હુકમ નં.જમન-૪/રી.રજી. નં. ૨૪/૨૦૧૬/વશી. ૭૫૭૩ થી ૭૫૮૨, ઓનલાઈન ફાઈલ નં. ૨૯૨૫૯ થી તારીખ : ૨૦-૬-૨૦૧૬ ના રોજથી બિનખેતી રહેણાંકના હેતુ માટે હેતુફેર કરવાની પરવાનગી આપેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુનો નં. ૬ યાને હક્ક પત્રકમાં એન્ટ્રી નં. ૧૨૨૦૩ થી તારીખ : ૧૩-૭-૨૦૧૬ ના રોજ થયેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં રહેણાણના બદલે વાણિજ્ય હેતુસર ઉપયોગ કરવા માટે અમોએ કલેક્ટરશ્રીનો ઉપરોક્ત હુકમમાં સુધારો કરવા અરજી કરેલ. જે અરજી અન્વયે કલેક્ટરશ્રી સુરતના હુકમ નંબર : જમન-૩/વાણિજ્ય હુકમ/રજી. નં. ૧૪/૧૬/વશી. ૧૧૫૯/૧૬ તારીખ : ૨૨-૮-૨૦૧૬ થી સદરહુ જમીન વાણિજ્ય હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુનો નં. ૬ યાને હક્ક પત્રકમાં એન્ટ્રી નં. ૧૨૨૪૫ થી તારીખ : ૩૧-૮-૨૦૧૬ ના રોજ થયેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણીત થયેલ છે.

તમોને વેચાણ આપેલ જમીનના હક્ક પત્રકે પડેલ નોંધ નં. ૧૦૦૭૮ તારીખ : ૧૨-૧૦-૨૦૦૮ મુજબ વધારાના મામલતદાર અને કૃષિપંચશ્રી (ગણોત) ચોર્યાસી તારીખ : ૫-૯-૨૦૦૨ ના હુકમથી ગણોતધારા કલમ-૩૨(ઓ) હેઠળના ગણોત કેસ નં. ૨૦૩/૨૦૦૧/અડાજણ સીટી/ગ.ધા. કલમ - ૩૨(ઓ) થી ગ.ધા.કલમ-૪૩ ની નવી શરતોના પ્રબંધો દૂર કરવા હુકમ કરેલ. જે નોંધ રદ થયેલ. તેમજ નાયબ કલેક્ટરશ્રી ચોર્યાસી પ્રાંતે તારીખ : ૧૦-૮-૨૦૦૮ ના હુકમથી વધારાના મામલતદાર અને કૃષિપંચશ્રી (ગણોત) ચોર્યાસી ઉપરોક્ત તારીખ : ૫-૯-૨૦૦૨ નો હુકમ રીવીઝનમાં લીધેલ હોય તે અંગેની નોંધ નં. ૧૦૯૫૪ તારીખ : ૨૧-૮-૨૦૦૮ થી પાડવામાં આવેલ. તેમજ નોંધ નં. ૧૧૭૪૧ તારીખ : ૨૨-૧૦-૨૦૧૩ મુજબ નાયબ કલેક્ટરશ્રી સીટી પ્રાંતે તારીખ : ૨૫-૮-૨૦૧૩ ના હુકમથી વધારાના મામલતદારશ્રી કૃષિપંચ (ગણોત) ચોર્યાસીનો તારીખ : ૫-૯-૨૦૦૨ નો હુકમ રદ કરી સદરહુ જમીનમાં ગણોતધારાની કલમ - ૪૩ ના નિયંત્રણો ચાલુ રાખવા જણાવેલ.

સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તારીખ : ૨૦-૧૦-૨૦૧૪ ના પરિપત્રની જોગવાઈઓ અનુસાર નાયબ કલેક્ટરશ્રી જમીન સુધારણા સુરતે તારીખ : ૧-૩-૨૦૧૬ ના હુકમથી ગણોતધારાની કલમ - ૭૦(ક) ની જોગવાઈઓ અનુસાર રૂ. ૧/- દંડ લઈ શરતોને આધીન વેચાણની નોંધ નં. ૧૧૫૧૪ તારીખ : ૨-૨-૨૦૧૨ વિનિયમન કરી આપવા તથા અમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ જમીનમાં ગણોતધારાની કલમ - ૪૩ ના નિયંત્રણ પુનઃસ્થાપિત કરેલ. જેથી અમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ જમીન બિનખેતી

પાત્ર ઠરેલ.

સદરહુ જમીનનો ઉપયોગ રહેણાંક હેતુસર બિનખેતીમાં કરવા માંગતા હોય તેઓએ સક્ષમ અધિકારીશ્રીની પ્રિમીયમ નક્કી કરવા અંગે અરજ કરેલ. જે અનુસંધાને રહેણાણ હેતુ માટે કલેકટરશ્રી સુરતે તેઓના હુકમ નંબર : જમન/ક/પ્રી.રજી.નં.૨૪/૧૬/વશી. ૩૫૭૩ થી ૩૫૮૨/૨૦૧૬, ઓનલાઈન ફાઈલ નંબર : ૨૯૨૫૬ તારીખ : ૨૦-૬-૨૦૧ થી રહેણાણ હેતુસર બિનખેતીનું પ્રિમીયમ વસુલવા હુકમ કરેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં રહેણાણના બદલે વાણિજ્યનો ઉપયોગ કરવા માંગતા હોય જેથી કલેકટરશ્રી સુરતને હેતુફેર અન્વયેની અરજી કરેલ. જે અરજી અનુસંધાને કલેકટરશ્રી, સુરતે તેઓના હુકમ નંબર : જમન-૩/વાણિજ્ય હુકમ/રજી. નં. ૧૪/૧૬/વશી. ૧૧૫૬/૧૬, તારીખ : ૨૨-૮-૨૦૧૬ થી હુકમ ફરમાવેલ. જે અંગેની નોંધ નં. ૧૨૨૩૫ થી તારીખ : ૩૧-૮-૨૦૧૬ ના રોજ પાડવામાં આવેલ.

મજકુર જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી વાણિજ્ય હેતુસર બાંધકામ કરવા અંગેની સૈદ્ધાંતિક મંજુરી ટીડીઓ/આઈ/૨૧૪૩/૨૦૧૬-૨૦૧૭ તારીખ : ૨૯-૧૦-૨૦૧૬ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે. તેમજ સદરહુ જમીનમાં બિનખેતીનું ફુલ કરવા અંગેની બિનખેતીની પરવાનગી કલેકટરશ્રી સુરતે તેઓના હુકમ નંબર : એ/જમન/તકરાર/બિનખેતી/એસ.આર. નં. ૨૪૭/૧૬, આરટીઓ નં. ૩૧૪૧૨/વશી ૨૯૬ થી ૨૯૦/૨૦૧૭, તારીખ : ૨૩-૧-૨૦૧૭ ના રોજ આપવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ, ૧. રમણભાઈ ઓધવજીભાઈ ડુંગરાણી ૨. ઘનશ્યામભાઈ ઓધવજીભાઈ ડુંગરાણી ૩. મિતેશ રમણભાઈ ડુંગરાણી પાસેથી મજકુર જમીન અમો બીજા પક્ષનાએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મે. સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં **અનુક્રમ નં. ૨૩૮૪ થી તારીખ : ૯-૨-૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં. ૬ (હક્ક પત્રક) માં નોંધ નં. ૧૨૩૨૫ થી તારીખ : ૨૧-૨-૨૦૧૭ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલ છે.**

સુરત જીલ્લાના અડાજણ તાલુકાના **મોજે ગામ : અડાજણના** રે.સ.નં. ૧૨૧ વાળી સુમારે ૪૮૫૭ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન, જેને લાગુ **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૨ (અડાજણ) ના ઓરીજીનલ પ્લોટ નં. ૯૯, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦૮** મુજબ ફાળવેલ સુમારે ૩૫૦૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બિનખેતીની જમીન પૈકી ***ઉત્તર દિશા તરફની સુમારે, ઓ. પી. મુજબ ૨૪૩૦ સ.ચો.મી. તથા ફાયનલ પ્લોટ મુજબ સુમારે ૧૭૬૦ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બિનખેતીની જમીન,*** તે જમીનના માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર અમો બીજા પક્ષના વેચાણ આપનારાઓ **મે. ભક્તિ એન્ટરપ્રાઈઝ (એક ભાગીદારી પેઢી)** તરફે તેના ભાગીદારો :- **૧. રાકેશકુમાર બાબુભાઈ દુધવાલા ૨. રિમ્પલ રાકેશ દુધવાલા ૩. પ્રદીપકુમાર મફતલાલ પટેલ ૪. દિનેશભાઈ હીરાભાઈ પટેલ ૫. બન્ટી નરેશકુમાર સાડીવાલા ૬. જીગર ગીરીશચંદ્ર જરીવાલાનાઓ** ધરાવતા અને ભોગવતા આવેલા છે.

[૩]... આમ ઉપરોક્ત પરવાનગીઓ મુજબ અમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ બિનખેતીની જમીન ઉપર **"વી - ૩ કોર્નર"** નામની ઇમારતનું બાંધકામ કરી તેમાં ઓફીસ તથા દુકાનોનું આયોજન કરેલ છે.

Scanned by CamScanner

[૪]... તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ "બી - ૩ કોર્નર" ના નામે ઓળખાતી ઈમારતવાળી મીલકત પૈકી .... માળ પર આવેલ દુકાન/ઓફીસ નંબર : .... વાળી ખાસ કરીને નીચે જણાવેલા વર્ણન અને વિગતવાળી મીલકત કુલ રૂ. .... અંકે રૂપિયા .... પુરાના કિંમતી અવેજ બદલ હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ છે. તે વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાની ભાગીદારી પેઢીને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ હોવાથી આ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને આ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ શરતોને આધીન કરી આપેલ છે.

સદરહુ પ્રોજેક્ટને રેરા (રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી એક્ટ) ની કાયદાની જોગવાઈઓ હેઠળ નોંધવામાં આવેલ છે, જેનો નોંધણી નંબર : રેરા નં. .... છે. જે નોંધણી સર્ટીફિકેટની નકલ આ સાથે સામેલ છે. સદરહુ રેરા કાયદા હેઠળ હમો બીજા પક્ષનાએ તબક્કાવાર મેળવવા પડતા તમામ સર્ટીફિકેટ તેમજ બિલ્ડીંગ યુઝ સર્ટીફિકેટ વિગેરે મેળવેલ છે. જે અંગેની ખાતરી તમો પહેલા પક્ષનાએ કરી લીધેલ છે.

-:: અવેજની વિગત ::-

બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ

અંકે રૂપિયા .... પુરા.. રૂ. ....

[૫]... ઉપરની વિગતથી તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષના ભાગીદારી પેઢીને મજકુર મિલકતનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજના નાણાં ચુકવી આપ્યા છે. જે હમો બીજા પક્ષનાને મળી ગયા છે અને તેની આથી પાકી પહોંચ આ વેચાણ દસ્તાવેજ થકી હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને લખી આપીએ છીએ સહી અને તમો પહેલા પક્ષનાએ ઉપરની વિગતથી પુરેપુરો વેચાણ અવેજ હમો બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપેલ છે. તેની રસીદ હમો બીજા પક્ષના પાસેથી સ્વીકારો છો સહી અને ભવિષ્યમાં વેચાણ આપેલ મિલકતનો વેચાણ અવેજ મળ્યો નથી કે ઓછો મળ્યો છે, તેવી તકરાર-તકરાર હમો બીજા પક્ષનાએ કે હમારા વંશવાલીવારસોએ, કરવા-કરાવવાની નથી અને કરીએ કરાવીએ તો તે આ લેખથી રદબાતલ છે સહી અને ગણાશે સહી.

[૬]... સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપીને તમો પહેલા પક્ષનાને તેના હમો બીજા પક્ષના જેવા સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિક, મુખત્યાર બનાવ્યા છે સહી. સદરહુ મિલકત પર હમો બીજા પક્ષના સિવાય કોઈના કોઈપણ જાતના લાગભાગ, હક્ક, હિસ્સો, દરદાવો નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈપણ શખ્સને હમો બીજા પક્ષનાએ ______________ એક સિવાય લેખિત કે મૌખિક કરારથી ગીરો ગીરો કે બક્ષીસ આપી નથી તેમજ બીજી કોઈ રીતે લખી આપી નથી તેમજ તે કોઈ દાવાના પ્રકરણમાં સંડોવાયેલી નથી. સદરહુ મીલકતો ઉપર કોઈ કોર્ટની ટાંચ, જપ્તી, અવરજવી કે મનાઈ નથી. સદરહુ

Scanned by CamScanner

મીલકત અંગે કોઈ ટ્રસ્ટ કરવામાં આવ્યું નથી તેમજ તેના ઉપર કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ખોરાકી, પોષાકી કે રહેઠાણનો કે બીજા કોઈપણ પ્રકારનો હકદાવો કે બોજાઓ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત ઉપર બીજા પક્ષના સિવાય અન્ય કોઈના હક્ક, હિસ્સા, હીતસંબંધ, લાગભાગ કે અધિકાર વિગેરે નહોતા અને નથી. અમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મીલકત કોઈને જામીનગીરીમાં લખી આપી નથી તેમજ તેના દસ્તાવેજો અનામત તરીકે કોઈને સોંપ્યા નથી. સદરહુ મીલકત નબોજા, નકરજા અને નજોખમી ચાલી આવેલી. સદરહુ મીલકત અમો બીજા પક્ષનાના પોતાના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલવાળી ચાલી આવેલી.

-: શરતો :-

(૧) ... તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતનો પ્રોજેક્ટ "બી - ૩ કોર્નર" ના નામથી ઓળખાશે. અને તેમા તમો પહેલા પક્ષનાએ કે "બી - ૩ કોર્નર" માં આવેલ હરકોઈ મિલકતના કબજેદાર / માલિકોએ કોઈપણ જાતના સુધારા વધારા કરવાના રહેશે નહી.

(૨) ... તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની આંતરીક જાળવણી તમો પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે. પરંતુ "બી - ૩ કોર્નર" નામના પ્રોજેક્ટ અને તેમાં આવેલ રાહુકી સુવિધાઓ / આપનો સારી રીતે અર્થક્ષમ રહે તે માટે એસ્ટેટ મેનેજમેન્ટ કંપનીને કે જેને હવે પછી ટૂંકાક્ષરમાં એ.એમ.સી. તરીકે સંબોધવામાં આવશે તે કંપનીને મેઈન્ટેનન્સ માટે કરાર કરી આપી કોન્ટ્રાક્ટ સોંપીશું, તે અંગેની આ કરારથી તમો પહેલા પક્ષનાની પૂર્વ સંમતિ મળી ગયેલ ગણાશે. તેથી ભવિષ્યમાં અમો બીજા પક્ષનાએ, આ અંગે તમો પહેલા પક્ષનાની અલગથી સંમતિ મેળવવાની રહેશે નહી અને કંપની રાહુકી સુવિધાના વપરાશ માટે જે કોઈ નિતી-નિયમો બનાવે તેનો તમો પહેલા પક્ષનાએ અમલ કરવાનો રહેશે. તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો તથા રાહુકી વપરાશની સુવિધાઓનો ઉપયોગ, એસ્ટેટ મેનેજમેન્ટ કંપનીએ નક્કી કરેલ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે. રાહુકી સુવિધાઓનો ઉપયોગ, એસ્ટેટ મેનેજમેન્ટ કંપનીએ નક્કી કરેલ નિયમ મુજબ કરવાનો રહેશે. રાહુકી વપરાશની સુવિધા વિગેરેનો તમામ પ્રકારે વહીવટ, વ્યવસ્થા, જાળવણી નિભાવ વિગેરે એસ્ટેટ મેનેજમેન્ટ કંપની (એ.એમ.સી.) કરશે. "બી - ૩ કોર્નર" ઈમારત અને તેમાં આવેલ રાહુકી સુવિધાઓનું મેઈન્ટેનન્સ એસ્ટેટ મેનેજમેન્ટ કંપની (એ.એમ.સી.) મેઈન્ટેનન્સ સહિતનો તમામ વહીવટ શરૂઆતથી જ કરશે. આમ, રાહુકી સુવિધાઓના નિભાવની જવાબદારી અમો બીજા પક્ષના પાસે વેચનારની નથી.

(૩) ... સામાન્ય રીતે ખારૂ પાણી, હવા, વરસાદી પાણી, ધરતીકંપ તથા કુદરતી પરીબળો વિગેરેને કારણે બાંધકામને અસર પહોંચે છે એ સંજોગોમાં વખતો વખત સદરહુ બિલ્ડીંગનું જરૂરી સમારકામ કરવું જરૂરી હોય છે. વખતો વખત બીલ્ડીંગનું મેઈન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની તેમજ અન્ય મિલ્કત ધારકોની છે અને તેના ખર્ચની રકમ સ્કવેરફીટ પ્રમાણે જ નક્કી કરી છે તે રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ નોન રીફંડેબલ ડીપોઝીટ તરીકે અમો બીજા પક્ષનાને / એસ્ટેટ મેનેજમેન્ટ કંપની આપવાની રહેશે તે રકમમાં રાહુકી સુવિધાઓના નિભાવ ખર્ચ કોમન ઈલેક્ટ્રીસીટી બીલ, સાફ સફાઈનો ખર્ચ સીક્યોરીટી વિગેરેનો ખર્ચનો તેમજ અન્ય કોઈપણ ખર્ચનો સમાવેશ થતો નથી. આ રકમ ફક્ત .... વર્ષ માટે નક્કી કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ તમો પહેલા પક્ષના કે તમારા ટ્રાન્સફરીઓ/અસાઈનીઓને એસ્ટેટ મેનેજમેન્ટ કંપની સાથે કોન્ટ્રાક્ટ

Scanned by CamScanner

નવા નિયમ અને ડીપોઝીટની રકમ એસ્ટેટ મેનેજમેન્ટ કંપની જે નક્કી કરે તે આપીકરવાનો રહેશે. વળી, બી.યુ.સી. આવી ગયા બાદ, સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા બી.યુ.સી. મળ્યાની તારીખથી પાંચ વર્ષ દરમિયાન સ્ટ્રક્ચરલ અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે સેવાકીય ગુણવત્તાની ખામીઓ હમો બીજા પક્ષનાએ હમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. જો મજકુર ખામીઓ સુધારવામાં હમો બીજા પક્ષના કસુર કરીએ તમો મજકુર રેરાના કાયદા મુજબ વળતર મેળવવા તમો પહેલા પક્ષના હક્કદાર રહેશો. પરંતુ તેવી સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ કંટ્રોલ બહાર હોય તેવી ખામીઓ માટે હમો બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેમજ દર પાંચ વર્ષે બિલ્ડીંગનું સ્ટ્રક્ચર સ્ટેબીલીટી સર્ટીફીકેટ એસ્ટેટ મેનેજમેન્ટ કંપનીએ તમારા ખર્ચે મેળવી લેવાનું રહેશે. આમ પારા-પેરેગ્રાફ મુજબના ઇમારતની મજબુતાઈને લગતા તમામ પ્રકારના ટેસ્ટીંગ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ/પત્રકો ભરી જે તે કચેરીમાં રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની કે તેના ફોર્મ/પત્રકો ભરી જે તે કચેરીમા રજુ કરવાની કે તમામ પ્રકારની પરવાનગીઓ સમયાંતરે રીન્યુ કરાવવાની ખર્ચ સહિતની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની / એસ્ટેટ મેનેજમેન્ટ કંપનીની છે અને રહેશે સહી. જો સમયાનુસાર બીલ્ડીંગનું મેઇન્ટેનન્સ ન કરવાના કારણે અને/અથવા સદરહુ બિલ્ડીંગના જે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તેવા ફેરફારને કારણે કુદરતી આપત્તિઓને કારણે કે ધુમ્મસના કારણે બીલ્ડીંગને જે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેવી કોઈપણ જવાબદારી અમો બીજા પક્ષનાની છે નહી અને રહેશે નહી. વળી, આજદિન બાદ કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે, ધરતીકંપ કે વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેરે તથા માનવ સર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે, રમખાણો, તોફાનો, આંતકવાદ વિગેરેને કારણે તથા તમારા કારણે આપકામને નુકશાન થાય કે કોઈપણ રીતે બીલ્ડીંગમાં ક્ષતિ સર્જાં તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે સહી તથા તે અંગેની અમો બીજા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી અને ગણાશે નહી તે બાબતની આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ થયેલ છે તમો પહેલા પક્ષનાએ આવી કોઈપણ નુકશાની સામે વીમો ઉતરાવવાનો રહેશે અને તે વીમાનું પ્રિમીયમ તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતાની રીતે ભરપાઈ કરવાનું રહેશે. જો તમો પહેલા પક્ષના સદરહુ મિલકતનો વીમો ન ઉતારો કે વીમાનું પ્રિમીયમ ન ભરપાઈ કરો અથવા વીમો રદ થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય કરો તેના કારણે ભવિષ્યમાં કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી. તે અંગે હમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી.

(૪) ... સદરહુ **"બી - ૩ કોર્નર"** માં આવેલ દાદર, પેસેજ, ડ્રેનેજ લાઈન, પાણીની અંદર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ, ટાંકી, પાર્કીંગ સ્પેસ, કોમન સેનેટરી બ્લોક, કોમન લીફ્ટ કોમન ઈલેક્ટ્રીક લાઈટ, પાણીના બોરીંગ, પાણીના ઈલેક્ટ્રીક પંપ, જનરેટર વિગેરે સંયુક્ત સગવડોનો સાધનોનો સંયુક્ત વપરાશ કરવાનો હક્ક, અધિકાર દરેક સો-ઓનરશીપ ધારકોનો રહેશે. તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈને કોઈપણ રીતે તકલીફ, મુશ્કેલી પે તે રીતે નુકશાન થાય તથા મિલકત કે તેના કોઈપણ હિસ્સાને કોઈ નુકશાન કે બાંધતુટ થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, વપરાશ કરવા કરાવવાનો નથી. આ તમામ સંયુક્ત સગવડો વ્યવસ્થા, ઈમ્પાર્ટીબલ ગણવાના છે સહી. કોઈપણ સગવડ, સાધનોની જાળવણી, સાફ-સફાઈ વિગેરેના ખર્ચ માટે કોઈ તકરાર કરવાની નથી.

Scanned by CamScanner

(૫) ... તમો પહેલા પક્ષનાએ કોમન પેસેજ કે દાદર કે પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઈપણ જાતની વસ્તુ માલ-સામાન, ફર્નિચર, શુ-રેક, ખુરશીઓ, પાટીયા વિગેરે મુકવાના નથી. કોઈપણ પ્રકારનું કાયમી કે હંગામી આપેક્ષણ કરવાનું નથી. દબાણ કરવાનું નથી. માણસો બેસાડવાના કે સુવડાવવાના નથી. એટલે કે, પેસેજ, દાદર, હરહંમેશ માટે અવર જવર માટે ખુલ્લા રાખવાના છે અને રહેશે. રાહુકી જગ્યાઓના ફીટીંગ્ઝ તથા અન્ય સાધનોને નુકશાન પહોંચે તેવું વર્તન કરવાનું નથી. ભાંગફોડ, ગંદકી, ન્યુસન્સ, એનોયન્સ કરવાના નથી કે અન્ય મિલકત હોલ્ડરોને ન્યુસન્સ રૂપ થાય તેવા ધંધા પણ કરવાના કે કરાવવાના નથી. તેમજ પેસેજ તથા દાદર ઉપર ગંદકી કરવાની કે રાખવાની નથી કે કચરો નીચે ફેંકવાનો નથી કે પાન-માવા વિગેરે ખાઈ થુંકવાનું નથી. તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ પરિસ્થિતિવાળી મિલકત ફક્ત તમારા ધંધા (વાણિજ્ય) ના હેતુ માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. તે હેતુ માટે જ તેનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો રહેશે. તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં તમોએ કાયદામાં પ્રતિબંધિત કરેલા કૃત્યો કરવાના નથી. નશાત્મક પીણા, હુક્કા વિગેરેનો ઉપયોગ કરવાનો કે ભીનસાકાહારી, પદાર્થોનું વેચાણ કરી શકશો નહી. તેમજ ભારે તથા હલકી મશીનરીઓ ગોઠવી ચલાવવાની નથી કે વિસ્ફોટક પદાર્થ રાખવાના નથી કે ઘોંઘાટ થાય અગર પ્રદુષણ થાય તેવો કોઈપણ ઉપયોગ કરવાનો નથી. તે અંગેની તમો પહેલા પક્ષના, હમો બીજા પક્ષનાને બાંહેધરી આપી છે.

(૬) ... તમો પહેલા પક્ષના પ્રોજેક્ટ એલીવેશનમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહી. તેમજ નક્કી કરવામાં આવેલ ડીઝાઈન સિવાયની અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ગ્રીલ / જાળી વિગેરે લગાવી શકશો નહી. તેમજ બાહ્ય કલરમાં પણ કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશો નહી. તેમજ બીલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન એટલે કે અંદરના કે બહારના કોલમ, બીમ, સ્લેબ, પડની વિગેરેમાં ભાંગતોડ કરી શકશો નહી. તેમજ તમો પહેલા પક્ષનાએ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં આવેલ બીમ-કોલમ વિગેરેમાં પણ ઈન્ટીરીયર કરાવતી વખતે ભાંગફોડ કરવાની નથી. એ. સી. ના પાઈપીંગ માટેની જગ્યા ફીક્સ્ડ કરેલ છે અને તે પ્રમાણે તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં પણ એ. સી. ના પાઈપીંગ કે ડ્રેઈન લાઈન પસાર કરવાની નથી. તેમજ સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, એક્ષટર્નલ રેલીંગ, પ્લમ્બીંગ વિગેરેને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરવું નથી. તેજ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં ઈન્ટીરીયર કરાવતા પહેલા પક્ષના તમો બીજા પક્ષનાનું અગર એ.એમ.સી. અગર સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈનરનું આર્કીટેક્ટનું એન.ઓ.સી. મેળવવું ફરજીયાત રહેશે. જો તમો પહેલા પક્ષના તમો બીજા પક્ષનાની અગર સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈનર/આર્કીટેક્ટનું એન.ઓ.સી. મેળવ્યા વગર ઈન્ટીરીયર કરાવશો અને તેને કારણે બીમ કોલમ પડદી વિગેરેને નુકશાન થાય અને ઈમારતની સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબીલીટી જોખમાય તો તેની તમામની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષના ખરીદનારની છે સહી અને રહેશે સહી. વળી તમોને આ સટાખતની તળની જમીનમાં વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનનો પણ માલીકી હક્ક આપવામાં આવેલ છે તે વણ-વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીનનો તથા કોમન એમીનીટીઝનો તમો પહેલા પક્ષ ક્યારેય પણ અલગથી હક્ક માંગવાને હકદાર નથી.

(૭) ... તમોને વેચાણ આપેલ દુકાન / ઓફીસના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણસર તમોને સદરહુ ઈમારતની તળની જમીનમાં પ્રમાણસરનો અવિભાજ્ય માલિકી હક્ક આપવામાં આવેલ છે. પરંતુ સદરહુ જમીન વણ-વહેંચાયેલ છે અને વણ-વહેંચાયેલ હિસ્સાની જમીનની હદ્દહુક્ નિશાન બતાવી વહેંચણી કરવાની માંગણી તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાની નથી તેમ છતાં જો કરો તો તે આ દસ્તાવેજથી રદબાતલ થાય સહી.

Scanned by CamScanner

(૮) ... તમો પહેલા પક્ષનાને ફક્ત નીચે પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ મિલકત જ અમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે તે સિવાય મજકુર **"વી - સ્કવેર"** નામની ઈમારતની કોમન સુવિધાઓ/સગવડોના વપરાશી હક્ક સિવાય તમામ ખુલ્લી જગ્યાના તથા અગાસીના કોઈપણ જાતના માલીકી હક્ક તમો પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ નથી. પરંતુ તેવી ખુલ્લી જગ્યા તથા ટેરેસના સંપુર્ણ માલીકી હક્ક અમો બીજા પક્ષના છે અને રહેશે અહીં તેમજ ભવિષ્યમાં બીલ્ડીંગ રેગ્યુલેશન એક્ટ અન્વયે વધારાની એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તે અગર મળી રહેલ એફ.એસ.આઈ. મા મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરવાના હક્ક અમો બીજા પક્ષનાના રહેશે. તેમજ મજકુર વધારાની એફ.એસ.આઈ. અન્વયે કરવામાં આવેલ વધારાના બાંધકામનો સંપુર્ણ રીતે વહીવટ, વ્યવસ્થા, વેચાણ આદી કરવાનો અમો બીજા પક્ષનાનો કાયદેસરનો હક્ક અને અધિકાર રહેશે અહીં અને વધારાની એફ.એસ.આઈ. અન્વયે કરેલ બાંધકામોના ખરીદનારાઓને સહીયારી સગવડોનો લાભ મળવા પાત્ર ગણાશે અને તેવા તમામ કામોમાં તમારી પાસેથી ન મેળવી શકાય તેવી સંમતિ ગણાશે તે માટે તમો પહેલા પક્ષનાની કે અન્ય કબજેદારોની ફરીથી સંમતિ લેવી જરૂરી રહેશે નહીં. નવા અને વધારાના બાંધકામના કબજેદારો સહીયારી સગવડોના નિભાવમાં થતા ખર્ચનો ફાળો આપવા જવાબદાર રહેશે. મજકુર ઈમારતની અગાસીનો તથા **"વી-સ્કવેર"** ના બાંધકામ સિવાયની માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ તથા બાંધકામ સિવાયની માર્જીનની ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ કરવા, તેમાં એડવર્ટાઈઝીંગ બોર્ડ, હોર્ડીંગ્સ, નિયોન સાઈન્સ મુકવા, તેમજ અગાસીની ખુલ્લી જગ્યાનો ઉપયોગ તથા બાંધકામ સિવાયની તમામ જગ્યાનો કોઈપણ રીતે વહીવટ, વ્યવસ્થા કરવા ભાડે આપવા વિગેરે અધિકારનો ઉપયોગ કરવા અમો બીજા પક્ષના હકદાર છીએ. તે અંગે તમો પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ જાતની તકરાર-તકરાર અમો બીજા પક્ષના સામે કરવા-કરાવવાની નથી. તેમજ મજકુર ઈમારત ઉપર કાયદેસરની મંજુરી મુજબ ટેલીફોન અગર મોબાઈલ ટાવર મુકવા કંપનીઓને ભાડે આપી શકીશું તેમજ મજકુર અગાસીની ખુલ્લી જગ્યામાં ગાર્ડન રેસ્ટોરન્ટ-ટેરેસ રેસ્ટોરન્ટ માટે અગર અન્ય કોઈ હેતુ માટે કોઈપણ વ્યક્તિ, કંપની કે પેઢીને વેચાણ ભાડે અગર લીઝ પર આપી શકશું અને આવકની મેળવી શકીશું. તેવી વ્યક્તિ કંપની મજકુર ઈમારતમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ/સગવડોનો ઉપયોગ કરી શકશે. જેમાં તમો પહેલા પક્ષના કે તમારા વંશવાલીવારસો કે એસોસીએશનો કોઈપણ જાતની તકરાર કરી શકશે નહીં. તેમજ મજકુર મળવાપાત્ર વધારાની એફ.એસ.આઈ. માં કરવામાં આવનાર બાંધકામની ઉપરની અગાસીનો પણ ઉપર જણાવ્યા મુજબ તમો પહેલા પક્ષનાનો કોઈ હક્ક અને અધિકાર રહેશે નહીં.

(૯) ... તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતમાં સાઈન બોર્ડ મુકવા માટેની જગ્યા ફીક્સ કરેલ છે તે જગ્યામાં જ તમો પહેલા પક્ષનાએ સાઈન બોર્ડ મુકવાનું રહેશે, તે સિવાય ઈમારતના અન્ય કોઈ ભાગમાં તમો પહેલા પક્ષનાને મારા નામનું સાઈન બોર્ડ મુકવાના કોઈ અધિકાર રહેશે નહીં.

(૧૦)... અમો બીજા પક્ષના મજકુર **"વી - સ્કવેર"** નામના પ્રોજેક્ટમાં ધારા-ધોરણ મુજબની ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમનું સંપુર્ણ ફીટીંગ કરી આપીશું. જેને સમયાંતરે ચેક કરી કરાવી તેને હર હંમેશને માટે કાર્યરત રાખવાની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સુચના તમો પહેલા પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષનાએ આપેલ છે તથા તે સુચનાઓનું પાલન કરવાની ખાત્રી અને ભરોસો તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને આપેલ છે. વધુમાં તેને લાગતા જરૂરી ન વાંધા પ્રમાણપત્રો, જરૂરી સમયે જે તે કચેરીમાંથી તમો પહેલા પક્ષનાએ મેળવી

Scanned by CamScanner

લેવાના રહેશે અથવા તો રીન્યુ કરાવી લેવાના રહેશે. આગ ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ હર હંમેશને માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની રહેશે. સંજોગોવસાત્ જો ફાયર ફાઈટીંગ સીસ્ટમ બંધ હશે અને કોઈપણ પ્રકારની આગ અંગેનો અકસ્માત સર્જાશે તો તેમાં હમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં અને તે અંગે પણ આપણે બંને પક્ષનો વચ્ચે ખાસ ચોખવટ કરવામાં આવેલ છે. આગ અકસ્માત સમયે અગ્નીશીમન દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ સહેલાઈથી પહોંચી શકે તે રીતેની વ્યવસ્થારૂપે પેસેજ તથા રેમ્પ વિગેરે અમો બીજા પક્ષનાએ બનાવી આપેલ છે. તેવા પેસેજ તથા રેમ્પમાં તમો ખરીદનારએ કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે તોડફોડ કરવાની નથી અને જો તોડફોડ કરશો કરાવશો અને અકસ્માત સમયે અગ્નીશમન દળની ગાડીઓ, પાણીના બંબાની ગાડીઓ, એમ્બ્યુલન્સ વિગેરેને અકસ્માતવાળા ભાગે પહોંચવામાં કોઈપણ પ્રકારની અગવડતા ઉપસ્થિત થાય તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે. ઉપરાંત તમો બીજા પક્ષનાએ તમામ બિલ્ડીંગો ઉપર એલીવેશન લાઈટ મુકવાનું નક્કી કરેલ છે તેને હરહંમેશ માટે ચાલુ હાલતમાં રાખવાની રહેશે.

(૧૧)... સદરહુ **"વી - 3 કોર્નર"** પ્રોજેક્ટમાં કુલ ર સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફ્ટનું ફીટીંગ કરી આપીશું. દરેક લીફ્ટ માટેના લાયસન્સ તમો બીજા પક્ષના સક્ષમ સત્તાવાળા પાસેથી મેળવી આપીશું. પરિશિષ્ટવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારબાદ તેવા લાયસન્સ સમયસર રીન્યુ કરાવવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની અને **"વી - 3 કોર્નર"** પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ દુકાન/ઓફીસ ધારકોની સહીયારી રહેશે. હાલમાં આ પરવાનગી અને લાયસન્સ હમો બીજા પક્ષના હમારા નામથી મેળવીશું જે લાયસન્સ સમગ્ર પ્રોજેક્ટ પુર્ણ થયેથી સદરહુ **"વી - 3 કોર્નર"** નું મેઈન્ટેનન્સ કરનાર એસ્ટેટ મેનેજમેન્ટ કંપનીના નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાનું રહેશે. તમામ લીફ્ટ એ.એમ.સી. (એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ) જે કંપનીની લીફ્ટ હોય તે કંપની પાસે કરાવી લેવાની તથા એ.એમ.સી. પુર્ણ થયા પહેલા બીજો એ.એમ.સી. કરાવી લેવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની તથા તમામ દુકાન/ઓફીસ ધારકોની સહીયારી રહેશે.

(૧૨)... સદરહુ **"વી - 3 કોર્નર"** ના બેઝમેન્ટમાં આવેલ પાર્કીંગનો ઉપયોગ તમો પહેલા પક્ષના વહેલા તે પહેલા ધોરણે તમો પહેલા ફક્ત ટુ વ્હીલર / ફોર વ્હીલરના પાર્કીંગ માટે અન્ય માલીક / કબ્જેદારો સાથે મળી સમજીને કરી શકશો. પાર્કીંગની જગ્યામાં કોઈપણ ભારવાહક નાના મોટા વાહનોનું કાયમી પાર્કીંગ કરવા-કરાવવાનું નથી કે તમો પહેલા પક્ષનાએ બંધ ભંગાર વાહનો પાર્ક કરી પાર્કીંગની જગ્યાં દબાણ કરવાનું નથી.

(૧૩)... પ્રોજેક્ટના કેમ્પસમાં બાંધકામ દરમ્યાન પ્લાનીંગની જરૂરીયાત મુજબ એમેનીટીઝને અન્ય સ્થળે ખસેડવાનો હક્ક અથવા રદ કરવાના હક્ક તથા બાંધકામની ગુણવત્તા જળવાય રહે તે હેતુસર બાંધકામની ડીઝાઈનમાં બદલાવ કરવાના તમામ હક્કો હમો બીજા પક્ષનાના રહેશે સહી. તેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો કબજો મેળવતી વખતે તે બાબતની કોઈપણ જાતની તર-તકરાર હમ બીજા પક્ષના સામે કરવા-કરાવવાની નથી કે દાવા-દુવીના પ્રકરણો પણ કરવા-કરાવવાના નથી.

(૧૪)... તમો પહેલા પક્ષનાને સદરહુ પ્રોજેક્ટ અંગે આપવામાં આવેલ બુકલેટ, પેમ્ફલેટ, વોક-થ્રુ, ઓડીયો-વીડીયો, હોર્ડીંગ્સ વિગેરે તમામ આર્ટીસ્ટીક ઈમ્પ્રેશન છે, જે ફક્ત પહેલા પક્ષનાની સમજણ માટે છે, તેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેક્ટમાં

Scanned by CamScanner

લાગ ઉપર આપવામાં આવનાર એમેનીટીઝ, એલીવેશન, ડીઝાઈન વગેરેની બુકલેટ, વેબસાઈટ, વોક-થ્રુ, ઓડીઓ-વીડીઓ, હોર્ડીંગ વિગેરે સાથે સરખામણી કરી અમો બીજા પક્ષના સાથે કે મજકુર પ્રોજેક્ટ અંગે કોઈપણ જાતની ગેરસમજ કે તકરાર ઉભી કરવાની રહેશે નહીં.

(૧૫)... સમગ્ર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ પુર્ણ થાય અને બી.યુ.સી. આવી ગયા બાદ પ્રોજેક્ટના જે કાંઈ દુકાન/ઓફીસ/યુનીટનું વેચાણ થયેલ ન હોય, તે તમામ દુકાન / ઓફીસ / યુનીટોની માલીકી અમો બીજા પક્ષનાની રહેશે. અને તે સંજોગોમાં તેવા દુકાન/ઓફીસ/યુનીટોનો મેઈન્ટેનન્સ અમો બીજા પક્ષનાએ આપવાનો રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ અમો બીજા પક્ષનાએ, તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ છે, પરંતુ જ્યારે દુકાન / ઓફીસો / યુનિટોનું વેચાણ થાય ત્યારે ખરીદનાર વ્યક્તિ મેઈન્ટેનન્સ આપવા જવાબદાર રહેશે.

(૧૬)... તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતના સુરત મહાનગરપાલિકાના તમામ વેરાઓ, શિક્ષણ વેરો, લાઈટબીલ, તમો પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે સહી. પરંતુ સામુહી સુવિધાઓનો નિભાવ ખર્ચ, કોમન ઈલેક્ટ્રીક બીલ સાફ-સફાઈનો ખર્ચ, સીક્યોરીટી વિગેરેનો ખર્ચ માસિક મેઈન્ટેનન્સ તરીકે તમો પહેલા પક્ષનાએ ફાળે પડતો આપવાનો રહેશે તેમજ તમોને આપવામાં વીજ કનેક્શન અને મીટર લગાવવામાં આવશે તે મીટર જેટલી જ કેપેસીટીનો ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાય વાપરવાનો રહેશે. જો તે કેપેસીટી કરતા વધારે ઈલેક્ટ્રીક સપ્લાય તમો પહેલા પક્ષના વાપરો અને તેના કારણે શોર્ટ સર્કિટ થાય અને બીલ્ડીંગને નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે અને તમારા ખર્ચે રીપેરીંગ કરવી આપવાનું રહેશે અને તેવા શોર્ટ સર્કિટથી થતા અકસ્માત નિવારવા વીજળી વપરાશના લોડીંગ કેપેસીટી તમોએ તમારા ખર્ચે ડી.જી.વી.સી.એલ. પાસે ચેક કરાવી લેવી ફરજીયાત રહેશે.

(૧૭)... તમો પહેલા પક્ષનાએ એ.એમ.સી. ના કોમન નિયમો/શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે અને તે નિયમોને આધીન તમને સદરહુ મિલકત ફક્ત વાણિજ્ય હેતુ માટે વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. પહેલા પક્ષના ભવિષ્યમાં જ્યારે પણ આ મિલકત અન્ય કોઈને પણ તબદીલ કરશે કે ભવિષ્યમાં આ મિલકતના જે કાંઈ તબદીલીના દસ્તાવેજો થાય તે તમામ દસ્તાવેજો કરતી વખતે આ કરારની તમામ શરતો તથા એ.એમ.સી. ના તમામ નિયમો ખરીદનારને લાગુ પડશે તથા બંધનકર્તા રહેશે સહી વળી આ લેખમાં શરતો પૈકી કોઈપણ શરતોનો તથા એ.એમ.સી. ના નિયમોનું તમો પહેલા પક્ષના અથવા તમારા ટ્રાન્સફરી ભંગ કરો તો એસોટે મેનેજમેન્ટ કંપનીના હોદ્દેદારો આવો શરત ભંગ અટકાવવા તમોને અગર તમારા ટ્રાન્સફરીઓને નોટીસ આપવા તથા તમોને અગર તમારા ટ્રાન્સફરીને રાહુથી સગવડોનો ઉપયોગ કરતા અટકાવવા તથા તે અંગે જરૂરી તમામ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા હકદાર રહેશે સહી. જ્યારે ભવિષ્યમાં સમગ્ર પ્રોજેક્ટમાં મેજર રીપેરીંગ કે કુદરતી આફતના સંજોગોમાં નવેસરથી બાંધવાની જરૂર પડે તો તેવા તમામ સંજોગોમાં તમારે સહકાર, સંમતિ તથા નાણાંકીય ફાળો આપવા ફરજીયાત રહેશે.

(૧૮)... અમો વેચાણ આપનારે પાને બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતમાં નક્કી થયા મુજબ બાંધકામ કરી સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો વેચાણ રાખનારને સુપ્રત કરેલ છે. તેમજ તમો ખરીદનારને સદરહુ મિલકત હાલ સ્થળે જે પરિસ્થિતિમાં છે તે જ

Scanned by CamScanner

પરિસ્થિતિમાં તમામ રીતે જોઈ તપાસી લીધો છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે. તેમજ તમામ કોમન સુવિધાઓ અમે જોઈ તપાસી, માપી અને હાલમાં જે છે તે જ સ્થિતિમાં લીધેલ છે. મેઈન એન્ટ્રી ગેટ, કંપાઉન્ડ વોલ, લાઈટ, ઈન્ટરકોમ, સી.સી.ટીવી કેમેરા, પાર્કિંગ, ડ્રાઈવ, ડ્રેનેજ, રીસેપ્શન, લીફ્ટ, જનરેટર, ઓવરહેડ, અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકીઓ તથા અન્ય તમામ કોમન સુવિધાઓ વિગેરે અંતિમની કોમન સુવિધાઓ અંગે કોઈપણ ફરીયાદ કે તકરાર નથી અને તે તમામ બાબતો અને તમામ બાબતો અમો ખરીદનારાઓએ સંપુર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે. મજકુર મિલકત અંગે કોઈ પ્રકારનુ બાંધકામ અને તેને સંલગ્ન કોઈ કામગીરી બાકી નથી યાને મજકુર બાંધકામ અને તેની સંલગ્ન તમામ કામગીરી બાબતે તથા ટાઈટલ બાબતે તમો વેચાણ રાખનારેને સંપુર્ણ સંતોષ કરેલ છે અને કબુલ મંજુર રાખેલ છે. સદરહુ મિલકત તથા તેને આનુષાંગિક તમામ બાબતોનું તથા સ્ટ્રક્ચરલ મજબુતી વિગેરેની તમોએ જાતે તથા તે બાબતોના નિષ્ણાંત જાણકારી ધારાવનાર પાસે તપાસ કરી કરાવીને ખાત્રી કરી કરાવીને જોઈ તપાસીને સદરહુ મિલકતનો કબજો રાજીખુશીથી સંપુર્ણ જાણકારીમાં તથા સાવધ અવસ્થામાં તમો બીજા પક્ષના કનેથી સ્વીકારેલ છે. આમ નક્કી થયા મુજબની તમામ કામગીરી તમામ પ્રકારે તમો વેચાણ આપનાર તરફથી સંપુર્ણ રીતે પરિપૂર્ણ થયેલ છે. તેમજ બાંધકામ તથા તેના વપરાશમાં લેવામાં આવેલ તમામ માલ-સામાન, સામગ્રી, ફીટીંગ્સ, ફીક્ચર્સ વિગેરે યોગ્ય ગુણવત્તાવાળા છે અને તે બાબતે તથા સ્ટ્રક્ચરની મજબુતી બાબતે તથા અન્ય તમામ બાબતે ખરીદનાર યાને પહેલા પક્ષનાને કોઈપણ પ્રકારની ફરીયાદ કે તકરાર વેચનારા સામે નથી. તેમજ હવે પછી ભવિષ્યમાં પણ પ્રથમ પક્ષનાએ તે બાબતે કોઈ ફરીયાદ કે તકરાર કરવા કરાવવાની નથી. તેથી આ દસ્તાવેજથી પ્રથમ પક્ષનાએ વેચનારને ખાત્રી આપેલ છે. તેમ છતાં ખરીદનારા આવી કોઈ ફરીયાદ કરે કરાવે તો તે આ લેખની રૂએ બાતલ થાય સહી.

(૧૯)... તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ મિલકત સુરત મહાનગરપાલિકા દફતરે તેમજ અન્ય સરકારી, અર્ધ-સરકારી દફતરે તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હકકદાર છો સહી.

(૨૦)... આ વેચાણ દસ્તાવેજના મિલકતની ડાયરેકટરની અને બજારની બજાર કિંમત ઉપર પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ જરૂરી પ્રમાણેનો જનરલ સ્ટેમ્પ વાપરી આ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષના વેચાણ રાખનારે કર્યો છે. એટલે આ વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો સ્ટેમ્પ ડ્યુટી કે રજીસ્ટ્રેશન ફી, ખૂટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વિગેરે અંગેની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની છે. તે અંગેની હમો બીજા પક્ષનાની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી અને રહેશે નહીં.

(૨૧)... તારીખ : ના રોજ અનુક્રમ નં.

થી નોંધાયેલ કબજા વગરના સાટાખતમાં તમો તથા આ દસ્તાવેજમાં લખેલ તમામ શરતો તમો પહેલા પક્ષનાએ વાંચી, વંચાવી, સમજી દરેક પાને સહી કરી તમામ શરતોનુ સમર્થન કરેલ છે અને તે શરતો પ્રમાણે તમો પહેલા પક્ષના તથા હમો બીજા પક્ષના પેઢીએ આ દસ્તાવેજ લખી આપેલી આપો છો.

(૨૨)... મજકુર મિલકતને લગતા અમારી પાસે જે કંઈ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ હતા તેની ઝેરોક્ષ નકલો તમો પહેલા પક્ષનાને સોંપી દીધા છે સહી હવે પછી અન્ય વપરાશના કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવાની નકલ માંગવાની નથી. તમો બીજા પક્ષના પાસે જેટલા દસ્તાવેજ

Scanned by CamScanner

પુરાવાઓ હતા તે તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરી દીધેલ છે અને તે તમામ તમો પહેલા પક્ષનાએ જોઈ તપાસી લીધા છે અને ટાઈટલથી પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણ વિશ્વાસ થયો છે.

-:- વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત -:-

સુરત જીલ્લાના અડાજણ તાલુકાના **મોજ ગામ : અડાજણના** રે.સ.નં. ૧૨૧ વાળી સુમારે ૪૯૫૭ **સ.ચો.મી.** ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન, જેને લાગુ **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩૨ (અડાજણ) ના ઓરીજીનલ પ્લોટ નં. ૬૯, ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦૮** મુજબ ફાળવેલ સુમારે ૩૫૯૦ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બિનખેતીની જમીન પૈકી ***ઉત્તર દિશા તરફની સુમારે, ઓ. પી. મુજબ ૨૪૩૦ સ.ચો.મી. તથા ફાયનલ પ્લોટ મુજબ સુમારે ૧૭૬૦ સ.ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બિનખેતીની જમીન***, તે બિનખેતીની વાણિજ્ય હેતુસરની ખુલ્લી જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ "**બી - ૩ કોર્નર**" ના નામથી આયોજીત (Ongoing), પ્રોજેક્ટના .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **દુકાન / ઓફીસ નંબર :** ...... વાળી મિલકત કે જેનું કારપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે .... **ચો.ફુટ તથા** .... **ચો.મીટર** છે તે મિલકત તથા "**બી સ્કવેર**" તળે આવેલ જમીનમાં વણ-વહેંચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સાના માલીકી હક્ક સહિતની મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહિત કરોબસ્ત. સદરહુ મિલકતનું બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી હેતુ .... ચો.મી. ગણ્યુ છે.

<u>સદરહુ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૦૮ મુજબની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.</u>

પુર્વે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦૯ તથા ૧૧૧ વાળી જમીન.
પશ્ચિમે : લાગુ ટી. પી. રોડ.
ઉત્તરે : લાગુ ટી. પી. રોડ.
દક્ષિણે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૧૦૯ તથા ૧૧૧ વાળી જમીન.

એવી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ નીચે જણાવેલ સાક્ષીઓ રૂબરૂ હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને હમારી રાજીખુશીથી તેમજ અક્કલ હોંશીયારીમાં, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, શરીર તથા મનની સંપુર્ણ સ્વસ્થ અને તંદુરસ્ત હાલતમાં કરી આપ્યો છે. જે હમો બીજા પક્ષનાને વ્યક્તિગત રીતે અને હમારા વંશવાલી વારસોને પણ કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી, શાખ સહી.

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

_______________________   _______________________