<u>વેચાણ દસ્તાવેજ</u>

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ **ગામ નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૭૨ ની** બીનખેડવાણ ની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૭૭૧–૬૪ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **" યુનીટી પ્રાઈમ "** તરીકે ઓળખાતી લો–રાઈઝ કોમર્શીયલ ઈમારત ના.............. માળ પર આવેલ ઓફીસ નં.............. જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી............. (" રેરા " ના નીમય મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી...............) ઓનરશીપના ધોરણ વેચાણ દસ્તાવેજ. (સદરહું મિલ્કત ટી.પી. સ્કીમ નં.૩, એફ.પી.નં. ૨૨૫ માં આવેલ છે.)

....

વેચાણ કિંમત રૂા............/– અંકે રૂપિયા................... પુરા

....

....

રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવનગી નં. ૪૦૧, તા. ૧૮/૦૬/૨૦૧૯

....

....

રેરાના રજી. નં. .... તા...........................

....

<u>જોગ લખાવી લેનાર :–</u>

શ્રી......................................

ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., વ્ય–.......

રહે. ....

......તે ઓફિસ ખરીદનાર.

જેમને હવે પછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં "ખરીદનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. સદરહું સંબોધનમાં વંશ, વાલી, વારસો, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવો, મુખત્યારો, અન્ય કાનુની કુદરતી વાલી હીત વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.

<u>જોગ લખી આપનાર :–</u>

યુનીટી કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર શ્રી મહેન્દ્ર ડાયાલાલ ઝાલાવડીયા,

ધર્મે–હિન્દુ, ઉ.વ.આ.પર, વ્ય– વેપાર,

પેઢી નું સરનામું:– " યુનીટી પ્રાઈમ ", ટી.વી.એસ. શો–રૂમ ની સામે,

કાલાવડ રોડ, રાજકોટ

પેઢી ના પાન નં. AAFFU 7955 H

.... તે ઓફિસ વેચનાર.

જેમને હવે પછી આ વેંચાણ દસ્તાવેજમાં "વેચનાર" તરીકે સંબોધવામાં આવશે. જેમાં સદરહું પેઢીના ભાગીદારો, અનુગામીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, વહીવટકર્તાઓ, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવઝ, એસાઈનીઓ, વગેરેનો સમાવેશ થાય છે.

જત અમો ઓફિસ વેચાણ કરનાર તમો ઓફિસ ખરીદનાર જોગ તમોએ વેચાણ રાખેલ ઓફિસ અંગે નક્કી કરેલ શરતો તમોએ કબુલ રાખતા અને તે મુજબ વર્તવાની ખાત્રી આપતા તમારા જોગ આ ઓનરશીપથી ઓફિસનો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

[૧] ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ **ગામ નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૭૨ ની** બીનખેડવાણ ની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૭૭૧–૬૪ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **" રિધ્ધી સિધ્ધી કોમ્પ્લેક્ષ "** તરીકે ઓળખાતી રહેણાંક કમ કોમર્શીયલ લો–રાઈઝ ઈમારત ના **લોવર ગ્રાઉન્ડ ફલોર** પર આવેલ બ્યુટી પાર્લર જેન બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.૯૯–૦૦ તથા હેલ્થ સેન્ટર જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.૭૯–૬૭ તથા લાઈબ્રેરી જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.૬૬–૦૧ તથા **અપર ગ્રાઉન્ડ ફલોર** પર આવેલ કલીનીક જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.૨૬–૪૨ તથા લાઈબ્રેરી જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.૭૮–૩૦ તથા દુકાન નં.૧ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.૨૩–૪૫ તથા દુકાન નં.૨ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.૨૨–૪૯ તથા દુકાન નં.૩ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.૨૬–૪૯ તથા દુકાન નં. ૪ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.૨૬–૫૭ તથા દુકાન નં. ૫ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.૨૨–૪૬ તથા દુકાન નં. ૬ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.૧૮–૫૦ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૭૧૦, તા. ૧૧/૦૪/૨૦૧૯ થી મે. પારસ કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તથા પહેલા માળ પર આવેલ ફલેટ નં.૧ ના ચો.ફુટ ૧૦૦૦–૦૦ તથા તેને લાગુ ટેરેશ ના ચો.ફુટ ૧૨૬૫–૦૦ માં રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન ના ફોર્મ– " ઈ " (ઓર્ડર ઓફ રેગ્યુલારાઈઝેસન) નં.૧૫૮૦૪, તા.૬/૦૪/૨૦૧૫ મુજબ કરેલ કોમર્શીયલ બાંધકામ(ઓફીસ) જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૧૭૮–૩૩ પૈકી દક્ષીણ–પશ્ચિમ તરફ ની ઓફીસ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૪૨–૬૯૨ તથા દક્ષીણ–પુર્વ તરફની ઓફીસ ચો.મી.આ.૧૮–૪૫૧૮ મળી કુલ ઓફીસ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૬૧–૧૪૩૮ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૨૬, તા. ૮/૦૪/૨૦૧૯ થી અમીત ભીમાભાઈ સુત્રેજા પાસેથી તથા ફલેટ નં. ૧ માહેના કોમર્શીયલ બાંધકામ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૧૭૮–૩૩ પૈકી ઉતર તરફની ઓફીસ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૧૧૭–૧૮૬૨ તથા લાગુ ટેરેશ ના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.૩૨–૧૭ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૬૨૭, તા. ૮/૦૪/૨૦૧૯ થી ભીમાભાઈ રીણાભાઈ સુત્રેજા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તથા પહેલા માળ પર આવેલ ફલેટ નં. ૨ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ૯૨–૯૪ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૬૨૮, તા. ૮/૦૪/૨૦૧૯ થી કરશનભાઈ નથુભાઈ સુત્રેજા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તથા બીજા માળ પર આવેલ ફલેટ નં.૩ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ૯૨–૯૦ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૭૧૩, તા. ૧૧/૦૪/૨૦૧૯ શારદાબેન રમણીકલાલ શાહ પાસેથી થી ખરીદ કરેલ છે. તથા બીજા માળ પર આવેલ ફલેટ નં. ૪ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ૯૨–૯૦ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૭૧૪, તા. ૧૧/૦૪/૨૦૧૯

થી રમણીકલાલ નાગરદારસ શાહ ના વારસો શારદાબેન રમણીકલાલ શાહ વિગેરે પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તથા ત્રીજા માળ પર આવેલ ફલેટ નં. ૫ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ૮૧–૭૮ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૭૦૫, તા. ૧૧/૦૪/૨૦૧૯ થી શ્રીમતિ હેતલ પારસ શાહ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તથા ત્રીજા માળ પર આવેલ ફલેટ નં. ૬ જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. ૯૨–૦૦ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૭૦૬, તા. ૧૧/૦૪/૨૦૧૯ થી શ્રી જશવંતરાય મોતીલાલ શાહ તે એચ.યુ.એફ. પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. આમ, ઉપરોકત તમામ વેચાણ દસ્તાવેજ એફ.એસ.આઈ. ના હકકો અને અધીકારો સહીત ખરીદ કરતા સદરહું જમીન તથા તેની ઉપર આવેલ જુની અને જર્જરીત ઈમારત અમોની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની થયેલ, ત્યાર બાદ સદરહું રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૪૦૧, તા. ૧૮/૦૬/૨૦૧૯ થી મેળવી કોમર્શીયલ/વાણીજય હેતુ માટે ઈમારત નો બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. જે મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ સેલર માં પાર્કિંગ, લીફટ, વેલ, તથા રેમ્પનું બાંધકામ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર ચાર શો–રૂમ, એમ મેલ તથા એક ફીમેલ, ડબલ્યુ.સી. કોમન, ડબલ્યુ.સી. હેન્ડીકેપ, ડબલ્યુ.સી. પાર્કિંગ, વિમીટર, પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ એક તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ફર્સ્ટ ફલોર તથા સેકન્ડ ફલોર પર ચાર શો–રૂમ, ચાર ડબલ્યુ.સી., સીડી, બે લીફટ, તથા કવર્ડ પેસેજનું બાંધકામ થર્ડ ફલોર તથા ફોર્થ ફલોર પર આઠ ઓફીસ વિથ ડબલ્યુ.સી. તથા સીડી લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ફીફથ ફલોર પર છ ઓફીસ વીથ ડબલ્યુ.સી., સીડી, લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ થનાર છે. જે મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ થનાર લો–રાઈઝ કોમર્શીયલ/વાણીજય હેતુ માટેની ઈમારત ને અમો **" યુનીટી પ્રાઈમ "** તરીકે ઓળખાવીએ છીએ. જે અમોની માલીકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે.

[૨] સદરહું નીચે "પરિશિષ્ટ–એ" દર્શાવામા આવેલ **" યુનીટી પ્રાઈમ "** તરીકે ઓળખાતી લો–રાઈઝ કોમર્શીયલ ઈમારત ના .... માળ પર આવેલ **ઓફીસ નં. ....** નું સંપૂર્ણ વર્ણન આ સાથેના "પરિશિષ્ટ–બી" માં આપવામાં આવેલ છે તે ઓફિસ ફકત **વ્યાપારીક હેતુ** માટે તમોને અમારા તે માંહેના તમામ પ્રકારના માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારના હક્કો સહિત તમોને **રૂા. ..../– અંકે રૂપીયા .... પુરા**માં વેચાણ આપેલ છે તેનો ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે ભાગીદારી પેઢીએ તમારી પાસેથી સ્વીકારી લઈ, સદરહું ઓફિસનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, નિર્મળ, બીનતકરારી તથા પ્રત્યક્ષ કબજો આજરોજ તમોને અમો ભાગીદારી પેઢીએ સોંપી આપેલ છે, જે તમોએ સંભાળી લીધેલ છે. તેથી તમારા જોગ આ વેચાણ દસ્તાવેજ આજ રોજ રજીસ્ટર કરાવી આપીએ છીએ. (તમોને વેચાણ આપેલ **ઓફિસ નં. ....** ને હવે પછી આ દસ્તાવેજમાં "સદરહું ઓફિસ" તરીકે ઓળખવામાં આવેલ છે.)

[૩] સદરહું તમોને વેચાણથી આપેલ ઓફિસ અમોએ અમારા તમામ પ્રકારના સુખાધિકારના તથા ઈઝમેન્ટના હકકો સહિત વેચાણથી આપેલ છે. જે તમો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તેનો તમારૂ દિલ ચાહે તે રીતે ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો વેચાણ કરજો, સદરહું ઓફિસ અન્યને વેચાણ, ગીરો, ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કે અન્ય રીતે તમોને યોગ્ય લાગે તે રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ ૧૯૭૩ ની જોગવાઈ મુજબ પ્રવર્તમાન સોસાયટી કે એસોશીએશનના બાયલોઝને

આધિન રહીને વ્યવસ્થા કરવા હક્કદાર છો. તેમાં હવેથી વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીનો કે ભાગીદારોનો, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ કે એસાઈનીઝનો લેશમાત્ર હકક, હિત, હિસ્સો રહેશે નહિં. તેમ છતાં ભવિષ્યમાં અમારા કે અમારા પુરોગામીના રાઈટસ, ટાઈટલ, ઈન્ટરેસ્ટ સંબંધે કોઈપણ જાતનો વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવા પ્રસંગે સાથે રહીને અમારા ખર્ચે નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે.

[૪] સદરહું તમોને વેચાણથી આપેલ ઓફિસ ઉપર ભાગીદારી પેઢીએ કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી કચેરી, બેંક, સંસ્થા, વ્યકિત, પેઢી કે અન્ય કોઈપણ પાસેથી લોન મેળવેલ નથી કે જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી, એટલે કે સદરહું ઓફિસ સંપુર્ણ બોજા રહિત છે. તેવું તમોને વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને જ વેચાણ કિંમતનો પુરેપુરો અવેજ નીચેની વિગતે સંભાળી લઈ સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહું ઓફિસ વેચાણ આપેલ છે.

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

સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કતની ચુકતે અવેજની રકમ અમોને તમારા તરફથી ઉપરની વિગતે મળેલ છે.

[૫] સદરહું **"યુનીટી પ્રાઈમ"** ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની ચર્તુ:સીમા આ દસ્તાવેજના "પરિશિષ્ટ–એ" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે અને તમોને વેચાણ આપેલ ઓફિસનું વર્ણન તેમજ ચર્તુઃ સીમાની વિગત "પરિશિષ્ટ–બી" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે અને આખા બિલ્ડીંગની સહીયારી સુવિધાઓની વિગત આ દસ્તાવેજના "પરિશિષ્ટ–સી" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

[૬] સદરહું ઓફિસ દરેક સરકારી કચેરીઓમાં તમો તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવી લેશો તેમાં અમારે અમારી સંમંતિ બદલ સહીઓ કરી આપવી છે. તેમજ સદરહું ઓફિસને લગતાં તમામ વેરાઓ જેવા કે હાઉસ, શિક્ષણ ઉપકર, સફાઈકર, મહેસુલ કર, ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ/ પીજીવીસીએલના બિલની રકમ, વિગેરે કમ્પલીશનની તારીખ સુધીના અમોએ ભરી આપવાના છે. કમ્પલીશન પછીના આવા તમામ વેરાઓ સદરહું ઓફિસને લગતાં તમો વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. તે અંગે અમારી કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

[૭] તમોને વેચાણ આપેલ ઓફિસના સંબંધમાં નીચેની ફરજોનું અને બાબતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે.

(એ) આ વેચાણ દસ્તાવેજના "પરિશિષ્ટ–બી" માં સદરહું ઓફિસનો એરીયા દર્શાવેલ છે. તેમજ મંજુર કરેલા પ્લાનમાં માપ સાઈઝ (ડાઈમેન્શન) એટલે કે લંબાઈ, પહોળાઈ દર્શાવેલ છે, તેમાં કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારનો વધારો કે ઘટાડો કરી શકશો નહી.

(બી) સદરહું ઓફિસના બિલ્ડીંગ પ્લાન, બાંધકામ પરવાનગી સહિતનાં અન્ય ઉતરોતર ટાઈટલ ડીડઝ, બાંધકામમાં વપરાયેલ માલ–મટીરીયલ્સ, કવોલીટી અને સ્પેશીફીકેશન, દરવાજા, પ્લમ્બીંગ, સેનેટરી

ફીટીંગ, ઈલે. ફીટીંગ, ફલોરીંગ, કલરકામ વિગેરે તથા તેની ગુણવતા તથા બાંધકામની સગવડતા વિગેરે તમોએ જોઈ તપાસી ખરાઈ કરી લીધેલ છે, અને નકિક થયા મુજબનું તથા મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની ગાઈડ લાઈન તેમજ ધારા ધોરણ મુજબ બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે.

(સી) સદરહું ઓફિસના અંદરના ભાગમાં તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન, વ્હાઈટ–વોશ તમારા ખર્ચે કરાવી શકશો. તેમજ તમારા એરીયાવાળા ભાગમાં તમારી ઈચ્છા મુજબ ફર્નીચર કે નાના મોટા ફેરફાર કરાવી શકશો. ઓફિસ ધારકે ઓફિસના બારણા કે એલીવેશનમાં કોઈ પ્રકારનો ફેરફાર કરવાનો નથી કે બહારના રંગ રોગાનમાં ફેરફાર કરવાનો નથી. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગને અસર કે નુકશાન થાય તેવો કોઈ ફેરફાર, સદરહું બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરલ, ડીઝાઈનની વિરૂધ્ધ કે મંજુર કરેલ પ્લાનથી અને બાંધકામની મંજુરીથી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પાયાના ફેરફાર કરી શકશો નહી, તેવી સ્પષ્ટ સમજણ તમોને કરેલ છે અને તમોએ તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે આ ઓફિસ વેચાણ રાખેલ છે.

(ડી) સદરહું ઓફિસ જે ફલોર ઉપર અને જે જગ્યાએ જેટલા એરીયાની વેચાણ કરવામાં આવેલ છે. તે ફલોર અને તે જગ્યાએ તેટલા એરીયા પુરતું તમારૂ લીયન છે. જે હકિકતે તમોને વેચાણ આપેલ એરીયા સિવાયની સહીયારી જગ્યા તથા સહીયારી સુવિધાઓ અન્ય સહહિસ્સેદારો કબજેદારો સાથે સહમાલીકીની છે. જે હકિકતે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં સદરહું બિલ્ડીંગ પડી જાય તો આ બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ઓનર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનિક સત્તાવાળાઓની પૂર્વમંજુરીને આધિન રહીને નવું બિલ્ડીંગ તમો વરાડે પડતાં ખર્ચે બાંધી શકશો અને આ દસ્તાવેજ અન્વયે તમોને હાલ જે ફલોર ઉપર જે જગ્યાએ જેટલા એરીયાની ઓફિસ મળેલ છે તે જ ફલોર ઉપર અને તે જ જગ્યાએ તેટલા જ એરીયાની ઓફિસનો માલીકી હક્ક કલેઈમ કરી શકશો અને જેટલા સુખાધિકારના હક્કો અને અધિકારો પ્રાપ્ત થયા છે, તેવા જ અને તેટલા જ અધિકારો મેળવવા તમો હક્કદાર છો.

(ઈ) બિલ્ડીંગમાં તમોને વેચાણ આપેલ ઓફિસ ઉપરાંત બાકીની શો–રૂમ/ઓફિસનું પણ માલીકીના ધોરણે વેચાણ કરવામાં આવેલ છે અથવા આવનાર છે, એટલે તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈ પણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે તમારી આજુબાજુ કે ઉપર નીચેવાળાના શાંત કબજા, ભોગવટાને નુકશાન પહોંચે તેવુ કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહી કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ પણ કૃત્ય કે અન્યને ન્યુસન્સ થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહી.

(એફ) બિલ્ડીંગમાં ઈલેકટ્રીક લાઈન, પાણી પુરવઠા માટેની લાઈન, ટેલીફોનની લાઈન, પાણીના નિકાલની લાઈન પણ આવેલ છે અને આવી કોમન લાઈનો જે–તે શો–રૂમ/ઓફિસ માંથી પસાર થાય છે અને તેમાં જે–તે ઓનર્સે, કબજેદારે કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કે અટકાયત કરવાની નથી. તેમજ ભવિષ્યમાં તેવી લાઈન વિગેરેના રીપેરીંગમાં જરૂર પડયે તમામ જાતની સગવડ, સુવિધા કરી આપવાની છે અને આ સહીયારી સુવિધાઓમાં તમારે કોઈ અટકાયત, અવરોધ કરવાનો નથી કે મિલ્કતને નુકશાન કે કોમન લાઈનને અવરોધ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કે બાંધકામ કરવાનું નથી.

(જી) તમો ખરીદનારે એરકંડીશન કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાનાં નથી. તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાનાં નથી તેમજ એરકંડીશનની ગરમ હવા તથા પાણી પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેંકાય તે રીતે મુકવાનાં છે. સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, સીડી, પાર્કિંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલન ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે. તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલ સામાન રાખવાનો નથી, તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાનાં નથી કે આવી કોમન જગ્યામાં પાળેલ કોઈપણ પશુ, પક્ષી, જાનવરોને રાખવાના નથી કે નકિક થયેલ વાહનો સિવાય કોઈ હેવી વાહનો, કોમર્શીયલ વાહનો પણ રાખવાના નથી. તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ ઓફિસ તમો ખરીદ કરેલ છે. તેમ છતાં આવી પ્રવૃતિ કરવામાં આવશે તો તેની સામે કાયદેસરની કાનૂની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.

(એચ) આ તમોને વેચાણ આપેલ ઓફિસમાં વાયબ્રેશન થાય કે સ્ટ્રકચરને નુકશાન પહોંચે તેવા મશીન બેસાડવાના નથી અને તેનો ફકત કાયદેસરના વ્યાપારીક હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો છે. તમારે સદરહું ઓફિસમાં કોઈપણ જાતની હેવી મશીનરી અને વાઈબ્રેશન થાય અને ઘોંઘાટ થાય તેવા મશીન કે મશીનરી ફીટ કરવાનાં નથી તથા ભારે વજનદાર તથા નીચેનાં આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાનાં નથી, તેમજ દારૂ ગોળા, ફટાકડા તથા સળગી ઉઠે તેવા જોખમી ધંધા કરવાનાં નથી. આ ઓફિસ કાયદેસરના વ્યાપારીક હેતુ સિવાય અન્ય કોઈ પણ હેતુ માટે આ ઓફિસનો ઉપયોગ કરી શકશો નહિં.

(આઈ) **" યુનીટી પ્રાઈમ "** બિલ્ડીંગના ટોપ ફલોર ઉપર આવેલ અગાસીમાં શો–રૂમ / ઓફિસ ધારકોનો વ્યકિતગત હકક, હિત, હિસ્સો, લાગભાગ રહેશે નહિ. પરંતુ દરેક શો–રૂમ/ ઓફિસ ઓનર્સે કબજેદારે / ઓનર્સ એસોસીએશને સહીયારી રીતે અગાસી ઉપયોગ, ભોગવટો કરવાનો છે. અમો પ્રમોટરને સદરહું બાંધકામ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારના એફ.એસ.આઈ. તથા વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે અગાસી ના કોઈપણ હકકો અને અધિકારો રહેશે નહી. અમો જમીન માલીકને પ્રોજેકટની જમીન/મિલ્કતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એસોસીએશન ને કર્યા બાદ ખરીદનાર ના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહી.

(જે) આ સાથેના "પરિશિષ્ટ–સી" માં દર્શાવેલ સહીયારી સુવિધા, તમોને વેચવામાં આવેલ ઓફિસ સાથે સંલગ્ન હોય તેમજ તેને આનુસંગિક હોય ઈન્સેપરેબલ છે. આવી કોમન જગ્યાની માલીકી કે સહકબ્જાના હકકો મુળ જગ્યા સાથે જ ટ્રાન્સફર થઈ શકશે. એટલે કે ઓફિસના એરીયા સિવાયના કોઈપણ ભાગ પરત્વે તમારો એકલાનો કબજો, ભોગવટો કે માલીકી હક્ક રહેશે નહી, સહિયારી સુવિધા પરત્વે દરેક હોલ્ડરો સહ–માલીક દરજજે વરાડે પડતો હીસ્સાનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા અધિકાર પ્રાપ્ત કરે છે. આવી સુવિધા કાયમને માટે સહીયારી રહેશે અને ઓફિસને આનુસાંગીક તથા અવિભાજય છે. જે ઓફિસ સાથે આપોઆપ ટ્રાન્સફર થઈ જશે. તેવી સુવિધા અન્ય ત્રાહીત વ્યકિતને જુદા ઉપભોગ કે ઉપયોગ કરવા દેવા તમોને અધિકાર નથી. જે હેતુ માટે અને હોલ્ડરો માટે આ સુવિધા બનાવેલ હોય તે હેતુ સીવાય અને હોલ્ડરો સિવાય તેનો અન્ય ઉપયોગ કરવા, કરાવવા પણ તમોને અધિકાર નથી.

(કે) સદરહું ઓફિસના એરીયા સિવાય તમો સમગ્ર બિલ્ડીંગના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, દાદરો (સ્ટેરકેશ), કોમન પાર્કિંગ પ્લેસ, કોમન ટેરેસ વિગેરેનો ઉપયોગ બિલ્ડીંગના અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર/હિસ્સેદાર સાથે મળી કરી શકશો અને આવો ઉપયોગ, ભોગવટો અન્ય ઓનર્સ/કબજેદાર /હીસ્સેદારને અટકાયત કે અવરોધ થાય તેવું કૃત્ય કરવાનું નથી કે સહીયારી સગવડો (કોમન એમીનીટીઝ)નો તમો ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો માલીકી હકક રહેશે નહીં. સહીયારી સુવિધાઓનું વર્ણન આ દસ્તાવેજમાં "પરિશિષ્ટ–સી" માં કરવામાં આવેલ છે.

(એલ) સદરહું બિલ્ડીંગ અંગે ઓનર્સ એશોસીએશન ગુજરાત ઓનરશીપ ઓફ ફલેટસ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ હેઠળ ઓનર્સ કમ પ્રમોટસ નું ડેકલેરેશન રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ છે, તે આ દસ્તાવેજનો એક ભાગ ગણાશે. રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ ડેકલેરેશનમાં દર્શાવેલ નિયમો, શરતો, જવાબદારીઓ સહિતની તમામે તમામ વિગતોનું તમારે પાલન કરવાનું રહેશે, અને એસોસીએશનમાં તમારે સભ્ય થવું ફરજીયાત છે, બિલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ ફેસેલીટી જાળવણી, કબ્જેદારોના સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતાં તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી વિગેરે મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની રકમ પણ યુનીટ હોલ્ડરો આપશે. અમારી માલીકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ શો–રૂમ/ઓફિસનો મેઈનટેનન્સ ખર્ચ, ચાજીસ તથા તેને આનુષંગિક ખર્ચની રકમ જયાં સુધી શો–રૂમ/ઓફિસનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી, તેવી આથી તમો લખાવી લેનાર બાંહેધરી તથા સંમતી આપેલ છે.

(એમ) સદરહું ઓનર્સના એશોસીએશનમાં એક વ્યકિત મેનેજર/સેક્રેટરી તરીકે કામ કરશે.આ મેનેજર/સેક્રેટરી બિલ્ડીંગ કે બિલ્ડીંગને લગતો કોઈપણ બાબતમાં કે સહીયારી સુવિધાઓની બાબતમાં કે બીજા કોઈ પણ ઓનસ ને થતી તકલીફ અંગે તમોને વખતોવખત જે કાંઈ સુચના આપે, તેનું તમો ખરીદનારે પાલન કરવાનું છે.

(એન) એશોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ અનપેઈડ ડયુઝ તમારી મિલ્કત પરનો ચાર્જ/બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલ્કત સામે એશોસીએશનનો અગ્રહક્ક છે.

(ઓ) બિલ્ડીંગમાં આવેલ યુનીટની માલીકી જે તે યુનીટ ખરીદનારની પોતાની રહેશે એટલે કે તમોએ ખરીદ કરેલ ઓફિસનો માલીકી હકક તમારો રહેશે. પરંતું સહીયારી સુવિધાઓ ભોગવવા માટે ઓનર્સ એશોસીએશનના સભ્ય થવું ફરજીયાત છે અને સદરહું એશોસીએશનના સભ્ય દરજજે સહીયારી સુવિધાઓના તમામ હકકો દરેક હોલ્ડરો ભોગવી શકશે.

(પી) તમારા ઓફિસના એરીયાવાળા કબજાની અંદર તથા તેની દિવાલમાં બહારના ભાગે વખતો વખત જે કાંઈ રીપેરીંગ કરાવવાની જરૂર પડે તે તમારે તમારા પોતાના અંગત ખર્ચે કરાવવાનું રહેશે. અનડીવાઈડેડ સહીયારા ક્ષેત્રમાં કોમન એરીયામાં જે રીપેરીંગ કરાવવાનું જરૂરી બને તે બધાના વતી એશોસીએશન કરાવશે અને તેવા ખર્ચમાં તમારે વરાડે પડતો હિસ્સો આપવાનો છે.

(ક્યુ) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દેષ કર્યા ન હોય તેવા પણ અધિકારો અને ફરજ રાઈટસ એન્ડ ઓબ્લીગેશનની બાબતમાં ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ની જોગવાઈઓ લાગુ પડશે. અને તે વખતે જે કાંઈ બાબતો કે પ્રશ્નો ઉભા થાય તો તેનું તે મુજબ નિરાકરણ અને અમલ કરવાનો રહેશે. જે તમામ ઓનર્સને બંધનકર્તા રહેશે.

(આર) સદરહું ઓફિસ જયારે જયારે વેચાણ થાય ત્યારે ત્યારે નિયમ મુજબની ટ્રાન્સફર ફી ભરપાઈ કરી, વખતોવખતના માલીકે સદરહું મિલ્કતના એસોસીએશનનું "નો ડયુ સર્ટીફીકેટ" મેળવવાનું ફરજીયાત છે અને રહેશે. તેમજ સદરહું ઓફિસ વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, ભાડાની રકમ લીધા વગર કે ભાડે આપવામાં આવે ત્યારે જે વ્યકિતને આપવામાં આવે તેના પુરા નામ, વિગત સાથેનું એસોસીએશન પાસેથી "એન. ઓ. સી." મેળવવાનું ફરજીયાત છે અને રહેશે. એસોસીએશનના વખતોવખતના નિતિનિયમો મુજબ યોગ્ય કિસ્સામાં આવા સર્ટીફીકેટ આપશે ત્યારબાદ જ આવા વ્યવહાર માન્ય રહેશે. જે તમો ખરીદનારને કબુલ, મંજુર હોય, સંમતિ આપેલ છે.

(એસ) **" યુનીટી પ્રાઈમ "** માં માલીકી ધોરણે શો–રૂમ/ઓફિસ ધારણ કરનાર સભ્યો શો–રૂમ/ઓફિસમાં કોઈપણ જાતની હેવી મશીનરી અને વાઈબ્રેશન થાય અને ઘોંઘાટ થાય તેવા મશીન અને મશીનરી ફીટ કરવાની નથી તથા ભારે વજનદાર તથા નીચેનાં આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ–સામાન ભરવાનાં નથી, કે ઉપરોકત બિલ્ડીંગને નુકશાન થાય તેવા અથવા પ્રદુષણ ફેલાવે અથવા અન્ય હોલ્ડરોને અડચણ થાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી. તેમજ બિલ્ડીંગનાં કોઈપણ કોમન એરીયામાં ટેબલ–ખુરશી કે બેઠક રાખી શકાશે નહિં તેમજ ઓપન પાર્કિંગ એરીયામાં છાપરા નાખી શકાશે નહિ. તેમજ દારૂ ગોળા, ફટાકડા તથા સળગી ઉઠે તેવા જોખમી ધંધા કરવાનાં નથી કે શો–રૂમ/ઓફિસમાં કોઈ પણ જાતની હોટેલ, રેસ્ટોરન્ટ, કંદોઈનો ધંધો, પાનનો ધંધો, ચા–પાણીની કેન્ટીન, લોટ દળવાની ઘંટી, ઔદ્યોગિક વ્યવસાય માટે કે પાનબીડીનો કે વાહન રીપેરીંગનો કે ગેરેજનો વેપાર ધંધો કે તેવા વેપાર ધંધાને લગતી કોઈ પ્રવૃતિ કરવાની નથી કે આવા ધંધા માટે કોઈપણને ભાડે અથવા કોઈ પણ પ્રકારે તબદિલ કરી શકાશે નહી. તેમ છતાં આવી પ્રવૃતિ કરવામાં આવશે તો તેમની સામે કાયદેસરના પગલા લઈ શકાશે અને આવા ધંધા બંધ કરાવવા એસોસીએશન જે તે શો–રૂમ/ઓફિસ ઓનરને ફરજ પાડી શકશે. શો–રૂમ/ઓફિસ ધારકોએ બીજા શો–રૂમ/ઓફિસ ધારકોને અડચણ કે અવરોધરૂપ થાય એ રીતે પોતાની શો–રૂમ/ઓફિસની સામે અથવા આજુ બાજુમાં બીજા મિલ્કત ધારકોને તકલીફ પડે એ રીતે માલ–સામાન રાખવાનો કે સ્ટોક કરવાનો કે કોઈપણ જાતના હોર્ડીંગ ઉભા કરવાના નથી.

(ટી) આ કરાર ની બોલીઓ તથા શરત સબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અર્થધટન, શરતોની માન્યતા તથા સબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતિ થી ઉકેલવા માં આવશે. તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન તેના વખતો ખવતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબધિત સત્તાધિરીને સંબોધવામાં આવશે. તથા આ કરાર ની કોઈ જોગવાઈ આ અધિનિમયમ અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા વિનિમયો હેઠળ અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા અન્ય કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પાડી શમે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરાર ના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા અધિનિયમ ને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરાર ની અન્ય

<u>જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીત લાગુ પાડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.</u>

(યુ) <u>રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ ઓ અનુસાર રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુ.નં........, તા........ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે. તેની શરતો અને સમજુતીઓને આધિન આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસની જે તે રકમ એસોસીએશન દ્રારા ઠરાવવામાં આવે ત મુજબ ઓનર્સ એસોસીએશન ને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.</u>

[૮] સદરહું મિલ્કતને લગતા અમો વેચનારાના પુરોગામીના તથા અમારા માલીકી હક્ક દર્શાવવા લેખ દસ્તાવેજો (ટાઈટલ ડીડઝ) નીચે લખી વિગતે આવેલ છે. જેની નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી બરાબર હોવાનું કબુલ, મંજુર રાખતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપેલ છે.

૧) રજીસ્ટર્ડ એ.ઓ.પી. અનું............. તા.................. ની નકલ

૨) રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનાના બાંધકામ પરવાનગી નં. ૪૦૧, તા. ૧૮/૦૬/૨૦૧૯ ની નકલ. તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન નકલ.

૩) મે. યુનીટી કોર્પોરેશન ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી નો તા. ૧૬/૧૧/૨૦૦૮ ના રોજનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ નકલ. તથા આર.ઓ.એફ.ની નકલ.

૪) મે. યુનીટી કોર્પોરેશન ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી નો તા. ૦૧/૦૪/૨૦૧૯ ના રોજનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ નકલ.

૫) મે. યુનીટી કોર્પોરેશન ના નામના ગામ નમુના નં. ૨ ની નકલ.

૬) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૭૧૦, તા. ૧૧/૦૪/૨૦૧૯ થી યુનીટી કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી ના જોગ મે. પારસ કોર્પોરેશન ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદારી શ્રી રક્ષીત જશવંતરાય શાહ વિગેરે એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૭) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૭૦૬, તા. ૧૧/૦૪/૨૦૧૯ થી યુનીટી કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી ના જોગ શ્રી જે.એમ.શાહ એચ.યુ.એફ. વતી તેના કર્તા અને મેનેજર શ્રી જશવંતરાય મોતીલાલ શાહ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૮) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૭૦૫, તા. ૧૧/૦૪/૨૦૧૯ થી યુનીટી કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી ના જોગ શ્રીમતિ હેતલબેન પારશભાઈ શાહ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૯) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૭૧૪, તા. ૧૧/૦૪/૨૦૧૯ થી યુનીટી કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી ના જોગ શ્રી રમણીકલાલ નાગરદાસ શાહ ના સીધીલીટી ના વારસો સ્વ. શારદાબેન રમણીકલાલ શાહ વિગેરે તથા સ્વ. જીતેન્દ્ર રમણીકલાલ શાહ ના સીધીલીટી ના વારસો હિના જીતેન્દ્ર શાહ વિગેરે એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૧૦) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૭૧૩, તા. ૧૧/૦૪/૨૦૧૯ થી યુનીટી કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી ના જોગ શ્રી શારદાબેન રમણીકલાલ શાહ ના કુલમુખત્યાર દરજ્જે શ્રી અનીલ રમણીકલાલ શાહ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૧૧) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૬૨૮, તા. ૦૮/૦૪/૨૦૧૯ થી યુનીટી કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી ના જોગ શ્રી કરશનભાઈ નથુભાઈ સુત્રેજા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૧૨) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૬૨૬, તા.૦૮/૦૪/૨૦૧૮ થી યુનીટી કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી ના જોગ શ્રી અમીતભાઈ ભીમાભાઈ સુત્રેજા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૧૩) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૬૨૭, તા. ૦૮/૦૪/૨૦૧૯ થી યુનીટી કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી ના જોગ શ્રી ભીમાભાઈ રીણાભાઈ સુત્રેજા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૧૪) રજીસ્ટર્ડ અદલા બદલા દસ્તાવેજ અનું. નં. ૪૧૭૪, તા. ૩૧/૦૩/૨૦૧૧ થી શ્રી જે.એમ. શાહ. એચ.યુ.એફ. ના કર્તા અને મેનેજર શ્રી જે.એમ.શાહ તથા શ્રીમતિ હેતલબેન પારસભાઈ શાહ વચ્ચે થયેલ અદલા બદલાનો દસ્તાવેજ નકલ.

૧૫) રજીસ્ટર્ડ પાર્ટીશન ડીડ અનું. નં. ૪૧૬૫, તા. ૩૧/૦૩/૨૦૧૧ થી શ્રીમતિ હેતલબેન પારસભાઈ શાહ તથા શ્રીમતિ માધવીબેન રક્ષિતભાઈ શાહ તથા શ્રીમતિ કોમલબેન દિલેશભાઈ શાહ વચ્ચે થયેલ પાર્ટીશન ડીડ નકલ.

૧૬) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૭૪૨૪, તા. ૨૬/૦૬/૨૦૦૭ થી શ્રીમતિ માધવીબેન રક્ષિતભાઈ શાહ વિગેરે ના જોગ શ્રી જયસુખલાલ રમણીકલાલ ચંદારાણા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૧૭) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૫૦૬, તા. ૦૬/૦૨/૨૦૦૭ થી શ્રી જયસુખલાલ રમણીકલાલ ચંદારાણા ના જોગ શ્રી રામ સ્થાપત્ય પ્રા. લી. કંપની વતી તેના ડીરેકટર શ્રી સુરેશકુમાર છગનલાલ વસાણી એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૧૮) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૨૮૦૪, તા. ૦૮/૦૭/૧૯૯૬ થી શ્રી રામ સ્થાપત્ય પ્રા. લી. કંપની ના જોગ શ્રી ઓમપ્રકાશ ચિરંજીવ વિજય એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૧૯) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૨૧૮૫(નવા નં. ૧૦૩૦, તા.૦૬/૦૨/૧૯૯૩) તા. ૨૮/૦૨/૧૯૯૨ થી શ્રી ઓમપ્રકાશ ચિરંજીવ વિજય ના જોગ મે. પારસ કોર્પોરેશન ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી શ્રી રક્ષીત જશવંતરાય શાહ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૨૦) રજીસ્ટર્ડ પાર્ટીશન ડીડ અનું. નં. ૪૧૫૫, તા. ૩૧/૦૩/૨૦૧૧ થી શ્રીમતિ હેતલબેન પારસભાઈ શાહ તથા શ્રીમતિ માધવીબેન રક્ષિતભાઈ શાહ તથા શ્રીમતિ કોમલબેન દિલેશભાઈ શાહ વચ્ચે થયેલ પાર્ટીશન ડીડ નકલ.

૨૧) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૯૦૦૯, તા. ૨૧/૦૮/૨૦૦૬ થી શ્રીમતિ હેતલબેન પારસભાઈ શાહ વિગેરે ના જોગ શ્રી જવાહરભાઈ પ્રેમચંદભાઈ શાહ ના કુલમુખત્યાર દરજ્જે શ્રી રક્ષિત જસવંતરાય શાહ તથા ગં.સ્વ. હેમલતા કુમારપાળ શાહ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૨૨) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૯૨૭૦ (નવા નંબર ૯૨૭૦, તા.૧૬/૧૧/૧૯૯૨) તા. ૧૮/૦૮/૧૯૯૨ થી શ્રી હેમલતા કુમારપાળ શાહ વિગેરે ના જોગ મે. પારસ કોર્પોરેશન ના નામે ચાલતી ભાગીદારી પેઢી અને ભાગીદારો વતી શ્રી રક્ષીત જશવંતરાય શાહ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૨૩) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૨૧૨૦, તા. ૧૮/૦૩/૨૦૦૯ થી શ્રી રમણીકલાલ નાગરદાસ શાહ ના જોગ મે. રામ સ્થાપત્ય પ્રા.લી. કંપની વતી તેના ડીરેકટર શ્રી પ્રવિણભાઈ છગનભાઈ વસાણી એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૨૪) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૩૫૨૨, તા. ૩૦/૦૩/૧૯૯૨ (નવી તા. ૦૪/૧૨/૧૯૯૨) થી શ્રી રામ સ્થાપત્ય પ્રા. લી. કંપની ના જોગ શ્રી મારવેલ હોલ્ડીગ્સ પ્રા.લી. કંપની વતી તેના ડીરેકટર શ્રી સતીષ પી. વોરા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૨૫) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૨૧૧૮, તા. ૧૮/૦૩/૨૦૦૯ થી શ્રીમતિ શારદાબેન રમણીકલાલ શાહ ના જોગ શ્રી રામ સ્થાપત્ય પ્રા.લી. વતી કંપની તેના ડીરેકટર શ્રી પ્રવિણભાઈ છગનભાઈ વસાણી એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૨૬) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૬૪૫૯, તા. ૧૩/૦૬/૧૯૯૫ થી શ્રી રામ સ્થાપત્ય પ્રા.લી. ના જોગ શ્રી જયેન્દ્રકુમાર વસંતરાય રાઠી એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૨૭) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૭૨૭૬ (નવા નં. ૧૧૨૪, તા. ૨૯/૦૨/૨૦૦૦) તા. ૦૭/૦૬/૧૯૯૧ થી શ્રી જયેન્દ્રકુમાર વસંતરાય રાઠી ના જોગ મે. પારસ કોર્પોરેશન ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદારી શ્રી રક્ષીત જસવંતરાય શાહ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૨૮) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૨૧૧૬, તા. ૨૨/૦૨/૨૦૦૮ થી શ્રી સુત્રેજા કરશનભાઈ નથુભાઈ ના જોગ રાજકોટ નાગરિક સહકારી બેંક લી. વતી તેના અધિકારી શ્રી ચુનીલાલ કરમણભાઈ ઠુંમર તથા શ્રી શિરિષભાઈ પ્રભુભાઈ રાયજાદા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૨૯) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૩૭૪૦, તા. ૨૪/૦૩/૧૯૯૫ થી શ્રી રામ સ્થાપત્ય પ્રા.લી. કંપની ના જોગ શ્રી મારવેલ કોલ્ડીગ્સ પ્રા.લી. કંપની વતી તેના ડીરેકટર શ્રી જયેન્દ્ર વી. રાઠી એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૩૦) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૪૯૨, તા. ૩૧/૦૧/૨૦૧૯ થી શ્રી અમીત ભીમાભાઈ સુત્રેજા ના જોગ શ્રી ભીમાભાઈ રીણાભાઈ સુત્રેજા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૩૧) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૧૦૭૪, તા. ૨૩/૦૩/૨૦૧૭ થી શ્રી અમીત ભીમાભાઈ સુત્રેજા ના જોગ શ્રી ભીમાભાઈ રીણાભાઈ સુત્રેજા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૩૨) રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના ઈમ્પેકટ સર્ટીફીકેટ નં. ૧૫૮૦૪, તા. ૦૬/૦૪/૨૦૧૫ ની નકલ. તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન નકલ.

૩૩) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૨૮૯૧, તા. ૧૦/૦૩/૨૦૦૮ થી શ્રી સુત્રેજા ભીમાભાઈ રીણાભાઈ ના જોગ રાજકોટ નાગરિક સહકારી બેંક લી. વતી તેના અધિકુત અધિકારી શ્રી ચુનીલાલ કરમણભાઈ ઠુંમર તથા શ્રી શિરિષભાઈ પ્રભુદાસભાઈ રાયજાદા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૩૪) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૯૫૩૧(નવા નં. ૩૭૩૯, તા. ૨૪/૦૩/૧૯૯૫) તા. ૧૩/૦૯/૧૯૯૪ થી શ્રી રામ સ્થાપત્ય પ્રા.લી. કંપની ના જોગ શ્રી મારવેલ હોલ્ડીગ્સ પ્રા.લી. કંપની વતી તેના ડીરેકટર શ્રી જયેન્દ્ર વી. રાઠી એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૩૫) રજીસ્ટર્ડ ઓનર્સ ડેકલેરેશન અનું. નં. ૧૪૧૪૬, તા. ૨૫/૧૧/૧૯૯૧ ની નકલ.

૩૬) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ ના મકાન વપરાશના પ્રમાણપત્ર નં. રૂડા/ટેક/ડેવ/નાનામવા/૩૬૦૦, તા. ૨૮/૧૧/૧૯૯૧ ની નકલ.

૩૭) રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ ના બાંધકામ વિકાસ પરવાનગી નં. રૂડા/ટેક/ડેવ/નાનામવા/૩૬૦૦/૪૦૭૫, તા. ૨૯/૦૬/૧૯૮૯ ની નકલ. તથા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન નકલ.

૩૮) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૮૬૦૨(નવા નં. ૪૫૭૮, તા. ૦૪/૦૫/૧૯૮૮) તા. ૧૨/૧૨/૧૯૮૬ થી મે. પારસ કોર્પોરેશન ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ના જોગ શ્રી બાલાચંદભાઈ મુળચંદભાઈ મહેતા વિગેરે એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૩૯) યુ.એલ.સી. ના હુકમ નં. યુ.એલ.સી. ૨૬/૬૫૫/૮૮, તા. ૨૮/૦૪/૧૯૮૮ ની નકલ.

૪૦) મે. પારસ કોર્પોરેશન ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી ના આર.ઓ.એફ. ની નકલ.

૪૧) મે. પારસ કોર્પોરેશન ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી નો તા. ૧૧/૧૨/૧૯૮૬ ના રોજનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ નકલ.

૪૨) યુ.એલ.સી. ના હુકમ નં. યુ.એલ.સી. કેશ.રજી.નં. ૬/૧/૧૪૭૫/૭૬, તા. ૨૭/૧૧/૧૯૮૪ ની નકલ.

૪૩) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ અનું. નં. ૪૧૪૦(૧ નંબર ની બુક ના નં. ૧૯૪૯, વો.નં. ૬૫૨, તા.૧૧/૦૯/૧૯૬૮) તા. ૨૯/૧૧/૧૯૬૭ થી શ્રી બાલાચંદભાઈ મુળચંદભાઈ મહેતા વિગેરે ના જોગ મે. કુરજી ઝીણાભાઈ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો તથા શ્રી અમ્રતલાલ વલ્લભભાઈ કારીયા એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૪૪) મે. કુરજી ઝીણાભાઈ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢી નો તા.૧૪/૦૪/૧૯૬૧ ના રોજનો ભાગીદારી દસ્તાવેજ તથા આર.ઓ.એફ. ની નકલ.

૪૫) બીનખેતી સનંદ ની નકલ.

૪૬) મામલતદાર કચેરી રાજકોટના બીનખેતી હુકમ નં. લેન્ડ–૧–૪૧૨, તા. ૧૯/૦૬/૧૯૬૨ ની નકલ.

૪૭) મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન નકલ.

૪૮) રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૧૧૧ (૧ નંબર ની બુક ના નં. ૧૫૧૫, વો. નં. ૨૫૨, તા. ૧૪/૦૬/૧૯૬૧) તા. ૨૫/૦૪/૧૯૬૧ જેના થી શ્રી કુરજીભાઈ જીણાભાઈ કોટેચાના જોગ શ્રી રાયમલભાઈ માધાભાઈ એ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ નકલ.

૪૯) શ્રી રામ સ્થાપત્ય પ્રા. લી. ના સર્ટીફીકેટ ઈનકોર્પોરેશન તથા મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશન તથા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશન ની નકલ.

૫૦) મારવેલ હોલ્ડીંગ્સ પ્રા.લી. ના સર્ટીફીકેટ ઈનકોર્પોરેશન તથા મેમોરેન્ડમ ઓફ એસોસીએશન તથા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશન ની નકલ.

[૯] આ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવા અંગેની ધોરણસરની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લીગલ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, ટી.ડી.એસ. અથવા કોઈપણ સરકારી ટેક્ષ, વેરા ખર્ચ, ફી વિગેરે ચુકવવાની જવાબદારી તમો ઓફિસ ખરીદનારના શીરે છે. એવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે તમારા જોગનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

[૧૦] આ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખ કરેલ "પરિશિષ્ટ–એ" તથા "પરિશિષ્ટ–બી" તથા "પરિશિષ્ટ–સી" નીચે મુજબ છે.

" પ રિ શિ ષ્ટ – એ "

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ **ગામ નાનામવાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૭૨ ની** બીનખેડવાણ ની મંજુરી વાળી જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૨ ની જમીન ચો.મી.આ.૭૭૧–૬૪ ઉપર બાંધવામાં આવેલ **" યુનીટી પ્રાઈમ "** તરીકે ઓળખાતી લો–રાઈઝ કોમર્શીયલ ઈમારતની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : કાલાવડ રોડ આવેલ છે.

દક્ષીણે : જાહેર રોડ આવેલ છે.

પુર્વે : અન્ય ની માલીકીની મિલ્કત આવેલ છે.

પશ્ચિમે : જાહેર રોડ આવેલ છે.

" પ રિ શિ ષ્ટ – બી "

સદરહું ઉપરોકત **" યુનીટી પ્રાઈમ "** તરીકે ઓળખાતી લો–રાઈઝ કોમર્શીયલ ઈમારત ના.............. માળ પર આવેલ ઓફીસ નં.............. જેના બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી............. (" રેરા " ના નીમય મુજબ કારપેટ એરીયા ચો.મી...............) ની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :

દક્ષીણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

" પ રિ શિ ષ્ટ – સી "

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ–૧ માં ઈમારત હેઠળની સઘળી જમીન, ભોઈ તળીયે આવેલ પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઈમારતની સીડી તથા બે લીફ્ટ, લીફ્ટરૂમ, ચાલ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, કોલમ, સર્પોટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, પાણી જોડાણની લાઈનો, વીજળી જોડાણ, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ, બોર, અન્ડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક, ઓવર હેડ વોટર ટેંક, સબ–મર્સીબલ પંપ, તથા પાણી બહાર કાઢવાની મોટર, એલીવેશન, કલર ટ્રીટમેન્ટ, વિગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ ઓફીસ/શો–રૂમ ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમું હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. જયારે જરૂર પડયે તેમાં કોઈપણ પ્રકારનાં રીપેરીંગ માટે કોઈપણ ઓફીસ/શો–રૂમ માલીકે અટકાયત કરવાની નથી અને જરૂરીયાત મુજબ સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, સ્વેચ્છાએ, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ–દબાણ વગર, મુકત સંમંતિથી અવેજની રકમ સ્વિકારી લખી આપેલ છે જે વેચાણ આપનાર ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટર, એકઝીકયુટર્સ, એસાઈનીઝ તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જે બદલ આ નીચે અમોએ સહી કરી શાંખ નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ

તારીખ : .....

અત્ર.. મતુ, અત્ર... શાખ

....

શ્રી મહેન્દ્ર ડાયાલાલ ઝાલાવડીયા તે (૧)...................................
યુનીટી કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી ભાગીદાર જાતેથી
તથા અન્ય ભાગીદારોના વહીવટ કર્તા દરજજે (૨)....................................

....