(( ૧ ))

**રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :**

**===============**

**========================================**

**- :: વેંચાણ - દસ્તાવેજ :: -**

**= = = = = = = = = = = = =**

**અવેજ રૂા. ................../- અંકે રૂપીયા ..................................... પુરા નો**

**= = = = = = = = = = = = = = = = = = = = = =**

**લખાવી લેનાર :-**

**(પ્રથમ પક્ષકાર)**

**... તે ખરીદનાર**

**જોગ,**

**લખી આપનાર :- ઓમ્ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી**

**(બીજા પક્ષકાર) ભાગીદારી પેઢી**

**FIRM No. : GUJRJ203575**

પેઢીનું સરનામું :-

શિવમ્ ચોક, દેવીકા પાનની સામે,

ગુલાબનગર, જામનગર

**હસ્તે, તેનાં પ્રવર્તમાન ભાગીદારો :-**

**==================**

**૧) નિઝાર ઝીણાભાઇ નાયાણી**

ઉ. વ. : ૪૭, ધંધો : વેપાર,

ઠે. : ૧૦૧, પ્રિન્સ એપાર્ટમેન્ટ

પ્રથમ માળે, ખંભાળીયા નાકા બહાર,

જામનગર

PROOF

**૨) સંજય ગોરધનભાઇ નડીયાપરા**

ઉ. વ. : ૪૭, ધંધો : વેપાર,
ઠે. : દેવિકા પાનની સામે,
ગુલાબનગર, શાક માર્કેટ પાસે,
જામનગર

**... તે વેંચાણ આપનારાઓ**

જત, આ વેંચાણ દસ્તાવેજથી અમો લખી આપનારાઓ તે વેંચાણ આપનારાઓ (બીજા પક્ષકાર) તમો લખાવી લેનાર તે ખરીદ કરનાર (પ્રથમ પક્ષકાર) જોગ આથી લખી આપી બંધાઇએ છીએ કે, :-

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

જોગ અમો લખી આપનારાઓ તે વેંચાણ આપનારાઓ **ઓમ્ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી હસ્તે, તેનાં પ્રવર્તમાન ભાગીદારો (૧) નિઝાર ઝીણાભાઇ નાયાણી તથા (૨) સંજય ગોરધનભાઇ નડીયાપરા** (જેનો હવે પછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં ''વેંચાણ આપનાર કે વેંચનાર, લખી આપનાર, અમો, અમારા, બીજા પક્ષકાર'' એ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે અને તે સંબોધનમાં તેમના વંશવારસો, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ, એસાઇની વિગેરેનો સમાવેશ થઇ જાય છે તે) આ વેંચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી બંધાઇએ છીએ કે, :-

**૧)** આપણા પૈકી બીજા પક્ષકાર '' ઓમ્ ડેવલોપર્સ '' ભાગીદારી પેઢી છે, અને જેની શોપ : શિવમ્ ચોક, દેવીકા પાનની સામે, ગુલાબનગર, જામનગર મુકામે આવેલ છે, તે આ હેઠળની શોપ વાળી જગ્યા વેંચનાર છે, અને આ દસ્તાવેજમાં હવે પછી તેનો ઉલ્લેખ બિલ્ડર / પ્રમોટર તરીકે કરવામાં આવશે, અને તે સંબોધનમાં તે પેઢીનાં પ્રવર્તમાન તમામ ભાગીદારો, વહીવટદારો, એકઝીકયુટર્સ, એસાઇની, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ વિગેરેનો સમાવેશ થઇ જાય છે.

**૨)** અમો બીજા પક્ષકાર - વેંચાણ આપનારની સ્વતંત્ર માલિકી અને કબજા ભોગવટા વાળી જગ્યા, જે ગુજરાત રાજયનાં, ડીસ્ટ્રીકટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ જામનગરનાં, શહેર જામનગરમાં, ગુલાબનગર વિસ્તારમાં, **શાક માર્કેટ તરીકે ઓળખાતી ખુલ્લી જગ્યા,** જે જામનગર સીટી સર્વે કચેરીમાં **વોર્ડ**

PROOF

**નંબર : ૧૧ માં, શીટ નંબર : ૧૯૩ માં, નવા સીટી સર્વે નંબર : ૨૦૯૧** થી નોંધાયેલ છે. જેનું **સીટી સર્વેના રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૬૯.૭૦ ચોરસ મીટર અર્થાત્ ૫૦૫૫.૮૫ ચોરસ ફુટ થાય છે.** તેમજ સ્થાનીકે સ્થળ ઉપર ૪૪૫.૩૦ ચોરસ મીટર અર્થાત્ ૪૭૯૩.૨૧ ચોરસ ફુટ ક્ષેત્રફળ વાળી ખુલ્લી જગ્યા આવેલ છે. જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના શેડયુઅલ 'અ' માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જગ્યા ઓમ્ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી હસ્તે, તેનાં પ્રવર્તમાન ભાગીદારો (૧) નિઝાર ઝીણાભાઇ નાયાણી તથા (૨) સંજય ગોરધનભાઇ નડીયાપરાએ જામનગર મહાનગર પાલિકા (તે બોમ્બે પ્રોવીઝનલ મ્યુનીસીપલ એકટ તળે સંસ્થાગીત થયેલ લોકલ સ્ટેચ્યુટરી ઓથોરીટી) થ્રુ : એસ્ટેટ શોપર - શ્રી નિતીનકુમાર આર. દિક્ષીત પાસેથી રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર : ૩૧૮૭ તારીખ : ૦૪/૦૬/૨૦૨૧ થી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યારબાદ અમો વેંચાણ આપનાર - બીજા પક્ષકાર '' ઓમ્ ડેવલોપર્સ '' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી હસ્તે, તેનાં પ્રવર્તમાન ભાગીદારો (૧) નિઝાર ઝીણાભાઇ નાયાણી તથા (૨) સંજય ગોરધનભાઇ નડીયાપરાએ સદરહુ જગ્યામાં જામનગર મહાનગર પાલિકાની બાંધકામ વિકાસ કાર્યની પરવાનગી નંબર : જેએમસી/ટી.પી./બી/૨૯/૮૩/ ૨૦૨૧ તારીખ :૦૬/૧૨/૨૦૨૧ થી મેળવી તે મુજબ ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર પાર્કીંગ, એન્ટ્રન્સ, સ્ટેર, સત્તર દુકાનો, ચાર ડબલ્યુ. સી., એક હેન્ડીકેપ ટોઇલેટ, ત્રણ યુરીનલ પેસેજ તથા ફર્સ્ટ ફલોર પર દશ શોપ, પેસેજ, લોબી, સ્ટેર, ચાર ડબલ્યુ. સી., ચાર યુરીનલ નું મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરેલ છે. જે બિલ્ડીંગને **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ ''** તરીકે ઓળખાવેલ છે. જે બાંધકામ પૂર્ણ થઇ જતાં જામનગર મહાનગર પાલિકા દ્વારા તારીખ : ........................ ના રોજ બિલ્ડીંગ વપરાશ પરવાનગી નંબર : ............................. ............................ થી આપવામાં આવેલ છે.

PROOF

૩) અમો બીજા પક્ષકાર - વેંચાણ આપનારે આ પ્રોજેકટ રિઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, જામનગર સમક્ષ રજીસ્ટ્રેશન નંબર : ......................... ...................................... તારીખ : ...................... થી નોંધાવેલ છે. જે નોંધણી સર્ટીફીકેટની નકલ તમો પ્રથમ પક્ષકાર ખરીદનારને આપવામાં આવેલ છે.

૪) આ ઇમારત **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ ''** માં તમો ઉપર જણાવેલ પ્રથમ પક્ષકારે **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ '' ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર આવેલ શોપ નંબર : ............** વાળી શોપ ખરીદ કરવા અન્વયે અમો બીજા પક્ષકાર વેંચાણ આપનારે તમો ખરીદ કરનાર પ્રથમ પક્ષકાર જોગ તારીખ : .................... ના રોજ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી, જામનગર-૩ ખાતે અનુક્રમ નંબર : ................. થી નોંધાયેલ રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ કરાર કરી આપેલ છે. જે વેંચાણ કરારની તમામ શરતો તમો લખાવી લેનાર ખરીદ

કરનારને યથાવત બંધનકર્તા રહેશે, તેવી સમજણ સાથે પ્રથમ પક્ષકાર જોગ નીચેની વિગતોને આધીન આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે.

**૫) વેંચાણ આપેલ શોપની વિગત, વર્ણન તથા હદદિશા :: -**

**====================================**

ગુજરાત રાજયનાં, ડીસ્ટ્રીકટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ જામનગરનાં, શહેર જામનગરમાં, ગુલાબનગર વિસ્તારમાં, **શાક માર્કેટ તરીકે ઓળખાતી ખુલ્લી જગ્યા,** જે જામનગર સીટી સર્વે કચેરીમાં **વોર્ડ નંબર : ૧૧ માં, શીટ નંબર : ૧૯૩ માં, નવા સીટી સર્વે નંબર : ૨૦૯૧** થી નોંધાયેલ છે. જેનું **સીટી સર્વેના રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૬૯.૭૦ ચોરસ મીટર અર્થાત્ ૫૦૫૫.૮૫ ચોરસ ફુટ થાય છે.** તેમજ સ્થાનીકે સ્થળ ઉપર ૪૪૫.૩૦ ચોરસ મીટર અર્થાત્ ૪૭૯૩.૨૧ ચોરસ ફુટ ક્ષેત્રફળ વાળી ખુલ્લી જગ્યા આવેલ છે.

તે જગ્યામાં જામનગર મહાનગર પાલિકાની પરવાનગી નંબર : જેએમસી/ટીપી/બી/૨૯/૮૩/૨૦૨૧ (છાપેલ નં. ૨૦૨૧/૦૨૮૪) તારીખ : ૦૬/૧૨/૨૦૨૧ મેળવી તે મુજબ બાંધવામાં આવેલ **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ '' ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર આવેલ શોપ નંબર : ............. વાળી ફકત ગ્રાઉન્ડ ફલોરનાં હકક અધિકાર વાળી શોપ** જેનું ક્ષેત્રફળ તથા હદદિશા નીચે મુજબ છે.

**- :: વેંચાણ આપેલ શોપનું ક્ષેત્રફળ :: -**

**====================**

| **ક્ષેત્રફળ** | | **ચોરસ મીટર** | **ચોરસ ફુટ** |
|---|---|---|---|
| **====** | | **=======** | **======** |
| **કારપેટ** | **:-** | | |
| **બિલ્ટઅપ** | **:-** | | |
| **કોમન એરીયા** | **:-** | | |

**- :: વેંચાણ આપેલ શોપની હદદિશા :: -**

**====================**

**ઉત્તર તરફ :**

**દક્ષિણ તરફ :**

**પૂર્વ તરફ :**

**પશ્ચિમ તરફ :**

PROOF

**ઉપરોક્ત શોપ જામનગર મહાનગર પાલિકા દફતરે નવા એસેસી નંબર : ............................................. થી નોંધાયેલ છે.**

**વેંચાણવાળી શોપની સાથે તમોને સમગ્ર '' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ '' તળેની જમીનમાં તમોએ ખરીદ કરેલ શોપના ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં અન્ય ખરીદનાર - સહમાલિકો સાથેનાં ........................ ચોરસ મીટર અવિભાજીત જમીનના હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.**

૬) ઉપરોક્ત શોપ તમો લખાવી લેનાર પ્રથમ પક્ષકાર - ખરીદ કરનારને કુલ **રૂા. ................./- અંકે રૂપીયા ...................................... પુરા** માં વેંચાણ આપવામાં આવેલ છે.

જે વેંચાણના અવેજની રકમ અમો બીજા પક્ષકાર - વેંચાણ આપનાર ને તમો લખાવી લેનાર - પ્રથમ પક્ષકાર તરફથી નીચેની વિગતે ચુકતે વસુલ મળી ગયેલ છે. જેની આથી અમો બીજા પક્ષકાર - વેંચાણ આપનાર તમો લખાવી લેનાર ખરીદ કરનાર - પ્રથમ પક્ષકારને પહોંચ આપીએ છીએ.

**- :: ચુકવેલ અવેજની વિગત :: -**

**===================**

-----------------

**રૂા. અંકે રૂપીયા**

===========

**૭) તમોને વેંચાણ આપેલ શોપની શરતો નીચે મુજબ છે. :: -**

**===================================**

**૧)** આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર શોપ '' વાળી સમગ્ર બિલ્ડીંગનું નામ **'' શિવમ્**

PROOF

**કોમ્પલેક્ષ ''** રાખવામાં આવેલ છે. તે નામમાં તેમજ સંપૂર્ણ બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં, તથા દેખાવ અને સુશોભનને અસર થાય તેવો કોઇ ફેરફાર કરવાનો નથી કે ભવિષ્યમાં કરી શકશો નહિં.

**૨)** તમોએ વેંચાણ રાખેલ મજકુર શોપમાં સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થોનો સંગ્રહ કરવાનો નથી, કે આખી ઇમારતને નુકશાન થાય, જોખમ થાય કે અન્ય સહમાલિકોને ન્યુસન્સ થાય તે પ્રકારે ઉપયોગ કરવાનો નથી. કોમન ચાલ, પેસેજ કે પાર્કિંગની જગ્યામાં ખરીદનારે ગંદકી કરવાની નથી, કે અડચણ અટકાયત કરવાની નથી.

એકંદરે **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ ''** ઇમારતના કોરીડોર, લોન્જ કે પેસેજમાં કોઇ વસ્તુ રાખવાની નથી, અડચણ થાય તેમ કરવાનું નથી અને આ પેસેજ ખુલ્લા અને સ્વચ્છ રાખવાના છે.

**૩)** આ **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ ''** ઇમારતના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર આવેલ શોપ ખરીદનારે પોતાની શોપનો ઉપયોગ ગંદકી તથા ન્યુસન્સ થાય તેવા હેતુ માટે કરવાનો નથી, તેમજ આ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરની જગ્યાનું હાલ જે ફ્લોર લેવલ છે, તે ફ્લોર લેવલ નીચે ઉતારવાનું નથી.

૪) આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર શોપ '' માં એવા ધંધાઓ કે જેને લીધે **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ ''** બિલ્ડીંગનાં અન્ય યુનિટ ધારકોને ન્યુસન્સ થાય તેવા ધંધાઓ કરવાના નથી. તેમજ આ મજકુર શોપ વાળી જગ્યામાં તમો વેંચાણ લેનારે સળગી ઉઠે તેવા જલદ કે સ્ફોટક પદાર્થોનો સંગ્રહ કરવાનો નથી. તેમજ કાયદાથી પ્રતિબંધીત અને આખી ઇમારતને નુકશાન કે જોખમ થાય તેમજ અન્ય યુનિટ ધારકોને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવા પ્રકારનાં હેતુ માટે ઉપયોગ કે વ્યવસાય કરવાના નથી કે કોઇ ગેરકાયદેસરના કૃત્યો કરવાના નથી.

૫) તમો વેંચાણ લેનારે આ વેંચાણ દસ્તાવેજથી જે **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ ''** કોમર્શિયલ બિલ્ડીંગ પૈકીની મજકુર શોપ ખરીદ કરેલ છે, તે સમગ્ર બિલ્ડીંગ કોમર્શિયલ હેતુ માટે જ બાંધવામાં આવેલ છે અને તેનો કોઇપણ પ્રકારનો હળવો કે ભારે ઇન્ડસ્ટ્રીઝ માટે કે રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરી શકશે નહિં, તેમજ દરેક યુનિટ ધારકોએ બીજાઓને ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવો ઘોંઘાટ, ગંદકી કે બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તેવો કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારે મુશ્કેલીરૂપ કે નડતરરૂપ કે અવઢવ થાય તેવા કોઇપણ પ્રકારના અનધિકૃત કૃત્ય કે વ્યવસાય બિલ્ડીંગનાં કોઇપણ ભાગમાં કરવાનો નથી.

PROOF

૬) આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર શોપ '' તથા આખી બિલ્ડીંગનું હાલનું બાંધકામ મહાનગરપાલિકા જામનગરે આપેલ બાંધકામની મંજુરી તથા મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ કરેલ છે. જે તમોએ જોઇ તપાસીને લીધેલ છે.

૭) આ મજકુર શોપનો તમારા જોગનો હાલનો વેંચાણ દસ્તાવેજ મજકુર શોપ પુરતો જ કરી આપવામાં આવે છે. તેની ઉપરનાં ભાગે કે નીચેના ભાગે જે જગ્યા આવેલ છે, તે અંગે તમો વેંચાણ લેનારને કોઇ હકક પ્રાપ્ત થતા નથી, તેમજ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર શોપ '' ની અંદરના ભાગે સુધારા, વધારા કે ફર્નિચર કે ફેરફાર તમારા ખર્ચે કરવા હકકદાર રહેશો પણ તેના કારણે અન્ય યુનિટ ધારકોને નુકશાન થાય તેવી કોઇ તોડફોડ કરવાની નથી.

૮) તમોને વેંચાણ આપેલ મજકુર શોપવાળી આખી જગ્યા તથા તે બિલ્ડીંગના કોલમ, બીમ, સ્ટ્રકચર, છત, ફલોરીંગ બધી બાજુની દિવાલો એકજ બિલ્ડીંગનો ભાગ છે. તેથી તમામ ખરીદનારાઓના મજમુ અને અવિભાજીત હોય તેમાં તમો વેંચાણ લેનારે કોઇ ફેરફાર, તોડફોડ કે પરિવર્તન કરવાના નથી.

PROOF

૯) ભવિષ્યમાં કોઇપણ કારણોસર આખી બિલ્ડીંગ તુટી પડે તો તમો વેંચાણ લેનારનો કબજો જેટલા ભાગ પર બાંધકામવાળો છે તે ભાગ પર તેટલી જ બાંધકામવાળી જગ્યાનો તમો વેંચાણ લેનારનો રહેશે, અને તે વખતે જે નિયમો કે કાયદો કે કલમ, ધારા, ધોરણસર અમલમાં હોય તે રીતે જગ્યાનાં દરેક યુનિટ ધારકોએ સાથે મળીને બાંધકામ કરી દરેક જગ્યા પ્રમાણે વરાડે પડતું ખર્ચ દરેકે ભોગવવાનું રહેશે, અને તે સંબંધે જે અધિનિયમન તથા તે તળે જે તે વખતે અમલમાં હોય તે નિયમોનુસાર તમારે તથા તમારી સાથેનાં યુનિટ હોલ્ડરો હોય તેનો વ્યકિતગત હકક તે રીતે દરેકને પ્રાપ્ત થાય છે.

૧૦) આ તમોને વેંચાણ આપેલ મજકુર શોપ વાળી **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ ''** ઇમારતના ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં આવેલ કોમન પાર્કિંગની જગ્યા તમો વેંચાણ લેનાર સહિત બધા યુનિટના માલિકો વચ્ચે મજમુ રહેશે, અને સદરહુ કોમન પાર્કિંગનો મજમુ હકક તમો વેંચાણ લેનારનાઉતરાધીકારી ને પણ પ્રાપ્ત થશે, અને દરેક ખરીદનાર પોતાને ભોગવવાના કોમન મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચના હિસ્સાના પ્રમાણમાં તથા એસોસીએશન નકકી કરે તે મુજબ તેનો વ્યાજબી ઉપયોગ - ઉપભોગ કરી શકશે. કોમન પાર્કિંગની જગ્યાનો ઉપયોગ પાર્કિંગ સિવાય બીજા કોઇ હેતુ માટે કરી શકાશે નહિં. પરંતુ આ પાર્કિંગની જગ્યામાં કોઇપણ યુનિટ ધારકોને જનરેટર સેટ મુકવાની જરૂરીયાત ઉભી થાય તો આવા યુનિટ ધારક અમો વેંચાણ

આપનારની સંમતિથી અન્ય યુનિટ ધારકોને આ પાર્કિંગની જગ્યાના વપરાશ - ઉપયોગમાં અડચણ ન થાય તે રીતે પોતાના જનરેટર સેટ મુકી શકશે.

૧૧) **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ ''** બિલ્ડીંગમાં અગાસી ઉપર કોમન ઓવર હેડ ટેન્ક બનાવેલ છે, તેમાંથી દરેક ફલોર ઉપર આપવામાં આવેલ કોમન ટોઇલેટ બ્લોક તેમજ ભોંયતળીયાના યુનિટોમાં વોટર કનેકશન હોય તેઓને પાણી વિતરણ કરાશે, જે માટે ભુતળના બોરનું પાણી ઉપર ઓવર હેડ ટેન્કમાં આવશે, જેનો દરેક ખરીદનારે સંપીને એસોસીએશન નકકી કરે તે મુજબ તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

૧૨) વેંચાણ દસ્તાવેજ વાળી મજકુર શોપના ઇલેકટ્રીક અને વોટર કનેકશન તથા ભુગર્ભ ગટ્ટર જોડાણને લગતા ડીપોઝીટ ખર્ચ સહિતના ખર્ચા તમો વેંચાણ લેનારે ભોગવવાના રહેશે.

૧૩) આ **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ ''** ના કોમર્શિયલ યુનિટ ધારકો માટેની કોમન ફેસેલીટીના જેવા કે સેનેટરી બ્લોકસ, યુરીનલ, લીફટ, કોમન ઇલેકટ્રીક લાઇટ, સીડી, પાર્કિંગ, કોમન વોટર ચાર્જીસ, ડીપવેલ, બોરપંપ, ચોકીદારના પગાર, સફાઇ ખર્ચ વિગેરે કોમન ખર્ચ તમારે **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ (જામનગર) કો-ઓનર્સ એસોસીએશન ''** ના દરેક યુનિટધારકો સાથે વધારે પડતો ભોગવવાનો છે, અને તે માટે મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ (જામનગર) કો-ઓનર્સ એસોસીએશન ''** માં ડીપોઝીટ કરાવવાના રહેશે. જે રકમનું આ વેંચાણના અવેજ સાથે કોઇ નિસ્બત નથી, તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ભવિષ્યમાં જો આવા કોમન ખર્ચમાં વધારો થાય તો તેવા વધારાના ખર્ચમાં પણ દરેક યુનિટ ધારકે પોતાનો વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો રહેશે. આ રીતે બધા યુનિટ ધારકો પાસેથી આવેલ મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમનાં રોકાણ કે વ્યાજમાંથી એસોસીએશનની રચના થતાં સુધી અમો વેંચાણ આપનાર અને તેની રચના થયા બાદ એસોસીએશન આ અંગે ખર્ચ તથા વ્યવસ્થા સંભાળશે. જો કોઇપણ જગ્યા ખરીદનાર ઉપરોકત્ત મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ઉપરાંત જે વધારાનો ખર્ચ થાય તેમાં એસોસીએશને કરેલ નિર્ણય અનુસાર આ વધારાના ખર્ચની રકમમાં તેણે આપવાની રકમ નિયત સમયમાં ચુકવશે નહિં તો એસોસીએશન તેવા યુનિટ ધારકને મળતી કોમન લાઇટ, પાણી, લીફટ, સફાઇ વિગેરે કોમન સુવિધાઓ બંધ કરાવવા સહિતનાં પગલાં લેવા હકકદાર રહેશે. આ અંગે એસોસીએશનનો નિર્ણય આખરી ગણાશે. જો બધા યુનિટોનું વેંચાણ થયા પહેલાં જ આવા એકમની રચના થઇ જશે તો આ વેંચાણ થયા વગરના બાકીના યુનિટના મેઇન્ટેનન્સમાં વરાડે પડતો હિસ્સો આ યુનિટોનું વેંચાણ થાય નહિં અને ત્યાં સુધી અમો વેંચાણ આપનારે ભોગવવાનો રહેશે, અને આ પેટે અમો વેંચાણ આપનારે યુનિટ દીઠ જે રકમ નકકી

PROOF

કરવામાં આવે તે રકમ એસોસીએશનમાં આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અંગે અમો વેંચાણ આપનારે કોઇ મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ આપવાની રહેશે નહિં.

૧૪) અમો વેંચાણ આપનારે ધી ગુજરાત ઓનરશીપ શોપ એકટની કલમ - ૧૭ મુજબ રૂલ - ૧૩ હેઠળનું આવશ્યક ડેકલેરેશન ફોર્મ - 'જી' સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી, જામનગરમાં રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે. આ રીતે **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ ''** ના તમામ યુનિટો આ કાયદાની જોગવાઇ હેઠળ મુકેલ છે. આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર શોપ '' ને પણ ગુજરાત ઓનરશીપ શોપ એકટની જોગવાઇઓ અને નિયમો લાગુ પડે છે. તમો વેંચાણ લેનાર પોતાની આ '' મજકુર શોપ '' સદરહુ કાયદાની જોગવાઇઓ તથા તે સાથે એકઝીબીટ 'બી' થી જોડવામાં આવેલ બાયલોઝનું પાલન કરવા તમો વેંચાણ લેનારે ખાત્રી આપી તે અંગે કલમ - ૨૦ મુજબ નિયત કરેલ ફોર્મ - એચ નું ડેકલેરેશન પણ કરી આપેલ છે, તે આ દસ્તાવેજનો એક ભાગ છે અને આ સાથે સામેલ છે. તે રીતે આ વેંચાણ વ્યવસ્થા ધી ગુજરાત ઓનરશીપ ઓફ શોપ એકટ ૧૯૭૨ ની તથા અન્ય તમામ પ્રવર્તમાન કાયદાઓની જોગવાઇને આધીન રહીને કરવામાં આવેલ છે, અને તે મુજબ પક્ષકારોના હકક, અધિકાર અને જવાબદારીઓ રહેશે.

આ **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ ''** ના સહીયારા અને મજીયારા વિસ્તાર તથા સગવડોમાં બધી શોપ ધારણકર્તાઓનું એસોસીએશન ઓનર્સ ડેકલેરેશન મુજબ સંયુકત અને અવિભાજય માલિકી હકક અને હિત રહેશે, અને તેનો ઓનર્સ ડેકલેરેશનમાં દર્શાવ્યા મુજબ સંયુકત ઉપયોગ કરવા હકકદાર અને અધિકાર છો, અને તેવી જાળવણી કરવા, ઉપયોગ ખર્ચમાં વરાડે પડતો હિસ્સો આપવા જવાબદાર છો.

PROOF

૧૫) **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ ''** બિલ્ડીંગનો વિમો ઉતારવામાં આવે ત્યારે કુલ વિમા ખર્ચમાં તમો વેંચાણ લેનારે પોતાનો વરાડે પડતો હિસ્સો એસોસીએશન નકકી કરે તે મુજબ આપવાનો છે, અને તમો વેંચાણ લેનારે વિમાની શરતોનું પાલન કરવાનું છે અને પોલીસીની શરતોનો ભંગ કરવાનો નથી કે પ્રિમીયમ વધારે ભરવું પડે તેવું કૃત્ય કરવાનું નથી.

૧૬) આ તમોને વેંચાણ આપેલ મજકુર શોપ સંબંધે સરકારશ્રી, મહાનગર પાલિકા વિગેરે સરકારી, અર્ધ-સરકારી સંસ્થાઓના વખતોવખતના નિયમો અને જોગવાઇઓનું તથા આ દસ્તાવેજની શરતોનું તમામ ખરીદનારાઓએ તથા તેઓના અનુગામી ઉતરોતરના તમામ ખરીદનારે ચુસ્ત રીતે પાલન કરવાનું છે, જેનો અનિવાર્યપણે ઉતરોતર વેંચાણ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે. પક્ષકારો વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદને સરસ રીતે સમાધાન કરવામાં

આવશે. નિષ્ફળતાના કિસ્સામાં આ વિવાદને સુમેળમાં સ્થાયી કર્યો, જેને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) રૂલ્સ - ૨૦૧૬, નિયમો અને નિયમનોની જોગવાઇઓ અનુસાર સક્ષમ અધિકારીને સંદર્ભિત કરવામાં આવશે.

જમીનની માલિકી સંબંધી ટાઇટલ ડોકયુમેન્ટસ અમો વેંચાણ આપનાર સાથે રહેશે અને વેંચાણ દસ્તાવેજ તમો વેંચાણ લેનારના રહેશે, અને પ્રોજેકટ જમીન સાથે સંબંધીત ટાઇટલ ડીડઝ સાચી નકલો સાથે વિકાસ માટે પરવાનગી આપવાની આવશ્યક ઓડર્સ અને બાંધકામની યોજનાઓ એસોસીએશનને સોંપવામાંઆવશે. ફાળવણી કરનાર અને તે વેંચાણ આપનારએ બિલ્ડીંગ વપરાશ પરવાનગી મેળવવા અને એલોટર્સ તરફેણમાં ચલાવવામાં આવતા કન્વેયન્સના કાર્યો પર ૩ મહિનાના સમયગાળા દરમ્યાન આવા દસ્તાવેજોના એસોસીએશનમાં ટ્રાન્સફર કરશે.

૧૭) **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ ''** ના ટોપ ફલોર માંહેની અગાસીની માલિકી **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ (જામનગર) કો-ઓનર્સ એસોસીએશન ''** ની રહેશે, અને તેનો ઉપયોગ સદરહુ એસોસીએશનના જે તે વખતના ધારા ધોરણો તથા નિયમોને આધીન દરેક શોપ હોલ્ડર કરી શકશે. કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યા બાદ **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ ''** ની વપરાયેલ એફ.એસ.આઇ. ઉપરાંત વધેલી એફ.એસ.આઇ. તથા ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઇ. નો હકક કોમન એરીયા તથા ટેરેસના રાઇટસ **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ (જામનગર) કો-ઓનર્સ એસોસીએશન ''** નો રહેશે, અને વેંચનાર બિલ્ડરનો રહેશે નહિં.

PROOF

૧૮) આ **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ ''** બિલ્ડીંગમાં આજથી પાંચ વર્ષ દરમ્યાન કોઇ સ્ટ્રકચરલ ખામી હોય અથવા બિલ્ડીંગમાં કે યુનિટમાં વર્કમેનશીપ ની ખામી હોય, સેવાની ગુણવત્તા તથા સેવાની જોગવાઇમાં ખામી હોય તો શકય હોય તેવી ખામીઓ અમો વેંચનાર - બિલ્ડરે સુધારી આપવાની રહેશે. પરંતુ અમો વેંચનાર - બિલ્ડરની કન્ટ્રોલ બહારની હોય તેવી કુદરતી પરિબળોને લીધે રહેલ ખામી માટે અમો વેંચનાર જવાબદાર રહીશું નહિં, તેવી આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

૧૯) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ કોઇપણ તકરારનો સમાધાનથી ઉકેલ લાવવાનો રહેશે. જો સમાધાન શકય ન હોય તો, તકરારને રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ ની જોગવાઇઓ તેમજ તે હેઠળ ઘડેલ નિયમનો હેઠળ યોગ્ય હકુમત સમક્ષ સંદર્ભ કરવાનો રહેશે.

૨૦) આ દસ્તાવેજની કોઇપણ જોગવાઇ કાયદા અને નિયમ જે આ કાયદા નીચે ઘડવામાં આવે તેની વિરૂધ્ધ હોય તે પ્રથમથી રદ્દ, રદ્દબાતલ અને બીનઅમલી ગણાશે અને તે જયાં સુધી યોગ્ય રીતે આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે અપ્રસ્તુત અને સુધારેલ ગણાશે અથવા લાગુ પડતા કાયદા નીચે બનાવેલ નિયમને લગત વિસ્તારેલ ગણાશે, અને આ દસ્તાવેજની બાકીની જોગવાઇ કાયદેસર અને અમલવારીને પાત્ર ગણાશે, જેમ કે તે આ દસ્તાવેજમાં જ કરવામાં આવેલ હોય,

**૭) શેડયુઅલ - 'અ' : (વેંચાણ આપેલ શોપ વાળી આખી જગ્યાની વિગત, વર્ણન તથા હદદિશા)**

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

ગુજરાત રાજયનાં, ડીસ્ટ્રીકટ તથા સબ-ડીસ્ટ્રીકટ જામનગરનાં, શહેર જામનગરમાં, ગુલાબનગર વિસ્તારમાં, **શાક માર્કેટ તરીકે ઓળખાતી ખુલ્લી જગ્યા,** જે જામનગર સીટી સર્વે કચેરીમાં **વોર્ડ નંબર : ૧૧ માં, શીટ નંબર : ૧૯૩ માં, નવા સીટી સર્વે નંબર : ૨૦૯૧** થી નોંધાયેલ છે. જેનું **સીટી સર્વેના રેકર્ડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૬૯.૭૦ ચોરસ મીટર અર્થાત્ ૫૦૫૫.૮૫ ચોરસ ફુટ થાય છે,** તેમજ સ્થાનીકે સ્થળ ઉપર ૪૪૫.૩૦ ચોરસ મીટર અર્થાત્ ૪૭૯૩.૨૧ ચોરસ ફુટ ક્ષેત્રફળ વાળી ખુલ્લી જગ્યા આવેલ છે. **જેની હદદિશા નીચે મુજબ છે.**

| | | |
|---|---|---|
| **પૂર્વે** | : | જાહેર રસ્તો આવેલ છે. |
| **પશ્ચિમે** | : | જાહેર રસ્તો આવેલ છે. |
| **ઉત્તરે** | : | સીટી સર્વે નંબર : ૨૦૯૦ વાળી જગ્યા આવેલ છે. |
| **દક્ષિણે** | : | જાહેર રસ્તો આવેલ છે. |

**૮) શેડયુઅલ - 'બ' : (વેંચાણ આપેલ શોપની વિગત, વર્ણન તથા હદદિશા)**

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

ઉપરોકત્ત શેડયુઅલ 'અ' વાળી જગ્યામાં જામનગર મહાનગર પાલિકાની પરવાનગી નંબર : જેએમસી/ટીપી/બી/૨૯/૮૩/૨૦૨૧ (છાપેલ નં. ૨૦૨૧/૦૨૮૪) તારીખ : ૦૬/૧૨/૨૦૨૧ મેળવી તે મુજબ બાંધવામાં આવેલ **'' શિવમ્ કોમ્પલેક્ષ '' ના ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર આવેલ શોપ નંબર : .................... વાળી ફકત ગ્રાઉન્ડ ફલોરનાં હકક અધિકાર વાળી શોપ** જેનું ક્ષેત્રફળ તથા હદદિશા નીચે મુજબ છે.

PROOF

**- :: વેંચાણ આપેલ શોપનું ક્ષેત્રફળ :: -**

**====================**

| **ક્ષેત્રફળ** | | **ચોરસ મીટર** | **ચોરસ ફુટ** |
|---|---|---|---|
| **====** | | **=======** | **======** |
| **કારપેટ** | **:-** | | |
| **બિલ્ટઅપ** | **:-** | | |
| **કોમન એરીયા** | **:-** | | |

**- :: વેંચાણ આપેલ શોપની હદદિશા :: -**

**====================**

**ઉત્તર તરફ :**

**દક્ષિણ તરફ :**

**પૂર્વ તરફ :**

**પશ્ચિમ તરફ :**

**ઉપરોક્ત શોપ જામનગર મહાનગર પાલિકા દફતરે નવા એસેસી નંબર : ............................................ થી નોંધાયેલ છે.**

PROOF

**૯) આ જગ્યા વેંચાણ આપતી વખતે તમો લખાવી લેનાર - પ્રથમ પક્ષકાર ખરીદનારને નીચે મુજબનાં માલિકી હકકનાં કાગળોની નકલો સાથેની ફાઇલ સુપ્રત કરેલ છે.**

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

૧) ગુજરાત સરકારશ્રીના તારીખ : ૦૩/૧૦/૧૯૮૧ ના રોજનાં ગેઝેટ ની નકલ.

૨) મહેસુલ વિભાગના જાહેરનામા નંબર : આરડી-એલએસજી-૧૦-૨ (૧૬ એ) ૫૫-૫૬ તારીખ : ૬-૭-૧૯૫૫ ની નકલ.

૩) સૌરાષ્ટ્ર સરકારના તારીખ : ૮-૭-૧૯૯૨ ના હુકમની નકલ.

૪) સીટી સર્વે નંબર : ૨૦૯૧ વાળી મિલકતના સીટી સર્વે પોત હિસ્સાના નકશાના ઉતારાની ખરીનકલની ઝેરોક્ષ નકલ.

૫) સીટી સર્વે નંબર : ૨૦૯૧ વાળી મિલકતના સીટી સર્વે પ્રોપર્ટીકાર્ડ ના ઉતારાની ખરીનકલની ઝેરોક્ષ નકલ.

૬) જામનગર મહાનગર પાલિકાના જનરલ બોર્ડના ઠરાવ નંબર : ૨૦૦૭ તારીખ : ૧૧/૧૨/૨૦૨૦ ની નકલ.

૭) જામનગર મહાનગર પાલિકાના જનરલ બોર્ડના ઠરાવ નંબર : ૧૬૨૭ તારીખ : ૧૧/૦૬/૨૦૨૦ ની નકલ.

૮) સીટી સર્વે કચેરીએ ઇસ્યુ કરેલ નકશાની ખરીનકલની ઝેરોક્ષ નકલ.

૯) જામનગર મહાનગર પાલિકાના કમિશ્નરશ્રી દ્વારા મંજુર થયેલ અને કાર્યપાલક ઇજનેર, પ્રોજેકટ એન્ડ પ્લાનીંગ શાખા દ્વારા ઇસ્યુ કરવામાં આવેલ કાર્યાલય આદેશ નંબર : જેએમસી/પી. એન્ડ પી./૨૭/૧૩૫/૨૦૨૧-૨૨ તારીખ : ૦૨/૦૬/૨૦૨૧ નો હુકમ અસલની ઝેરોક્ષ નકલ.

૧૦) અમો વેંચાણ આપનાર '' ઓમ્ ડેવલોપર્સ '' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી હસ્તે, તેનાં પ્રવર્તમાન ભાગીદારો (૧) નિઝાર ઝીણાભાઇ નાયાણી તથા (૨) સંજય ગોરધનભાઇ નડીયાપરા જોગ જામનગર મહાનગર પાલિકા (તે બોમ્બે પ્રોવીઝનલ મ્યુનીસીપલ એકટ તળે સંસ્થાગીત થયેલ લોકલ સ્ટેચ્યુટરી ઓથોરીટી) થ્રુ : એસ્ટેટ શોપર - શ્રી નિતીનકુમાર આર. દિક્ષીતે કરી આપેલ રજીસ્ટર્ડ વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નંબર : ૩૧૮૭ તારીખ : ૦૪/૦૬/૨૦૨૧ ની અસલની ઝેરોક્ષ નકલ તથા રજીસ્ટ્રેશન ફી ના પૈસા ભરપાઇ કર્યાની પહોંચ અસલની ઝેરોક્ષ નકલ.

૧૧) જામનગર મહાનગર પાલિકાએ ઇસ્યુ કરેલ ઝોનીંગ સર્ટીફીકેટ નંબર : જેએમસી/ટી.પી./ ડી.પી./પ્રમાણપત્ર/૨૯/૨૩૫/૨૦૨૧-૨૨ તારીખ : ૧૮/૦૬/૨૦૨૧ ની ઝેરોક્ષ નકલ તથા તે સાથે ઇસ્યુ કરેલ પાર્ટ પ્લાનની ઝેરોક્ષ નકલ.

૧૨) જામનગર મહાનગર પાલિકાએ ઇસ્યુ કરેલ બાંધકામ વિકાસ કાર્યની પરવાનગી નંબર : જેએમસી/ટી.પી./બી/૨૯/૮૩/૨૦૨૧ તારીખ : ૦૬/૧૨/૨૦૨૧ ની અસલની ઝેરોક્ષ નકલ તથા મંજુર કરેલ બાંધકામ પ્લાન અસલની ઝેરોક્ષ નકલ.

૧૩) સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટ નંબર : ૨, જામનગરના હુકમ નંબર : સીટીએસ/મે.સ.-૪/રી. કેશ રજી. નં. ૧૧/૨૦૨૧-૨૨ તારીખ : ૨૯/૧૧/૨૦૨૧ ની ઝેરોક્ષ નકલ.

૧૪) સીટી સરવે નંબર : ૨૦૯૧ વાળી જગ્યાનો સીટી સર્વે કચેરીએ ઇસ્યુ કરેલ પોત હિસ્સાના નકશાના ઉતારાની ખરીનકલની ઝેરોક્ષ નકલ.

૧૫) જામનગર મહાનગર પાલિકાના નામના સીટી સરવે કચેરીના પ્રોપર્ટીકાર્ડ ના ઉતારાની ખરીનકલની ઝેરોક્ષ નકલ.

૧૬) અમો વેંચાણ આપનાર '' ઓમ્ ડેવલોપર્સ '' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી હસ્તે, તેનાં પ્રવર્તમાન ભાગીદારો (૧) નિઝાર ઝીણાભાઇ નાયાણી ના નામના સીટી સરવે કચેરીના પ્રોપર્ટીકાર્ડ ના ઉતારાની ખરીનકલની ઝેરોક્ષ નકલ.

૧૭) જામનગર મહાનગર પાલિકામાં હાઉસટેકસ ભરપાઇ કર્યાની પહોંચ.

PROOF

આમ, ઉપરોક્ત લીસ્ટ મુજબનાંતમામ કાગળો તમોને માલિકી રૂએ સોંપી આપેલ છે, અને આ સિવાયનાં અન્ય કોઇ કાગળો / દસ્તાવેજો અમારી પાસે નથી, કે તમોને સોંપેલ નથી. તેમ છતાં '' મજકુર શોપ '' ને લગતાં કોઇ કાગળો ભવિષ્યમાં મળી આવે તો અમારે તમોને બિનતકરાર રીતે વિના મુલ્યે સોંપી આપવાના છે, અને તમારા હકક સામે રદ્‌બાતલ છે.

**૧૦)** આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર શોપ '' ના માલિકી હકક સંબંધેનાં કાગળો / દસ્તાવેજોની નકલો તમોને સોંપેલ છે. સદરહુ અસલ કાગળો / દસ્તાવેજો અમારી પાસે રાખેલ છે, અને અમારી પાસે રહેલ સદરહુ અસલ દસ્તાવેજો ભવિષ્યમાં જોવા, બતાવવા, મુકાબીલ કરવા જરૂર પડે ત્યારે અમારે સદરહુ અસલ દસ્તાવેજો જોવા, બતાવવા, મુકાબીલ કરવા આપવાના છે, અને તે બાબતે સંપૂર્ણ સાથ - સહકાર આપવાનો છે.

**૧૧) આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર શોપ '' 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.**

PROOF

**૧૨)** આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર શોપ '' અમો વેંચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની છે, અને તેમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઇનો કોઇપણ જાતનો હકક, હિસ્સો, હિત, સંબંધ, લાગભાગ કે અધિકાર આવેલ નથી, અને અમોને વેંચાણ આપવા સંપૂર્ણ સત્તા અને અધિકાર છે. તેમજ '' મજકુર શોપ '' ઉપર કોઇપણ વ્યકિત, પેઢી, સંસ્થા, સરકારી કે અર્ધ-સરકારી કચેરી, સહકારી મંડળી, રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક કે સરકારશ્રીનું કોઇપણ જાતનું લેણું, બોજો, ચાર્જ, કરજ, લીયન કે અગ્રહકક આવેલ નથી, અને આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર શોપ '' સંપૂર્ણ બોજારહીત અને કલીયર ટાઇટલવાળો અને મારકેટેબલ છે.

**૧૩)** આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર શોપ '' અંગે કોઇપણ સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરી, કોર્ટ, લવાદ કે ટ્રિબ્યુનલમાં કોઇપણ ઓથોરીટી સમક્ષ કે શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા કચેરી, જામનગર તથા મહેસુલ પંચ, અમદાવાદ કે સરકારશ્રીમાં શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા ધારા અન્વયે કે કોઇપણ પ્રકારે અરજ, અહેવાલ, દરદાવા, અપીલ, રીવીઝન, રીવ્યુ કે અરજી થયેલ નથી કે પેન્ડીંગ નથી. તેમજ '' મજકુર શોપ '' વાળી જગ્યા પૈકી કોઇ જમીન સરકારશ્રીમાં સંપાદિત કે ફાજલ થયેલ નથી, કે '' મજકુર શોપ '' ને આંચ કે ટાંચ આવે તેવા કોઇપણ પ્રકારના હુકમનામા થયેલ નથી કે થવામાં નથી, અને '' મજકુર શોપ '' ના અમારા જોગનાં માલિકી હકકમાં કોઇપણ પ્રકારની

ખામી નથી.

**૧૪)** તેમજ આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર શોપ '' અંગે અમે તમારા સિવાય અન્ય કોઇપણ સાથે વેંચાણ કરાર કે સોદો કરેલ નથી કે અન્ય કોઇપણ રીતે કોઇપણ વ્યકિતને, પેઢી, સંસ્થા, મંડળીમાં ગીરો, મોરગેજ કરેલ નથી કે અન્ય કોઇપણ રીતે કોઇપણને ટ્રાન્સફર, એસાઇન કે તબદીલ કરેલ નથી. અને ''મજકુર શોપ'' સંપૂર્ણ કલીયર ટાઇટલવાળો અને મારકેટેબલ છે, તેમજ બોજામુકત છે, તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી, વિશ્વાસ અને ભરોસો આપી અમોએ તમોને વેંચાણ આપેલ છે.

**૧૫)** આમ છતાં '' મજકુર શોપ '' માં અમો વેંચાણ આપનાર ઉપરાંત બીજા અન્ય કોઇનો કોઇપણ જાતનો હકક, હિસ્સો, હિત, સંબંધ, લાગભાગ, અધિકાર હોય કે વાંધા, તકરાર, દરદાવો કે બોજો હોય કે કરજ હોય કે નીકળે અથવા ટાઇટલ સંબંધે કોઇપણ પ્રકારની ખામી નીકળે તો તે અંગેની તમામ પ્રકારની જવાબદારી અમારી એટલે કે વેંચાણ આપનારની છે અને રહેશે, અને જે કાંઇ ખામી હશે તે દરેક ખામી અમારે અમારા ખર્ચે દુર કરાવી આપવાના છે અને તેવા પ્રસંગે તમો વેંચાણ રાખનારે જો કાંઇ નુકશાની સહન કરવી પડે તો તેવી તમામ નુકશાની પણ અમારે એટલે કે અમો વેંચાણ આપનારે તમોને વસુલ આપવાની છે.

PROOF

**૧૬)** આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર શોપ '' નો શાંત, ખાલી, બજનશ કબજો માલિકી રૂએ તમોને સોંપી આપેલ હોય, અને તમોએ સંભાળી લીધેલ હોય ''મજકુર શોપ'' માં અમો વેંચાણ આપનારનો કે અમારા વંશવારસો, એસાઇની, સકશેસરો, ઇત્યાદી કોઇનો 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. અને આજથી તમો '' મજકુર શોપ '' ની તમારી મરજી, ઈચ્છા, મુનસુફી મુજબ માલિક રૂએ વ્યવસ્થા, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા કાયદા મુજબ હકકદાર થાવ છો. આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર શોપ '' સંબંધેનાં હવા-ઉજાસના, વરસાદી પાણીના, વિગેરેના ઇઝમેન્ટના જેવા અને જેટલા હકકો અમો વેંચાણ આપનારનાં છે, તેવા અને તેટલા દરેક ઇઝમેન્ટનાં હકકો સહિત તમોને વેંચાણ આપેલ છે, અને તેવા તમામ હકકો તમોને તમારા વંશવારસો વેરે માલિકી રૂએ પ્રાપ્ત થાય છે, અને તેનો સ્વતંત્ર રીતે ઉપયોગ કરવા તમો હકકદાર છો.

**૧૭)** આ તમોને વેંચાણ આપેલ '' મજકુર શોપ '' સંબંધેનાં જામનગર મહાનગર પાલિકાનાં આજદિન સુધીનાં સફાઇ કર, શીક્ષણ કર તથા આકાર વિગેરે તમામ કરવેરા અમોએ ભરપાઇ કરી આપેલ છે, અને ત્યારપછીનાં તમામ કરવેરા વિગેરે ભરપાઇ કરવાની જવાબદારી તમારી છે. તેમ છતાં આજનાં દિવાર સુધીનાં જે કાંઇ કરવેરા ભરવાનાં બાકી નીકળે તો તે અમારે ભરપાઇ કરી આપવાના છે, તેવી સ્પષ્ટ ખાત્રી, વિશ્વાસ અને ભરોસો આપી આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી

આપેલ છે.

**૧૮)** આ તમોને વેંચાણ આપેલ 'મજકુર શોપ' તમો વેંચાણ લેનારે સંબંધકર્તા કચેરીમાં તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો, અને તે સંબંધે જયાં જયાં અમારીસહી સંમતિ, કબુલત, હાજરીની જરૂરત પડે ત્યાં ત્યાં અમારે હાજર રહી સહી, સંમતિ, કબુલત આપવાની છે. અને તે બાબતે સંપૂર્ણ સાથ અને સહકાર આપવો છે.

**૧૯)** આ વેંચાણ દસ્તાવેજ તમોએ તમારા નામે ખરીદ કરેલ ધારા ધોરણસરના દસ્તાવેજી સ્ટેમ્પ ઉપર કરવામાં આવેલ છે. જે મુદ્દ્ત દરમ્યાન તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવો છે.

**૨૦)** આ વેંચાણ દસ્તાવેજ અમોએ વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, કોઇપણ જાતનાં અનુચિત દબાણ કે પ્રભાવ વગર, બિના કેફે, મુકત સંમતિથી, સંપૂર્ણ સભાન અને સાવધ અવસ્થામાં, અવેજની ચુકતે રકમ સ્વીકાર્યા બાદ કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશવારસો વેરે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે સહી કરી શાખો કરાવી આપેલ છે.

**સ્થળ : જામનગર**

**તારીખ :**

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

**ઓમ્ ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી**

**ભાગીદારી પેઢીના પ્રવર્તમાન ભાગીદારો :-**

૧) ------------------------------ ૧) ---------------------------

**(નિઝાર ઝીણાભાઇ નાયાણી)**

૨) ------------------------------ ૨) ---------------------------

**(સંજય ગોરધનભાઇ નડીયાપરા)**

PROOF