—:: ફ્લેટનો વેંચાણ દસ્તાવેજ ::—

બાંધકામ પરવાનગી નં. ૭૦ તા. ૫–૭–૨૦૨૧

RERA REG. NO. ____

વેંચાણ કિંમત રૂા. ૨૦,૦૦,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂપિયા વીસ લાખ પુરા

મકાન વપરાશ અંગેના પ્રમાણપત્ર નં. .... તા. ....

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના **રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૩૩/૫ પૈકી–૨** તથા **રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૩૩/૫ પૈકી–૨ પૈકી–૧ પૈકી–૧** ના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૭(મવડી) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨/૨ થી ફાળવવામાં આવેલ જમીન **ચો.મી. ૮૨૫૬–૦૦** પૈકીના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન મુજબના **યુનિટ નં. ૧** ની જમીન **ચો.મી. ૩૭૦૪–૨૧** તથા તેને લાગુ (કોમન **પ્લોટ**ની જમીન **ચો.મી. ૪૧૩–૦૬** ના મળવા પાત્ર હકકો સહીત) ઉપર વાણિજય + રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ **"TRIDAN HEIGHTS"** ના નામથી ઓળખાતા હાઈરાઈઝ ઈમારત માંહેથી **"WING-A"** ના **પહેલા માળે** આવેલ **ફલેટ નં. ૧૦૧** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ૫૨–૩૭ તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ૨–૦૭ તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. .... ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. .... ઓપન/કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. .... છે. તેમ મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. ૫૪–૪૪** જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી. ૬૩–૬૧** નો ઓનરશીપના ધોરણે વેંચાણ દસ્તાવેજ.

.... **PAN NO. ________________**

ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ...., ધંધો : ....

ઠે. ....

<u>.......તે ફ્લેટ ખરીદનાર(એલોટી)</u>

<u>જોગ લખી આપનાર :–</u>

<u>મારૂતિ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી</u> **PAN No. ABQFM1472R**
<u>ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો</u>

(૧) **મુકેશભાઈ ગોરધનભાઈ તોગડીયા,** ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૪૨, ધંધો : વેપાર
(૨) **અરવિંદભાઈ ગોરધનભાઈ તોગડીયા,** ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૮, ધંધો : વેપાર
(૩) **રમણીકલાલ કરમશીભાઈ મેઘપરા,** ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૬૩, ધંધો : વેપાર
(૪) **જૈનમ રમણીકલાલ મેઘપરા,** ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૨૯, ધંધો : વેપાર
(૫) **જીલ રમેશભાઈ માકડીયા,** ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૨૧, ધંધો : વેપાર
(૬) **ધીરેનભાઈ રસીકલાલ બેરા,** ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૦, ધંધો : વેપાર
બધા ઠે. ૧૦૩–દ્વારકેશ એપાર્ટમેન્ટ, રાજપથ એપાર્ટમેન્ટની સામે,
પંચવટી મેઈન રોડ, રાજકોટ.
નં. ૧ તથા નં. ૪ જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારોના વહીવટકર્તા દરજજે
<u>....... તે ફ્લેટ વેચનાર(પ્રમોટર)</u>

જત આ ઓનરશીપના ધોરણે ફ્લેટનો વેંચાણ દસ્તાવેજ તમો ખરીદનાર જોગ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના **રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૩૩/૫ પૈકી–૨** તથા **રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૩૩/૫ પૈકી–૨ પૈકી–૧ પૈકી–૧** ના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૭(મવડી) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨/૨ થી ફાળવવામાં આવેલ જમીન **ચો.મી. ૮૨૫૬–૦૦** પૈકીના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન મુજબના **યુનિટ નં. ૧** ની જમીન **ચો.મી. ૩૭૦૪–૨૧** તથા તેને લાગુ (કોમન **પ્લોટ**ની જમીન **ચો.મી. ૪૧૩–૦૬** ના મળવા પાત્ર હકકો સહીત) અમોએ દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૫૧૦૨ તા. ૭–૬–૨૦૨૧ ના રોજ વિક્રમસિંહ હેમતસિંહ રાઠોડ વિગેરે–૧૦ પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાંથી હાઈરાઈઝ વાણીજય + રહેણાંકના હેતુ માટે **બાંધકામ પરવાનગી નં. ૭૦ તા. ૫–૭–૨૦૨૧** થી મેળવેલ, અને તે મુજબ પ્લાન પાસ કરાવી સદરહું જમીન ઉપર હાઈરાઈઝ વાણિજય + રહેણાંક હેતુ માટેના **ત્રણ વિંગો**નું બાંધકામ કરેલ. જે સમગ્ર ઈમારતોને **"TRIDAN HEIGHTS"** નામ આપેલ છે. જે સમગ્ર મિલ્કતનો કબજો ભોગવટો અમારો આવેલ છે. જેનો કોઈપણ પ્રકારે વેંચાણ, વહીવટ અને વ્યવસ્થા કરવાનો અમોને હકક અને અધીકાર છે. સદરહું મિલ્કત ઉપર

અમોએ કોઈપણ જાતનો કરજ, બોજો કે જામીનગીરીનો બોજો કરેલ નથી. અને તમામ પ્રકારના બોજા રહીત આવેલ છે. જેથી આ મિલ્કતનો અમોને મન ચાહે તે રીતે વ્યય, વ્યવસ્થા અને વેંચાણ કરવા હકક, સતા અને અધીકાર છે.

(૨) સદરહું બહુમાળી ઈમારતો પૈકી **"WING-A"** નું વિશેષ વર્ણન તથા ચર્તુઃસીમા આ સાથેના 'શેડયુલ–એ' માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. તેમજ આ વેંચાણ દસ્તાવેજથી સદર "શેડયુલ–એ" માં દર્શાવેલ મીલ્કત માંહેની જે મીલ્કત સબંધેનો આ વેંચાણ દસ્તાવેજ કરવામાં આવેલ છે તેની ચર્તુઃસીમા તથા વર્ણન આ સાથેના "શેડયુલ–બી" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. તેમજ "શેડયુલ–બી" વાળી મીલ્કતના માલીકી દરજજે સમગ્ર ઈમારતની સહીયારી સુવિધા તથા સહીયારા વિસ્તારના સહમાલીકી હકકો વાળો વિસ્તાર આ સાથેના "શેડયુલ–સી" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(૩) અમો વેંચાણ આપનારે ઉપર જણાવેલ "શેડયુલ–એ" વાળી મીલ્કતમાં **"TRIDAN HEIGHTS"** તરીકે ઓળખાતી વાણિજય + રહેણાંકના હેતુવાળી બહુમાળી ઈમારતના **"WING-A"** ના **પહેલા માળે** આવેલ **ફલેટ નં. ૧૦૧** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ૫૨–૩૭ તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ૨–૦૭ તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. .... ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. .... ઓપન/કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. .... છે. તેમ મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. ૫૪–૪૪** જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી. ૬૩–૬૧** જેનું વિશેષ વર્ણન આ સાથેના "શેડયુલ–બી" માં દર્શાવવામાં આવેલ છે. તે તમો ખરીદનારને ઉધડી વેંચાણ કિંમત **રૂા.૨૦,૦૦,૦૦૦–૦૦ અંકે રૂપિયા વીસ લાખ પુરા**માં વેંચાણ આપેલ છે. તેમજ તેનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમોને સોંપી આપેલ છે. અને આ ફલેટને લગતા અમો વેંચાણ આપનારના તમામ પ્રકારના માલીકી હકકો, કબજા હકકો, ઈઝમેન્ટ હકકો, તમોને હવેથી સુવાંગ માલીક દરજજે પ્રાપ્ત થાય છે. તેમજ "શેડયુલ–બી" માં દર્શાવેલ ફલેટના હોલ્ડર દરજજે આ સાથેના "શેડયુલ–સી" માં જણાવેલ સહીયારી સુવિધા તથા સહીયારા વિસ્તારના પણ તમો ભોગવટેદાર થાવ છો તેમ આથી સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે.

(૪) સદરહું તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત બહુમાળી ઈમારતમાં આવેલ હોય તેથી મીલ્કતના ખરીદનાર તથા હોલ્ડર દરજજે એશોસીએશન સાથેની ખાસ શરતો તથા ફરજોનું તમારે પાલન કરવાનું રહે છે.

:૧: આ તમોને વેંચાણ આપેલ **"TRIDAN HEIGHTS"** ઓનર્સ એસોસીએશનના તમો આ દસ્તાવેજની તારીખથી આપોઆપ સભ્ય બનો છો. અને સભ્ય દરજજે સદરહું એસોસીએશનના સઘળા નિયમો તથા જે કાંઈ ઠરાવો થાય તે તમોને બંધનકારક રહે છે.

:૨: ઉપરોકત ઈમારતમાં બીલ્ડીંગની સલામતી, રક્ષણ, મેઈન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટી જાળવણી તેમજ ફલેટના કબજેદારોની સુખાધીકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી તમામ બાબતો જેવી કે બીલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બીલ્ડીંગની કોમન જગ્યાઓની સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઈ કામદાર રાખવા, પાણી પુરવઠો જાળવવા, ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવા વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો ફલેટ ઓનર્સ એશોસીએશન સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીસ, મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન, સફાઈ કામદાર વિગેરેના પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ, પાણી વિગેરેમાં થતો ખર્ચ તમારે વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે.

:૩: આ તમોને વેંચાણ આપેલ ફલેટનું જો ભવિષ્યમાં તમો વેંચાણ કરો તો તેનું વેંચાણ કરતા પહેલા એશોસીએશનની પુર્વ મંજુરી મેળવ્યા બાદજ તમો વેંચાણ કરી શકશો તથા એશોસીએશને નિયત કરેલ ટ્રાન્સફર ફીની રકમ ભર્યા બાદજ તમો વેંચાણ કરી શકશો.

:૪: તમો ખરીદનારે તમારી માલીકીની ઉપરોકત મીલ્કતની અંદર વ્હાઈટવોશીંગ રીપેરીંગ વિગેરે જે કાંઈ ખર્ચ કરવાનું રહે તે તમારે જાતે કરવાનું રહેશે. તેમજ તમારી માલકી તથા કબજાવાળી જગ્યામાં સમગ્ર મીલ્કતને કે આજુબાજુના મીલ્કતના હોલ્ડરને નુકશાન, ન્યુસન્સ કે એનોયન્સ થાય તેવુ બાંધકામ કે વર્તન કે કામગીરી કરી શકશો નહીં.

:૫: ઉપરોકત બહુમાળી ઈમારતના બહારના ભાગે એટલે કે તમામ આઉટર વોલમાં કંપાઉન્ડ વોલમાં કે કોઈપણ બહારની જગ્યાએ તમો તમારી ઈચ્છા મુજબ વ્હાઈટ વોશીંગ કે કલરકામ કરી શકશો નહી. પરંતુ એસોસીએશન નકકી કરે તેજ રીતે વ્હાઈટવોશીંગ કે કલર બહારના ભાગે કરાવવાનો રેહેશે.

:૬: તમો આ દસ્તાવેજ હેઠળ ઉપરોકત બહુમાળી ઈમારતમાં "શેડયુલ–બી" માં જણાવેલ મીલ્કતના સુવાંગ માલીક થાવ છો.જે જગ્યા ઉપર કાયમને માટે તમારો હકક રહેશે. તેમજ કોઈપણ દેવયોગે કે આકસ્મીક સંજોગોમાં મીલ્કતને નુકશાન થાય અથવા તો પડી જાય તો જે ફલોર ઉપર તમોએ ફલેટ ખરીદેલ છે તેજ ફલોર ઉપર તેટલીજ જગ્યા ઉપર તમો તમારો રાઈટ કલેઈમ કરી શકશો.

:૭: સદરહું બીલ્ડીંગમાં તમો ખરીદનારે એરકંડીશનર કે અન્ય મશીનો કોઈને અડચણ કે નડતરરૂપ થાય તે રીતે રાખવાના નથી તેમજ કોમન પેસેજમાં મુકવાના નથી, તેમજ એરકંડીશનરની ગરમ હવા તથા પાણી, પેસેજ, સીડી કે કોમન ચાલમાં ન ફેકાય તે રીતે મુકવાના છે. સમગ્ર બીલ્ડીંગમાં ખુલ્લી જગ્યા કોમન પેસેજ, સીડી, લીફટ, પાર્કીંગ,

વિગેરેનો ઉપયોગ હલન ચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતોજ કરવાનો રહેશે તેમજ આવી જગ્યામાં તમો ખરીદનાર કોઈપણ માલ, સામાન, કોઈપણ જાતની મશીનરી રાખી શકશો નહી, તથા અન્ય કોઈ આડસ કે અડચણ ઉભી કરવાની રહેશે નહી.

:૮: ઉપર જણાવેલ **"TRIDAN HEIGHTS"** નામની ઈમારતના હોલ્ડરો વચ્ચેના એસોસીએશનના સભ્ય દરજજે આ દસ્તાવેજની તારીખથી તમો ફરજીયાત રીતે જોડાયેલ ગણાશો. અને તે રીતે સદરહું ઈમારતના હોલ્ડરો વચ્ચેના તમામ હકકો અને જવાબદારીઓ તમોને પ્રાપ્ત થાય છે. તેમજ આ સાથેના "શેડયુલ–સી" માં જણાવેલ સહીયારી સુવિધા તમોને વેંચાણ આપેલ મીલ્કત સાથે સંલગ્ન હોય તે અવિભાજય છે જે માત્ર મીલ્કત સાથે ટ્રાન્સફર થઈ શકશે.

<u>:૯:</u> કોમન એરીયાને એસોસીએશનમાં તબદીલ કરવામાં આવશે તથા તેમાં અમો પ્રમોટરનો કોઈ હકક દાવો રહેશે નહિં.

:૧૦: એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે વેંચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈઓ કોઈ બાંધકામની ક્ષતિ અથવા અન્ય ક્ષતિના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાથી પાંચ વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે ત્યારે પ્રમોટરની તે ક્ષતિ કોઈપણ વધારાના ખર્ચ વસુલ કર્યા સિવાય તેણે ત્રીસ દિવસમાં ક્ષતિ સુધારી આપવી. જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ તે સમયમાં સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો પીડીત (**Aggrieved**) એલોટી આ કાયદામાં ઠરાવેલ રીતે વળતર મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે.

<u>**:૧૧:**</u> ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપૂર્તિ, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને અલોટી ૧૫(પંદર) દિવસમાં ફલેટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને ફલેટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી ૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ રહેશે.

જયારે ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના બિલ્ડીંગના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાથી પંદર દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની

રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને તેને થયેલ ખર્ચના પ્રમાણેની રકમ મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઈ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૫) તમોને આજરોજ વેંચાણે આપેલ મીલ્કત સબંધે સરકારી કે અર્ધ સરકારી ટેકસ અમો વેંચનારે ભરપાઈ કરી આપવાના છે. તેવું આથી પાકું વચન અને વિશ્વાસ આપુ છું અને તેવા બીલો હવે પછી તમારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે. તેમજ સદરહું ફલેટ સરકારી, અર્ધ સરકારી કચેરીમાં તમારે તમારા નામે તમારા ખર્ચે ટ્રાન્સફર કરાવવાના રહેશે. અને તે માટે જરૂર પડયે મારે સહી કરી આપવાની છે અને રૂબરૂ હાજર રહેવુ છે.

(૬) સદરહું તમોને વેંચાણ આપેલ મીલ્કત ઉપર નામ.કેન્દ્ર સરકારશ્રીનું, નામદાર રાજય સરકારશ્રીનું, સ્ટેટ બેંકનું, કો.ઓપ. બેંકનું, સહકારી મંડળીનું, વ્યકિત, પેઢી, કંપની, કોર્પોરેશન કે બીજા કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું, કરજ, ગીરો, બોજો, વિગેરે નથી કે તેના ઉપર મે કોઈ લોન લીધેલ નથી કે જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી તેમજ તેમા કોઈનો વારસાઈ હકક, ભરણપોષણનો હકક, અગ્રહકક, ચાર્જહકક, વિગેરે નથી. તેમજ આ અગાઉ અન્ય કોઈને કુલમુખત્યારનામું કે સાટાખત કે ચુકતે અવેજની પહોંચ તેમજ સદરહું મીલ્કતના ડીસ્પોઝલને લગતા કોઈ પેપર્સ અન્ય કોઈ જોગ કરી આપેલી નથી તેનું પણ હું તમોને પાકુ વચન, વિશ્વાસ ખાત્રી આપુ છું.

(૭) આ દસ્તાવેજમાં સ્પષ્ટતા કર્યા સિવાયની કોઈપણ બાબતે વાંધો તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગે ગુજરાત રાજયનાં વખતો વખતના સુધારા સાથેના ઓનરશીપ ફલેટ એકટની જોગવાઈ હેઠળ આવી તકરારનો અંત આણવાનો રહેશે.

(૮) આ તમોને વેંચાણ આપેલ મીલ્કત અમો વેચનારના તમામ પ્રકારના હકક, સતા અને જવાબદારી સહીતના માલીકી કબજા ભોગવટાના અને તેના સુખાધિકારના અને ઈઝમેન્ટ સહીત તમો લેનાર મીટીરીયલ્સ તથા ફીટીંગ તમોએ જોઈ તપાસી ખરીદેલ છે. તે તમોને કબુલ મંજુર છે અને મીલ્કતનો કબજો વીના તકરારે તમોએ સંભાળેલ છે તેના તમો સુવાંગ અને એકલા બનો છો. તે તમો યાવતચંદ્ર દિવાકરો સુખેથી, વંશ, પરંપરા ભોગવજો યા ચાહે તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરજો તેમાં હવેથી અમારો કે અમારા વંશ, વારસો, કે બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક, હીત, હીસ્સો, લાગભાગ, દરદાવો કે પ્રથમ હકક, ચાર્જ હકક, અગ્રહકક, વારસાઈ હકક, વિગેરે નથી. તેમ છતાં તે અંગે કે અમારા કે અમારા પુરોગામીઓના માલીકી ટાઈટલ રાઈટસ, ઈન્ટરેસ્ટ વેંચાણ કબજા, નામ ટ્રાન્સફર કે અન્ય બાબતો અંગે કશો વાંધો તકરાર જવાબદારી અમારી તથા અમારા વંશ, વારસોને શીરે છે અને તેવી તમામ રકમ મારી પાસેથી દરેક પ્રકારની જાત મીલ્કતથી કોર્ટ ખર્ચ સહીત વસુલ કરવા હકકદાર છો.

(૯) મારૂતિ ડેવલોપર્સના ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ ભાગીદાબરી દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૧૦૮૪ તા. ૩૦–૧–૨૦૨૧ ના રોજ થયેલ ભાગીદારી દસ્તાવેજના પાના નં. ૭ ના પેરા નં. ૧૧ માં મુકેશભાઈ ગોરધનભાઈ તોગડીયા તથા જૈનમ રમણીકલાલ મેઘણરા જોગ (જોઈન્ટલી એન્ડ સેવરલી) પેઢી વતી મિલ્કતની તબદીલીના દસ્તાવેજો કરવા અવેજ સ્વીકારવા મિલ્કતનો કબજો સોંપવા વિ. તમામ પ્રકારની તબદીલી માટે પેઢી વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે નિમેલ છે. તેથી સહી કરનાર સંપૂર્ણ સતા અને અધીકાર ધરાવે છે તેવી ખાત્રી આપી આ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે.

(૧૦) તમોને આજરોજ વેંચાણ આપેલ મીલ્કતના ટાઈટલ ડીડઝ નીચે પ્રમાણે છે.

:૧: દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૫૧૦૨ તા. ૭–૬–૨૦૨૧ ના રોજ મારૂતિ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જોગ વિક્રમસિંહ હેમતસિંહ રાઠોડ વિગેરેએ કરી આપેલ વેંચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

:૨: અનુ.નં. ૧૦૮૪ તા. ૩૦–૧–૨૦૨૧ ના રોજ મારૂતિ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારી દસ્તાવેજની નકલ.

:૩: દસ્તાવેજ અન.નં. ૬૯૧૫ તા. ૩–૧૦–૨૦૧૯ ના રોજ મુકેશભાઈ ગોરધનભાઈ તોગડીયા વિગેરે જોગ ભરતભાઈ હરજીભાઈ વસોયા વિગેરેએ કરી આપેલ વેંચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

:૪: મવડી–૨ ના ગામ નમુના નં. ૨ ના નોંધ નં. ૫૭૬૩ ની નકલ.

:૫: રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ જમીન આંકવા ભાગવાની અરજીની મંજુરી વર્ગીકરણ નં. ૬૨ તા.૧૨–૨–૨૦૧૯ ની નકલ

:૬: રાજકોટના મહે. કલેકટર સાહેબે કરી આપેલ બીનખેતી હુકમ નં. ૪૧૬/૦૯/૧૮/૧૧૧/૨૦૧૯ તા. ૧૮–૭–૨૦૧૯ ની નકલ.

:૭: રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ જમીન આંકવા ભાગવાની અરજીની મંજુરી વર્ગીકરણ નં. ૧૨ તા.૬–૬–૨૦૧૮ ની નકલ

:૮: મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનની નકલ.

:૯: રાજકોટના મહે. કલેકટર સાહેબે કરી આપેલ બીનખેતી હુકમ ક્રમાંક નં. એન.એ.લે.રે.કો.ક. ૬૫ કેસ નં. ૧૮૮/૧૮–૧૯ તા. ૧૯–૯–૨૦૧૮ ની નકલ.

:૧૦: ઉતરોતર રેવન્યુ રેકર્ડની નકલ.

:૧૧: દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૧૮૪૦૨ તા. ૧૦–૧૨–૨૦૦૭ ના રોજ શ્રી ભરતભાઈ હરજીભાઈ વસોયા વિગેરે જોગ શ્રી હરજીભાઈ જાદવભાઈ વસોયાએ કરી આપેલ બક્ષીસ દસ્તાવેજની નકલ.

:૧૨: દસ્તાવેજ અનુ.નં. ૫૩ તા. ૪–૧–૨૦૦૫ ના રોજ શ્રી હરજીભાઈ જાદવભાઈ વસોયા જોગ શ્રી નાગજીભાઈ ગણેશભાઈ સોરઠીયાએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ.

(૧૧) આ તમોને વેંચાણ આપેલ ફલેટનો સંપૂર્ણ ચુકતે અવેજ નીચેની વિગતે તમારા તરફથી મળેલ છે. જેની આથી અમો પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

ક્રમ	રકમ રૂા.	વિગત
(૧)	....	અંકે રૂપિયા .... પુરા રજીસ્ટર્ડ સાટાખત અનુ.નં. .... તા. .... ના રોજથી મળેલ છે.
(૨)		
કુલ રૂા.	————————	**અંકે રૂપિયા .... પુરા**

(૧૨) આ વેંચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને તમારા ખર્ચે રજીસ્ટર કરાવી આપવો છે.

–:: શેડયુઅલ 'એ' ::–

ગુજરાત રાજયના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ શહેરમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના **રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૩૩/૫ પૈકી–૨** તથા **રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૩૩/૫ પૈકી–૨ પૈકી–૧ પૈકી–૧** ના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૭(મવડી) ના ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૨/૨ થી ફાળવવામાં આવેલ જમીન **ચો.મી. ૮૨૫૬–૦૦** પૈકીના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન મુજબના **યુનિટ નં. ૧** ની જમીન **ચો.મી. ૩૭૦૪–૨૧** તથા તેને લાગુ (કોમન **પ્લોટ**ની જમીન **ચો.મી. ૪૧૩–૦૬** ના મળવા પાત્ર હકકો સહીત) ઉપર વાણિજય + રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ હાઈરાઈઝ ઈમારત જે **"TRIDAN HEIGHTS" WING "A"**, જેમા ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર ૧૦–દુકાનો, ફર્સ્ટ ફલોર તથા સેકન્ડ ફલોર ઉપર ૯–૯ દુકાનો તથા બે–બે ફલેટ, કવર્ડ પાર્કિંગ, સીડી, લીફટ તથા એક ફાયર લીફટ તથા પેસેજનું બાંધકામ તથા ૩ થી ૧૪ માળ સુધી ચાર ચાર ફલેટો આમ કુલ મળી પર–ફલેટોનું બાંધકામ તથા ૨૮–દુકાનોનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જે સમગ્ર ઈમારતની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– ખુલ્લી જગ્યા બાદ "TRIDAN HEIGHTS" WING "B" આવેલ છે.

દક્ષિણે :– ખુલ્લી જગ્યા બાદ ૨૪–૦૦ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

પુર્વે :– ખુલ્લી જગ્યા બાદ ટી.પી. રીઝેર્વેશનની જગ્યા આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– સિંગલ યુનિટ નં. ૨ ની મિલ્કત આવેલ છે.

–:: શેડયુઅલ 'બી' ::–

ઉપરોકત "TRIDAN HEIGHTS" ના નામથી ઓળખાતા ઈમારત માંહેથી "WING-A" ના **પહેલા માળે** આવેલ **ફ્લેટ નં. ૧૦૧** કે જેનો કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ. ૫૨–૩૭ તથા વોશ એરીયા ચો.મી.આ. ૨–૦૭ તથા બાલ્કની એરીયા ચો.મી.આ. .... ખુલ્લી ટેરેસ એરીયા ચો.મી.આ. .... ઓપન/કવર્ડ પાર્કિંગ ચો.મી.આ. .... છે. તેમ મળી કુલ એરીયા ચો.મી.આ. ૫૪–૪૪** જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી. ૬૩–૬૧** જેની સુવીધામાં લીવીંગ, ડાઈનીંગ, કીચન, બે બેડ રૂમ, બે ટોઈલેટ, વોશ, ફયુલ આવેલ છે. જેની ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– ઓપન ટુ સ્કાય આવેલ છે.

દક્ષિણે :– સીડી તથા ફલેટ નં. એ–૧૦૪ આવેલ છે.

પુર્વે :– કોમન પેસેજ ત્યારબાદ ફલેટ નં. એ–૧૦૨ આવેલ છે.

પશ્ચિમે :– ઓપન ટુ સ્કાય આવેલ છે.

(સદરહું ઈમારતનો અવિભાજીત જમીન એરીયા ચો.મી. ૨૮૭૧–૮૪ રહેશે.)

–:: શેડયુઅલ 'સી' ::–

આ "TRIDAN HEIGHTS" WING - "A" બીલ્ડીંગમાં આવેલ સહીયારી સુવિદ્યાઓની વિગત નીચે મુજબ છે.

:૧: નકશામાં દર્શાવેલ ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા બેઈઝમેન્ટનું કવર્ડ પાર્કીંગ પ્લેસ.

:૨: લીફટ, મશીન રૂમ.

:૩: ગ્રાઉન્ડ ફલોરથી ટોપ ફલોર સુધી જતી સીડી.

:૪: સમગ્ર ઈમારતનું પ્લમ્બીંગ કામ, ઈલેકટ્રીક વાયરીંગનું કામ, પાણીના નિકાલની પાઈપો, પાણીના જોડાણો.

:૫: વોટર ટેન્ક.

:૬: તેમજ કલબ હાઉસ જેમાં નીચે મુજબની એમેનીટીઝ આપવામાં આવેલ છે.

:૧: રીસેપ્શન

:૨: થીએટર

:૩: સીડી તથા પેસેજ

"TRIDAN HEIGHTS" ના ઓનર્સ એશોસીએશન માંથી દરેક ફલેટ ખરીદનારે તેની માલીકીનાં ફલેટનું વેંચાણ કે તેના ઉપર લોન લેતા પહેલા એસોસીએશનની મંજુરી લેવાની ફરજીયાત રહેશે.અને તે તમામ ઉતરોતર ખરીદનારને બંધનકર્તા રહેશે.

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

"The promoter shall not have any claim F.S.I. additional F.S.I. and terrace rights after Building Use Permission has been obtained such rights if any will be owned by the "Association of Allottee"

(૧૪) કોમન ટેરેસ પર ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાનો કે ઉપયોગ કરવાનો કે ભવિષ્યમાં મળનાર એફ.એસ.આઈ. નો કોઈ હકક દાવો અમો પ્રમોટરનો રહેશે નહીં.

(૧૫) જે તારીખે કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તેના પાંચ(૫) વર્ષ દરમ્યાન મિલ્કતમાં કોઈ સ્ટ્રકચર ખામી, વર્કમેનશીપ ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી હોય તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ અમો વેંચનાર ધ્વારા અમારા ખર્ચે સુધારી આપવાની રહેશે તેમજ જો અમો આવી ખામીઓનું નિરાકરણ કરવામાં નિષ્ફળ જઈએ તો તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર પાસેથી આવી ખામીઓનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશો તેમજ અમો વેંચનાર કોઈ સ્ટ્રકચર ખામી વર્કમેનશીપની ખામી, સેવાની ગુણવતા અને સેવાની જોગવાઈમાં કોઈ ખામી કે જે અમો વેંચનારને લાગુ પાડી શકાય તેવી ન હોય અગર અમો વેંચનારના કાબુ બહારના કોઈ સંજોગોના કારણે ઉદભવેલ હોય તે બદલ અમો વેંચનાર જવાબદાર રહીશું નહીં.

(૧૬) કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધિત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિ. બાબત અરસ પરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૧૭) ડ્રાફટ એગ્રીમેન્ટ/એલોટમેન્ટ/વેંચાણ દસ્તાવેજમાં રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ ૨૦૧૬ (રેરા)ના જનરલ રૂલ્સ એન્ડ રેગ્યુલેશન (જનરલ નીતિ–નિયમો) ના એનેક્ષર–એ ના મોડેલ ફોર્મ ઓફ એગ્રીમેન્ટના મુદ્દા નં. ૨૨ અનુસાર નો **Severability** કલોઝ.

આ સમજુતીની કોઈ જોગવાઈ, અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા બીજા લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદ કરવાનું અથવા બિન–અમલપાત્ર કરવાનું નકકી કરવામાં આવે, તો સમજૂતીની આવી જોગવાઈઓ, આ સમજુતીના હેતુ સાથે જેટલા પ્રમાણમાં વાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલા પ્રમાણમાં અને અધિનિયમ અથવા તે હઠળ કરેલા નિયમો અને વિનિયમો અથવા યશાપ્રસંગ, લાગુ પડતા કાયદાને અનુરૂપ કરવા માટે જેટલા પ્રમાણમાં જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં સુધારેલી અથવા રદ કરેલી હોવાનું ગણાશે અને આ સમજુતીની બાકીની જોગવાઈઓ, આ સમજૂતી કરવાના સમયે જે રીતે લાગુ પડતી હોય તે જ રીતે કાયદેસર અને પ્રવર્તમાન રહેશે.

(૧૮) સદરહું **"TRIDAN HEIGHTS"** ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગ (પ્રોજેકટ) ની અમો પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે રજીસ્ટર નં. .... તા. .... થી નોંધણી કરાવેલ છે. તેમજ સદરહું તમોને વેંચાણ આપેલ ફલેટનું સાટાખત અમોએ રેરા કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ અનુક્રમ નં. .... તા. .... થી સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધાવેલ છે. જેથી આપણે બન્ને પક્ષકારોએ ઉપરોકત વર્ણવેલ રેરાના કાયદાની જુદી જુદી કલમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

સદરહું આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે આ ફલેટ/દુકાનનો રજી. વેંચાણ કરાર રાજકોટની સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં અનુક્રમ નં. .... તા. .... થી રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ છે. તેમાં જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓને યથાવત રાખવામાં આવે છે, તથા આ વ્યવહારની તે તમામ શરતો બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે તેવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. જે આપણે બંને પક્ષકારોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૯) સદરહું આ તમોને વેંચાણ આપેલ ફલેટના વેંચાણ દસ્તાવેજમાં જો કોઈપણ જગ્યાએ શરતચુકથી કે ટાઈપભુલથી અથવા કોઈ ક્ષતિ રહી ગઈ હોય તો તે ઉતરોતરના દસ્તાવેજો, નકશા, સરકારી હુકમો તેમજ સરકારી રેકર્ડને અનુસરશે અને તે સાચા અને માન્ય ગણાશે.

આ દસ્તાવેજ આજરોજ અમો અમારી રાજીખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી, વાંચી, સમજી, વિચારી, કરી આપેલ છે. જે અમોને અમારા વંશ, વારસો, વાલી, વેરે, કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે અમોએ અમારી સહી કરી શાખો નંખાવી આપેલ છે.

સ્થળ : રાજકોટ.
તારીખ : –૧૦–૨૦૨૧

અત્ર–––––––––––––––––––મતુ | અત્ર–––––––––––––––શાખ

<u>મારૂતિ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારોના વહીવટકર્તા દરજ્જે</u>

(૧)––––––––––––––––––––
શ્રી મુકેશભાઈ ગોરધનભાઈ તોગડીયા

(૧)–––––––––––––––

(૨)––––––––––––––––––––
જૈનમ રમણીકલાલ મેઘપરા
તે વેંચનારાઓ

(૨)–––––––––––––––

<u>**મારૂતિ ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી**</u>
<u>**ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જાતેથી તથા**</u>
<u>**અન્ય ભાગીદારોના વહીવટકર્તા દરજજે**</u>

(૧)––––––––––––––––––––   ––––––––––––
શ્રી મુકેશભાઈ ગોરધનભાઈ તોગડીયા

(૨)––––––––––––––––––––   ––––––––––––
જૈનમ રમણીકલાલ મેઘપરા
તે વેંચનારાઓ

––––––––––––––––––––––   ––––––––––––
શ્રી..
તે ખરીદનાર