વીસાલ દશાપેડ

-:: વેચાણ દસ્તાવેજ ::-

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સાંગણવા ચોક પાસે આવેલ સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧, સીટી સર્વે નં. ૨૬૯૯ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૨૪૭-૩૬ જેના ચો.વા.આ. ૧૪૯૧-૮૪ સહિતની કે જે "રાજ સિનેમા" તરીકે ઓળખાય છે, તે મિલ્કતમાં વાણિજયકના હેતુસરવાળી ઈમારત કે જે **"યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટર"** તરીકે ઓળખાય છે, તે ઈમારતના .... ફલોર ઉપર આવેલ **દુકાન/હોટલ** નં. .... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** ...., જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... છે, તે **દુકાન/હોટલ**નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ.

વેં. કિં. રૂા. ..../- **અંકે રૂપિયા ....**

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧, સીટી સર્વે નં. ૨૬૯૯

શ્રી ....
ધર્મે : ...., ઉ.વ. ...., ધંધો : ....
રહે. ....
.... તે મિલ્કત ખરીદનાર

જોગ લખી આપનાર ::-
'પિતૃ પ્રેમ ડેવલોપર્સ એલએલપી' ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો **[PAN NO. AAYFP 2804 M]**

(૧) **શ્રી હર્ષદભાઈ નરશીભાઈ ગોહેલ**
ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૫, ધંધો: વેપાર
(૨) **શ્રી હસમુખભાઈ નરશીભાઈ ગોહેલ**
ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૯, ધંધો: વેપાર
(૩) **શ્રી વિજયભાઈ વેલજીભાઈ રાઘવાણી**
ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૨, ધંધો: વેપાર
(૪) **શ્રી ક્રિષ્નાદેવસિંહ સહદેવસિંહ ગોહીલ**
ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૮, ધંધો: વેપાર
(૫) **શ્રી વિપુલભાઈ ભગવાનજીભાઈ મકવાણા**
ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૫, ધંધો: વેપાર
(૬) **શ્રીમતી ઉર્મીલાબેન હસમુખભાઈ ગોહેલ**
ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૫, ધંધો: વેપાર
(૭) **શ્રીમતી જયશ્રીબેન હર્ષદભાઈ ગોહેલ**
ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૧, ધંધો: વેપાર
(૮) **શ્રી રીઝવાન મુસ્તાકભાઈ જાદવ**
ધર્મે: મુસ્લીમ, ઉ.વ.આ. ૩૩, ધંધો: વેપાર
(૯) **શ્રી મહેશ સુભાષચંદ્ર સોમૈયા**
ધર્મે: હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૪, ધંધો: વેપાર
(૧૦) **શ્રીમતી ક્રિષ્ના રાજેશ સોમૈયા**

ધર્મેઃ હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૬૦, ધંધોઃ વેપાર
ઠે. "સિધ્ધી વિનાયક કોમ્પ.", એફએફ–૧૦૩,
રામકૃષ્ણ આશ્રમ સામે, રાજકોટ – **ભાગીદારી પેઢી**
વતી વહીવટકર્તા દરજ્જે ભાગીદાર નં. ૧, ૨ તથા ૯

.... તે મિલ્કત વેચનાર

જત તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનાર આ ઓનરશીપના ધોરણે દુકાન/હોટલ નો વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સાંગણવા ચોક પાસે આવેલ સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧, સીટી સર્વે નં. ૨૬૯૯ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૨૪૭–૩૬ જેના ચો.વા.આ. ૧૪૯૧–૮૪ સહિતની કે જે "રાજ સિનેમા" તરીકે ઓળખાય છે, તે રહેણાંકના મકાન તથા સાથે ખુલ્લી જમીન તથા રોડ સાઈડ આવેલ ભાડાવાળી મિલ્કત તથા દુકાન સહીતના જુના ઉભા ઈમલાવાળા ઈમારત સહિતની મિલકત અમો વેચનાર પેઢીએ અમારા નામ જોગના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૮૩, તા.૨૪/૦૧/૨૦૨૦ ના રોજથી શ્રી પ્રફુલચંદ્ર રતીલાલ સોમૈયા વિગેરે, રહે. રાજકોટવાળા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું જુની મિલકતને ડીમોલીસ કરી તેના ઉપર કોમર્શીયલ હેતુ માટે ઈમારતનું બાંધકામ કરવા માટે રા.મ્યુ.કો. માંથી ધારા ધોરણ મુજબ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૬૪ તા. ૩૦/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજથી મેળવી પ્લાન પાસ કરાવી ઈમારતનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે, અને સદરહુ બિલ્ડીંગને **"યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટર"** નામ આપેલ છે, અને એ રીતે સદરહું **"યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટર"** માં દુકાન તથા હોટલ બન્નેનું બાંધકામ કરવાનું નકકી કરેલ છે, જેમાં કુલ દુકાન–૧૦૦ તથા એક હોટલ (અઢાર રૂમ) મળી કુલ ૧૦૧–યુનિટનું બાંધકામ કરેલ છે, અને સદરહુ બિલ્ડીંગને **"યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટર"** નામ આપેલ છે, અને એ રીતે સદરહું **"યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટર"** માં બેઈઝમેન્ટમાં કવર્ડ પાર્કીંગ, સીડી, બે લીફટ, બે ટુ વ્હીલર લીફટ, સીડી તથા રેમ્પ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ૨૪–શોપ, ૨–ડબલ્યુ.સી., ૧–લેડીસ ડબલ્યુ.સી., ૧–હેન્ડીકેપ ડબલ્યુ.સી., ૩–પેસેજ, ફર્સ્ટ ફલોરમાં ૨૪–શોપ, ૨–ડબલ્યુ.સી., ૧–લેડીસ ડબલ્યુ.સી., ૧–હેન્ડીકેપ ડબલ્યુ.સી., ૪–પેસેજ, સેકન્ડ ફલોરમાં ૨૭–શોપ, ૨–ડબલ્યુ.સી., ૧–લેડીસ ડબલ્યુ.સી., ૧–હેન્ડીકેપ ડબલ્યુ.સી., ૫–પેસેજ, થર્ડ ફલોરમાં ૨૫–શોપ, ૨–ડબલ્યુ.સી., ૧–લેડીસ ડબલ્યુ.સી., ૧–હેન્ડીકેપ ડબલ્યુ.સી., ૫–પેસેજ તથા ફોર્થ ફલોરમાં ૧૮–રૂમ એટેચ્ડ ડબલ્યુ.સી. સાથેની હોટલ, ડોરમેટ્રી, સ્ટોર, પેસેજ, ઓપન ટેરેસ એમ દુકાન તથા હોટલનું બાંધકામ કરેલ છે અને એ રીતે સદરહું **"યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટર"** તરીકે ઓળખાતી ઈમારતનો

કબજો ભોગવટો અને માલીકી હકક અમો વેચનાર પેઢીની માલીકીના આવેલ છે. અને એ રીતે સદરહું **દુકાન/હોટલ** અમારી ભાગીદારી પેઢીની માલીકીના હોય, અને અમો વેચનાર ભાગીદાર નં. ૧, ૨ તથા ૯ ને અમારી ભાગીદારી પેઢીમાં અન્ય તમામ ભાગીદારોએ અમો વેચનારને વટ, વ્યવહાર, વેચાણ, વ્યવસ્થા કરવા હકક, સતા અને અધિકાર આપેલ છે અને તે હકક, સતા અને અધિકારની રૂએ સદરહુ **"યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટર"** ના .... ફલોર ઉપર આવેલ **દુકાન/હોટલ** નં. .... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** ...., જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... છે, તે **દુકાન/હોટલ** ની વેચાણ કિંમત રૂા. ..../– અંકે રૂપિયા .... પુરામા આપવાનું નકકી કરી તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનારે આજરોજ આ ઓનરશીપના ધોરણે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૨) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ઈમારત લો–રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ હોય, જેથી સદરહુ લો–રાઇઝ બિલ્ડીંગનું વર્ણન પરિશિષ્ટ–એ માં કરવામાં આવેલ છે તેમજ સદરહું **દુકાન/હોટલ**નું વર્ણન પરિશિષ્ટ–બી માં કરવામાં આવેલ છે, તથા તમામ યુનિટ ધારકોએ ભોગવવાની કોમન ફેસેલીટીઝની સ્પષ્ટતા પરિશિષ્ટ–સી માં કરવામાં આવેલ છે, તથા સદરહું બિલ્ડીંગના તેમજ **દુકાન/હોટલ**ના તથા કોમન એમેનીટીઝ માટેની અમો વેચનાર તરફથી પુરી પાડવામાં આવતી સુવિધા પરિશિષ્ટ–ડી માં વર્ણવામાં આવેલ છે અને હવે પછી સદરહુ દસ્તાવેજમાં સદરહુ મિલ્કતને **દુકાન/હોટલ** તરીકે ઓળખવામાં આવશે. તે સદરહુ **દુકાન/હોટલ** પ્રત્યેના અમારા તે માંહેના તમામ પ્રકારના માલીકી, કબ્જા, ભોગવટા, ઈઝમેન્ટ અને સુખાધીકારના સઘળા હકકો સહીત તેનો ખાલી, શાંત, નિર્ભય, નિર્મળ અને બીનતકરારી કબજા સહીત આથી તમોને વેચાણ આપી તેનો વેચાણનો ચુકતે અવેજ આ નીચે લખી વિગતેથી તમો પાસેથી સંભાળી લઈ તેનો ખાલી નિર્ભય, શાંત, પ્રત્યક્ષ, કબજો આજરોજ તમોને સોપી આપેલ છે, જે તમોએ સંભાળી લેતા તમો તેના સુવાંગ માલીક અને સ્વતંત્ર કબજેદાર બન્યા છો જે આથી તમોને ઓટોમેટીકલી ટ્રાન્સફર થાય છે.

(૩) સદરહુ **દુકાન/હોટલ નં.** .... હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં તે માંહેના અમારા તમામ પ્રકારના માલીકી હકક સહીત અમોએ તમોને ઉપરની રકમમાં વેચાણ આપેલ છે અને સદરહુ **દુકાન/હોટલ** તમો તથા તમારા પુત્રો, વંશ, પરંપરા, યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી ભોગવજો, વસજો, વસાવજો અને તમારૂ મન ચાહે તે રીતે ઉપયોગ,

ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો તેમાં હવેથી અમારો કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો કે હિસ્સેદાર, દાવેદારનો કે બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લેશમાત્ર હકક, હિત, હિસ્સો દરદાવો કે લાગભાગ રહેતો નથી છતા પણ ભવિષ્યમાં તમોને વેચાણ આપેલ **દુકાન/હોટલ**ના વેચાણ સંબંધમાં અમારા કે અમારા પુરોગામીના કલીયર ટાઈટલ ડીડઝ સંબંધમાં ઉપસ્થિત થશે તો તે પ્રસંગે અમારે તે અમારા ખર્ચે દુર કરાવી આપવાના છે જેની તમામ જવાબદારી અમારી તથા અમારા વંશ, વાલી વારસો સહીત તમામની છે.

(૪) સદરહુ આ તમોને વેચાણ આપેલ **દુકાન/હોટલ** ઉપર નામ. સરકારશ્રીનું કે અર્ધ સરકારી સંસ્થાઓનું કે રાષ્ટ્રીયકૃત બેન્કનું કે સહકારી બેન્કનું કે ખાનગી વ્યકિત, આસામી, પેઢી, કંપની કે, સંસ્થા કે અન્ય કોઈનું પણ કોઈપણ પ્રકારનું લેણું, કરજ ગીરો ચાર્જ વિગેરે નથી તેમજ તેની વ્યવસ્થા સેટલમેન્ટ ગીરો બક્ષીસ વિગેરે કરેલ નથી તેમજ આ **દુકાન/હોટલ** કે તેના કોઈપણ ભાગ બાબતે અદાલતમાં કોઈ જાતની તકરાર ચાલતી નથી તેવી ઉપરની તમામ બાબતોનું તમોને પાકો, વચન વિશ્વાસ ખાત્રી આપીને સર્વે પ્રકારના બોજા રહીત તમોને સદરહુ **દુકાન/હોટલ** વેચાણ આપેલ છે.

(૫) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ **દુકાન/હોટલ** પરના કમ્પલીશન તારીખ સુધી આવતા તમામ વેરા જેવા કે શેષ, લેવી, લીઝ, રા.મ્યુ.કોર્પો. અને સરકારશ્રી તરફથી નાંખવામાં આવતા વેરા જેવા કે વોટર ટેક્ષ, હાઉસ ટેક્ષ, ફાયર ટેક્ષ, ડ્રેનેજ ટેક્ષ કે **દુકાન/હોટલ**ને લગતા અન્ય માંગવામાં આવે તેવા તમામ વેરાઓ અમો વેચનારે ભરપાઈ કરી આપવા છે અને કમ્પલીશન તારીખથી એવા તમામ વેરાઓ તમો ભરજો અને સદર વેરાઓ બાબતમાં કોઈપણ જગ્યાએ નામ. ટ્રાન્સફર કરવાના હોય ત્યારે તેવા તમામ નામ ટ્રાન્સફર ફોર્મમાં અમારે સહી કરી આપવી છે અને જરૂર પડયે રૂબરૂ હાજર રહેવું છે તેમાં કોઈ કસુર કરવાની નથી.

(૬) આ તમોને વેચાણ આપેલ **દુકાન/હોટલ**ને લગતો વેચાણનો ચુકતે અવેજ અમોને તમારી પાસેથી નીચે દર્શાવેલ વિગતે મળેલ છે.

રૂા.		
રૂા.	**................**	**અંકે રૂપિયા .... પુરા**

ઉપરની વિગતે તમો ખરીદનાર તરફથી અમો વેચનાર પેઢીને રૂા.............../– અંકે રૂપિયા .... પુરા ચેકથી ચુકતે વસુલ મળી ગયેલ છે. જેની આથી

પાકી પહોચ સ્વીકારીએ છીએ હવે પછી ચુકતે અવેજ બાબતે કશો વાંધો–તકરાર અમો વેચનાર કે વેચનાર પેઢીને રહેતા નથી જેની આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ.

(૭) ઉપર મુજબની હદહદુદ અને ચર્તુસિમા વાળી **દુકાન/હોટલ** આજરોજ તમોને વેચાણ આપેલ છે અને સદરહુ **દુકાન/હોટલ**ની ઉપર મુજબની હકિકતે ચુકતે અવેજ મળી ગયેલ છે અને સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ **દુકાન/હોટલ**ને લગતા કલીયર ટાઈટલ ડીડઝ નીચે મુજબ છે.

(૧) યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટરના ભાગીદારોએ બનાવેલ એ.ઓ.પી. રજીસ્ટ્રેશન નં. ...., તા................ ના રોજની નકલ.

(૨) આર.એમ.સી.એ ઈશ્યુ કરેલ મકાન વપરાશ દાખલા નં. ...., તા................ ના રોજની નકલ.

(૩) આર.એમ.સી.એ મંજુર કરેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા બાંધકામ પરવાનગી નં. ૬૪, તા. ૩૦/૦૭/૨૦૨૦ ના રોજની છે, તે તથા વિકાસ કામની પરવાનગીની નકલ.

(૪) સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડ પ્રથમથી – **ખરી નકલ** તથા સનંદ – **ખરી નકલ.**

(૫) ગુજ. વિનોદરાય રતીલાલના વારસ શ્રી રાજેશભાઈ વિનોદરાય સોમૈયાએ રાજકોટના મહે. સાતમા એડી. સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટમાંથી સી.એમ.એ. નં.૨૯૪/૨૦૧૭ ના કામમાં તા. ૨૩/૦૯/૨૦૧૭ ના રોજ મેળવેલ વારસા સર્ટીફીકેટની – **સર્ટીફાઈડ નકલ.**

(૬) ગુજ. સતિષચંદ્ર રતીલાલ સોમૈયાએ બનાવેલ વીલની રૂએ શ્રી હંસાબેન સતિષચંદ્ર સોમૈયાએ રાજકોટના મહે. ચોથા એડી. સીનીયર સીવીલ જજ સાહેબ પાસેથી સી.એમ.એ. નં.૧૨૯૦/૧૨ ના કામમાં તા. ૧૫/૦૪/૨૦૧૩ ના રોજથી મેળવેલ લેટર્સ ઓફ એડમીનીસ્ટ્રેશન વીથ ધી કોપી ઓફ વીલની – **સર્ટીફાઈડ નકલ.**

(૭) ગુજ. માધુરીબેન કિશોરચંદ્ર સોમૈયા તથા ગુજ. હિંમાશુભાઈ કિશોરચંદ્ર સોમૈયાના વારસદાર શ્રી ફાલ્ગુનીબેન હિમાંશુભાઈ સોમૈયા તથા શ્રીમતી પ્રતિમાબેન મુનેશભાઈ પુજારાએ રાજકોટના મહે. ચોથા એડી. સીનીયર

સીવીલ જજ સાહેબની કોર્ટમાંથી સી.એમ.એ.નં.૨૬/૨૦૦૯ ના કામમાં તા. ૨૧/૦૧/૨૦૧૦ ના રોજ મેળવેલ વારસા સર્ટીફીકેટ – **સર્ટીફાઈલ નકલ.**

(૮) ગુજ. કિશોરચંદ્ર રતીલાલ સોમૈયાના વારસ શ્રી માધુરીબેન કિશોરચંદ્ર સોમૈયા, શ્રી હિમાંશુ કિશોરચંદ્ર સોમૈયા તથા શ્રીમતી પ્રતિમાબેન મુનેશકુમારએ રાજકોટના મહે. ત્રીજા જોઈન્ટ સીવીલ જજ (એસ.ડી.) સાહેબની કોર્ટમાંથી સી.એમ.એ.નં.૧૦૯/૯૮ ના કામમાં તા. ૨૦/૦૮/૧૯૯૮ ના રોજ મેળવેલ લેટર્સ ઓફ એડમીનીસ્ટ્રેશન ઓફ ધી વીલની – **સર્ટીફાઈડ નકલ.**

(૯) ગુજ. રતીલાલ ડાયાલાલના વારસો શ્રી વિનોદરાય રતીલાલ સોમૈયા વિગેરેએ રાજકોટના મહે. ત્રીજા જોઈન્ટ સીવીલ જજ (એસ.ડી.) સાહેબની કોર્ટમાંથી સી.એમ.એ. નં.૨૯૦/૯૩ ના કામમાં તા. ૦૮/૦૭/૧૯૯૪ ના રોજ મેળવેલ લેટર્સ ઓફ એડમીનીસ્ટ્રેશન વીથ ધી કોપી ઓફ વીલ – **સર્ટીફાઈડ નકલ.**

(૧૦) ગુજ. કમળાબેન રતીલાલના વારસો શ્રી વિનોદરાય રતીલાલ સોમૈયા વિગેરે–૫ એ રાજકોટના મહે. ત્રીજા જોઈન્ટ સીવીલ જજ (એસ.ડી.) સાહેબની કોર્ટમાંથી સી.એમ.એ. નં. ૯૪/૧૯૯૩ ના કામમાં તા. ૧૦/૧૧/૧૯૯૩ ના રોજ મેળવેલ લેટર્સ ઓફ એડમીનીસ્ટ્રેશન વીથ ધી કોપી ઓફ વીલ – **સર્ટીફાઈડ નકલ.**

(૧૧) શ્રી રતીલાલ ડાયાભાઈ વિગેરે–૧૧ વચ્ચે થયેલ ડીડ ઓફ પાર્ટીશન રજીસ્ટર નં.૨૬૯૯/૬૪ તા.૧૧/૦૯/૧૯૬૪ કે જે ૧ નંબરની બુકના નં. ૨૯૫૪, વોલ્યુમ ૪૦૦, તા.૦૭/૧૨/૧૯૬૪ ના રોજ નોંધાયેલ છે, તેની **સર્ટીફાઈડ નકલ.**

(૧૨) શ્રી રતિલાલ ડાયાભાઈના વારસો શ્રી વિનોદરાય રતિલાલ વિગેરે જોગ સંયુકત માલીક પદમનાભ ડાયાભાઈ ના વારસોએ ૫૦%ના અવિભાજય હિસ્સાનો કરી આપેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૭૮૪ તા. ૧૬/૦૨/૧૯૬૬ ના રોજનો છે, **તે અસલ.**

(૧૩) શ્રી રતિલાલ ડાયાભાઈ તથા શ્રી પદમનાભ ડાયાભાઈ જોગ શ્રી ગોકળદાસ પુરૂષોતમએ કરી આપેલ સ્વ.રા.વે.ર.બુક નં. ૫૯૧ તા. ૩૧/૦૭/૧૯૪૪ ના રોજનો છે, **તે અસલ.**

(૧૪) શ્રી રતીલાલ ડાયાભાઈ જોગ મહે. ઠાકોર સાહેબશ્રીએ કરી આપેલ સ્વ.રા.લેખ બુક નં. ૨૧૭ તા. ૧૧/૦૫/૧૯૩૬ ના રોજનો છે, **તે અસલ.**

(૧૫) શ્રી ડાયાલાલ વસનજી જોગ શ્રી લક્ષમણ ખેંગારના વારસો શ્રી નારણદાસ લક્ષમણદાસ વિગેરેએ કરી આપેલ સ્વ.રા.વે.ર. બુક નં. ૩૮ તા. ૦૭/૧૨/૧૯૧૯ ના રોજનો છે, **તે અસલ.**

(૧૬) શ્રી મિસ્ત્રી લક્ષમણ ખેંગારના નામનો રાજકોટના મહે. ઠાકોર સાહેબશ્રીએ કરી આપેલ લેખ નં. ૨૫ તા. ૩૧/૦૮/૧૯૦૩ ના રોજનો છે, **તેની નકલ.**

(૧૭) શ્રી ડાયાભાઈ વસનજીના નામનો રાજકોટના મહે. ઠાકોર સાહેબશ્રીએ કરી આપેલ લેખ નં. ૨૪ તા. ૧૦/૦૬/૧૯૨૦ ના રોજનો છે, **તેની નકલ.**

સદરહુ ઈમારત **"યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટર"** બિલ્ડીંગના ઉપર મુજબના માલીકી અંગેના સઘળા ટાઈટલ કલીઅર માર્કેટેબલ છે અને માલીકી હકક અંગેના સઘળા ટાઈટલ ડીડઝનું (લેખ દસ્તાવેજોનું) તમોએ ઈન્સપેકશન કરી વેરીફાય કરેલ છે અને તમોને ટાઈટલ કલીઅર અંગેની ખાત્રી થયેલ છે. સદરહુ **દુકાન/હોટલ**ના તમામ ટાઈટલ ડીડઝની ઝેરોક્ષ નકલ અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે. ભવિષ્યમાં અમારા કે અમારા પુરોગામીના ટાઈટલ અંગે કોઈ વાંધો તકરાર ઉઠાવે કે દરદાવો થાય તો તેવા વાંધા તકરાર કે દર દાવાનું નિવારણ અમોએ અમારા ખર્ચે કરાવી આપવાનું છે.

(૮) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ **દુકાન/હોટલ** લો–રાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, જેથી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ની જોગવાઈ હેઠળ સદરહુ **દુકાન/હોટલ**ના ખરીદનાર દરજ્જે અમો બિલ્ડરશ્રીએ ઓનર્સ કમ પ્રમોટર્સનું ડેકલેરેશન બનાવેલ છે તે તથા તે માંહેની નીચે લખેલી શરતો અને ફરજોનું તમારે ફરજીયાત પાલન કરવાનું છે અને તમોએ એ તમામ શરતો અને ફરજોનું પાલન કરવાની ખાત્રી આપેલ છે.

(એ) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ **દુકાન/હોટલ**નો શાંતિપૂર્વક અને કાયદેસરનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો તમોને માલીકી દરજ્જે હકક છે. તેમજ આ ઈમારત પૈકી અન્ય **દુકાન/હોટલ**ના માલિક વચ્ચે કોઈપણ જાતની ગેરસમજ, મતભેદ કે દરદાવો વિગેરે ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે આ ઈમારતની સહીયારી સુવિધાઓનો દરેક **દુકાન/હોટલ** માલિકે સંપ, સહકાર અને સમજુતીથી ઉપયોગ કરવાનો છે. સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ બીમ, કોલમ, લોખંડ, છત, દિવાલ વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ અને જગ્યાની સફાઈ, જાળવણી, મરામત, રીપેરીંગ વિગેરે કામ કે જાળવણી ઈમારતમાં **દુકાન/હોટલ**ના માલિકોએ એસોસીએશન કરવાનું રહેશે અને એસોસીએશન ધ્વારા નકકી કરવામાં આવતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જે તે **દુકાન/હોટલ**ના માલિકે આપવાની રહેશે. આ ઈમારતમાં મિલકત ખરીદનાર પ્રત્યેક ઈશમે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટની જોગવાઈઓ મુજબ એસોસીએશનની રચના કરવી ફરજીયાત છે અને તેમાં એસોસીએશનના સભ્ય બનવાનું ફરજીયાત છે. આ ઈમારતમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ કરવા બદલ દરેક મિલકત ધારણ કરનાર માલિકોએ વરાડે પડતો હિસ્સો કે એસોસીએશન ધ્વારા નકી કરવામાં આવે તે હિસ્સો (ખર્ચ) મિલકતનો ઉપયોગ કરે કે ન કરે તો પણ આપવાનો રહેશે.

સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ કાયદેસરની છોડવાપાત્ર ખુલ્લી જગ્યામાં કે સંયુકત ભોગવટાની ખુલ્લી જગ્યા કે લોબીમાં કોઈ જાતનું કામચલાઉ કે કાયમી બાંધકામ, પાર્ટીશન કે અડચણ થાય તે રીતે માલસામાન મુકી શકાશે નહિ.

(બી) આ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતના બારી, શટર, દરવાજો કે દિવાલોમાં કે આર.સી.સી./કોલમ/બીમમાં કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારનો કે કોઈ જાતનો ફેરફાર સરકારશ્રીની જે તે ઓથોરીટીની લેખીત પરવાનગી વગર કરી શકાશે નહિ કે તમારા કબજા ભોગવટાવાળી ગ્રાઉન્ડ થી ફીફથ ફલોર કે ખુલ્લી જગ્યામાં કે જાહેર રસ્તાના ભાગે નવા બારી દરવાજા પણ મુકાવી શકાશે નહિ તમો ખરીદનારની માલીકીની મિલકતના અંદરના ભાગે તમારી ઈચ્છા મુજબ રંગરોગાન વિગેરે કરી શકશો. પરંતુ બહારના ભાગે ઈમારતમાં જે રંગ હોય તેમાં કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહિ.

(સી) આ મિલકતની સાથે જોડાણ ધરાવતી અન્ય મિલકત કે ઈમારતની સંયુકત માલીકીની સગવડતા કે ઈમારતને મહદઅંશે કે સંર્પૂણ રીતે નુકશાન ન થાય તેવી રીતે મિલકતનો ઉપયોગ, ઉપભોગ વિગેરે કરવાનો રહેશે. ભવિષ્યમાં આકસ્મિક રીતે આ ઈમારત કે તેમા આવેલી તમારી માલીકીની મિલકતને નુકશાન થાય તો તમારી માલીકીની મિલકત હાલ જે ભાગમાં આવેલ છે તે ભાગનું ખર્ચ તમારે ભોગવવાનું રહેશે અને સમગ્ર ઈમારતનો ખર્ચ ભાગે પડતો તમારે ભોગવવાનો રહેશે. આવા સંભવિત ભાગની ચુકવણી કર્યા બાદ જ આ ઈમારતમાં આવેલ સહીયારી સુવિધા કે સગવડતાઓનો લાભ, હકક, અધિકાર વિગેરે અન્ય મિલકતના માલિકોને મળવા પાત્ર હોય તે સુવિધા કે સગવડતાઓ ભોગવી શકશો.

(ડી) આ ઈમારતમાં આવેલ મિલકત તમોને ગુજરાત ઓનરશીપ એકટ ૧૯૭૩ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને વેચાણ આપેલ છે અને તમોએ ખરીદ કરેલ છે. આ વેચાણ દસ્તાવેજથી સદરહુ મિલકતના સદરહુ કાયદાઓની જોગવાઈઓનો આધીન રહીને તમો કાયમી માલિક બનો છો. આ ઈમારતમાં આવેલ મિલકત ખરીદતા તમો આ ઈમારતના એસોસીએશનના આપોઆપ સભ્ય બનો છો. સદરહુ ઈમારતના એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે અન્ય જવાબદારી, ફરજો, સતા વિગેરે તમોએ નિભાવવાની રહેશે અને સભ્ય દરજજે હકક, અધિકાર, સતા વિગેરે ભોગવી શકશો. આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટ રીતે નિર્દેષ કર્યો ન હોય તેવા કોઈપણ હકક, અધિકાર, સતા વિગેરે બાબતમાં જે તે સમયના પ્રવર્તમાન ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ અંગેની સરકારશ્રીની જે તે સમયની જોગવાઈઓને અનુરૂપ જે તે પ્રશ્નોનો ઉકેલ લાવી નિરાકરણ કરવાનું રહેશે અને તે સર્વે મિલકત હોલ્ડર્સને બંધનકર્તા રહેશે. આ ઈમારતમાં આવેલ તમામ પ્રકારની સહીયારી સુવિધાઓનું સંચાલન આ ઈમારતના એશો.એ કરવાનું રહેશે. તેના સંચાલનનો જે કાંઈ ખર્ચ આવે તે તમામ મિલકત હોલ્ડર્સે સરખા હિસ્સે કે એશો. ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ રીતે ભોગવવાનો રહેશે. જયારે પોતાની મિલકતની જાળવણીનો ખર્ચ દરેક મિલકત હોલ્ડર્સે અંગત રીતે ભોગવવાનો રહેશે.

(ઈ) સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજમાં દર્શાવ્યા મુજબની મિલકતને લગતા સામાન્ય અને મર્યાદિત કોમન એરીયા અને સુવિધા, સગવડતાઓ અને ઈમારતની જમીનમાં તમારો અનડીવાઈડેડ ઈન્ટરેસ્ટ રહેશે. સહીયારી સુવિધાઓનો કોઈ

હિસ્સો પાડી શકાશે નહિ. તેનો ઉપભોગ–ઉપયોગ અરસપરસની સમજુતીથી કે એશો. ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ નિતિ નિયમાનુસાર કરવાનો રહેશે.

(એફ) સદરહુ ઈમારતમાં આવેલ મિલકતમાં કાયદેસરના માલિકોએ ઈમારતમાં આવેલ મિલકતને વેચાણ કે અન્ય રીતે તબદીલ કરવાની આવશ્યકતા ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં ઈમારતના એસોસીએશનનું વાંધા રહીત પ્રમાણપત્ર તથા બોજા મુકિતનું પ્રમાણપત્ર મુળવવાનું રહેશે. આ બન્ને પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા વગર કોઈપણ સંજોગોમાં મિલકતનું વેચાણ થઈ શકશે નહિ. આ શરતનો મુખ્ય આશય ઈમારતમાં આવેલ તમામ માલિકોની વચ્ચે સુલેહ શાંતિ જળવાય અને વ્યવસ્થિત રીતે ઈમારતમાં રહી શકે તેવો છે.

(જી) અમો વેચનાર તરફથી **દુકાન/હોટલ** વપરાશ અને ભોગવટા માટે તૈયાર હોવાની જાણ કરતી લેખીત નોટીસ તમો ખરીદનારને મળ્યાના ૧૫ દિવસની અંદર કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

(એચ) તમો ખરીદનારને કબજો સોપ્યાના પાંચ વર્ષના સમયગાળાની અંદર ઈમારતમાં કે તમોને સોપેલ **દુકાન/હોટલ**માં કોઈ માળખાગત ખામી (સ્ટ્રકચરલ ડીફેકટ અથવા કારીગરોની ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ ખામી) અમો વેચનારના ધ્યાનમાં પર લાવો તો અમો વેચનાર શકય હોય ત્યાં આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુરસ્ત કરી આપવાની રહેશે, અને આવી ખામી દુરસ્ત કરવી શકય ન હોય, તો તમો ખરીદનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામી માટેનું વળતર રેરા અધિનિયમ હેઠળ આ અંગે કરવામાં આવેલી જોગવાઈ મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશો. પરંતુ જેના માટે બિલ્ડરને જવાબદાર ઠેરવી ન શકાય તેમ હોય અથવા જે અમો વેચનાર બિલ્ડરના નિયંત્રણ બહાર હોય, તેવી કોઈ માળખાગત ખામી અથવા કારીગરી ગુણવતા અથવા સેવાની જોગવાઈ ના સંદર્ભમાં રહેલી ખામી માટે અમો વેચનાર બિલ્ડર વળતર ચુકવી આપવાને પાત્ર બનશું નહી. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(આઈ)સદરહું બિલ્ડીંગમાં કોઈપણ યુનીટ હોલ્ડર કે હોટલ માલીકે એ.સી./ ચીમની કે અન્ય કોઈ સગવડતાઓ ઉભી કરવાની હોય, તે સગવડતાઓ અન્ય યુનીટ હોલ્ડરને નડતરરૂપ કે નુકશાન કરતા ન થાય કે એક–બીજાની મેઈન ડોર કે બારી

બાજુ ગરમ હવા ન ફેકાય કે તેના બહાર નિકળતા પાણીથી ઈમારતના કલરને નુકશાન ન થાય તે રીતે ફીટ કરવાના રહેશે, જેની સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

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

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે... બાબત અરસ–પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવળે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ –૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધિત સતાધિકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(કે) **SEVERABILITY :- રદ કરવા બાબત :–**

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

(એલ) (૧) સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઉપરોકત રચેલ ઓનર્સના એશોશીએશન / સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE) / કબજા પ્રમાણપત્ર (OCCUPANCY CERTIFICATE) આવ્યા બાદ સોંપી આપવાના છે અને મિલ્કતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન, સ્થાનિક સતાધિશોના પરવાના, જમીનની માલીકી દર્શાવતા તમામ લેખ દસ્તાવેજો વિગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીને સોપી તે સાથે સોપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડયે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે. તેમજ ત્યારબાદ ઓનર્સ એસોસીએશન/સોસાયટી તમામ કોમન

એરીયા, સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓની વહીવટ, વ્યવસ્થા અને સંચાલન સંભાળશે.

(૨) સદરહું તમોને વેચાણ આપેલ મિલ્કત સિવાયના સમગ્ર ઈમારત/ ઈમારતોના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ, તેમજ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓનો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલ્કત માલિક સાથે મળીને એસોસીએશન/સોસાયટીના નિયમોનુસાર સહિયારી રીતે કરી શકશો અને અન્ય ઓનર્સ કબ્જેદાર / હિસ્સેદારને આવી કોમન સવલતોના ઉપયોગ, ઉપભોગમાં અવરોધ અટકાયત કરવાના નથી. આવા સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલીકી હકક રહેશે નહી.

(૩) સદરહું મિલ્કતનો કબજો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહું **"યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટર"** માં આવેલ સામુહીક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બિલ્ડીંગ સફાઈ, લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેકટ્રીક ખર્ચ તથા વખતોવખત એસોસીએશનને ઠરાવેલ બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગીક તમામ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની વરાડે થતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. સદરહું મેઈનટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે ની રકમ તથા સહીયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ફલેટ ઓનર્સ એસોસીએશનને ચુકવવાના છે અને સદરહું ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે, ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે મિલ્કત ધારકોએ વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વેચનારાઓની માલીકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ મિલ્કતનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ–ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક જે કાંઈ ખર્ચ હોય તે પ્રમોટર્સએ ભોગવવાનો રહેશે.

(૯) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ **દુકાન/હોટલ** કે જે **"યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટર"** બિલ્ડીંગ માં આવેલ છે તે બિલ્ડીંગના બાંધકામના ડીટેઈલ્ડ સ્પેસીફીકેશન વાળા રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનએ મંજુર કરેલા બિલ્ડીંગ પ્લાન, સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈન, બાંધકામની મંજુરી, આરંભ પ્રમાણપત્ર, કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ વિગેરે અસલ કાગળોનું તમોએ

ઈન્સપેકશન કરેલ છે અને જોયા છે. તેમજ તે મુજબ સદરહુ ગોડાઉન / દુકાન / ઓફીસ / હોટલની સીચ્યુએશન, લંબાઈ, પહોળાઈ, માપ સાઈઝ વિગેરેનું તમો વેચાણ રાખનારે જાતે પ્રત્યક્ષ ઈન્સપેકશન, જોઈ, તપાસી, ચોકકસાઈ કરીને, સદરહુ દુકાન / હોટલનો ખાલી કબજો સંભાળેલ છે. તેથી સદરહુ દુકાન / હોટલના માપ, સાઈઝ, ડીઝાઈન, હદહદુદ તથા બાંધકામ અંગે તમારે કશો વાંધો તકરાર નથી.

(૧૦) સદરહુ ''યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટર'' ઈમારતમાં તમોને વેચાણ આપેલ સદરહુ દુકાન / હોટલ ના કારપેટ એરીયા સિવાયનો વિસ્તાર, સહિયારા ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ તથા એમેનીટીઝ અન્ય દુકાન / હોટલ હોલ્ડર્સ સાથે સહ હિસ્સેદાર તથા સહ માલિકના છે. ભવિષ્યમાં દેવયોગે કે કોઈપણ સંજોગોમાં ''યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટર'' ની ઈમારત પડી જાય અગર નુકશાન થાય તો આ ઈમારતમાં આવેલ તમામ હોલ્ડર્સ સાથે મળી પ્રવર્તમાન કાયદાની જોગવાઈ મુજબ સ્થાનીક સતાવાળાઓની મંજુરીને આધિન નવું બિલ્ડીંગ તમો સહિતના તમામ ઓનર્સ વરાડે પડતા ખર્ચે બાંધી શકશો અને આ દસ્તાવેજથી તમોએ વેચાણ રાખેલ અને દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા મુજબના વર્ણનવાળી દુકાન / હોટલના કારપેટ એરીયા મુજબના દુકાન / હોટલનો માલીકી હકક કલેઈમ કરી શકશો અને હાલ જેવા અને જેટલા સુખાધિકાર હકક–અધિકારો પ્રાપ્ત થાય છે. તેવા અને તેટલા જ હકક, અધિકારો મેળવવા તમો હકદાર રહેશો.

(૧૧) અમો પ્રમોટરને સદર પ્રોજેકટની જમીન અન્વયે બાંધકામ પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારના FSI, વધારાની FSI કે અગાસીના કોઈ હકકો અને અધિકારો રહેશે નહીં. અમો જમીન માલીકને પ્રોજેકટની જમીન / મિલ્કતની તબદીલી ખરીદનાર તથા એશોશીએશનને કર્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હકક રહેશે નહીં.

(૧૨) સદરહુ દસ્તાવેજમાં વર્ણવેલ પરિશિષ્ટ–'એ', 'બી', 'સી' તથા 'ડી' નીચે મુજબ છે.

પરિશિષ્ટ – એ

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સાંગણવા ચોક પાસે આવેલ સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૧, સીટી સર્વે નં. ૨૬૯૯ ની જમીન ચો. મી.આ. ૧૨૪૭–૩૬ જેના ચો. વા. આ. ૧૪૯૧–૮૪ સહિતની કે જે ''રાજ સિનેમા'' તરીકે ઓળખાય છે, તે મિલ્કતમાં વાણિજયકના હેતુસરવાળી ઈમારત કે જે ''યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટર'' ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતના બાંધકામમાં બેઈઝમેન્ટમાં કવર્ડ પાર્કીંગ,સીડી, બે લીફટ, એક ટુ વ્હીલર લીફટ, સીડી તથા રેમ્પ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં ૨૪–શોપ, ૨–ડબલ્યુ સી., ૧–લેડીસ ડબલ્યુ સી., ૧–હેન્ડીકેપ ડબલ્યુ સી., ૩–પેસેજ, ફર્સ્ટ ફલોરમાં ૨૪–શોપ, ૨–ડબલ્યુ સી., ૧–લેડીસ ડબલ્યુ સી., ૧–હેન્ડીકેપ ડબલ્યુ સી., ૪–પેસેજ, સેકન્ડ ફલોરમાં ૨૭–શોપ, ૨–ડબલ્યુ સી., ૧–લેડીસ ડબલ્યુ સી., ૧–હેન્ડીકેપ

ડબલ્યુ.સી., ૫–પેસેજ, થર્ડ ફ્લોરમાં ૨૫–શોપ, ૨–ડબલ્યુ.સી., ૧–લેડીસ ડબલ્યુ.સી., ૧–હેન્ડીકેપ ડબલ્યુ.સી., ૫–પેસેજ તથા ફોર્થ ફ્લોરમાં ૧૮–રૂમ એટેચ્ડ ડબલ્યુ.સી. સાથેની હોટલ, ડોરમેટ્રી, સ્ટોર, પેસેજ, ઓપન ટેરેસ એમ દુકાન તથા હોટલનું બાંધકામ આવેલ છે, તે સમગ્ર **"યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટર"** બિલ્ડીંગની હદ હદુદ અને ચર્તુ:સિમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે : રસ્તો આવેલ છે.

દક્ષિણે : રસ્તો આવેલ છે.

પુર્વે : અન્યની માલીકીની મિલ્કત આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ખાનગી ચાલ બાદ અન્યની માલીકીની મિલ્કત આવેલ છે.

"પરિશિષ્ટ–બી"

સદરહુ **"યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટર"** તરીકે ઓળખાતી ઈમારતના .... ફલોર ઉપર આવેલ **દુકાન/હોટલ** નં. .... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ.** ...., જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ.** .... છે, અને કોમન એરીયા .... ચો.મી.આ. અને સાથે–સાથે કોમન લેન્ડ એરીયા .... ચો.મી.આ. ગણવામાં આવશે, તે **દુકાન/હોટલ**ની ચતુઃ સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

"પરિશિષ્ટ–સી"

સદરહુ બિલ્ડીંગમાં નીચે મુજબની સહિયારી સગવડતાઓ આવેલ છે.

ઉપરોકત પરિશિષ્ટ 'એ' માં જણાવેલ **"યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટર"** લો–રાઈઝ ઈમારત હેઠળની ઈમારતની સઘળી જમીન, તમામ ખુલ્લી જગ્યા, પ્રવેશદ્વાર, સમગ્ર ઈમારતની સીડી, પેસેજ, ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં પાણીની ટાંકી, અગાસીમાં આવેલ ઓવર હેડ

પાણીની ટાંકી, મોટર સહીત ડીપવેલ બોર, તથા લીફ્ટ, સમગ્ર ઈમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, અગાસી, પ્લમ્બરીંગ, વોટર કનેકશન, ઈલેક્ટ્રીક કનેકશન વિગેરે પ્રકારની સગવડતા આવેલ છે, તેમજ હોટલના ચોથા માળ માટેની પાણીની અલાયદી વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે, જેમાં અન્ય યુનીટ હોલ્ડરોનો કોઈ હકક, હિસ્સો રહેશે નહી, આ સિવાય તમામ **દુકાન/હોટલ** હોલ્ડરો વચ્ચે સંયુકત સુવિધાઓ ગણવામાં આવશે.

"પરિશિષ્ટ–ડી"

"યુનિવર્સલ ટ્રેડ સેન્ટર" બિલ્ડીંગમાં આવેલ એમેનીટીસ / વિશિષ્ટ સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

Flooring :	• Premium vitrified tiles flooring of reputed company in show room, Hotel Rooms & Passage. • In Parking rustic finish Flooring Tiles of Premium Company's.
Toilets :	• Dedicated Gents & Ladies Washroom on each floor. • Premium ceramic tiles upto lintel level. • CP Brass fittings.
Electrification :	• ISI Branch with high quality modular switches of reputed company. • Provision of total power backup of D.G. set for water pumps & lighting in common areas.
Parking :	• Ample parking space at ground level which is fully designed for visitors. • Well organized basement parking for owner's.
Elevators :	• One Large Goods Lift. • Two Autodoor Passengers Lift.
Security :	• Entire premises area is covered under CCTV surveillance.
Fire Fighting :	• Fire fighting system as per regulation of RMC.
Interior & Exterior :	• Double coat sand faced plaster with cement panno on on exterior walls with high quality ext. acrylic texture

Surface & Paint.

- Niru finish plaster with Birla putty finish on all the inside walls.

Structure : • Structure design for seismic condition as per regulations.

- Use of highgrade ready mix concrete for unobtrusive flow of space & views.

Premium Location : • Near by Bus-station, Railway Station, Hospital & Big Shopping Market.

–:: એમેનીટીઝ / વિશિષ્ટ સુવિધાઓ ::–

- Auto door lift – 2 + 1 Two-Wheeler Lift.
- On each floor separate Gents & Ladies Toilet.
- Car & Bike Parking in Seller and also surrounding building area.
- 24 Hour Security Service.

(૧૩) સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ અમો વેચનારએ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર દરજ્જે જાતે તથા ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા દરજ્જે કરી આપેલ છે અને અમારી ભાગીદારી પેઢીએ અમો વેચનારને વહીવટકર્તા દરજ્જે સતા અને અધીકાર આપેલ છે અને તેનો ભાગીદારી પેઢીના દસ્તાવેજમાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે, તેવુ તમો ખરીદનાર જોગ પાકુ, વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપીને આ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૧૪) સદરહું દસ્તાવેજ તમોને સદરહું કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુક્રમ નં. .... તા. .... ના રોજ નોંધાયેલ છે, તેની શરતો અને સમજુતીઓને આધિક અને ઉપરની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતા તમો જોગ સદરહુ દસ્તાવેજ અમો વેચનારે સબ–રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં રૂબરૂ આવી તમો ખરીદનારના ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપેલ છે.

આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, જીવ કાયમ રાખી, સ્વૈચ્છાએ, સંપુર્ણપણે સાવધ અવસ્થામાં, બીનકેફે, સ્વસ્થચીતે કોઈની શેહ, શરમ કે દાબ, દબાણ કે ધમકીમાં આવ્યા વગર, તમો ખરીદનાર જોગ અમો વેચનારએ પેઢીના ભાગીદાર દરજજે જાતે તથા ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા દરજજે આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, ભાગીદારો તથા ભાગીદારી પેઢી વેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા તથા સહી છે. અને જેની ખાત્રી બદલ અમોએ આ નીચે અમારી સહી કરી શાખો નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ,
તારીખ : ...../...../૨૦૨૦

અત્ર:::મતુ	અત્ર:::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ
.... **(૧) શ્રી હર્ષદભાઈ નરશીભાઈ ગોહેલ**	(૧)......................................
.... **(૨) શ્રી હસમુખભાઈ નરશીભાઈ ગોહેલ**	(૨)......................................
.... **(૯) શ્રી મહેશ સુભાષચંદ્ર સોમૈયા**	

તે નં. ૧, ૨ તથા ૯ –
'પિતૃ પ્રેમ ડેવલોપર્સ એલએલપી' ના
નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો
જાતે તથા ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા દરજજે
<u>તે દુકાન/હોટલ વેચનાર</u>

<u>ડ્રાફટેડ બાય</u> : –
જીતેન્દ્ર એચ. પારેખ,
એડવોકેટ (ગુજરાત હાઈકોર્ટ),
રાજકોટ – મો.નં. ૯૮૨૪૫ ૦૮૧૭૨