:: વેંચાણ દસ્તાવેજ ::

કિંમત રૂપીયા વેંચાણ દસ્તાવેજ.	અંકે રૂપિયા	પુરાનો

ગુજરાત રાજયનાં, રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં ભકિતનગર સ્ટેશન પ્લોટ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં ભકિતનગર સ્ટેશન પ્લોટ શેરી નં. ૧૨/૭ ના કોર્નર ઉપર આવેલ સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭ ના સીટી સર્વે નં. ૨૮૦૮ પૈકીની જમીન ચો.મીટર આ ૨૨૮૬.૬૨ પૈકીના સબ પ્લોટ નં. – "એ" ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૭૯૧.૩૩ ના સબ પ્લોટ નં. એ–૩ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૮૪.૩૦ સબ પ્લોટ નં. એ–૪ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૮૪.૩૦ અને સબ પ્લોટ નં. એ–૫ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૯૧.૦૦ મળી કુલ જમીન ચો. મીટર આ. ૨૫૯.૬૦ ઉપર બાંધવામાં આવી રહેલ બહુમાળી ઈમારત કે જે **"કેપીટલ સ્કેવર"** ના નામે ઓળખાય છે. તે માંહેથી .... માળે આવેલ દુકાન / ઓફીસ નં........... ચો.મી.આ........... કાપેટ એરીયા એટલે કે ચો.મી.આ............ બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલ્કતની કિંમત રૂા..................... અંકે રૂપિયા .... પૂરાનો વેચાણ દસ્તાવેજ.

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭ ના સીટ નં. ૨૧૫ ના સીટી સર્વે નં. ૨૮૦૮ પૈકી–

બાંધકામ પરવાનગી નં. ૨૩૪ તા.૨૮–૦૮–૨૦૧૮ થી મેળવેલ છે.

રે.રા.રજી. નં.................. તા.................તા.............
થી મેળવેલ છે.

શ્રી.................................
હિન્દુ ઉ.વ.આ.
ઠે.

...........તે મિલ્કત ખરીદનાર

જોગ લખી આપનાર:–
શ્રી દિનેશભાઈ હિમતલાલ પારેખ,
હિન્દુ ઉ.વ.આ......... ધંધો–વેપાર,
ના કુલમુખત્યાર
શ્રી રિશી દિનેશભાઈ પારેખ
હિન્દુ ઉ.વ.આ......... ધંધો–વેપાર,

ઠે.ખોડીયાર ચેમ્બર્સ–૧૨, ભક્તિનગર સ્ટેશન
પ્લોટ રાજકોટ.

.............તે મિલ્કત વેચનાર

જત તમો જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે:–

(૧) ગુજરાત રાજ્યનાં, રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં ભક્તિનગર સ્ટેશન પ્લોટ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં ભક્તિનગર સ્ટેશન પ્લોટ શેરી નં. ૧૨/૭ ના કોર્નર ઉપર આવેલ સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭ ના સીટી સર્વે નં. ૨૮૦૮ પૈકીની જમીન ચો.મીટર આ ૨૨૮૬.૬૨ પૈકી સબ પ્લોટ નં. "એ" ની ચો.મી.આ.૧૭૯૧.૩૩ જેના સબ પ્લોટ નં. એ–૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૪.૩૦ અમો મિલ્કત વેચનારે આદિનાથ કોર્પોરેશનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના કુ.મુ. તરીકે શ્રી દિપક જેન્તીલાલ મોદી, દિલીપ મહાસુખલાલ બાટવીયા પાસેથી રાજકોટના સબ રજી. કચેરી જોન–૧ ના અનુંક્રમ નં. ૪૧૬૧ તા. ૧–૮–૨૦૦૫ ના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ છે.

(૨) ગુજરાત રાજ્યનાં, રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં ભક્તિનગર સ્ટેશન પ્લોટ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં ભક્તિનગર સ્ટેશન પ્લોટ શેરી નં. ૧૨/૭ ના કોર્નર ઉપર આવેલ સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭ ના સીટી સર્વે નં. ૨૮૦૮ પૈકીની જમીન ચો.મીટર આ ૨૨૮૬.૬૨ પૈકી સબ પ્લોટ નં. એ–૪ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૪.૩૦ અને એ–૫ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૯૧.૦૦ મળી કુલ જમીન ચો.મીટર આ. ૧૭૫.૩૦ અમો મિલ્કત વેચનારે તથા શ્રી સતિષ ઉમેદલાલ ઝવેરીએ શ્રી આદિનાથ કોર્પોરેશનના નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોના કુલમુખત્યાર શ્રી દિપક જેન્તીલાલ મોદી, શ્રી દિલીપકુમાર મહાસુખલાલ બાટવીયા પાસેથી રાજકોટના સબ. રજી. સાહેબની કચેરીના જોન–૧ ના અનું. નં. ૪૧૬૨ તા. ૧–૮–૨૦૦૫ ના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ શ્રી સતિષ ઉમેદલાલ ઝવેરીએ તેમના અવિભાજીત ૫૦ ટકા હીસ્સાની જમીનનો અમો મિલકત વેચનાર જોગ રાજકોટના સબ–રજી. સાહેબની કચેરીના અનું. નં. ૩૨૫૮ તા. ૧૭/૫/૨૦૦૬ ના રજી. વે.દ.થી ખરીદ કરેલ છે. અને એ રીતે અલગ અલગ દસ્તાવેજથી સબ પ્લોટ નં. એ–૩, એ–૪, એ–૫ ની કુલ જમીન ચો. મીટર આ. ૨૫૯.૬૦ અમો મિલ્કત વેચનારની એકલાની સુવાંગ સ્વતંત્ર માલીકી હકક કબજા ભોગવટા તથા સુખાધિકારની આવેલ છે. તેનો અમોને મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વેચાંણ, વ્યવસ્થા કરવા હકક, સત્તા તથા અધિકાર છે.

(૩) ઉપરોક્ત વિગતે અમારી માલીકીની આવેલ મિલ્કત ઉપર પાયેથી નવી

બહુમાળી ઈમારત ચણવાનું આયોજન કરતા તે અંગેના નકશા રાજકોટ મહાનગર પાલીકાની કચેરીના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૨૩૪ તા.૨૮/૮/૨૦૧૮ થી નકશા મંજુર કરાવવામાં આવેલ છે. જેના બાંધકામમાં બેઈઝમેન્ટમાં કોમન સીડી, લીફ્ટ, રેમ્પ પાર્કિંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ૫–દુકાનો ટોયલેટ બે ડબલ્યુ સી.ડી પેસેજ લીફટ તથા પહેલા માળેથી ચોથા માળે દરેક માળે ચાર–ચાર શોપ બે કોમન ટોયલેટ સીડી લીફટ, પેસેજનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. એટલે કે કુલ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં પાંચ દુકાનો તથા તેની ઉપર એકથી ચાર માળમાં દરેક માળે ચાર ચાર દુકાનો એટલે કે ૧૬ દુકાનો મળી કુલ ૨૧ દુકાનનું વાણીજ્ય હેતુ માટેનું બહુમાળી ઈમારત બાંધવાનું આયોજન કરેલ છે જે હવે પછીથી **"કેપીટલ સ્કેવર"**ના નામે ઓળખાય છે.

(૪) ઉપરોકત વિગતે દર્શાવેલ **કેપીટલ સ્કેવર** નામની બહુમાળી ઈમારત માંહેથી....... માળ ઉપર આવેલ દુકાન નં................... ચો.મી.આ........... કાપેટ એરીયા એટલે કે ચો.ફુટ આ...... એટલે કે ચો.મીટર આ........... બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી દુકાન અમો મિલ્કત વેચનારે અમો તમામ પ્રકારના માલીકી હકક, કબજા ભોગવટા તથા સુખાધિકારના હકકો સહીત ઉધડી કિંમત રૂા................ અંકે રૂપિયા.................. પુરા વેચાણ આપેલ છે જેનો અવેજ નીચેની વિગતે વસુલ મળેલ છે. તે આખી લો–રાઈઝ ઈમારત અમારી માલિકી હકક, કબ્જા, ભોગવટા તથા સુખાધિકારની આવેલ છે અને તેનો અમોને મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વેચાણ વ્યવસ્થા કરવા હકક સત્તા તથા અધિકાર છે.

(૨) રાજકોટ શહેરમાં ભકિતનગર સ્ટેશન પ્લોટ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં ભકિતનગર સ્ટેશન પ્લોટ શેરી નં. ૧૨/૭ ના કોર્નર ઉપર આવેલ સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭ ના સીટી સર્વે નં. ૨૮૦૮ પૈકીની જમીન ચો.મીટર આ ૨૨૮૬.૬૨ પૈકીના સબ પ્લોટ નં. – "એ" ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૭૯૧.૩૩ ના સબ પ્લોટ નં. એ–૩ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૮૪.૩૦ સબ પ્લોટ નં. એ–૪ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૮૪.૩૦ અને સબ પ્લોટ નં. એ–૫ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૯૧.૦૦ મળી કુલ જમીન ચો. મીટર આ. ૨૫૯.૬૦ ઉપર બાંધવામાં આવી રહેલ બહુમાળી ઈમારત કે જે **"કેપીટલ સ્કેવર"** ના નામે ઓળખાય છે. તે માંહેથી .... માળે આવેલ દુકાન / ઓફીસ નં........... ચો.મી.આ........... કાપેટ એરીયા એટલે કે ચો.મી.આ............. બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલ્કતની કિંમત રૂા...................... અંકે રૂપિયા .... પુરામાં વેંચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેનો અવેજ નીચેની વિગતે વસુલ મળેલ છે જેની આથી પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ અને તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતનો ખાલી, શાંત,

નિર્ભય, નિર્મળ કબ્જો સોંપી આપેલ છે જે તમોએ વિના તકરારે સંભાળી લીધેલ છે.

(૩) તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતનો અવેજ નીચેની વિગતેથી વસુલ મળેલ છે.

રૂા. પૈ.

______________.

અંકે રૂપિયા પુરા એ રીતે અવેજના વસુલ મળેલ છે જેની પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ અને હવેથી આપણે અવેજ બાબતે કશો વાંધો–તકરાર રહેતો નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ.

(૪) આ આખી મિલ્કતનું વર્ણન તથા ચર્તુઃસીમા આ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ–એ માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત અને જેનો તમારે સ્વતંત્ર રીતે ઉપયોગ કરવાનો છે તેનું વર્ણન, વિગત અને ચર્તુઃસીમા આ દસ્તાવેજમાં શેડયુલ–બી માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. દરેક દુકાન, ઓફીસના માલિકોને જે સહીયારી સુવિધા આપેલ છે તે આ દસ્તાવેજના શેડયુલ–સી માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(૫) તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કતનો તમારે શાંતિપૂર્વક અને કાયદેસરનો ભોગવટો કરવાનો છે. આ મિલ્કતનો બીજા દુકાન માલિકો તથા ઓફીસ માલિકોને હરકત ન થાય તે રીતે શાંતિથી ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાનો છે તથા આ મિલ્કતની જાળવણી ખર્ચ માટે એસોસીએશન/કોન્ડોમીનીયમને ડીપોઝીટ પેટે તમોએ ખરીદ કરેલ મિલ્કત ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં એસોસીએશન/કોન્ડોમીનીયમને વસુલ આપવાના છે. ઉપર જણાવેલ ઈમારતની દેખભાળ માટે સફાઈ કામદાર, કર્લાક, એકાઉન્ટન્ટ, ચોકીદાર વિગેરેનું ખર્ચ તથા કોમન ફેસેલીટીનું જે કાંઈ પણ ખર્ચ, પગાર ચુકવવા પડે તે તથા એસોસીએશનની રકમ ભરવી પડે તે તમારે નિયમીત ચુકવવાની રહેશે.

(૬) આ મિલ્કતમાં બેઈઝમેન્ટમાં પાર્કીંગ આવેલ છે. આ પાર્કિંગમાંથી એક સ્કુટર તથા એક સાયકલ પાર્ક કરવા માટેનો હકક તમોને આપવામાં આવે છે. આ પાર્કીંગનો ઉપયોગ તમોએ, બીજા દુકાન/ઓફીસના માલિકોને અથવા અમોને હરકત ન થાય તે રીતે શાંતિથી ઉપયોગ કરવાનો છે. સહીયારી રીતે ભોગવવામાં આવનાર ભાગના જે કાંઈ વેરા, શેષ, લેવી, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન અથવા સરકારશ્રી તરફથી નાખવામાં આવે કે માંગવામાં આવે તથા એસોસીએશન/કોન્ડોમીનીયમ મિલ્કતની જાળવણી માટે જે રકમ નકકી કરે તે રકમ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલ્કતના એરીયાના ક્ષેત્રફળ મુજબ વરાડે ખર્ચ વસુલ આપવાનો છે.

(૭) તમો મિલ્કત ખરીદનારએ તમોએ ખરીદ કરેલ દુકાન/ઓફીસમાં કોઈપણ જાતની હેવી મશીનરી અને વાઈબ્રેશન થાય તેવા મશીન કે મશીનરી ફીટ કરવાની નથી.

(૮) તમો મિલ્કત ખરીદનારે દુકાન/ઓફીસ વેપાર ધંધા માટે ખરીદ કરેલ છે. પરંતુ તમોએ ખરીદ કરેલ મિલ્કતમાં ચા ની હોટલ તથા અન્ય કોઈપણ ખાણીપીણીની હોટલ, દુધની ડેરી, ફરસાણ બનાવવાની દુકાન, કોમ્પ્યુટર સિવાયના અભ્યાસ માટેના કલાસીસ, પાન–બીડીની દુકાન, કાર સ્કુટર ગેરેજ, જલ્દી સળગી ઉઠે તેવી વસ્તુઓનો વેપાર, દારૂગોળો, ફટાકડા વિગેરે જોખમી ધંધા કરવાના નથી. તેમજ અન્ય કોઈપણ જાતના ગેરકાયદેસરની ચીજ વસ્તુઓનો વેપાર ધંધો કરવાનો નથી. તમો કોઈને પણ આ મિલ્કત વેંચો અથવા ભાડે આપો કે અન્ય રીતે કબજો સોંપો ત્યારે આ શરતોને આધિન જ આ મિલ્કતનું કબજાનું હસ્તાંતર કરવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે આ મિલ્કત તમોને વેંચાણ આપેલ છે.

(૯) તમોએ ખરીદેલ મિલ્કતમાં અન્ય ખરીદનારાઓને જોખમ, ન્યુસન્સ થાય કે અડચણ થાય તે પ્રકારનો ધંધો કરવાનો નથી. તમો ખરીદનારએ કોઈને પણ આ મિલ્કત વહેંચો ત્યારે આ શરતોને આધિન જ મિલ્કતનું વેંચાણ કરવાનું છે.

(૧૦) મિલ્કત ખરીદનારાએ તેમની દુકાન/ઓફીસ માટેનું પોતાનું સાઈન બોર્ડ નિયત કરેલ જગ્યાએ નિયત કરેલ સાઈઝમાં રાખવાનું છે. ઈમારતના એલીવેશન જાળ વણી માટે એલીવેશનને વાંધો ન આવે તે રીતે સાઈન બોર્ડ રાખવાનું છે.

(૧૧)મિલ્કત ખરીદનારાએ પોતાની મિલ્કતની યોગ્ય જાળવણી કરવાની રહેશે. જરૂર પડયે યોગ્ય રીપેરીગ, રંગરોગાન વિગેરે પોતાના ખર્ચે કરાવવાનું છે. સીડી, કોમન પાર્કીગ, કોમન લાઈટ, સ્લેબ, પાઈપ લાઈન વિગેરેમાં ખરીદનાર કોઈ ફેરફાર કરી શકશે નહી કે તેના ઉપયોગમાં અટકાયત કરવા હકક રહેશે નહી.

(૧૨) સદરહુ બિલ્ડીગનું નામ **"કેપીટલ સ્કેવર"** રાખવામાં આવેલ છે તેમાં કયારેય ફેરફાર કરી શકાશે નહીં આ બિલ્ડીગના દુકાન / ઓફીસ માલિકનું એક એસોસીએશન/કોન્ડોમીનીયમ રજીસ્ટર કરવામાં આવશે અને મિલ્કત ખરીદનારએ આ એસોસીએશન/કોન્ડોમીનીયમના સભ્ય થવું ફરજીયાત છે અને આ એસોસીએશન/કોન્ડોમીનીયમના હકક, ફરજ તથા જવાબદારી અદા કરવાની રહેશે.

(૧૩) સદરહુ મિલ્કત **"કેપીટલ સ્કેવર"** ની દિવાલો, સીડી, લીફ્ટ, પાઈપલાઈન, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, કોમન પાર્કીગ વિગેરેમાં કે ઈમારતના બારોબારના

રંગરોગાન બારી–દરવાજા અને એલીવેશનમાં ખરીદનારએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી. મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાણી માટે લાઈન અપાશે તો તેનો જે ખર્ચ આવે તે વરાડે પડતો ખરીદનારે ભોગવવાનો છે.

(૧૪)ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તથા મીટર લેવા માટે જે કાંઈ ખર્ચ તે ખરીદનારે ભોગવવાનો થશે તથા કોમન મીટર્સનો વરાડે પડતો ખર્ચ ખરીદનારે ભોગવવાનો થશે. જી.ઈ.બી. તરફથી પાવર સપ્લાય આપવામાં મોડું થશે તો તેની જવાબદારી અમો વેંચનારની રહેશે નહી.

(૧૫) આ તમોને વેંચાણ આપેલ દુકાન/ઓફીસના કોલમ છત, બીમ, ફલોરીગ, ફાઉન્ડેશન કે બારી–દરવાજાને કે દિવાલમાં કોઈપણ સંજોગોમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવાનો તમોને હકક રહેશે નહી. તેમજ આ વિભાગમાં દિવાલ છત, બીમ, કોલમ મુકી શકશો નહી. તમોએ ખરીદ કરેલ ઓફીસના અંદરના ભાગે તમારી ઈચ્છાનુસાર રંગકામ કરી શકશો પરંતુ બહારના ભાગે સમગ્ર ઈમારતનો જે કાંઈ રંગ છે તેમાં કોઈ ફેરફાર કરી શકશો નહી.

(૧૬)ઉપરના ભાગમાં અગાસીના તમામ માલિકી હકકો શોપ એલોટી/એશોસીએથન નો રહેશે.

(૧૭) ખરીદનારે કે સદરહુ દુકાન ઉપભોગ કરતાએ સદરહુ દુકાનની છત, દિવાલો ફલોરીગ, બીમ અને કોલમમાં નાની સરખી પણ કોઈ તોડફોડ કરવાની નથી કે કોઈપણ જાતનું હંગામી કે કાયમી પ્રકારનું ચણતરકામ કરવાનું નથી કે **"કેપીટલ સ્કેવર"** સિવાયની બીજી મિલ્કત સાથે આ જગ્યા ભેળવવાની નથી.

(૧૮) સદરહુ ખરીદ કરેલ દુકાન સિવાયની બાકીની અમારી મિલ્કતમાં તમારો કશો હકક, હિત કે અધિકાર નથી. હલન–ચલન માટે ખુલ્લી જગ્યા છે તેમાં ખરીદનારે તેના પ્રતિનિધિએ કે ભાડુઆતે કોઈ ચીજ વસ્તુઓ કે માલસામાન રાખવાના નથી અને કોઈપણ જાતનું દબાણ કરવાનું નથી અને આ મિલ્કતમાં અન્ય વાપરનારાઓને કોઈ ત્રાસ નુકશાન કે અંતરાય થાય તે રીતે ખરીદનારે કે ભાડુઆતે ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૯) સદરહુ દુકાનમાં કેફી પદાર્થો, માંસ, મચ્છી વિગેરે વસ્તુને પ્રોત્સાહિત કરતો કે આ વસ્તુઓનો વેપાર કરવાનો નથી.

(૨૦) સદરહુ મિલ્કતમાં દુર્ગંધ મારતી વસ્તુ કે સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થો ભરવાના

નથી કે તેને લાવવાના નથી. તેમજ **"કેપીટલ સ્કેવર"** ના બીજા વેપારીઓ કે ગ્રાહકોની ધાર્મિક લાગણી દુભાય કે ત્રાસદાયક થાય તેમજ બીજાની માલ–મિલ્કતને નુકશાન થવાનો ભય રહે તેવી કોઈ વસ્તુઓનો વેપાર કરવાનો નથી કે તેવું કોઈ કૃત્ય ઓફીસ માલિક કે ઉપભોકતાએ કરવાનું નથી.

(૨૧) આ જગ્યામાં અગ્ની કે ધુમાળો થાય તેવી કોઈ પ્રવૃતિ કરવાની નથી, ઉપરાંત ત્યાં પાનનો થડો અથવા ચાની હોટલ કરવાની નથી.

(૨૨) તમો મિલ્કત ખરીદનારએ એરકન્ડીશનર કે અન્ય મશીનો કે માલસામાન અન્ય મિલ્કતના માલિકને અડચણરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી, તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી. એરકન્ડીશનરની ગરમ હવા તથા પાણી કોમન પેસેજ, કોમન સીડીમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાના છે.

(૨૩) સદરહુ બહુમાળી ઈમારત કે જે **"કેપીટલ સ્કેવર"** તરીકે ઓળખાય છે તે સઘળી જમીનના પાતાળથી આકાશ સુધીના તમામ હકકો અમો જમીન માલિકોના અબાધિત છે. તેમાં એકમ ખરીદનારને કોઈ હકક આપવામાં આવતો નથી.

(૨૪) સદરહુ **"કેપીટલ સ્કેવર"** તરીકે ઓળખાતી આખી બહુમાળી ઈમારતની અગાસી, લીફટ મશીન રૂમની અગાસી (જે ખાસ પ્રકારના બાંધકામવાળી છે), સીડી રૂમની અગાસી (જે ખાસ પ્રકારના બાંધકામવાળી છે), પ્લેટફોર્મ વિગેરેનો સંપૂર્ણ માલિકી હકક, કબજો, ભોગવટો એસોશીએશન ના માલિકીનો છે અને તેનો કયારેય કોઈપણ હકક એકમ ધારકને આપવામાં આવેલ નથી. તેમજ જો કોઈપણ એકમ ધારકે ટી.વી. એન્ટેના કે તેવા કોઈપણ ઉપકરણો અગાસીમાં મુકવા હોય તો અમો વેચનાર ની લેખિત પરવાનગી મેળવી એસોશીએશનના જે જગ્યા સુચવીએ તે જગ્યાએ આવા ઉપકરણો મુકી શકશે પરંતુ આવા ઉપકરણો અંગત માલિકીના રહેશે. આવા ઉપકરણો અંગત ઉપયોગ માટે જ મુકવા દેવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે. વ્યાપારીકરણના હેતુ માટે જેવા કે ઈન્ટરનેટ લાઈન માટે બ્રોડ કાસ્ટીંગ, ટાવર, ટેલીકોમ્યુનીકેશન ટાવર, ડીશ વગેરે મુકવા દેવામાં આવશે નહી તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૨૫) સદરહુ ઓફીસ પુરતા આ મિલ્કત વેંચનારાના તમામ પ્રકારના હકકો જેવા કે માલિકી, કબ્જા, ભોગવટા અને સીડી લીફટના ઈઝમેન્ટના હકકો, જવાબદારી સહિત તમો વેંચનારને વેંચાણ આપેલ છે. તમોએ બાંધકામના એરીયા તથા મિલ્કતના ટાઈટલ ડીડઝની ચોકસાઈ કરી તે કબુલ રાખેલ છે તેમજ આ મકાનના બાંધકામમાં થયેલ કરાર મુજબ માલસામાન તથા બિલ્ડીગ મટીરીયલ્સ તથા ફીટીગ્સ વાપરેલ છે

તે તમો ખરીદનારે કબુલ રાખેલ છે અને તમોએ ખરીદેલ દુકાન/ઓફીસનો શાંત, ખાલી અને નિર્ભય, નિર્મળ કબ્જો સંભાળી લીધેલ છે. તે તમો તથા તમારા પુત્ર, પૌત્રાદીક, લીલાવંશ, વાલી, વારસો, પરંપરા સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તેનો તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે આ મિલ્કતનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો, તમોએ ખરીદ કરેલ મિલ્કતમાં હવેથી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસદાર, કબ્જેદાર, હિસ્સેદાર, દાવેદાર કે બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હિત, હિસ્સો, દરદાવો કે લાગભાગ નથી તેમજ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત પરથી કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર કે કોઈપણ બેન્કની કોઈપણ પ્રકારની લોનની કે ગીરો તરીકે જામીનગીરીમાં આપેલ નથી. આ મિલ્કત અમારી સંપૂર્ણ માલિકીની આવેલ છે તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈપણનો લેશમાત્ર હકક, હિત, હિસ્સો કે અધિકાર નથી. ઉપરની તમામ બાબતોનો પુરેપુરો વિશ્વાસ, વચન અને ખાત્રી આપીને જ આ મિલ્કત વેંચાણનો પુરેપુરો અવેજ સંભાળી લઈ સર્વ પ્રકારના બોજા વગર તમોને વેંચાણ આપેલ છે, તેમ છતાં ભવિષ્યમાં કદી કોઈનો આ મિલ્કત કે માલિકીહૅ સંબંધમાં કોઈ વાંધો કે તકરાર હોય અને ઉઠાવે તો તેવા પ્રસંગે તમોને થતાં તમામ ખર્ચ તથા નુકશાનીની તમામ જવાબદારી અમારી તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સહિત અમો બધાના શીરે છે.

(૨૬) તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત પરના તમામ પ્રકારના વેરા કબ્જાની તારીખ સુધીના અમો મિલ્કત વેંચનારએ ભરપાઈ કરવાના છે. ત્યારબાદ સરકારી વેરા, મ્યુનિસિપલ વેરા, પાણી વેરા, વિજળીનો ચાર્જ, જમીનનું ભાડુ અને બીજા શહેરી ચાર્જ તમારી દુકાન/ઓફીસ માટે ભરવાની જવાબદારી તમારી છે અને તે તમારે બજાવવાની છે.

(૨૭) આ મિલ્કત તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરવા સંબંધના દરેક ફોર્મ્સ, અરજીમાં અમારે અમારી સંમતિ બદલ સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ હાજરીની જરૂર પડયે હાજરી આપવાની છે.

(૨૮) આ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત સંબંધેના દસ્તાવેજો નીચે મુજબ છે તેની ઝેરોક્ષ નકલ તમોને સોંપી આપેલ છે.

::૧:: શ્રી દિનેશભાઈ હિંમતલાલ પારેખે શ્રી રીશી દિનેશભાઈ પારેખ જોગ રાજકોટ ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી ના અનુક્રમ નં. ૨૧૮૬ તા. ૧૬/૦૩/૨૦૧૯ ના રોજ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામાની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૨::શ્રી દિનેશભાઈ હિંમતલાલ પારેખ જોગ શ્રી સતીષભાઈ ઉમેદલાલ ઝવેરી એ

રાજકોટ ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી ના અનુક્રમ નં. ૩૨૫૮ તા. ૧૭/૦૫/૨૦૦૬ ના રોજ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ તેની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૩:: શ્રી સતીષભાઈ ઉમેદલાલ ઝવેરી તથા શ્રી દિનેશભાઈ હિંમતલાલ પારેખ જોગ આદિનાથ કોર્પોરેશનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી એ રાજકોટ ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી ના અનુક્રમ નં. ૪૧૬૨ તા. ૦૧/૦૮/૨૦૦૫ ના રોજ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ તેની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૪:: શ્રી દિનેશભાઈ હિંમતલાલ પારેખ જોગ આદિનાથ કોર્પોરેશનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી એ રાજકોટ ના સબ–રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરી ના અનુક્રમ નં. ૪૧૬૧ તા. ૦૧/૦૮/૨૦૦૫ ના રોજ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ તેની ઝેરોક્ષ નકલ.

::૫:: આદિનાથ કોર્પોરેશનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ અને તા. ૦૫/૦૭/૨૦૦૫ ના રજીસ્ટ્રાર ઓફ ફર્મ્સ રાજકોટ વિભાગ ની કચેરીમાં પેઢી રજીસ્ટ્રેશન કરાવ્યાની પહોંચ નં. ૫૧૦૪૨ ની ઝેરોક્ષ.

::૬:: આદિનાથ કોર્પોરેશનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો શ્રી મહેન્દ્રભાઈ ગોરધનદાસ મોદી, શ્રી સંજયભાઈ મહેન્દ્રભાઈ મોદી, શ્રી રાજેન્દ્રભાઈ હરકીશનદાસ બાટવીયા, શ્રી દિપકભાઈ જયંતિલાલ મોદી, શ્રી જીજ્ઞેશભાઈ જયંતિલાલ મોદી, શ્રી દિલિપકુમાર મહાસુખલાલ બાટવીયા, શ્રી મહેશકુમાર મહાસુખલાલ બાટવીયા, શ્રી કિર્તીકુમાર લવચંદભાઈ શાહ, શ્રી રાજેન્દ્રકુમાર હરકીશનદાસ બાટવીયા, શ્રી પંકજકુમાર હરકીશનદાસ બાટવીયા, શ્રી સતીષકુમાર હરકીશનદાસ બાટવીયા (પેઢીના સર્વે ભાગીદારોએ) એ પેઢીના ભાગીદારો શ્રી દિપકભાઈ જયંતિલાલ મોદી, શ્રી દિલીપકુમાર મહાસુખલાલ બાટવીયા અને શ્રી રાજેન્દ્રકુમાર હરકીશનદાસ બાટવીયાને તા. ૨૩/૦૮/૨૦૦૨ ના આપેલ કુલમુખત્યારનામું.

::૭:: અનુ. નં. ૧૮૩૨ તા.૦૩/૦૫/૨૦૦૨ ના રોજનો અમો વેચનાર એટલેકે આદિનાથ કોર્પોરેશનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ ની નકલ.

::૮:: અમો વેચનાર એટલે કે આદિનાથ કોર્પોરેશનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામનું સીટી સર્વે ઓફીસ, રાજકોટ આપેલ સીટી પ્રોપર્ટી કાર્ડ ની નકલ.

::૯:: સરકારે આપેલ સનંદ નં. ૪૮૨ ની નકલ.

:: ૧૦:: શ્રીમતી નિર્મળાબેન રામજીભાઈ અશકત માતૃ આશ્રમ ટ્રસ્ટના નોંધણી અંગેના દાખલાની નકલ તથા તેના બંધારણની નકલ.

::૧૧:: શ્રીમતી નિર્મળાબેન રામજીભાઈ અશક્ત માતૃ આશ્રમ ટ્રસ્ટના નામનું સીટી સર્વે ઓફીસ, રાજકોટે આપેલ સીટી સર્વે સનદ તથા પ્રોપર્ટી કાર્ડ ની નકલ.

::૧૨:: રાજકોટના સંયુકત ચેરીટી કમીશ્નરના ઓર્ડર નં. ૩૬/૩૩ – ૨૦૦૧ તા. ૨૦/૦૨/૨૦૦૨ ના રોજ આપેલ વેચાણ માટેની પરવાનગીની નકલ.

::૧૩:: શ્રીમતી નિર્મળાબેન રામજીભાઈ અશકત માતૃ આશ્રમ ટ્રસ્ટના તા. ૨૦/૦૨/૨૦૦૧ ના રોજના ઠરાવની નકલ.

::૧૪:: રાજકોટ મહાનગર પાલીકાએ આપેલ સબ – પ્લોટીગ પરમીશન તથા પ્લાનની નકલ.

::૧૫:: શ્રી શાંતિલાલ ભગવાનદાસ બાટવીયા જોગ શ્રી વિરેન્દ્રભાઈ નગીનદાસ વિરાણીએ તા. ૦૩/૦૭/૧૯૯૨ ના રોજ કરી આપેલ કુલમુખત્યાર નામાની નોટરાઈઝડ કોપીની નકલ.

(૩૧) શ્રી દિનેશભાઈ હિંમતલાલ પારેખે શ્રી રીશી દિનેશભાઈ પારેખ જોગ કરી આપેલ કુલમુખત્યારનામુ આજની તારીખે અમલમાં છે અને તે રદ કરવામાં આવેલ નથી .

(૩૨) આ દસ્તાવેજ તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર કરાવી આપવો છે.

(૩૩) તમો કોઈને પણ આ મિલ્કત વેંચો અથવા ભાડે આપો કે અન્ય રીતે કબજો સોંપો ત્યારે ઉપરોકત બધી શરતોને આધિન જ આ મિલકતના કબજાનું હસ્તાંતર કરવાનું રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે આ મિલ્કત તમોને વેંચાણ આપેલ છે.

(૩૪) સદરહું તમારા જોગ કરી આપેલ રજી. સાટાખત નં. ...... તારિખ......... મુજબ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવામાં આવે છે. સદરહું સાટાખતની તમામ શરતો માન્ય રહેશે.

(૩૫) **DISPUTE RESOLUTION:- વિવાદનો ઉકેલ :–**

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

(૩૬) **SEVERABILITY :-**

અલગતા બાબત :–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ પાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સઅંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતે વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૩૭) સદરહુ પ્રોજેકટના કોમન એરીયાનો વેંચાણ દસ્તાવેજ ભવિષ્યમાં મેનેજમેન્ટ બોડીની તરફેણમાં કરવાનો થાય તો તે દસ્તાવેજ અંગેની સ્ટેમ્પ ડયૂટી ની રકમ, રજીસ્ટર ફી ની રકમ વિગેરે........ એડવાન્સ મેન્ટેનન્સ/મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ ની રકમ માંથી ચુકવવાની છે/ રહેશે. અથવા બીજી તરફવાળા ને વરાડે પડતી ચુકવવાની છે/રહેશે.

(૩૮) મકાન વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મળ્યા બાદ મળનારી FSI, એડિશનલ FSI તથા અગાસીના હકકો એલોટીના રહેશે. પ્રમોટરનો તેમા કોઈ હકક રહેશે નહી.

:: શેડયુલ–એ ::

રાજકોટ શહેરમાં ભકિતનગર સ્ટેશન પ્લોટ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં ભકિતનગર સ્ટેશન પ્લોટ શેરી નં. ૧૨/૭ ના કોર્નર ઉપર આવેલ સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭ ના સીટી સર્વે નં. ૨૮૦૮ પૈકીની જમીન ચો.મીટર આ ૨૨૮૬.૬૨ પૈકીના સબ પ્લોટ નં. – "એ" ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૭૯૧.૩૩ ના સબ પ્લોટ નં. એ–૩ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૮૪.૩૦ સબ પ્લોટ નં. એ–૪ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૮૪.૩૦ અને સબ પ્લોટ નં. એ–૫ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૯૧.૦૦ મળી કુલ જમીન ચો. મીટર આ. ૨૫૯.૬૦ ઉપર બાંધવામાં આવી રહેલ બહુમાળી ઈમારત કે જે **"કેપીટલ સ્કેવર"** ના નામે ઓળખાય છે. તે માંહેથી .... માળે આવેલ દુકાન / ઓફીસ નં.......... ચો.મી.આ............. બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી મિલ્કતના બાંધકામમાં ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાંચ દુકાનો તથા તેની ઉપર એકથી ચાર માળમાં દરેક માળે ચાર ચાર દુકાનો એટલે કે ૧૬ દુકાનો મળ

ી કુલ ૨૧ દુકાન નું બાંધકામ કરેલ છે. આ આખી બિલ્ડીગ ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	: બક્તિનગર સ્ટેશન પ્લોટ નં. ૧૨
દક્ષિણે	: સબ પ્લોટ નં. એ–૬
પૂર્વે	: અવધ આર્કેડ
પશ્ચિમે	: બક્તિનગર સ્ટેશન પ્લોટ શેરી નં. ૬

:: શેડયુલ–બી ::

ગુજરાત રાજયનાં, રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરમાં ભકિતનગર સ્ટેશન પ્લોટ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં ભકિતનગર સ્ટેશન પ્લોટ શેરી નં. ૧૨/૭ ના કોર્નર ઉપર આવેલ સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭ ના સીટી સર્વે નં. ૨૮૦૮ પૈકીની જમીન ચો.મીટર આ ૨૨૮૬.૬૨ પૈકીના સબ પ્લોટ નં. – "એ" ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૭૯૧.૩૩ ના સબ પ્લોટ નં. એ–૩ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૮૪.૩૦ સબ પ્લોટ નં. એ–૪ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૮૪.૩૦ અને સબ પ્લોટ નં. એ–૫ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૯૧.૦૦ મળી કુલ જમીન ચો. મીટર આ. ૨૫૯.૬૦ ઉપર બાંધવામાં આવી રહેલ બહુમાળી ઈમારત કે જે **"કેપીટલ સ્કેવર"** ના નામે ઓળખાય છે. તે માંહેથી .... માળે આવેલ દુકાન / ઓફીસ નં.......... ચો.મી.આ............ બિલ્ટઅપ એરીયાના બાંધકામવાળી આવેલ છે તે તમોને વેંચાણ આપેલ છે. તેમાં તમારી સ્વતંત્ર માલિકીના હકકો છે. તમોને વેંચાણ આપેલ દુકાન ની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે	:
દક્ષિણે	:
પૂર્વે	:
પશ્ચિમે	:

:: શેડયુલ–સી ::

"કેપીટલ સ્કેવર" માં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓની વિગત નીચે મુજબ છે.

ઉપરોકત "શેડયુલ–એ" માં દર્શાવેલ આ મિલ્કતની જમીન આવેલ છે. આ બિલ્ડીગના સેલરમાં તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કોમન પાર્કીંગ, ગ્રાઉન્ડ તથા ફર્સ્ટ ફલોર પર દુકાનો, એક લીફટવેલ, બે સીડીનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. તેમજ બીજા, ત્રીજા અને ચોથા માળ ઉપર ઓફીસ તથા પાંચમાં માળની ઉપર અગાસી તથા અગાસીમાં લીફટ મશીન રૂમની અગાસી (જે ખાસ પ્રકારના બાંધકામવાળી છે), સીડી રૂમની અગાસી (જે ખાસ પ્રકારના બાંધકામવાળી છે), પ્લેટફોર્મ વિગેરેનો સંપૂર્ણ માલિકી હકકો, કબજો, ભોગવટો અમો મિલ્કત વેંચનારની માલિકીનો છે.

તમોએ ખરીદેલ મિલ્કતના પ્રમાણમાં બેઈઝમેન્ટ પાર્કીંગનો તમારો હકક રહેશે. જે સહીયારી રીતે ઉપયોગ કરવા માટે છે. સીડી, લીફટ તથા સીડીરૂમ, લીફટરૂમ, બીમ, કોલમ, દિવાલ, ઉપર—નીચેની છત, ટોઈલેટ પ્લમ્બીગ, ઈલેકટ્રીક વાયરીગ, જવા આવવા માટેનો કોમન એરીયા/લોબી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ છે.

આ વેંચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી, સમજી, વિચારી, બિનકેફે, સાવધપણે કરી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસદારોને બંધનકર્તા રહેશે તે બદલ આ નીચે સહી કરી આપેલ છે અને શાખો નંખાવી આપેલ છે.

રાજકોટ તારીખ :

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

(૧)____________________. (૧)____________________.

શ્રી દિનેશભાઈ હિમતલાલ પારેખ
ના કુલમુખત્યાર
શ્રી રિશી દિનેશભાઈ પારેખ

(૨)____________________.