રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :

::

-:: વેંચાણ - દસ્તાવેજ ::-

==================

અવેજ રૂા.

==

લખાવી લેનાર :- ..

ઉ.વ. :

રે.

P.A.NO.:-

... તે વેંચાણ લેનાર

જોગ

લખી આપનાર :- **"ગોપાલ એન્ટરપ્રાઇઝ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો :-**

(૧) જીતેન્દ્રભાઇ ભરતભાઇ શાહ
ઉ.વ. :૪૧, ધંધો : વેપાર,

(૨) પરાગભાઇ ભરતભાઇ શાહ
ઉ.વ. :૩૬, ધંધો : વેપાર,

(૩) મીહીર સુભાષભાઇ શાહ
ઉ.વ. :૩૯, ધંધો : વેપાર,

(૪) રામગોપાલ ઓછવલાલ મહેશ્વરી
ઉ.વ. :૫૭, ધંધો : વેપાર,

(૫) અમિત વૃજલાલ ખારેચા
ઉ.વ. :૪૭, ધંધો : વેપાર,

પેઢીનું સરનામું :-
૪૮, દિગ્વીજય પ્લોટ,
જામનગર.

P.A.NO.:-AALFG 0391 H

... તે જમીન માલિક

તથા

''મેસર્સ રિધ્ધિ સિધ્ધિ બિલ્ડકોન'' ના નામથી
ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો :-

(૧) નિલેષ ભીખુભાઇ અસ્વાર
ઉ.વ. : ૩૮, ધંધો : કન્સ્ટ્રકશન,

(૨) સુરેશ ગોવાભાઇ વસરા
ઉ.વ. : ૩૭, ધંધો : કન્સ્ટ્રકશન,

પેઢીનું સરનામું : -
ઓફીસ નં.૪૦૬, માધવ પ્લાઝા,
સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડીયા સામે,
લાલબંગલા સર્કલ નજીક,
જામનગર.

P.A.NO.:-AARFR 1476 J

... તે બિલ્ડર / ડેવલોપર્સ
... તે વેંચાણ આપનાર

જત, આ વેંચાણ દસ્તાવેજથી અમો ઉપર લખ્યા લખી આપનાર તમો ઉપર લખ્યા લખાવી લેનાર જોગ લખી આપી બંધાઇએ છીએ કે, :-

આથી તમો લખાવી લેનાર .... (જેનો હવે પછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં ''ખરીદનાર, લખાવી લેનાર, તમો, તમારા'' એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે અને તે સંબોધનમાં તેમના વંશવારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, એસાઇની વિગેરેનો સમાવેશ થઇ જાય છે તે)

... ૬ ...

જોગ અમો લખી આપનાર **"ગોપાલ એન્ટરપ્રાઇઝ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો :-જીતેન્દ્રભાઇ ભરતભાઇ શાહ વિગેરે** (જેનો હવે પછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં ''વેંચાણ આપનાર, લખી આપનાર, અમો, અમારા'' એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે, અને તે સંબોધનમાં તેમના વંશવારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈની વિગેરેનો સમાવેશ થઈ જાય છે તે) તેમજ, **"મેસર્સ રિધ્ધિ સિધ્ધિ બિલ્ડકોન" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો :-નિલેષ ભીખુભાઇ અસ્વાર વિગેરે** (જેનો હવે પછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં 'બિલ્ડર/ડેવલોપર્સ'' એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે, અને તે સંબોધનમાં તેમના વંશવારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈની વિગેરેનો સમાવેશ થઈ જાય છે તે)આ વેંચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

શહેર જામનગરમાં, જામનગર ખંભાળીયા હાઈવે, સાંઢીયા પુલ નીચે, જામનગર નગરસીમ વિસ્તારના **રે.સ.નં.૧૩૪૭/પૈકી-૧,** ચો.મી. ૨૪૨૮૧.૦૦ વાળી રહેણાંક હેતુસરની બીનખેતીની જમીન **"ગોપાલનગર"** તરીકે ઓળખાય છે. તે રહેણાંક હેતુસરના બીનખેતી પ્લોટો પૈકી **સબ-પ્લોટ નં..... વાળી બાંધકામવાળી મિલકત** અમો વેંચાણ આપનારની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. તે બાંધકામવાળી મિલકત તમોને **રૂા............માં** વેંચાણ આપેલ છે. તે બાબતનો તમારા જોગનો હાલનો આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે.

વેંચાણ આપેલ મિલકતની વિગત -વર્ણન નીચે મુજબ છે

= =

શ્રી ગુજરાત રાજયના ડીસ્ટ્રીકટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ જામનગરના, શહેર જામનગરમાં, જામનગર ખંભાળીયા હાઈવે, સાંઢીયા પુલ નીચે, જામનગર નગરસીમ વિસ્તારના **રે.સ.નં.૧૩૪૭/પૈકી-૧,** ચો.મી.

... ૭ ...

૨૪૨૮૧.૦૦ વાળી જમીનનો લે-આઉટ પ્લાન જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, જામનગરે તેઓના ક્રમાંક : જાવિવિસ/ટેક/૧૪૨/૬૮/૧૦/૫૩૦૨, તા.૧૦-૧૨-૨૦૧૦ ના દિવારના હુકમથી મંજુર કરેલ છે, અને કલેકટરશ્રી, જામનગરે તેઓના ક્રમાંક : જમન/૨/બી.ખે./રજી.૧૪૩/૧૦-૧૧, તા.૨૩-૯-૨૦૧૧ ના દિવારના હુકમથી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી ઉપયોગની પરવાનગી આપેલ છે, જે સમગ્ર બીનખેતીની જમીન **"ગોપાલનગર"** તરીકે ઓળખાય છે.

તે રહેણાંક હેતુસરની બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૧૫ થી ૪૪ વાળી જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. ૬૭૨૯.૫૧ જેના ચો.ફુટ ૭૨૪૩૫.૮૪ આશરે થાય છે. જેમાંથી કુલ ડી.પી.કપાત ચો.મી. ૧૪૩૮.૨૨ જેના ચો.ફુટ ૧૫૪૮૧.૦૦ આશરે બાદ કરતા નેટ પ્લોટ એરીયા ચો.મી. ૫૨૯૧.૨૯ જેના ચો.ફુટ ૫૬૯૫૪.૮૪ આશરે થાય છે.

તે પ્લોટો પૈકી સબ-પ્લોટ નં. .... જેનું જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. .... જેના ચો.ફુટ .... થાય છે. સદરહુ જગ્યામાં મહાનગરપાલિકા જામનગરે આપેલ અનુ.નં. .... તા............ ના દિવારની વિકાસ કાર્યની મંજુરી તથા પ્લાન મુજબનું કુલ ચો.મી. .... જેટલા ક્ષેત્રફળનું રહેણાંક હેતુનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

ચો.મી.

કારપેટ એરીયા

બિલ્ટઅપ

ઓપન ટેરેસ

બાલ્કની એરીયા

કોમન એરીયાનો વરાડે પડતો હિસ્સો

ઉત્તર તરફ :

દક્ષિણ તરફ :

પૂર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

ઉપરોકત હદદિશા તથા હકીકત અને વર્ણનવાળી મિલકત તમોને **રૂા..............માં** વેંચાણ આપેલ છે. જેને હવે પછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં. **'મજકુર મિલકત'** તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર મિલકત'' વાળા પ્લોટ તથા અન્ય પ્લોટમાં બાંધકામ કરવા સંબંધે અમો વેંચાણ આપનાર ''ગોપાલ એન્ટરપ્રાઈઝ'' ભાગીદારી પેઢી (જમીન માલિક) તથા ''મેસર્સ રિધ્ધિ સિધ્ધિ બિલ્ડકોન'' ભાગીદારી પેઢી વચ્ચે અનુ.નં.૮૦૭ તા.૨-૨-૨૦૨૧ ના દિવારનું રજી. ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ કરેલ છે, અને ''મેસર્સ રિધ્ધિ સિધ્ધિ બિલ્ડકોન'' ભાગીદારી પેઢીએ તેમના ખર્ચે મજકુર મિલકતવાળું બાંધકામ કરેલ છે, અને તમોએ મજકુર મિલકત ખરીદ કરેલ હોય તેઓની સૂચનાથી તમારા જોગનો હાલનો વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે, અને ''મેસર્સ રિધ્ધિ સિધ્ધિ બિલ્ડકોન'' ભાગીદારી પેઢીએ તમારા જોગના હાલના આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતિ બદલ બિલ્ડર/ડેવલોપર્સ તરીકે જોડાઈને સહી કરી આપેલ છે.

આ ''મજકુર મિલકત'' ના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે તમારી પાસેથી અમો વેંચાણ આપનાર જમીન માલિક તથા બિલ્ડર/ડેવલોપર્સને મળેલ છે.

-:: અવેજની વિગત ::-

= = = = = = = = =

રૂા.

થી અમો જમીન માલિકને મળેલ છે.

રૂા.

થી અમો બિલ્ડર/ડેવલોપર્સને મળેલ છે.

રૂા.

==========

આમ, ઉપરોકત વિગતે ''મજકુર મિલકત'' ના અવેજની રકમ રૂા............... તમારા તરફથી અમો વેંચાણ આપનાર જમીન માલિક તથા બિલ્ડર/ડેવલોપર્સને ઉપરોકત વિગતે મળેલ છે, અને હવે પછી અવેજની કોઈ રકમ તમો વેંચાણ લેનાર પાસેથી અમો વેંચાણ આપનાર જમીન માલિક તથા બિલ્ડર/ડેવલોપર્સએ લેવાની બાકી રહેતી નથી કે તમો વેંચાણ લેનારે અમો વેંચાણ આપનાર જમીન માલિક તથા બિલ્ડર/ડેવલોપર્સને અવેજની કોઈ રકમ ચુકવવાની બાકી રહેતી નથી, અને ચુકતે અવેજની રકમ મલ્યાની આથી તમોને પહોંચ આપવામાં આવે છે.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર મિલકત'' નો જેમાં સમાવેશ થાય છે, તે રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૪૭ વાળી જમીન તથા અન્ય જમીન મુળ ખાતેદાર ભણસારી ગોવાભાઈ જાદવભાઈના નામે આવેલ, અને તેઓના અવસાન બાદ ઉતરોતર વારસદાર કેસરબાઈ હીરાભાઈના નામે રેવન્યુ રેકર્ડમાં આવેલ હતી, જેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ માં પ્રમોલગેશન નોંધ નં.૧૫૦, તા.૬-૨-૧૯૫૩ ના રોજ કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ કેસરબાઈ હીરાભાઈનું અવસાન થતા સદરહુ જમીન તેઓના વારસદારો બચુભાઈ પ્રાગજી તથા કિશોર પ્રાગજી તથા ભાઈલાલ

... ૧૦ ...

પ્રાગજી તથા મુકતાબેન પ્રાગજી તથા રૂક્ષ્મણીબેન પ્રાગજી તથા વનીતાબેન પ્રાગજીને વારસાઈ રૂએ પ્રાપ્ત થયેલ, જેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ માં વારસાઈ નોંધ નં.૪૩૦૯, તા.૨૮-૭-૧૯૭૮ થી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ સહવારસદારો પૈકી મુકતાબેન પ્રાગજીનું અવસાન થતા સદરહુ જમીનમાંનો તેઓનો હિસ્સો તેઓના વારસદારો જગદીશચંદ્ર કાંતિલાલ તથા પ્રવિણ કાંતિલાલ તથા ભાવનાબેન કાંતિલાલ તથા નવિનભાઈ કાંતિલાલ તથા હંસાબેન કાંતિલાલને વારસાઈ રૂએ પ્રાપ્ત થયેલ, જેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૪૧૮, તા.૧-૬-૨૦૦૧ થી કરવામાં આવેલ.

દરમ્યાન, સદરહુ સહવારસદારો પૈકી બચુભાઈ પ્રાગજી વિગેરેએ સદરહુ જમીનમાંનો તેઓનો હિસ્સો અનુ.નં.૨૧૬૦, તા.૮-૪-૧૯૯૪ ના દિવારના રજી. બીન અવેજી રીલીઝ ડીડથી કિશોર પ્રાગજી તથા ભાઈલાલ પ્રાગજીની તરફેણમાં જતો કરેલ યાને કે ઉઠાવી લીધેલ, જેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૫૯૭ તા.૧૧-૬-૨૦૦૭ થી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ભાઈલાલ પ્રાગજીભાઈ શાખે મુંજાલ તથા કિશોર પ્રાગજીભાઈ શાખે મુંજાલ પાસેથી સદરહુ રે.સ.નં.૧૩૪૭/પૈકી-૧, હેકટર : ૨-૪૨-૮૧ આરે ચો.મી. વાળી ખેતીની જમીન જીતેન્દ્ર ભરતભાઈ શાહ (ગોસરાણી) તથા પરાગ ભરતભાઈ શાહ (ગોસરાણી) તથા મીહીર સુભાષભાઈ શાહએ અનુ.નં.૬૬૯૫, તા.૩૦-૮-૨૦૦૭ ના દિવારના રજી. દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ, જેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૭૩૭, તા.૫-૩-૨૦૧૦ થી કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ જીતેન્દ્ર ભરતભાઈ શાહ (ગોસરાણી) વિગેરેએ સદરહુ

રે.સ.નં.૧૩૪૭/પૈકી-૧, ચો.મી. ૨૪૨૮૧.૦૦ વાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવાની કાર્યવાહી કરતા સદરહુ જમીનનો લે-આઉટ પ્લાન જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, જામનગરે તેઓના ક્રમાંક : જાવિવિસ/ટેક/૧૪૨/૯૮/૧૦/૫૩૦૨, તા.૧૦-૧૨-૨૦૧૦ ના દિવારના હુકમથી મંજુર કરેલ છે, અને કલેકટરશ્રી, જામનગરે તેઓના ક્રમાંક : જમન/૨/બી.ખે./રજી.૧૪૩/૧૦-૧૧, તા.૨૩-૯-૨૦૧૧ ના દિવારના હુકમથી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી ઉપયોગની પરવાનગી આપેલ છે, જેની નોંધ ગામના નમુના નં.૬ માં નોંધ નં.૭૯૧ તારીખ : -૨૬-૯-૨૦૧૧ થી કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ જીતેન્દ્ર ભરતભાઈ શાહ (ગોસરાણી) વિગેરેએ ''ગોપાલ એન્ટરપ્રાઈઝ'' ભાગીદારી પેઢીની રચના કરેલ, અને સદરહુ પેઢીમાં જીતેન્દ્ર ભરતભાઈ શાહ (ગોસરાણી) તથા પરાગ ભરતભાઈ શાહ (ગોસરાણી) તથા મીહીર સુભાષભાઈ શાહએ ઉપરોકત સમગ્ર બીનખેતીની જમીન પેઢીમાં મુડી તરીકે લાવેલ, અને તે રીતે સદરહુ સમગ્ર બીનખેતીની જમીન ''ગોપાલ એન્ટરપ્રાઈઝ'' ભાગીદારી પેઢીની બનેલ, અને તે અંગે તા.૬-૬-૨૦૧૨ ના દિવારનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ ''ગોપાલ એન્ટરપ્રાઈઝ'' ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ બીનખેતી પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં. ..... થી ...... વાળી જગ્યાનું એમલગમેશન તથા સબ-પ્લોટીંગ કરવાની કાર્યવાહી કરતા જામનગર મહાનગરપાલિકાએ તેઓના ક્રમાંક : ...., તા......... ના દિવારના હુકમથી એમલગમેશન કરતા તેને એમલગેટેડ પ્લોટ નં... આપવામાં આવેલ છે, અને ડી.પી.કપાત તથા કર્વેચર કુલ ચો.મી. ..... બાદ કરતા નેટ પ્લોટ એરીયા ચો.મી. ..... કાયમ કરવામાં આવેલ છે, અને એમલગમેશનના પ્લાન મંજુર કરેલ છે, અને તે એમલગેટેડ પ્લોટ

નં...., ચો.મી. ..... વાળી જગ્યાની તેજ હુકમ નંબર તારીખથી કુલ- ... સબ-પ્લોટીંગની પરવાનગી આપેલ છે, અને સબ-પ્લોટ નં. .../.. થી ..../.... સુધીના સબ-પ્લોટીંગના પ્લાન મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

ત્યારબાદ ''ગોપાલ એન્ટરપ્રાઇઝ'' ભાગીદારી પેઢીએ સબ-પ્લોટ નં..... વાળી જગ્યામાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મેળવવાની કાર્યવાહી કરતા મહાનગરપાલિકા જામનગરે તેઓના ક્રમાંક : .... તા.......... ના દિવારની વિકાસ કાર્યની મંજુરી આપેલ, અને બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરેલ.

ત્યારબાદ મહાનગરપાલિકા જામનગરે મંજુર કરેલ વિકાસ કાર્યની મંજુરી તથા પ્લાન મુજબ સબ-પ્લોટ નં.......... તથા અન્ય જગ્યા ડેવલોપ કરવા સંબંધે અમો વેંચાણ આપનાર જમીન માલિક - તથા બિલ્ડર/ડેવલોપર્સ વચ્ચે અનુ.નં.૮૦૭, તારીખ ૨-૨-૨૦૨૧ ના દિવારનું રજી. ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ કરવામાં આવેલ, અને તે રજી. ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ અન્વયે બિલ્ડર/ડેવલોપર્સ -દ્વારા મજકુર મિલકતનું બાંધકામ તેમના ખર્ચે કરવામાં આવેલ છે.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર મિલકત'' નીચેની શરતો અને સમજણ સાથે વેંચાણ આપેલ છે.

-:: શરત અને સમજણ નીચે મુજબ છે ::-

=======================

૧) તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર મિલકત''નું હાલનું મોજુદ બાંધકામ મહાનગરપાલિકા જામનગરની ધોરણસરની વિકાસ કાર્યની મંજુરી

(રજાચિઠ્ઠી) મેળવી મહાનગરપાલિકાએ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ અમો બિલ્ડરે બાંધકામ કરેલ છે, અને તે બાંધકામ તથા ક્ષેત્રફળ અંગે તમો વેંચાણ લેનારે સંપૂર્ણપણે સંતોષ વ્યકત કરેલ છે.

૨) મિલકત ધારકો માટેની કોમન ફેસેલીટીના જેવા કે ચોકીયાતનો પગાર, કોમન સફાઈનું ખર્ચ, કોમન લાઈટનું ખર્ચ માટે તમારે એસોસીએશન નકકી કરે તે મુજબની મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ એસોસીએશનમાં ડીપોઝીટ કરાવવાની છે. જે રકમનું આ વેંચાણના અવેજ સાથે કોઈ નિસ્બત નથી, તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ભવિષ્યમાં જો આવા કોમન ખર્ચમાં વધારો થાય તો તેવા વધારાના ખર્ચમાં પણ દરેક મિલકત ધારકે પોતાનો વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે. આ રીતે બધા મિલકત ધારકો પાસેથી આવેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમના રોકાણ કે વ્યાજમાંથી એસોસીએશનની રચના થતાં સુધી અમો બિલ્ડર, અને તેની રચના થયા બાદ એસોસીએશન આ અંગે ખર્ચ તથા વ્યવસ્થા સંભાળશે. જો કોઈપણ મિલકત હોલ્ડર ઉપરોકત મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ઉપરાંત જે વધારાનો ખર્ચ થાય તેમાં એસોસીએશને કરેલ નિર્ણય અનુસાર આ વધારાના ખર્ચની રકમમાં તેણે આપવાની રકમ નિયત સમયમાં ચુકવશે નહીં તો એસોસીએશન તેવા મિલકત ધારકને મળતી કોમન સુવિધાઓ બંધ કરાવવા સહિતના પગલા લેવા હકકદાર રહેશે. આ અંગે એસોસીએશનનો નિર્ણય આખરી ગણાશે.

૩) આ તમોને વેંચાણ આપેલ મજકુર મિલકતનો કબજો તમો વેંચાણ લેનારે મેળવી લીધો છે. તેમજ વેંચાણ આપેલ મજકુર મિલકતનું બાંધકામ, ફીટીંગ્ઝ, ફીકચર્સ વિગેરે સંતોષકારક, સારા અને સંગીન છે, જેની જાત તપાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનારે કરીને આ કબજો સંભાળેલ છે અને તમો ખરીદનારે તમારી જગ્યામાં ગેસ્ટ હાઉસ, રેસ્ટોરા, વિડીયો પાર્લર,

હેલ્થ કલબ, ફીટનેશ સેન્ટર કે આવા વેપારી, જાહેર હેતુના મનોરંજનના કે જાહેર ખાનપાનના હેતુવાળા વેપાર ધંધા કે અન્ય સહમાલિકોને ન્યુસન્સ થાય તેવા હેતુ માટે પોતાની જગ્યાનો ઉપયોગ કરવાનો નથી કે મજકુર મિલકતવાળી સમગ્ર જગ્યામાં કોઈપણ પ્રકારનો કચરો ફેંકી ગંદકી કરવાની નથી. સરકાર, મહાનગરપાલિકા વિગેરે સરકારી, અર્ધ-સરકારી સંસ્થાઓના વખતોવખતના નિયમો અને જોગવાઈઓનું તથા આ વેંચાણ દસ્તાવેજની શરતોનું તમામ ખરીદનારાઓએ તથા તેઓના અનુગામી ઉતરોતરના તમામ ખરીદનારે ચુસ્ત રીતે પાલન કરવાનું છે, જેનો અનિવાર્યપણે ઉતરોતર વેંચાણ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે.

૪) સદરહુ પ્રોજેકટની બાંધકામ વપરાશની પરવાનગી (બી.યુ. સર્ટીફીકેટ) આવ્યા બાદ ત્રણ મહિનાની અંદર એફ.એસ.આઈ. તથા ધાબાના હકકો તમો ખરીદનારને ટ્રાન્સફર થઈ જશે, જયારે કોમન એરીયાના હકક હિસ્સો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં, અને તેનો તમામ હકક સોસાયટી કે એસોસીએશનનો રહેશે.

૫) આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર મિલકત'' વાળી આખી બિલ્ડીંગના કોમન રૂલીંગ અંગે કોઈપણ ઓથોરીટીઓના જે તે વખતના કોઈપણ કરવેરા ભરવાના થાય તો તેવા દરેક વરાડે પડતા તમારે ભરવાના રહેશે અથવા એસોસીએશનની સ્થાપના થયે તેમાં જે નિર્ણય થાય તે મુજબ વસુલ આપવાના રહેશે.

૬) વેંચાણ આપેલ જગ્યાના અવેજની રકમ તમો ખરીદનારે ચુકવી આપેલ છે. પરંતુ રાજય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા આ વેંચાણ ઉપર સ્ટેમ્પ ડયુટી, સર્વિસ ટેકસ, વેટ, જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈ વેરો વસુલ લેવામાં આવે તો તેની જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે.

૭) અમો વેંચાણ આપનાર તથા તમો વેંચાણ લેનાર વચ્ચે થયેલ કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શકય ન હોય તો તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ-

... ૧૫ ...

૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમનો હેઠળ સક્ષામ ઓથોરીટી તરફ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

૮) તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેંચનારે જામનગર સબ-રજી. કચેરીમાં અનુ.નં...... તા.......... થી રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ કરાર કરી આપેલ છે, અને તે કરારની જોગવાઈઓ તમો લખાવી લેનાર તથા અમો લખી આપનાર બંને પક્ષાકારને ગ્રાહય છે અને રહેશે

અથવા

તમો ખરીદનારે આ વેંચાણવાળી મિલકતના અવેજની ચુકતે રકમ ઉપરની વિગતે અમો વેંચનારને હાલમાંજ ચુકવેલ છે. તે સંજોગોમાં આપણાં વચ્ચે કોઇ રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ કરાર કરવામાં આવેલ નથી.

૯) આ દસ્તાવેજની કોઈપણ જોગવાઈ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલ નિયમો અને નિયમનો હેઠળ અથવા અન્ય કોઈ લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ રદ્દ અને બિનઅસરકારક જણાઈ આવે તો દસ્તાવેજની તેવી જોગવાઈઓને દસ્તાવેજના હેતુ સાથે વ્યાજબી રીતે અસંગત થાય તેમજ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડેલા નિયમો અને નિયમનો અથવા લાગુ પડતા કાયદા, જે લાગુ પડતું હોય તેને અનુકુળ રહે તેટલી હદે સુધારેલ બાદકરેલ ગણવાની રહેશે.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર મિલકત '' ના અમારા જોગના માલિકી હકકના તથા તેને લગતા નીચે મુજબના હકકના કાગળો તમોને નીચેની વિગતે માલિકી રૂએ આજરોજ સોંપી આપેલ છે અને તમોએ માલિકી રૂએ તે મુજબ અમારી પાસેથી માલિકી રૂએ સંભાળી લીધેલ છે.

-:: હકકના કાગળો ::-

===========

૧) રે.સ.નં.૧૩૪૭ ના ટીપ્પણની નકલ.

... ૧૬ ...

૨) મુળ ખાતેદાર ભણસારી ગોવાભાઈ જાદવભાઈના અવસાન બાદ તેઓના વારસદાર કેસરબેન હીરાભાઈના નામની ગામના નમુના નં.૬ ની પ્રમોલગેશન નોંધ નં.૧૫૦, તા.૬-૨-૧૯૫૩ ની નકલ.

૩) કેસરબાઈ હીરાભાઈના અવસાન બાદ તેઓના વારસદારો બચુભાઈ પ્રાગજી તથા કિશોર પ્રાગજી તથા ભાઈલાલ પ્રાગજી તથા મુકતાબેન પ્રાગજી તથા રૂક્ષ્મણીબેન પ્રાગજી તથા વનીતાબેન પ્રાગજીના નામની ગામના નમુના નં.૬ ની વારસાઈ નોંધ નં.૪૩૦૯, તા.૨૮-૭-૧૯૭૮ ની નકલ.

૪) મુકતાબેન પ્રાગજીના અવસાન બાદ તેઓના વારસદારો જગદીશચંદ્ર કાંતિલાલ તથા પ્રવિણ કાંતિલાલ તથા ભાવનાબેન કાંતિલાલ તથા નવિનભાઈ કાંતિલાલ તથા હંસાબેન કાંતિલાલના નામની ગામના નમુના નં.૬ ની નોંધ નં.૪૧૮, તા.૧-૬-૨૦૦૧ ની નકલ.

૫) કિશોર પ્રાગજી તથા ભાઈલાલ પ્રાગજી જોગ બચુભાઈ પ્રાગજી વિગેરેએ કરી આપેલ અનુ.નં.૨૧૬૦, તા.૮-૪-૧૯૯૪ ના દિવારના રજી. બીન અવેજી રીલીઝ ડીડની નકલ.

૬) ઉપરોકત બીન અવેજી રીલીઝ ડીડ અન્વયેની ગામના નમુના નં.૬ ની નોંધ નં.૫૯૭ તા.૧૧-૬-૨૦૦૭ ની નકલ.

૭) જીતેન્દ્ર ભરતભાઈ શાહ (ગોસરાણી) તથા પરાગ ભરતભાઈ શાહ (ગોસરાણી) તથા મીહીર સુભાષભાઈ શાહ જોગ ભાઈલાલ પ્રાગજીભાઈ શાખે મુંજાલ તથા કિશોર પ્રાગજીભાઈ શાખે મુંજાલએ કરી આપેલ અનુ.નં.૬૬૯૫, તા.૩૦-૮-૨૦૦૭ ના દિવારનો રજી. વેંચાણ દસ્તાવેજ અસલની નકલ.

૮) જીતેન્દ્ર ભરતભાઈ શાહ (ગોસરાણી) તથા પરાગ ભરતભાઈ શાહ (ગોસરાણી) તથા મીહીર સુભાષભાઈ શાહના નામની ગામના નમુના નં.૬ ની નોંધ નં.૭૩૭, તા.૫-૩-૨૦૧૦ ની નકલ તથા ગામના નમુના નં.૭/૧૨ અને ૮/અ ની નકલ.

૯) જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, જામનગરે આપેલ ક્રમાંક : જાવિવિસ/ફા.ટેક/૨૦૨૯, તા.૨૩-૪-૨૦૧૦ ના દિવારના ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ તથા પાર્ટ પ્લાનની નકલ.

૧૦) જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, જામનગરના લે-આઉટ પ્લાન એપ્રુવ્ડ કરવા સંબંધેના તેઓના ક્રમાંક : જાવિવિસ/ટેક/૧૪૨/૬૮/૧૦/૫૩૦૨, તા.૧૦-૧૨-૨૦૧૦ ના દિવારના હુકમની નકલ.

૧૧) કલેકટરશ્રી, જામનગરના બીનખેતી સંબંધેના તેઓના ક્રમાંક : જમન/૨/બી.ખે./રજી.૧૪૩/૧૦-૧૧, તા.૨૩-૯-૨૦૧૧ ના દિવારના હુકમની નકલ.

૧૨) મંજુર થયેલ બીનખેતીના લે આઉટ પ્લાનની નકલ.

૧૩) કલેકટરશ્રી, જામનગરના બીનખેતી સંબંધેના હુકમ આધારેની ગામના નમુના નં.૬ ની નોંધ નં.૭૯૧ તારીખ : - ૨૬-૯-૨૦૧૧ ની નકલ તથા ગામના નમુના નં.૭/૧૨, ૮/અ ની નકલ.

૧૪) ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડ કચેરી, જામનગરે ઈસ્યુ કરેલ હિસ્સા ફોર્મ નં.૪ ની નકલ તથા માપણી શીટની નકલ.

૧૫) ''ગોપાલ એન્ટરપ્રાઈઝ'' ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જીતેન્દ્ર ભરતભાઈ શાહ (ગોસરાણી) વિગેરે વચ્ચે કરવામાં આવેલ તારીખ : ૬-૬-૨૦૧૨ ના દિવારના ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.

૧૬) ''ગોપાલ એન્ટરપ્રાઈઝ'' ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જીતેન્દ્ર ભરતભાઈ શાહ (ગોસરાણી) વિગેરે ના નામના ગામના નમુના નં.૨ ની નકલ.

૧૭) જીતેન્દ્ર ભરતભાઈ શાહ વિગેરે જોગ પ્રવિણ કાંતિલાલ ચાંદ્રા વિગેરેએ કરી આપેલ અનુ.નં.૭૫૧, તા.૨૨-૮-૨૦૧૯ ના દિવારના રજી. કબુલાતનો લેખની નકલ.

૧૮) જીતેન્દ્ર ભરતભાઈ શાહ વિગેરે જોગ રમેશ હસમુખ નંદા વિગેરેએ કરી

આપેલ અનુ.નં.૧૧૪, તા.૩૧-૧-૨૦૨૦ ના દિવારના રજી. કબુલાતનો લેખની નકલ.

૧૯) મહાનગરપાલિકા જામનગરના એમલગમેશન તથા સબ પ્લોટીંગના હુકમની નકલ તથા મંજુર કરેલ પ્લાનની નકલ.

૨૦) મહાનગરપાલિકા જામનગરે આપેલ વિકાસ કાર્યની મંજુરીની નકલ તથા મંજુર કરેલ બાંધકામના પ્લાનની નકલ.

૨૧) મેસર્સ રિધ્ધિ સિધ્ધિ બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો નિલેષ ભીખુભાઈ અસ્વાર વિગેરે વચ્ચે કરવામાં આવેલ તા.૧૦-૬-૨૦૧૪ ના દિવારના ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.

૨૨) મેસર્સ રિધ્ધિ સિધ્ધિ બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો નિલેષ ભીખુભાઈ અસ્વાર વિગેરે વચ્ચે કરવામાં આવેલ તા.૨-૨-૨૦૧૮ ના દિવારના ભાગીદારી ફેરફારના દસ્તાવેજની નકલ.

૨૩) ગોપાલ એન્ટરપ્રાઈઝ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો તથા મેસર્સ રિધ્ધિ સિધ્ધિ બિલ્ડકોનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ અનુ.નં.૮૦૭, તા.૨-૨-૨૦૨૧ ના દિવારના રજી.ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટની નકલ.

ઉપરોકત દર્શાવ્યા સિવાયના ''મજકુર મિલકત'' ના માલિકી હકકના કોઈ કાગળો કે દસ્તાવેજો અમારી પાસે નથી કે તમોને સોંપેલ નથી. તેમ છતાં ''મજકુર મિલકત'' ના માલિકી હકક તથા તે સંબંધેના કોઈ કાગળો કે દસ્તાવેજો ભવિષ્યમાં મળી આવે તો તેની નકલો તમોને બીનતકરાર, વિના મુલ્યે સોંપી આપવાની છે અને તમારા હકક સામે રદ્દબાતલ છે.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર મિલકત '' નો શાંત, ખાલી, બજનશ કબજો અમો વેંચાણ આપનારે તમો વેંચાણ લેનારને સોંપી

આપેલ છે. જે તમોએ સ્થળ પર આવી ખાલી, બજનશ કબજો પ્રત્યક્ષ રીતે જોઇ તપાસીને માલિકી રૂએ સંભાળી લીધેલ છે.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર મિલકત'' અમો વેંચાણ આપનારની માલિકી, કબજા, ભોગવટાની છે, અને તેમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઇનો કોઈપણ જાતનો હકક, હિસ્સો, હિત, સંબંધ, લાગભાગ કે અધિકાર આવેલ નથી, અને અમોને વેંચાણ આપવા સંપૂર્ણ સતા અને અધિકાર છે.

તેમજ ''મજકુર મિલકત'' ઉપર કોઈપણ વ્યકિત, પેઢી, સંસ્થા, સરકારી કે અર્ધ-સરકારી કચેરી, સહકારી મંડળી, રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક કે સરકારશ્રીનું કોઈપણ જાતનું લેણું, બોજો, ચાર્જ, કરજ, લીયન કે અગ્રહકક આવેલ નથી, અને આ ''મજકુર મિલકત'' સંપૂર્ણ બોજારહીત છે, અને કલીયર ટાઈટલવાળી અને મારકેટેબલ છે.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર મિલકત'' અંગે કોઈપણ સરકારી, અર્ધ-સરકારી કચેરી, કોર્ટ, લવાદ, ટ્રીબ્યુનલ કે કોઈપણ રેવન્યુ ઓથોરીટી સમક્ષ કે શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા કચેરી જામનગર તથા મહેસુલ પંચ, અમદાવાદ કે સરકારશ્રીમાં શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા ધારા અન્વયે કે કોઈપણ પ્રકારે અરજ, અહેવાલ, દરદાવા, અપીલ, રીવીઝન, રીવ્યુ થયેલ નથી કે પેન્ડીંગ નથી.

તેમજ ''મજકુર મિલકત'' વાળી આખી જગ્યા પૈકી કોઈપણ જમીન સરકારશ્રીમાં સંપાદીત કે ફાજલ જાહેર થયેલ નથી કે ''મજકુર મિલકત'' ને આંચ કે ટાંચ આવે તેવા કોઈપણ પ્રકારના હુકમનામા થયેલ

નથી કે થવામાં નથી અને ''મજકુર મિલકત'' ના અમારા જોગના માલિકી હકકમાં કોઈપણ જાતની ખામી નથી.

તેમજ ''મજકુર મિલકત'' અંગે અમોએ તમારા સિવાય અન્ય કોઈપણ સાથે વેંચાણ કરાર કે સોદો કરેલ નથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે કોઈપણ વ્યકિતને પેઢી, સંસ્થા, મંડળીમાં ગીરો, મોરગેજ કરેલ નથી અને ''મજકુર મિલકત'' અન્ય કોઈપણ રીતે કોઈપણને ટ્રાન્સફર, તબદીલ કે એસાઈન કરેલ નથી અને ''મજકુર મિલકત'' સંપૂર્ણ કલીયર ટાઈટલવાળી અને મારકેટેબલ છે, તેમજ બોજામુકત છે, તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી, વિશ્વાસ અને ભરોસો આપી અમોએ તમોને વેંચાણ આપેલ છે.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર મિલકત'' નો શાંત, ખાલી, બજનશ કબજો માલિકી રૂએ તમોને સોંપી આપેલ હોય અને તમોએ સંભાળી લીધેલ હોય ''મજકુર મિલકત'' માં અમારો એટલે કે વેંચાણ આપનારનો કે અમારા વંશવારસો, એસાઈનીઓ, સકસેસરો, ઈત્યાદી કોઈનો હકક, હિસ્સો, હિત, સંબંધ, લાગભાગ કે અધિકાર રહેતો નથી કે રાખવામાં આવતો નથી, અને આજથી તમો તમારા વંશવારસો વેરે માલિક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થાવ છો, આજથી ''મજકુર મિલકત'' નો તમારી મરજી, મુન્સફી, ઈચ્છા અનુસાર માલિકી રૂએ વ્યવસ્થા, ઉપયોગ, ભોગવટો, ઉપભોગ કરવા કાયદા અનુસાર હકકદાર થાવ છો.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર મિલકત'' ના હવા-ઉજાસના, આકાશ-પાતાળના, વપરાશી પાણીના, વરસાદી પાણીના નિકાલના, ટેકાના, મજમુપણાના વિગેરેના ઈઝમેન્ટના જેવા અને જેટલા હકકો અમો વેંચાણ આપનારના છે તેવા અને તેટલા દરેક ઈઝમેન્ટના હકકો તમોને વેંચાણ આપેલ છે, અને તેવા તમામ હકકો તમોને તમારા વંશવારસો

વેરે માલિકી રૂએ પ્રાપ્ત થાય છે, અને તેનો ઉપયોગ કરવા તમો હકકદાર થાવ છો.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર મિલકત '' સંબંધેના સરકારશ્રીની સંબંધકર્તા કચેરીના તમામ કરવેરા આજદિન સુધીના ભરપાઇ કરી આપેલ છે, અને આજના દિવાર પછીના તમામ કરવેરા વગેરે ભરપાઇ કરવાની જવાબદારી તમારી છે. તેમ છતાં આજના દિવાર સુધીના જે કાંઇ કરવેરા ભરવાના બાકી નીકળે તો તે અમારે ભરપાઇ કરી આપવાના છે.

આ તમોને વેંચાણ આપેલ ''મજકુર મિલકત'' તમો વેંચાણ લેનારે સંબંધકર્તા કચેરીઓમાં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાની છે અને તે સંબંધે જયાં જયાં અમારી સહી, સંમતિ, કબુલત, હાજરીની જરૂરત પડે ત્યાં ત્યાં અમારે હાજર રહી સહી, સંમતિ, કબુલત આપવી છે, અને તે બાબતે સંપૂર્ણ સાથ અને સહકાર આપવો છે.

આ વેંચાણ દસ્તાવેજ તમોએ તમારા નામે ખરીદ કરેલ સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર કરવામાં આવેલ છે. જે મુદ્દત દરમ્યાન તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવો છે.

તમારા જોગના આ વેંચાણ દસ્તાવેજનું કાર્ય પરીપૂર્ણ કરવા અમો વેંચાણ આપનારે બીજી જે કાંઇ કાર્યવાહી કરવી જરૂરી હોઇ, તેવી દરેક કાર્યવાહી અમો વેંચાણ આપનારે મુદતસર પૂર્ણ કરી આપવાની રહેશે, તે સંબંધેની તમામ જવાબદારી અમારી રહેશે.

આ વેંચાણ દસ્તાવેજ અમોએ વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, કોઇપણ જાતના અનુચીત દબાણ કે પ્રભાવ વગર, મુકત

સંમતિથી, બીના કેફે, સંપૂર્ણ સભાન અને સાવધ અવસ્થામાં, અવેજની ચુકતે રકમ સ્વીકારી કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશવારસો વેરે કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

જામનગર.

તા.

અત્રે....................સહી અત્રે....................શાખ

''ગોપાલ એન્ટરપ્રાઈઝ'' ના નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો :-

૧)------------------ ----------------

જીતેન્દ્રભાઇ ભરતભાઈ શાહ

૨)------------------ ----------------

પરાગભાઇ ભરતભાઈ શાહ

૩)------------------

મીહીર સુભાષભાઈ શાહ

૪)------------------

રામગોપાલ ઓછવલાલ મહેશ્વરી

૫)------------------

અમિત વૃજલાલ ખારેચા

... તે જમીન માલિક

'મેસર્સ રિધ્ધિ સિધ્ધિ બિલ્ડકોન'' ના નામથી

ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો : -

૧) --------------------

નિલેષ ભીખુભાઇ અસ્વાર

૨) ---------------------

સુરેશ ગોવાભાઇ વસરા

... તે બિલ્ડર / ડેવલોપર્સ