

: વેચાણ દસ્તાવેજ :

રાજકોટમાં સમાવીષ્ટ ગામ નાનામવાનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૮ પૈકી કોલેજવાડી શેરી નં. ૫ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩ (નાનામવા) અંતીમ ખંડ નં. ૧૧૯ પૈકી બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૬૧ ના સબ પ્લોટ નં. ૬૧એ + ૬૧બી/૧ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૨૦૭-૨૪ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બંધાતા લો રાઈઝ ઈમારત જે " TATTV LUXURIA - 1" નામથી ઓળખાય છે. તે ઈમારતના માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો. મી. આ. છે તેનો ઓનરશીપ ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ :

વણવહેચાયેલ કોમનનો એરીયા..... ચો. મી. આ.

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. : નાનામવા, સીટી સર્વે નં. ૨૫૪૦ પૈકી

બિલ્ડઅપ એરીયા ચો. મી. આ.....

કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ નં. —....., તારીખ:

વેચાણ કિંમત રૂ. અંકે રૂપિયાપુરા.

શ્રી

ધર્મે — ,ઉ.વ.આ. , ધંધો:

ઠે.:-

.... તે લખાવી લેનાર

(ખરીદનાર)

જોગ લખી આપનાર :

તત્વ રીયાલીટીઝ

PAN : AAOFT 9700 E

ના નામથી ચાલતી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

૧. શ્રીમતી હંસાબેન શાંતુભાઈ રૂપારેલીયા

ધર્મે : હિન્દુ , ઉ.વ.આ. ૬૫, ધંધો: વેપાર

૨. શ્રી હિતેષભાઈ કાંતીલાલ તન્ના

ધર્મે : હિન્દુ , ઉ.વ.આ. ૪૨, ધંધો: વેપાર

૩. **શ્રી કેતન ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી**

ધર્મે : હિન્દુ , ઉ.વ.આ. ૪૬, ધંધો: વેપાર

૪. **શ્રી વિકાસ સુરેશભાઈ મણીયાર**

ધર્મે : હિન્દુ , ઉ.વ.આ. ૩૯, ધંધો: વેપાર

તમામનું ઠે. : ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, " એન્જલ એપાર્ટમેન્ટ "

૧-વૈશાલીનગર મેઈન રોડ, આમ્રપાલી રેલ્વે ક્રોસીંગ પાસે,
રાજકોટ.

... તે લખી આપનારા

(વેચનારા)

જત- આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે : -

(૧) રાજકોટમાં સમાવીષ્ટ ગામ **નાનામવાનાં** રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૮ પૈકી કોલેજવાડી શેરી નં. ૫ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩ (નાનામવા) અંતીમ ખંડ નં. ૧૧૯ પૈકી બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૬૧ ના સબ પ્લોટ નં. ૬૧/એ** ની જમીન **ચો. મીટર આ. ૨૦૮-૪૪** અમોએ અમારા જોગના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૫૪૫૨ તા. ૨૫/૧૧/૨૦૧૯ અન્વયે ખરીદ કરેલ તથા **સબ પ્લોટ નં. ૬૧/બી** ની જમીન **ચો. મીટર આ. ૨૪૮-૫૩** અમારા જોગના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૬૧૮ તા. ૨/૮/૨૦૧૯ અન્વયે ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહુ મિલકત અમો વેચનાર ની માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. ત્યારબાદ સક્ષમ અધીકારીની મંજૂરી મેળવી બન્ને પ્લોટસનું એકત્રીકરણ કરી નવો સબ-પ્લોટીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવી **સબ પ્લોટ નં. ૬૧એ + ૬૧બી/૧** ની જમીન **ચો. મીટર આ. ૨૦૭-૨૪** ઉપર " TATTV LUXURIA-1 " નામના લો રાઈઝ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. આમ આ હકીકતોએ પ્રાપ્ત થયેલ હકક અને અધિકારોની રૂએ સદર મિલકતનો તમામ પ્રકારનો વહિવટ વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવાના હકકો અને અધિકારો છે.

(૨) ઉપરોક્ત મિલકત ઉપર " TATTV LUXURIA-1 " નામની ઈમારતનું બાંધકામ નું નકકી કરેલ છે જે પ્રોજેક્ટ અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન

એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ -૨૦૧૬ અંતર્ગત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે જેના રજીસ્ટ્રેશન નંબર..... છે.

(૩) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ અનુસાર રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુક્રમ નંબર :- તા. --/--/૨૦-- ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની શરતો અને સમજૂતીઓને આધિન આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસની જે તે રકમ એસોસીએશન દ્વારા ઠરાવવામાં આવે તે મુજબ ઓનર્સ એસોસીએશનને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૪) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ " TATTV LUXURIA-1 " નામથી ઓળખાતી લોરાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર સમગ્ર મિલકતનું વર્ણન તથા ચતુર્દિશા આ દસ્તાવેજ ના ' શેડ્યુલ-એ ' માં બતાવવામાં આવેલ છે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટની તમારી સ્વતંત્ર માલિકી અને સુંવાંગ ભોગવવાની સંપૂર્ણ વિગત તથા ચતુર્દિશા આ દસ્તાવેજના ' શેડ્યુલ-બી ' માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ આ લોરાઈઝ ઈમારતના તમામ ફ્લેટ ઓનર્સ સાથે સંયુક્ત રીતે ભોગવવાની સહિયારી અને અવિભાજ્ય સુવિધાઓ આ દસ્તાવેજના ' શેડ્યુલ-સી ' માં બતાવવામાં આવેલ છે.

(૫) ઉપરોક્ત હકીકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લોરાઈઝ ઈમારતો જે " TATTV LUXURIA-1 " ના નામથી ઓળખાય છે તે લોરાઈઝ ઈમારત માંહેના..... માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો. મી. આ..... છે તથા વોશ/ટેરેસ એરીયા ચો. મી. આ..... છે એમ મળી કુલ એરીયા ચો. મી. આ. બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા ચો. મી. આ. છે તે ફ્લેટનો તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા...../- અંકે રૂચિપા..... પુરાથી વેચાણ આપતા અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૬) " TATTV LUXURIA-1 " ના નામથી ઓળખાતા લોરાઈઝ ઈમારત માંહેના તમોને વેચાણ આપેલ માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... ના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે મળી ગયાની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

ક્રમ

રકમ

વિગત

૧.૩૧.

૨.૩૧.

કુલ રૂા. _____/— અંકે રૂપિયા પુરા

- (૭) તમોને વેંચાણ આપેલ મીલ્કત અમારી વેન્ડરની માલીકીની છે. જેમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારે હક્ક, હીત, હીસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો કે લેણુ નથી, આ મીલ્કતની આ અગાઉ અમે વેંચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, ટ્રસ્ટ, સેટલમેન્ટથી વ્યવસ્થા કરી નથી કે અન્ય રીતે હસ્તાંતરીત કરેલ નથી તેમજ આ મિલ્કત વેંચાણ કરવા અમને અધીકાર છે તથા આ મિલ્કતના ટાઈટલ્સ કલીયર છે જે તમામ બાબતો તમોએ જોઈ, તપાસી લીધી છે. આ મીલ્કત ઉપર સરકારશ્રીનું કે કોઈપણનું કોઈપણ પ્રકારે લેણુ કે બોજો નથી. અને આ મીલ્કત તેવા તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત છે. તેમ છતાંએ ભવિષ્યમાં ગમે ત્યારે માત્ર બોજા અંગે કોઈપણ વાંધા, તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેની જવાબદારી અમારી રહેશે.
- (૮) અમો પ્રમોટરને સદર પ્રોજેક્ટની જમીન અન્વયે બાંધકામ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ) મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારના FSI, વધારાની FSI કે અગાસીના કોઈ હક્કો અને અધીકારો રહેશે નહીં. અમો જમીન માલીક પ્રોજેક્ટની જમીન/મીલ્કત ખરીદનાર તથા એસોસીએશનને સોંપ્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હક્ક રહેશે નહીં.
- (૯) આ મિલ્કતના પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, બાંધકામ, ટાઈટલ, વેંચનારાનો વેંચાણ કરવાનો તથા દસ્તાવેજમાં સહી કરવાનો અધિકાર, ઉપરાંત વિદ્યુત મીટર વિગેરે તમોએ જોઈ, તપાસી તમામ પ્રકારે પુર્ણપણે સંતોષ પ્રાપ્ત કર્યા બાદ તેમજ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટબલ તથા લોનેબલ છે તેમ જાણ્યા બાદ તથા બીલ્ટઅપ એરીયા અંગે સમજુતી મેળવ્યા બાદ આ મીલ્કત ખરીદ કરેલ છે. વધુમાં બાંધકામ દરમ્યાન વપરાયેલ માલ—સામાન અને સદરહું તમોને વેંચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટ માટેનું ઈલેક્ટ્રીક કનેશન તમારે તમારા ખર્ચે મેળવી લેવાનું રહેશે અને જો ટ્રાન્સફોર્મર લગાવવાનું પી.જી.વી.સી.એલ. જણાવશે તો તેનો વરાડે પડતો ખર્ચ તમારે ભોગવવાનો છે.

વધુમાં રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. માથી નળનુ કનેક્શન પણ તમારે તમારા ખર્ચે મેળવી લેવાનું રહેશે. જે તમોએ સ્વીકારતા કબજો સંભાળેલ છે.

(૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર સરકારી, અર્ધસરકારી, રાજકોટ મહાનગરપાલીકા, બેંક, કંપની, પેઢી કે ખાનગી વ્યક્તિનું કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું , કરજ, બોજો કે ચાર્જ નથી કે સદરહુ મિલકત ક્યાંય ગીરો કરેલ નથી કે સિક્યુરીટી કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી તેની ખાતરી આપીને આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૧૧) વેચાણ આપેલ મીલકત પરત્વેના મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના તમામ પ્રકારના વેરાઓ કે સરકારી ડ્યુઝની તથા ભરવાપાત્ર થતા તમામ પ્રકારના સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીના વેરા કે કરની જવાબદારી તમારી છે. આ મિલકત રેવન્યુ દફતરે, પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં મ્યુનીસીપલ દફતરે વેરા વસુલાત માટે કે અન્ય જગ્યાએ તમારા નામ ઉપર તમારા ખર્ચે તથા જવાબદારીએ હસ્તાંતરીત કરાવી લેશો અને તેવા કાર્યો માટે જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં અરજી ફોર્મ વિગેરેમાં અમારે સહીઓ કરી આપવી છે.

(૧૨) ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના કારણોસર આ બિલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ખરીદનાર નો ફ્લેટ હાલમાં જ્યાં આવેલ છે ત્યાં જ અને તે જ રીતે તે જ ફ્લોરમાં તમો ખરીદનારે ખરીદેલ તમારા કાયદેસરના માલિકી કબજા ભોગવટાવાળા ભાગમાં તે વખતના વિદ્યમાન કાયદા મજબ આખા મકાનનું ચણતરકામ થશે અને તે વખતે જે બાંધકામ ખર્ચ થાય તેની વરાડે પડતી રકમ તમો ખરીદનારે વસુલ આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજ્ય ના ફ્લેટ એક્ટની જોગવાઈઓ ને આધીન બીજા હોલ્ડર્સ સાથે તમો ખરીદનારને માલિકી હકક મળશે.

(૧૩) જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલકતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો અમો આવી

ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી કે જે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહેશું નહીં.

(૧૪) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ " TATTV LUXURIA-1 " ના નામથી ઓળખાતી લોરાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, તમો ફ્લેટ હોલ્ડર્સએ નિભાવવાની ફરજો તથા બાબતો નીચે મુજબ છે જે મુજબ તમો ખરીદનારને વર્તન કરવાનું છે જે તમામ ફરજો અને બાબતો તમો ખરીદનારે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

(એ) આ બિલ્ડીંગનું નામ " TATTV LUXURIA-1 " રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં કાયરેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.

(બી) " TATTV LUXURIA-1 " બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટના સહમાલીકોના કમોન એરીયા સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ નો વહીવટ વ્યવસ્થા અને સંચાલન માટે નું એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ/સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરેલ છે/ કરાવાની છે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યું છે અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદ્દેદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ-૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગિક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીંગને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલિકો ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે. અને આ અંગેનું તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલિકોએ વરાડે થતું ભોગવવાનું છે અને તમો ખરીદનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(સી) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલકત ઓનર્સ એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના કોમન એરીયા, તમામ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ ને સંપૂર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE) આવ્યાના માસ ૦૩ (ત્રણ)

ની અંદર સોપી આપવાના છે અને મિલકતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન સ્થાનિક સત્તાધીશોના પરવાના, વગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીને સોપી તે સાથે સોપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડ્યે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે. **જે હકિકતે સદર સંકુલના કોમન એરીયા, સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ નો તમામ પ્રકારનો વહીવટ, વ્યવસ્થા એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ/ સર્વીસ સોસાયટીએ કરવાનો રહેશે.**

- (ડી) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સિવાયના સમગ્ર ઈમારત/ઈમારતોના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ , લીફ્ટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ, તેમના સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ નો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલકત માલિક સાથે મળીને એસોસીએશન / સોસાયટીના નિયમોનુસાર સહીયારી રીતે કરી શકશો અને અન્ય ઓનર્સ કબજેદાર/ હિસ્સેદારને આવી કોમન સવલતોના ઉપયોગ, ઉપભોગમાં અવરોધ અટકાયત કરવાના નથી. આવા સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હકક રહેશે નહી.
- (ઈ) સદરહુ ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહુ " TATTV LUXURIA-1 " માં આવેલ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બીલ્ડીંગ સફાઈ, લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેક્ટ્રીક ખર્ચ તથા બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગીક તમામ મેઈન્ટેનન્સખર્ચની વરાડે થતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકેની રકમ તથા સહિયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનને ચુકવવાના છે અને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફ્લેટ હોલર્સ વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વેચનારાઓની માલિકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ—ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગીક ખર્ચની રકમ અમો વેચનાર પાસેથી જ્યાં સુધી અન્ય ફ્લેટસનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો ખરીદનારે આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપેલ છે.

- (એફ) એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ એટલે કે અનપેઈડ ડ્યુસ તમારી મિલકત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલકત સામે એસોસીએશન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી વસુલમાં એસોસીએશન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી રકમની વસુલાતમાં એસોસીએશનનો અગ્રહકક રહેશે.
- (જી) સદરહુ ફ્લેટ કે " TATTV LUXURIA-1 " ની દિવાલો, સીડી, લીફ્ટ, પાઈપ, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કીંગ વિગેરેમાં કે બિલ્ડીંગના બારોબાર ના રંગ- રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.
- (એચ) સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, સીડી, પાર્કીંગ 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 કરવાની નથી.
- (આઈ) સદરહુ ફ્લેટમાં ભારે વજનદાર તથા નીચેના આર. સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ-સામાન ભરવાના નથી કે બિલ્ડીંગના પ્લમ્બીંગ વર્કને નુકશાન થાય તેવા જવલશીલ પદાર્થ વાપરવાના નથી. તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં.
- (જે) સદરહુ ફ્લેટમાં નુકશાનકારક, ભયજનક અથવા દહનશીલ સામગ્રી અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદ કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મિલકતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે ખરીદનારની બેદરકારીને લીધે હોય તો ખરીદનાર સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.
- (કે) સદરહુ વેચાણ કરવામાં આવતી મિલકતના વીજ બીલ, સ્થાનિક સત્તાધીશના સંબંધિત કર, વેરા, ચાર્જ, વિગેરે, તથા પાણી તથા ગેસ બીલ વિગેરે તમામ આજિવસ સુધીના અમો વેચનારે ભરપાઈ કરી આપેલ છ. જે હવે પછી ના તમામ તમો ખરીદનારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેમજ તેવા સઘળા કનેક્શન તમારે તમારા ખર્ચે તમારા નામે દિવસ-૩૦ માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે.
- (એલ) સદરહુ ફ્લેટ તમો ખરીદનારે રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ હોય આ સિવાય સદરહુ ફ્લેટમાં બીજી કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની નથી તેવું પાકું, વચન,

વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનારે આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે. તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચેના શાંત, કબજા ભોગવટાને ખલેલ પહોંચે કે ન્યુશન્સ થાય કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં. જે તમો ખરીદનારના વંશ , વારસો, વાલી, એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.

(એમ) સદરહુ ફ્લેટમાં તમો ખરીદનારે કે સદરહુ બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતના બેનર, હોર્ડિંગ, બોર્ડ કે કોઈપણ પ્રકારનું ડિસ્પ્લે સામગ્રી લગાવવાની નથી તેમજ " TATTV LUXURIA-1 " ના ખુલ્લા ભાગમાં કે કોઈપણ અન્ય જગ્યાએ જાહેરાત માટે કોઈ સાઈનેજ, હોર્ડિંગ , કિઓસ્ક કે કોઈ ઇલેક્ટ્રોનીક જાહેરાતના બોર્ડ – બેનર –સ્ક્રીનના તમામ પ્રકારના હકકો અને અધિકારો અમો વેચનારના રહેશે.

(એન) " TATTV LUXURIA-1 " ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકના હેતુ માટેની લોરાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ ફ્લેટમાં બ્યુટી પાર્લર, ટયુશન ક્લાસીસ, કોર્ચીંગ વિગેરે માટે કે ફાસ્ટ ફુડ , ફરસાણ, તાવડો, ભઠ્ઠી વિગેરેના ઉત્પાદનનો વ્યવસાય કે પેકેજીંગ તથા ડિસ્ટ્રીબ્યુશન થઈ શકશે નહીં કે માલ સામાન રાખવા માટે ગોડાઉન તરીકે કે આવા કોઈપણ પ્રકારની વ્યસાયિક પ્રવૃત્તિઓ કરવાની નથી. તેમજ કોઈ ધાર્મિક વિધીઓ, હવન અને કાર્યો કરવાના નથી. તેમજ પાર્કીંગ પ્લેસમાં બિલ્ડરે ફાળવેલ જગ્યા સિવાયની ખુલ્લી જગ્યામાં અડચણ ન થાય તે રીતે મિલકતનો વપારાશ કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી અને પાકા વચન અને ખાત્રી તમો ખરીદનારાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમો ખરીદનારના વંશ, વારસો, વાલીને એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન ના વખતોવખત નિયમો અનુસાર વર્તવાનું રહેશે.

(ઓ) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સિસ્ટમમાં કોઈ તમો ખરીદનાર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં અગર અનિવાર્ય સંજોગોવસાત કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયે તમારી ઉપર નીચેના મિલકતના માલિક અને/ અથવા એસોસીએશન કે સોસાયટીની પૂર્વ મંજૂરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે.

- (પી) આ મિલકત ખરીદનારાઓ જો કોઈ કંપની કે વ્યક્તિને ભાડે અથવા લીઝ પર આપે તો આ બિલ્ડીંગના નિયમો તેમજ આ દસ્તાવેજની લાગુ પડતી શરત જે તે ભાડે કે લીઝ પર રાખનાર વ્યક્તિને લાગુ પડશે. તેમજ તે અંગેની મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેની જવાબદારી મિલકત માલિકની રહેશે. તેમજ તેમણે નિયમોનુ યુસ્તપણે પાલન કરવાનું/ કરાવવાનું છે.
- (ક્યુ) આ મિલકત કોઈપણને ટ્રાન્સફર કે લીઝ ભાડે આપતા પહેલાં ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસિએશનની પૂર્વ મંજૂરી લેવી ફરજીયાત રહેશે.
- (આર) લીફ્ટના સાધનોની ચકાસણી સમયાંતરે કરાવતી રહેવાની છે. તેમજ લીફ્ટ એન. ઓ. સી. ની મદત પૂર્ણ થયા બાદ રીન્યુ કરાવવાની કામગીરી જે તે કચેરીમાં ઓનર્સ એસોસિએશન/ સોસાયટીના હોદ્દદારો મારફત કરવાની રહેશે.
- (એસ) અમો વેચનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાનપૂર્વક નહીં આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ - ૨૦૧૬ તથા અન્ય સંબંધિત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધિત સત્તાધીકારીને સંબોધવામાં આવશે.
- (ટી) આ દસ્તાવેજ હેઠળના પક્ષકારોના હકક અને જવાબદારીઓ અંગે જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા ભારતના કાયદા હેઠળ અમલી બનશે અને રાજકોટની કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

(૧૫) 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.

- (૧૬) સદરહુ મિલકત પરત્વેના નીચે મુજબના ટાઈટલ દસ્તાવેજો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરેલ છે.

- (૧) તત્વ રીયાલીટીઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારી દસ્તાવેજ તથા ભાગીદારી ફેરફાર દસ્તાવેજ નં. ૫૧૬ તા. ૩૧/૧/૨૦૨૦ તથા આર. ઓ. એફ. ની નકલ.
- (૨) અમારા જોગ શ્રી નિતેષ ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૪૫૨ તા. ૨૫/૧૧/૨૦૧૯ ની નકલ.
- (૩) અમારા જોગ શ્રી કેતન ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૬૧૮ તા. ૨/૮/૨૦૧૯ ની નકલ.
- (૪) શ્રી કેતન ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી તથા શ્રી નિતેષ ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી વચ્ચે થયેલ ચુક સુધારા દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૨૯૩ તા. ૨૨/૩/૨૦૧૯ ની નકલ.
- (૫) શ્રી કેતન ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી તથા શ્રી નિતેષ ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી વચ્ચે થયેલ ચુક સુધારા દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૧૮૧ તા. ૨૪/૧/૨૦૧૧ ની નકલ.
- (૬) શ્રી કેતન ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી તથા શ્રી નિતેષ ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી વચ્ચે થયેલ વહેંચણી દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૭૬૭૫ તા. ૪/૫/૨૦૧૦ ની નકલ.
- (૭) શ્રી કેતન ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી તથા શ્રી નિતેષ ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી જોગ વનમાળી દેવકરણ લોહાણાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૨૫૩૫ તા. ૨૦/૮/૧૯૭૫ ની નકલ.
- (૮) શ્રી વનમાળી દેવકરણ તથા જયંતીલાલ ગોવિંદજી વિગેરે વચ્ચે થયેલ વહેંચણી દસ્તાવેજ જે અનુક્રમ નં. ૬૬૦ તા. ૨૩/૨/૧૯૬૫ થી ૨જુ થઈ ૧ નંબરની બુકના નં. ૮૮, વોલ્યુમ ૪૭૩, તા. ૫/૧/૧૯૬૬ થી નોંધાયેલ છે તેની નકલ.
- (૯) બીનખેતી હુકમ નં. લેન્ડ-૧-૩-૩૪૫ તા. ૫/૧૨/૧૯૬૧ ની નકલ.
- (૧૦) શ્રી ડેપ્યુટી કલેક્ટર રાજકોટની કોર્ટમાં પરચુરણ અપીલ નં. ૨૧-૬૧-૬૨ ના કામમાં થયેલ ઠરાવની નકલ.
- (૧૧) જયંતીલાલ ગોવીંદજીના નામની સનંદ ફોર્મ "એમ" સનંદ નં. ૧૮૫ તથા સનંદ નં. ૨૪૨ ની નકલ.

- (૧૨) જયંતીલાલ ગોવીંદજી કુંડલીયા જોગ જાડેજા દીલાવરસિંહ ખોડુભા વિગેરેએ કરી આપેલ દસ્તાવેજ જે અનુક્રમ નં. ૧૪૬૬ તા. ૩૧/૫/૧૯૬૧ થી રજુ થઈ ૧ નંબરની બુકના નં. ૧૮૫૪ વોલ્યુમ ૨૫૬ તા.૧/૮/૧૯૬૧ થી નોંધાયેલ છે તેની નકલ.
- (૧૩) જયંતીલાલ ગોવીંદજી વિગેરે વચ્ચે થયેલ તા.૩૧/૫/૧૯૬૫ ના ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.
- (૧૪) બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
- (૧૫) સબ પ્લોટીંગ પ્લાનની નકલ.
- (૧૬) મંજૂર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન, બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની નકલો.
- (૧૭) અમારા નામના સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ.

ઉપરોક્ત દસ્તાવેજોની નકલો તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે. જે સંબંધે તમો ખરદનારને કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

:: શેડયુલ ' એ ' ::

રાજકોટમાં સમાવીષ્ટ ગામ **નાનામવાનાં** રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૮ પૈકી કોલેજવાડી શેરી નં. ૫ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩ (નાનામવા) અંતીમ ખંડ નં. ૧૧૯ પૈકી બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૬૧ ના સબ પ્લોટ નં. ૬૧એ + ૬૧બી/૧** ની જમીન ચો. મીટર આ. ૨૦૭-૨૪ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બંધાતા લો રાઈઝ ઈમારત જે " TATTV LUXURIA - 1" ના નામથી ઓળખાય છે.

:: સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન ::

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર : પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ.

પહેલા માળથી ડ્રોઈંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોઈલેટ, ફ્યુલ પાંચમા માળ સુધી : તથા સીડી, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ.

:: સમગ્ર મિલકતની ચતુર્દિશા ::

ઉત્તરે : પ્લોટ નં. ૬૨ આવેલ છે.

દક્ષિણે : રસ્તો આવેલ છે.

પૂર્વે : રસ્તો આવેલ છે.

પશ્ચિમે : સબ પ્લોટ નં. ૬૧એ + ૬૧બી/૨ આવેલ છે.

શેડયુલ ' બી '

ઉપરોક્ત શેડયુઅલ—એ માં દર્શાવેલ ઈમારત માંહેથી માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ અરીયા ચો. મી. આ..... છે તથા વોશ એરીયા ચો. મી. છે. તથા બાલ્કનીનો એરીયા ચો. મી.સહીત એમ મળી કુલ એરીયા ચો. મી. આ..... બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા ચો. મી. આ..... જેની સગવડતા ઉપરોક્ત શેડયુલ 'એ ' માં દર્શાવેલ બાંધકામની વિગત મુજબનું બાંધકામ કરવામાં આવશે તે ફ્લેટની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે. તેમજ એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન આ કરાર સાથે રજુ છે.

ઉત્તરે : આવેલ છે.

દક્ષિણે : આવેલ છે.

પૂર્વે : આવેલ છે.

પશ્ચિમે : આવેલ છે.

:: શેડયુલ ' સી ' ::

ઉપરોક્ત શેડયુલ — એ માં જણાવેલ ઈમારતના પાયા, પ્લીનથ, કોલમ, બીમ સપોર્ટીંગ્ઝ, ગટર કનેક્શન વોટર કનેક્શન , ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન , પેસેજ , સીડી, લીફ્ટ, પ્લમ્બીંગ વર્ક તથા પાર્કીંગ સ્પેઈસ વિગેરે તમામ હોલ્ડર્સ ની સંયુક્ત સુવિધા ગણાશે.

૧૭. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરી આપવાનો છે.

તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતના આ દસ્તાવેજમાં કોઈ ટાઈપીંગ ભુલ અંગે કે ક્ષેત્રફળ ભુલ અંગે કે ખરી માહિતીના અભાવે રહી ગયેલ ભુલ અંગે કે શરતચુકથી થયેલ ભુલ અંગે આ મીલકતના અગાઉના/ ઉત્તરોત્તર દસ્તાવેજો/ રેવન્યુ રેકર્ડ / લોકલ ઓથોરીટીના રેકર્ડ તથા સરકારશ્રીના હુકમોને અનુસરવાનું છે અને તેમાં લખેલ કે સ્પષ્ટ થતી વિગતો આખરી ગણાશે.

ઉપર મુજબનો આ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વાંચી, સમજી, વિચારી રાજીખુશીથી મુક્ત સંમતીથી કોઈપણ જાતની લાલચ વિના કરી આપેલ છે. અને જે અમને વંશ વાલી, વારસો વેરે કબુલ મંજૂર બંધનકર્તા હોવા બદલ સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં આ નીચે અમારી સહી કરી આપેલ છે.

રાજકોટ.

તારીખ: / / ૨૦૨૦

અત્ર:.....મતુ અત્ર:.....શાખ

તત્વ રીયાલીટીઝ ના નામથી ચાલતી

પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

-----, ૧.....

શ્રીમતી હંસાબેન શાંતુભાઈ રૂપારેલીયા

-----, ૨.....

શ્રી હિતેષભાઈ કાંતીલાલ તન્ના

-----,

શ્રી કેતન ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી

-----,

શ્રી વિકાસ સુરેશભાઈ મણીયાર

: વેચાણ દસ્તાવેજ :

રાજકોટમાં સમાવીષ્ટ ગામ નાનામવાનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૮ પૈકી કોલેજવાડી શેરી નં. ૫ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩ (નાનામવા) અંતીમ ખંડ નં. ૧૧૯ પૈકી બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૬૧ ના સબ પ્લોટ નં. ૬૧એ + ૬૧બી/૨ ની જમીન ચો. મીટર આ. ૨૪૯-૭૩ ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બંધાતા લો રાઈઝ ઈમારત જે " TATTV LUXURIA - 2 " નામથી ઓળખાય છે. તે ઈમારતના માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો. મી. આ. છે તેનો ઓનરશીપ ધોરણે વેચાણ દસ્તાવેજ :

વણવહેચાયેલ કોમનનો એરીયા..... ચો. મી. આ.

સીટી સર્વે વોર્ડ નં. : નાનામવા, સીટી સર્વે નં. ૨૫૪૦ પૈકી

બિલ્ડઅપ એરીયા ચો. મી. આ.....

કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ નં. —....., તારીખ:

વેચાણ કિંમત રૂ. અંકે રૂપિયાપુરા.

શ્રી

ધર્મે — ,ઉ.વ.આ. , ધંધો:

ઠે.:-

.... તે લખાવી લેનાર

(ખરીદનાર)

જોગ લખી આપનાર :

તત્વ રીયાલીટીઝ

PAN : AAOFT 9700 E

ના નામથી ચાલતી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

૧. શ્રીમતી હંસાબેન શાંતુભાઈ રૂપારેલીયા

ધર્મે : હિન્દુ , ઉ.વ.આ. ૬૫, ધંધો: વેપાર

૨. શ્રી હિતેષભાઈ કાંતીલાલ તન્ના

ધર્મે : હિન્દુ , ઉ.વ.આ. ૪૨, ધંધો: વેપાર

૩. શ્રી કેતન ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી

ધર્મે : હિન્દુ , ઉ.વ.આ. ૪૬, ધંધો: વેપાર

૪. શ્રી વિકાસ સુરેશભાઈ મણીયાર

ધર્મે : હિન્દુ , ઉ.વ.આ. ૩૯, ધંધો: વેપાર

તમામનું ઠે. : ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, " એન્જલ એપાર્ટમેન્ટ "

૧-વૈશાલીનગર મેઈન રોડ, આમ્રપાલી રેલ્વે ફ્રોસીંગ પાસે,

રાજકોટ.

... તે લખી આપનારા

(વેચનારા)

જત- આ વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે : -

- (૧) રાજકોટમાં સમાવીષ્ટ ગામ નાનામવાનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૮ પૈકી કોલેજવાડી શેરી નં. ૫ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩ (નાનામવા) અંતીમ ખંડ નં. ૧૧૯ પૈકી બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૬૧ ના સબ પ્લોટ નં. ૬૧/એ** ની જમીન **ચો. મીટર આ. ૨૦૮-૪૪** અમોએ અમારા જોગના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૫૪૫૨ તા. ૨૫/૧૧/૨૦૧૯ અન્વયે ખરીદ કરેલ તથા **સબ પ્લોટ નં. ૬૧/બી** ની જમીન **ચો. મીટર આ. ૨૪૮-૫૩** અમારા જોગના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૬૧૮ તા. ૨/૮/૨૦૧૯ અન્વયે ખરીદ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહુ મિલકત અમો વેચનાર ની માલિકી તથા કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. ત્યારબાદ સક્ષમ અધિકારીની મંજુરી મેળવી બન્ને પ્લોટસનું એકત્રીકરણ કરી નવો સબ-પ્લોટીંગ પ્લાન મંજુર કરાવી **સબ પ્લોટ નં. ૬૧એ + ૬૧બી/૨** ની જમીન **ચો. મીટર આ. ૨૪૯-૭૩** ઉપર " TATTV LUXURIA-2 " નામના લો રાઈઝ બીલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે. આમ આ હકીકતોએ પ્રાપ્ત થયેલ હકક અને અધિકારોની રૂએ સદર મિલકતનો તમામ પ્રકારનો વહિવટ વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવાના હકકો અને અધિકારો છે.

- (૨) ઉપરોક્ત મિલ્કત ઉપર " TATTV LUXURIA-2 " નામની ઈમારતનું બાંધકામ નું નકકી કરેલ છે જે પ્રોજેક્ટ અમો વેચનારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ -૨૦૧૬ અંતર્ગત સક્ષમ અધિકારી સમક્ષ રજીસ્ટર્ડ કરાવેલ છે જેના રજીસ્ટ્રેશન નંબર..... છે.
- (૩) રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓ અનુસાર રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુક્રમ નંબર :- તા. --/--/૨૦-- ના રોજ નોંધાયેલ છે તેની શરતો અને સમજૂતીઓને આધિન આ વેચાણ દસ્તાવેજ તમારા જોગ કરી આપીએ છીએ. તેમજ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જસની જે તે રકમ એસોસીએશન દ્વારા ઠરાવવામાં આવે તે મુજબ ઓનર્સ એસોસીએશનને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
- (૪) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ " TATTV LUXURIA-2 " નામથી ઓળખાતી લોરાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, સદર સમગ્ર મિલ્કતનું વર્ણન તથા ચતુર્દિશા આ દસ્તાવેજ ના ' શેડ્યુલ-એ ' માં બતાવવામાં આવેલ છે. તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટની તમારી સ્વતંત્ર માલિકી અને સુંવાંગ ભોગવવાની સંપૂર્ણ વિગત તથા ચતુર્દિશા આ દસ્તાવેજના ' શેડ્યુલ-બી ' માં બતાવવામાં આવેલ છે તેમજ આ લોરાઈઝ ઈમારતના તમામ ફ્લેટ ઓનર્સ સાથે સંયુક્ત રીતે ભોગવવાની સહિયારી અને અવિભાજ્ય સુવિધાઓ આ દસ્તાવેજના ' શેડ્યુલ-સી ' માં બતાવવામાં આવેલ છે.
- (૫) ઉપરોક્ત હકીકતોએ અમોને પ્રાપ્ત થયેલ હકકો અને અધિકારોની રૂએ મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ લોરાઈઝ ઈમારતો જે " TATTV LUXURIA-2 " ના નામથી ઓળખાય છે તે લોરાઈઝ ઈમારત માંહેના..... માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર..... કે જેનો કારપેટ એરીયા ચો. મી. આ..... છે તથા વોશ/ટેરેસ એરીયા ચો. મી. આ..... છે એમ મળી કુલ એરીયા ચો. મી. આ. બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા ચો. મી. આ. છે તે ફ્લેટનો તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂ...../- અંકે રૂચિપા..... પુરાથી વેચાણ આપતા અને નીચેની વિગતે અવેજની રકમ તમારા પાસેથી મળી જતાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.
- (૬) " TATTV LUXURIA-2 " ના નામથી ઓળખાતા લોરાઈઝ ઈમારત માંહેના તમોને વેચાણ આપેલ માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... ના અવેજની રકમ નીચેની વિગતે મળી ગયાની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

ક્રમ રકમ વિગત

૧.રૂા.

૨.રૂા.

કુલ રૂા. _____/— અંકે રૂપિયા પુરા

- (૭) તમોને વેંચાણ આપેલ મીલ્કત અમારી વેન્ડરની માલીકીની છે. જેમાં અમારા સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારે હક્ક, હીત, હીસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો કે લેણુ નથી, આ મીલ્કતની આ અગાઉ અમે વેંચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, ટ્રસ્ટ, સેટલમેન્ટથી વ્યવસ્થા કરી નથી કે અન્ય રીતે હસ્તાંતરીત કરેલ નથી તેમજ આ મિલ્કત વેંચાણ કરવા અમને અધીકાર છે તથા આ મિલ્કતના ટાઈટલ્સ કલીયર છે જે તમામ બાબતો તમોએ જોઈ, તપાસી લીધી છે. આ મીલ્કત ઉપર સરકારશ્રીનું કે કોઈપણનું કોઈપણ પ્રકારે લેણુ કે બોજો નથી. અને આ મીલ્કત તેવા તમામ પ્રકારના બોજાઓથી મુક્ત છે. તેમ છતાંએ ભવિષ્યમાં ગમે ત્યારે માત્ર બોજા અંગે કોઈપણ વાંધા, તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેની જવાબદારી અમારી રહેશે.
- (૮) અમો પ્રમોટરને સદર પ્રોજેક્ટની જમીન અન્વયે બાંધકામ પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ) મેળવ્યા બાદ કોઈપણ પ્રકારના FSI, વધારાની FSI કે અગાસીના કોઈ હક્કો અને અધીકારો રહેશે નહીં. અમો જમીન માલીક પ્રોજેક્ટની જમીન/મીલ્કત ખરીદનાર તથા એસોસીએશનને સોપ્યા બાદ ખરીદનારના કોઈ હિતને નુકશાન થાય તે પ્રકારના કોઈ હક્ક રહેશે નહીં.
- (૯) આ મિલ્કતના પ્લાન, સ્પેશીફીકેશન, બાંધકામ, ટાઈટલ, વેંચનારાનો વેંચાણ કરવાનો તથા દસ્તાવેજમાં સહી કરવાનો અધિકાર, ઉપરાંત વિદ્યુત મીટર વિગેરે તમોએ જોઈ, તપાસી તમામ પ્રકારે પુર્ણપણે સંતોષ પ્રાપ્ત કર્યા બાદ તેમજ ટાઈટલ કલીયર, માર્કેટબલ તથા લોનેબલ છે તેમ જાણ્યા બાદ તથા બીલ્ટઅપ એરીયા અંગે સમજુતી મેળવ્યા બાદ આ મીલ્કત ખરીદ કરેલ છે. વધુમાં બાંધકામ દરમ્યાન વપરાયેલ માલ—સામાન અને સદરહું તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ ફ્લેટ માટેનું ઈલેક્ટ્રીક કનેશન તમારે તમારા ખર્ચે મેળવી લેવાનું રહેશે અને જો ટ્રાન્સફોર્મર લગાવવાનું પી.જી.વી.સી.એલ. જણાવશે તો તેનો વરાડો પડતો ખર્ચ તમારે ભોગવવાનો છે.

વધુમાં રાજકોટ મ્યુ. કોર્પો. માથી નળનુ કનેક્શન પણ તમારે તમારા ખર્ચે મેળવી લેવાનું રહેશે. જે તમોએ સ્વીકારતા કબજો સંભાળેલ છે.

(૧૦) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ ઉપર સરકારી, અર્ધસરકારી, રાજકોટ મહાનગરપાલીકા, બેંક , કંપની, પેઢી કે ખાનગી વ્યક્તિનું કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું , કરજ, બોજો કે ચાર્જ નથી કે સદરહુ મિલકત કયાંય ગીરો કરેલ નથી કે સિક્યુરીટી કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી તેની ખાતરી આપીને આ દસ્તાવેજ કરી આપીએ છીએ.

(૧૧) વેચાણ આપેલ મીલકત પરત્વેના મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનના તમામ પ્રકારના વેરાઓ કે સરકારી ડ્યુઝની તથા ભરવાપાત્ર થતા તમામ પ્રકારના સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીના વેરા કે કરની જવાબદારી તમારી છે. આ મિલકત રેવન્યુ દફતરે, પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં મ્યુનીસીપલ દફતરે વેરા વસુલાત માટે કે અન્ય જગ્યાએ તમારા નામ ઉપર તમારા ખર્ચે તથા જવાબદારીએ હસ્તાંતરીત કરાવી લેશે અને તેવા કાર્યો માટે જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં અરજી ફોર્મ વિગેરેમાં અમારે સહીઓ કરી આપવી છે.

(૧૨) ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના કારણોસર આ બિલ્ડીંગ પડી જાય તો તમો ખરીદનાર નો ફ્લેટ હાલમાં જ્યાં આવેલ છે ત્યાં જ અને તે જ રીતે તે જ ફ્લોરમાં તમો ખરીદનારે ખરીદેલ તમારા કાયદેસરના માલિકી કબજા ભોગવટાવાળા ભાગમાં તે વખતના વિદ્યમાન કાયદા મુજબ આખા મકાનનું ચણતરકામ થશે અને તે વખતે જે બાંધકામ ખર્ચ થાય તેની વરાડે પડતી રકમ તમો ખરીદનારે વસુલ આપવાની રહેશે અને ત્યારબાદ ગુજરાત રાજ્ય ના ફ્લેટ એક્ટની જોગવાઈઓ ને આધીન બીજા હોલ્ડર્સ સાથે તમો ખરીદનારને માલિકી હકક મળશે.

(૧૩) જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પ (પાંચ) વર્ષ દરમ્યાન મિલકતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જ્યારે શક્ય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેચનાર દ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે. તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિવારણ કરવામાં નિષ્ફળ રહીએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો વેચનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા

હકકદાર રહેશે. તેમજ અમો વેચનાર કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ખામી, વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવત્તા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી કે જે અમો વેચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોને કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ જવાબદાર રહેશું નહીં.

(૧૪) તમોને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ " TATTV LUXURIA-2 " ના નામથી ઓળખાતી લોરાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ હોય, તમો ફ્લેટ હોલ્ડર્સએ નિભાવવાની ફરજો તથા બાબતો નીચે મુજબ છે જે મુજબ તમો ખરીદનારને વર્તન કરવાનું છે જે તમામ ફરજો અને બાબતો તમો ખરીદનારે કબુલ મંજૂર રાખેલ છે.

(એ) આ બિલ્ડીંગનું નામ " TATTV LUXURIA-2 " રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં કાયરેય કોઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.

(બી) " TATTV LUXURIA-2 " બિલ્ડીંગમાં આવેલ ફ્લેટના સહમાલીફોના **કોમન એરીયા સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ** નો વહીવટ વ્યવસ્થા અને સંચાલન માટે નું **એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ/સર્વિસ સોસાયટી**ની રચના કરેલ છે/ કરાવાની છે જેના સભ્ય તરીકે જોડાવાનું આ વેચાણ દસ્તાવેજની પુર્વ શરત તરીકે તમો ખરીદનારે કબુલ કર્યું છે અને તેની રચના કરવાની, તેનું બંધારણ ઘડવાની, હોદ્દદારોની નિમણુંક કરવાની તથા ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ-૧૯૭૩ તથા અન્ય આનુસંગિક કાયદાઓ તથા આવી બિલ્ડીંગને લાગુ થતાં અન્ય કાયદાઓ મુજબ જે કાંઈ વ્યવસ્થા કરવાની થાય તે તમામ સહ માલિકો ખરીદનારાઓની અંગત રીતે અને સહીયારી જવાબદારી રહેશે. અને આ અંગેનું તમામ ખર્ચ, વકીલ ફી, સ્ટેમ્પ રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે ખર્ચ દરેક સહમાલિકોએ વરાડે થતું ભોગવવાનું છે અને તમો ખરીદનારની તે જવાબદારી ગણાશે અને તેવી રચના માટે જ્યાં જ્યાં સહીની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં અમો વેચનારે સહીઓ કરી આપવાની છે અને તમો ખરીદનારે ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળની શરતો તથા જવાબદારીઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(સી) સદરહુ બિલ્ડીંગમાં આવેલ મિલકત ઓનર્સ એસોસીએશન/સર્વિસ સોસાયટીને યોજનાના **કોમન એરીયા, તમામ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહીયારી સુવિધાઓ** ને સંપૂર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર (COMPLETION CERTIFICATE) આવ્યાના માસ ૦૩ (ત્રણ) ની અંદર સોંપી આપવાના છે અને મિલકતના જરૂરી લેખ દસ્તાવેજો અને

બાંધકામ પરવાનગી, બાંધકામ પ્લાન સ્થાનિક સત્તાધીશોના પરવાના, વગેરે ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટીને સોપી તે સાથે સોપી આપવાના છે. જે ઓનર્સ એસોસીએશન / સોસાયટી પાસે રહેશે અને જરૂર પડ્યે તમો ખરીદનારને બતાવવાના રહેશે. જે હકિકતે સદર સંકુલના કોમન એરીયા, સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ નો તમામ પ્રકારનો વહીવટ, વ્યવસ્થા એસોસીએશન ઓફ એલોટીઝ/ સર્વીસ સોસાયટીએ કરવાનો રહેશે.

- (ડી) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકત સિવાયના સમગ્ર ઈમારત/ઈમારતોના અન્ય ભાગો જેવા કે કોમન પેસેજ , લીફ્ટ, દાદરો, ટેરેસ, કોમન પાર્કિંગ, ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બીંગ, ગેસ જોડાણ, તેમના સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ નો ઉપયોગ અને ઉપભોગ અન્ય મિલકત માલિક સાથે મળીને એસોસીએશન / સોસાયટીના નિયમોનુસાર સહિયારી રીતે કરી શકશો અને અન્ય ઓનર્સ કબજેદાર/ હિસ્સેદારને આવી કોમન સવલતોના ઉપયોગ, ઉપભોગમાં અવરોધ અટકાયત કરવાના નથી. આવા સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓના ભાગ પાડી શકશો નહી કે તે ઉપર તમારો સ્વતંત્ર માલિકી હક રહેશે નહી.
- (ઈ) સદરહુ ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યાની તારીખથી સદરહુ " TATTV LUXURIA-2 " માં આવેલ સામુહિક ક્ષેત્રો અને સહિયારી સુવિધાઓ અંગેના ખર્ચાઓ જેવા કે બીલ્ડીંગ સફાઈ, લીફ્ટ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, લીફ્ટમેનનો પગાર, પાણી ખર્ચ, કોમન ઈલેક્ટ્રીક ખર્ચ તથા બિલ્ડીંગ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ તથા તેને આનુસંગિક તમામ મેઈન્ટેનન્સખર્ચની વરાડે થતી રકમ તમો ખરીદનારે ભોગવવાની છે. સદરહુ મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકેની રકમ તથા સહિયારા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશનને ચુકવવાના છે અને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે ફ્લેટ હોલર્સ વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. અમો વેચનારાઓની માલિકીના એટલે કે વેચાણ ન થયેલ ફ્લેટનો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ—ચાર્જીસ તથા તેને આનુસંગિક ખર્ચની રકમ અમો વેચનાર પાસેથી જ્યાં સુધી અન્ય ફ્લેટસનું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી તેવી તમો ખરીદનારે આથી બાંહેધરી તથા સંમતી આપેલ છે.

- (એફ) એસોસીએશનને ચુકવ્યા વિનાની તમારા ભાગે વરાડે પડતી બાકી રહેલ રકમ એટલે કે અનપેઈડ ડ્યુસ તમારી મિલકત પરનો ચાર્જ બોજો ગણાશે અને તેની વસુલાત માટે તમારી મિલકત સામે એસોસીએશન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી વસુલમાં એસોસીએશન જરૂરી પગલા લઈ શકશે અને તેવી રકમની વસુલાતમાં એસોસીએશનનો અગ્રહકક રહેશે.
- (જી) સદરહુ ફ્લેટ કે " TATTV LUXURIA-2 " ની દિવાલો, સીડી, લીફ્ટ, પાઈપ, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કીંગ વિગેરેમાં કે બિલ્ડીંગના બારોબાર ના રંગ— રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો ખરીદનારે કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.
- (એચ) સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, કોમન પેસેજ, લીફ્ટ, સીડી, પાર્કીંગ 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 કરવાની નથી.
- (આઈ) સદરહુ ફ્લેટમાં ભારે વજનદાર તથા નીચેના આર. સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવા વજનદાર માલ—સામાન ભરવાના નથી કે બિલ્ડીંગના પ્લમ્બીંગ વર્કને નુકશાન થાય તેવા જવલશીલ પદાર્થ વાપરવાના નથી. તમો બિલ્ડીંગ કે તેના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરી શકશો નહીં.
- (જે) સદરહુ ફ્લેટમાં નુકશાનકારક, ભયજનક અથવા દહનશીલ સામગ્રી અથવા વજનમાં ભારે હોય કે જે બાંધકામને નુકશાન કરતું હોય અથવા તેવી સામગ્રીને સ્ટોર કરવા માટે સંબંધિત સ્થાનિક અથવા અન્ય સત્તાધીશ દ્વારા વાંધા લેવામાં આવતા હોય અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવામાં તકેદારી રાખશે કે જે દાદ કોમન પેસેજ અથવા અન્ય સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરતું હોય અને જો કોઈ નુકશાન મિલકતને અથવા એપાર્ટમેન્ટને થાય કે જે ખરીદનારની બેદરકારીને લીધે હોય તો ખરીદનાર સદર ભંગને માટે જવાબદાર રહેશે.
- (કે) સદરહુ વેચાણ કરવામાં આવતી મિલકતના વીજ બીલ, સ્થાનિક સત્તાધીશના સંબંધિત કર, વેરા, ચાર્જ, વિગેરે, તથા પાણી તથા ગેસ બીલ વિગેરે તમામ આજિવસ સુધીના અમો વેચનારે ભરપાઈ કરી આપેલ છ. જે હવે પછી ના તમામ તમો ખરીદનારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેમજ તેવા સઘળા કનેક્શન તમારે તમારા ખર્ચે તમારા નામે દિવસ—૩૦ માં ટ્રાન્સફર કરાવી લેવાના રહેશે.

- (એલ) સદરહુ ફ્લેટ તમો ખરીદનારે રહેણાંકના હેતુ માટે ખરીદ કરેલ હોય આ સિવાય સદરહુ ફ્લેટમાં બીજી કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની નથી તેવું પાકું, વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનારે આપી આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલ છે. તમારી આજુબાજુના કે ઉપર નીચેના શાંત, કબજા ભોગવટાને ખલેલ પહોંચે કે ન્યુશન્સ થાય કે નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં કે સામાન્ય સુખાધિકારના કે આરોગ્યને નુકશાન પહોંચે તેવું કોઈ કૃત્ય કરી શકશો નહીં. જે તમો ખરીદનારના વંશ , વારસો, વાલી, એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે.
- (એમ) સદરહુ ફ્લેટમાં તમો ખરીદનારે કે સદરહુ બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની જાહેરાતના બેનર, હોર્ડિંગ, બોર્ડ કે કોઈપણ પ્રકારનું ડિસ્પ્લે સામગ્રી લગાવવાની નથી તેમજ " TATTV LUXURIA-2 " ના ખુલ્લા ભાગમાં કે કોઈપણ અન્ય જગ્યાએ જાહેરાત માટે કોઈ સાંઈનેજ, હોર્ડિંગ , કિઓસ્ક કે કોઈ ઇલેક્ટ્રોનીક જાહેરાતના બોર્ડ – બેનર – સ્ક્રીનના તમામ પ્રકારના હકકો અને અધિકારો અમો વેચનારના રહેશે.
- (એન) " TATTV LUXURIA-2 " ના નામથી ઓળખાતી રહેણાંકના હેતુ માટેની લોરાઈઝ ઈમારતમાં આવેલ ફ્લેટમાં બ્યુટી પાર્લર, ટયુશન ક્લાસીસ, કોચીંગ વિગેરે માટે કે ફાસ્ટ ફુડ , ફરસાણ, તાવડો, ભઠ્ઠી વિગેરેના ઉત્પાદનનો વ્યવસાય કે પેકેજીંગ તથા ડિસ્ટ્રીબ્યુશન થઈ શકશે નહીં કે માલ સામાન રાખવા માટે ગોડાઉન તરીકે કે આવા કોઈપણ પ્રકારની વ્યસાયિક પ્રવૃત્તિઓ કરવાની નથી. તેમજ કોઈ ધાર્મિક વિધીઓ, હવન અને કાર્યો કરવાના નથી. તેમજ પાર્કીંગ પ્લેસમાં બિલ્ડરે ફાળવેલ જગ્યા સિવાયની ખુલ્લી જગ્યામાં અડચણ ન થાય તે રીતે મિલકતનો વપારાશ કરવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી અને પાકા વચન અને ખાત્રી તમો ખરીદનારાએ આ વેચાણ દસ્તાવેજ કરેલ છે. જે તમો ખરીદનારના વંશ, વારસો, વાલીને એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસીએશન ના વખતોવખત નિયમો અનુસાર વર્તવાનું રહેશે.
- (ઓ) સદરહુ ઈમારતની પ્લમ્બીંગ સિસ્ટમમાં કોઈ તમો ખરીદનાર કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી શકશો નહીં અગર અનિવાર્ય સંજોગોવસાત કોઈ ફેરફાર કરવાની જરૂરીયાત ઉભી થયે તમારી ઉપર નીચેના મિલકતના માલિક અને/ અથવા એસોસીએશન કે સોસાયટીની પૂર્વ મંજૂરી ફરજીયાત લેવાની રહેશે.
- (પી) આ મિલકત ખરીદનારાઓ જો કોઈ કંપની કે વ્યક્તિને ભાડે અથવા લીઝ પર આપે તો આ બિલ્ડીંગના નિયમો તેમજ આ દસ્તાવેજની લાગુ પડતી

શરત જે તે ભાડે કે લીઝ પર રાખનાર વ્યક્તિને લાગુ પડશે. તેમજ તે અંગેની મેઈન્ટેનન્સ વિગેરેની જવાબદારી મિલકત માલિકની રહેશે. તેમજ તેમણે નિયમોનુ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું/ કરાવવાનું છે.

(કયુ) આ મિલકત કોઈપણને ટ્રાન્સફર કે લીઝ ભાડે આપતા પહેલાં ફ્લેટ ઓનર્સ એસોસિએશનની પૂર્વ મંજૂરી લેવી ફરજીયાત રહેશે.

(આર) લીફ્ટના સાધનોની ચકાસણી સમયાંતરે કરાવતી રહેવાની છે. તેમજ લીફ્ટ એન. ઓ. સી. ની મદત પૂર્ણ થયા બાદ રીન્યુ કરાવવાની કામગીરી જે તે કચેરીમાં ઓનર્સ એસોસિએશન/ સોસાયટીના હોદ્દદારો મારફત કરવાની રહેશે.

(એસ) અમો વેચનાર તથા તમો ખરીદનાર વચ્ચેની કોઈપણ તકરારનો સમાધાનથી નિકાલ કરવામાં આવશે. જો કોઈ કેસમાં તકરારનો અંત સમાધાનપૂર્વક નહીં આવે તો રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય સંબંધિત અધિનિયમો તેના વખતો વખતના સુધારા, નિયમો હેઠળ સંબંધિત સત્તાધીકારીને સંબોધવામાં આવશે.

(ટી) આ દસ્તાવજે હેઠળના પક્ષકારોના હક્ક અને જવાબદારીઓ અંગે જે તે સમયે અમલમાં હોય તેવા ભારતના કાયદા હેઠળ અમલી બનશે અને રાજકોટની કોર્ટને આ કરાર હેઠળ હકુમત રહેશે.

(૧૫) 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.

(૧૬) સદરહુ મિલકત પરત્વેના નીચે મુજબના ટાઈટલ દસ્તાવેજો આજરોજ તમોને સુપ્રત કરેલ છે.

- (૧) તત્વ રીયાલીટીઝના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારી દસ્તાવેજ તથા ભાગીદારી ફેરફાર દસ્તાવેજ નં. ૫૧૬ તા. ૩૧/૧/૨૦૨૦ તથા આર. ઓ. એફ. ની નકલ.
- (૨) અમારા જોગ શ્રી નિતેષ ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૫૪૫૨ તા. ૨૫/૧૧/૨૦૧૯ ની નકલ.
- (૩) અમારા જોગ શ્રી કેતન ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢીએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૩૬૧૮ તા. ૨/૮/૨૦૧૯ ની નકલ.
- (૪) શ્રી કેતન ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી તથા શ્રી નિતેષ ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી વચ્ચે થયેલ ચુક સુધારા દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૨૯૩ તા. ૨૨/૩/૨૦૧૯ ની નકલ.
- (૫) શ્રી કેતન ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી તથા શ્રી નિતેષ ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી વચ્ચે થયેલ ચુક સુધારા દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૧૧૮૧ તા. ૨૪/૧/૨૦૧૧ ની નકલ.
- (૬) શ્રી કેતન ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી તથા શ્રી નિતેષ ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી વચ્ચે થયેલ વહેંચણી દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૭૬૭૫ તા. ૪/૫/૨૦૧૦ ની નકલ.
- (૭) શ્રી કેતન ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી તથા શ્રી નિતેષ ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી જોગ વનમાળી દેવકરણ લોહાણાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૨૫૩૫ તા. ૨૦/૮/૧૯૭૫ ની નકલ.
- (૮) શ્રી વનમાળી દેવકરણ તથા જયંતીલાલ ગોવિંદજી વિગેરે વચ્ચે થયેલ વહેંચણી દસ્તાવેજ જે અનુક્રમ નં. ૬૬૦ તા. ૨૩/૨/૧૯૬૫ થી ૨જુ થઈ ૧ નંબરની બુકના નં. ૮૮, વોલ્યુમ ૪૭૩, તા. ૫/૧/૧૯૬૬ થી નોંધાયેલ છે તેની નકલ.
- (૯) બીનખેતી હુકમ નં. લેન્ડ-૧-૩-૩૪૫ તા. ૫/૧૨/૧૯૬૧ ની નકલ.
- (૧૦) શ્રી ડેપ્યુટી કલેક્ટર રાજકોટની કોર્ટમાં પરચુરણ અપીલ નં. ૨૧-૬૧-૬૨ ના કામમાં થયેલ ઠરાવની નકલ.
- (૧૧) જયંતીલાલ ગોવીંદજીના નામની સનંદ ફોર્મ "એમ" સનંદ નં. ૧૮૫ તથા સનંદ નં. ૨૪૨ ની નકલ.

- (૧૨) જયંતીલાલ ગોવીંદજી કુંડલીયા જોગ જાડેજા દીલાવરસિંહ ખોડુભા વિગેરેએ કરી આપેલ દસ્તાવેજ જે અનુક્રમ નં. ૧૪૬૬ તા. ૩૧/૫/૧૯૬૧ થી રજુ થઈ ૧ નંબરની બુકના નં. ૧૮૫૪ વોલ્યુમ ૨૫૬ તા. ૧/૮/૧૯૬૧ થી નોંધાયેલ છે તેની નકલ.
- (૧૩) જયંતીલાલ ગોવીંદજી વિગેરે વચ્ચે થયેલ તા. ૩૧/૫/૧૯૬૫ ના ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.
- (૧૪) બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.
- (૧૫) સબ પ્લોટીંગ પ્લાનની નકલ.
- (૧૬) મંજૂર થયેલ બીલ્ડીંગ પ્લાન, બાંધકામ પરવાનગી, આરંભ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની નકલો.
- (૧૭) અમારા નામના સીટી સર્વે પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ.

ઉપરોક્ત દસ્તાવેજોની નકલો તમોને સોંપી આપેલ છે. જે તમોએ જોઈ તપાસી સંભાળી લીધેલ છે. જે સંબંધે તમો ખરદનારને કોઈ વાંધો તકરાર રહેતો નથી.

:: શેડયુલ ' એ ' ::

રાજકોટમાં સમાવીષ્ટ ગામ **નાનામવાનાં** રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૮ પૈકી કોલેજવાડી શેરી નં. ૫ તરીકે ઓળખાતા વિસ્તારમાં ટી.પી. સ્કીમ નં. ૩ (નાનામવા) અંતીમ ખંડ નં. ૧૧૯ પૈકી બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં. ૬૧ ના સબ પ્લોટ નં. ૬૧એ + ૬૧બી/૨** ની જમીન ચો. મીટર આ. **૨૪૯-૭૩** ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે બંધાતા લો રાઈઝ ઈમારત જે " TATTV LUXURIA - 2 " ના નામથી ઓળખાય છે.

:: સમગ્ર ઈમારતના બાંધકામનું વર્ણન ::

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર : પાર્કિંગ, સીડી, લીફ્ટ તથા પેસેજનું બાંધકામ.
પહેલા માળથી ડ્રોઈંગ, ડાયનીંગ, કિચન, ત્રણ બેડ, ત્રણ ટોઈલેટ, ફ્યુલ પાંચમા માળ સુધી : તથા સીડી, લીફ્ટ, પેસેજનું બાંધકામ.

:: સમગ્ર મિલકતની ચતુર્દિશા ::

ઉત્તરે : પ્લોટ નં. ૬૨ આવેલ છે.

દક્ષિણે : રસ્તો આવેલ છે.

પૂર્વે : સબ પ્લોટ નં. ૬૧એ + ૬૧બી/૧ આવેલ છે.

પશ્ચિમે : પ્લોટ નં. ૬૦ આવેલ છે.

શેડયુલ ' બી '

ઉપરોક્ત શેડયુઅલ—એ માં દર્શાવેલ ઈમારત માંહેથી માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનો કારપેટ અરીયા ચો. મી. આ..... છે તથા વોશ એરીયા ચો. મી. છે. તથા બાલ્કનીનો એરીયા ચો. મી.સહીત એમ મળી કુલ એરીયા ચો. મી. આ..... બરાબર બિલ્ટઅપ એરીયા ચો. મી. આ..... જેની સગવડતા ઉપરોક્ત શેડયુલ 'એ ' માં દર્શાવેલ બાંધકામની વિગત મુજબનું બાંધકામ કરવામાં આવશે તે ફ્લેટની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે. તેમજ એપાર્ટમેન્ટનો ફ્લોર પ્લાન આ કરાર સાથે રજુ છે.

ઉત્તરે : આવેલ છે.

દક્ષિણે : આવેલ છે.

પૂર્વે : આવેલ છે.

પશ્ચિમે : આવેલ છે.

:: શેડયુલ ' સી ' ::

ઉપરોક્ત શેડયુલ — એ માં જણાવેલ ઈમારતના પાયા, પ્લીનથ, કોલમ, બીમ સપોર્ટીંગ્ઝ, ગટર કનેક્શન વોટર કનેક્શન , ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શન , પેસેજ , સીડી, લીફ્ટ, પ્લમ્બીંગ વર્ક તથા પાર્કીંગ સ્પેઈસ વિગેરે તમામ હોલ્ડર્સ ની સંયુક્ત સુવિધા ગણાશે.

૧૭. સદરહુ વેચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનારને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર્ડ કરી આપવાનો છે.

તમોને વેચાણ આપેલ મીલકતના આ દસ્તાવેજમાં કોઈ ટાઈપીંગ ભુલ અંગે કે ક્ષેત્રફળ ભુલ અંગે કે ખરી માહિતીના અભાવે રહી ગયેલ ભુલ અંગે કે શરતચુકથી

થયેલ ભુલ અંગે આ મીલકતના અગાઉના/ ઉતરોતર દસ્તાવેજો/ રેવન્યુ રેકર્ડ / લોકલ ઓથોરીટીના રેકર્ડ તથા સરકારશ્રીના હુકમોને અનુસરવાનું છે અને તેમાં લખેલ કે સ્પષ્ટ થતી વિગતો આખરી ગણાશે.

ઉપર મુજબનો આ ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ વાંચી, સમજી, વિચારી રાજીખુશીથી મુક્ત સંમતીથી કોઈપણ જાતની લાલચ વિના કરી આપેલ છે. અને જે અમને વંશ વાલી, વારસો વેરે કબુલ મંજૂર બંધનકર્તા હોવા બદલ સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં આ નીચે અમારી સહી કરી આપેલ છે.

રાજકોટ.

તારીખ: / /૨૦૨૦

અત્રે.....મતુ અત્રે.....શાખ

તત્વ રીયાલીટીઝ ના નામથી ચાલતી

પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

-----, ૧.....

શ્રીમતી હંસાબેન શાંતુભાઈ રૂપારેલીયા

-----, ૨.....

શ્રી હિતેષભાઈ કાંતીલાલ તન્ના

-----,

શ્રી કેતન ચંદ્રકાન્તભાઈ પાવાગઢી

-----,

શ્રી વિકાસ સુરેશભાઈ મણીયાર