-: કબજા વગરનો સાટાખત :-

સંવત ૨૦૭૪ ના અષાઢ સુદ બીજને વાર શુકવાર તારીખ ૧૪ મી માહે જુલાઇ સને ૨૦૧૮ ના અંગ્રજી દીને...

આ સાટાખતનો કરાર લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના :-

નામ ---------------------------

જાતના. હિન્દુ, ઉ.આ.વ.---- વર્ષ, ધંધો : ---------, રહે. : -------------------------- ---------------------, સુરતના.. મો.નં.

Pan No. -----------------------

જોગ લી.

આ સાટાખતનો કરાર લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના :-

મુરલી એન્ટરપ્રાઇઝ એક ભાગીદારી પેઢી, (Pan No.)

વતી તેના તરફે અધિકૃત ભાગીદાર તરીક :-

સંજયભાઇ પરસોત્તમભાઇ અજુડીયા

જાતના : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.: ૩૦, ધંધો : ખેતી તથા વેપાર, રહે. : ૬૬, વસનજીપાર્ક, કંતારેશ્વર મંદિરની પાસે, કતારગામ, સુરતનાં..

આથી આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ કબજા વગરના સાટાખત યાને કરારના લેખ થકી જણાવીએ છીએ કે :-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, તાલુકા ઓલપાડ ના મોજે ગામ બલકસ ના **બ્લોક નં. ૪૭/બ/૨** જેનો (જુનો રે.સરવે નં. ૧૯/૨, ૨૦/૧) થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન જેનું **ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૩૧-૩૧-૯૧ ચો.મી. યાને ૩૧૩૧-૯૧ ચો.મી.** તે બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૨૪.૧૧ ચો.મી. જમીન કાસમાં જતી જમીનનું બાદ કરતા બાકી રહેતુ નેટ ક્ષેત્રફળ ૩૦૦૭.૮૦ ચો.મી. જમીનમાં ૨૬૭૦.૩૬ ચો.મી. રહેણાંકનાં હેતુ માટે તથા ૩૩૭.૪૪ ચો.મી. જમીન ઉપર વાણીજયનાં હેતુ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. સદર જમીન ઉપર આવેલ **" ઘનશ્યામ એવન્યુ "** માં આવેલ લો-રાઇઝ બિલ્ડીગો **" એ, બી, સી, " એમ કુલ ત્રણ** બિલ્ડીગોનુ બાંધકામ કરવાનુ આયોજન કરવામાં આવેલ છે. મજકુર લો-રાઇઝ બિલ્ડીગો પૈકી **" ---- "** બીલ્ડીગમાં આવેલ --- માળે **ફલેટ નં. ----, જેનો કારપેટ એરીયા** ------ ચો.મી. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા -------- ચો.મી. થાય છે. તે મીલકત.

મજકુર જમીનમાં યોજના પૈકી પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ રહેણાંક હેતુમાટેની મિલકત જે નીચે વર્ણવેલ છે. તેનું બાંધકામની કામગીરી શરૂ કરવામાં આવેલ છે. જે બાંધકામ ફેઝમાં થાય છે.

મજકુર મીલકત કે જે નીચે સંપુર્ણ વિગત અને વર્ણનથી જણાવેલ છે. તે મીલકત પહેલા પક્ષનાને ફ્લેટ/દુકાન વાળી મીલકત કારપેટ એરીયા જેમાં બહારની દિવાલો, બાલ્કની અને પેરોજ તથા ખુલ્લી ટેરેસનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી તેવી બીજા પક્ષકારોની સમજુતી અને વિશ્વાસ રાખી તમામ આ કરારમાં સામેલ શરતોનું પાલન કરવાની સંમતિથી નીચેની શરતો મુજબ મીલકત વેચાણ આપવા તથા વેચાણ લેવા નકકી કરેલ છે.

સબબ બંને પક્ષકારો સાક્ષીની હાજરીમાં પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ શરતો થયેલ છે.

-//શરતો//-

૧. મજકુર જમીનમાં યોજનાનું બાંધકામ બેઝમેન્ટ અંગે ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોરના તથા ઉપરના પાંચ માળોનું બાંધકામ મંજુર પ્લાન, ડીઝાઈન કર્યા પ્રમાણે કરવામાં આવે છે.

૧ (a)(1) મજકુર જમીનમાં યોજનામાં નીચે વણાવ્યા મુજબનો ફલેટ/દુકાન પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષના પાસે વેચાણ લેવા સહમત છે. તે રીતે બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સહમત છે. જેના કારપેટ એરીયા ------------ ચો.મી. છે. જે નીચે વિગત અને વર્ણનથી જણાવ્યો છે.

(2) મજકુર ફ્લેટ/દુકાન પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છે. જેમાં આવેલ બાલ્કની નં. ૧ (એક) જેનો વિસ્તાર ----- ચો.મી. છે તથા ધોવા માટેની જગ્યા યાને વોશ એરીયા જેનો વિસ્તાર ------ ચો.મી. છે. તથા જેમાં આવેલ ખુલ્લી ટેરેસ જેનો વિસ્તાર ભાગે પડતો વહવહેચાયેલ હકક, તથા જેમાં આવેલ પાર્કીંગ જગ્યા સમાવેશ થયેલ છે.

૧.(B) મજકુર વેચાણ લેવાના નકકી ફલેટ/દુકાન સહીત ઉપરોકત ૧(એ)(૨)માં જણાવ્યા મુજબની કુલ વેચાણ કિંમત **રૂ. --------------/- પુરા (અંકે રૂપિયા --** ----------------------- પુરા) થાય છે. જે મજકુરના બંને પક્ષનાઓને કબુલ મંજુર છે અને રહેશે સહી.

૧(C)મજકુર વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મીલકત, પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર કરતાં પહેલા વેચાણ અવેજના રૂ.--------/- અંકે રૂપીયા ---------------- પુરા (બેક ---------- ----------ના ચેક નં.------------- તા. -------------- થી ચુકવી આપેલ છે.) (૧૦% થી વધારે નથી) જ્યારે બાકી બીજાપક્ષનાને પહેલાપક્ષનાએ રૂ.--------/- (અંકે રૂપિયા --------------------------- પુરા) નીચે મુજબ ચુકવવા સમંત થાય છે.

ક્રમ	કુલ અવેજના ટકા	બાંધકામનું લેવલ
૧	૩૦ %	રજી. સાટાખટ વખતે
૨	૧૫ %	પ્લીન્થ લેવલ.
૩	૨૫%	સ્લેબ લેવલ અને સ્ટીલ્ટ લેવલ

૪	૦૫ %	દિવાલ, ઇનર પ્લાસ્ટર, ડોર, વિન્ડો, ફ્લોરીંગ લેવલ
૫	૦૫ %	સ્ટેરકેસ, લીફ્ટવેલ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ
૬	૦૫ %	પ્લમ્બીંગ, વોટર પ્રુફીંગ, આઉટ પ્લાસ્ટર, એલીવેશન
૭	૧૦ %	વોટર પંપ, ટેરસ,લીફ્ટ,ઇલે.ફીટીંગ્સ
૮	૦૫ %	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ પહેલા
કુલ	૧૦૦%	

૧ (ડી) મજકુર ફલેટ/દુકાન કે જે પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ મીલકતને લગતા કુલ કિંમતને લગતા તમામ ટેક્ષો પહેલા પક્ષનાને મીલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ બીજાપક્ષના જણાવે તે બાંધકામ સાથે જોડાયેલ તમામ ટેક્ષો જે સરકાર ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ હોય તે પહેલાપક્ષનાએ ભરપાઇ કરવાના છે અને ભોગવવાના રહેશે સહી.

૨.(ઇ) મજકુર ફલેટ/દુકાન અંગે ઉપરોકત નક્કી થયેલ સરકારી ટેક્ષો પહેલા પક્ષના ધ્વારા ભરપાઇ કરવાના છે. પરંતુ સરકારશ્રી તરફથી કે સત્તા ધ્વારા તરફથી વધારાનો ટેક્ષ લાગુ કરવામાં આવે ત્યારે જાહેર કરેલ હુકમ, નિયમ કે અધિનિયમ મુજબ જાહેર કરવામાં આવ્યા હોય તે વધારાના ટેક્ષ રૂપે પહેલાપક્ષનાએ ભરપાઇ કરવાના છે. જે પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ મીલકતને લગતા કુલ કિંમતને લગતા તમામ ટેક્ષો પહેલા પક્ષનાને મીલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે પહેલા બીજા પક્ષના જણાવે તે બાંધકામ સાથે જોડાયેલ તમામ ટેક્ષો જે સરકાર ધ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ હોય તે પહેલાપક્ષનાએ ભરપાઇ કરવાના છે અને ભોગવવાના રહેશે સહી.

૧(એ) મજકુર યોજના મીલકત અંગે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ કબજા પ્રમાણપત્ર યાને ઓકયુપશી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ કારપેટ એરીયામાં ફેરફાર ૩ % (ટકા) થી વધારે માલુમ પડે તો વેચાણ લેનારા પાસે વધારાની રકમ લેવાની રહેશે. બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથે માંગવાની રહેશે જયારે ઘટાડો માલુમ પડે તો પહેલાપક્ષનાને વધારાના અવેજના નાણા પરત ચુકવવાની રહેશે.

૧.(બી) મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મીલકત વેચાણ અવેજના કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવણા કોઇપણ હેડ હેઠળ કે કાયદેસરની બાકી નીકળતી રકમ સામે

બીજાપક્ષનાને લેણી બાકી પડતી અવેજની રકમ ડિસ્કીશન મુજબ સરભર કરવા માટે પહેલાપક્ષના સંમતિ આપે છે. જેમાં પહેલાપક્ષનાએ કોઇવાંધો લેવાનો નથી.

૨.૧ મજકુર જમીન આવેલ યોજના અંગે જે તે સક્ષમ સ્થાનિક સત્તાધીશ થકી પ્લાન મંજુર કરવામાં આવ્યા હોય જેમાં લાગુ પાડેલ શરતો પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મીલકતનો કબજો સોપવામાં આવે ત્યારે સબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પત્ર મેળવવાનું રહેશે સહી.

૨.૨ મજકુર જમીનમાં યોજના અંગે વેચાણ લેનારા પહેલા પક્ષના માટે સમયમર્યાદા અનિવાર્ય છે એટલે કે, બીજાપક્ષનાએ સમયસર બાંધકામની યોજના પુર્ણ કરી પહેલા પક્ષનાને એલોટમેન્ટ કરી આપવાનું છે. જે અંગે કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાબાદ અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર મળ્યાબાદ કોમન સગવડો મજકુર યોજાનના એસોસીએશનને સુપ્રત કરવાના રહેશે.

તેવી જ રીતે વેચાણ લેનારા પહેલાપક્ષનાએ ઉપર મુજબ નકકી થયેલ વેચાણના અવેજના હપ્તાઓમાં ચુકવણી બીજાપક્ષનાને સમયસર કરવાની રહેશે સહી.

3. મજકુર જમીનમાં આયોજીત યોજનામાં મળવાપાત્ર કુલ FSI તથા વધારાની મળવાપાત્ર FSI જે સરકારી પરીપત્ર મુજબ વધારાની મળવવાપાત્ર FSI જે બીજાપક્ષના દ્વારા યોજનામાં વાપરવા માટે સુચિત કરવામાં આવેલ હોય તો તેની ભવિષ્યમાં મળવવાપાત્ર FSI બીજા પક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.

૪.૧ મજકુર યોજનામાં જણાવ્યા મુજબની યોજના સંપુર્ણ રીતે સમય મર્યાદા જે નકકી કરવામાં આવેલ છે. તે સમયમાં પુર્ણ કરવાનો છે. કોઇ સંજોગોમાં બીજાપક્ષના યોજના સમયમર્યાદા પુર્ણ કરવાનો છે. કોઇ સંજોગોમાં બીજાપક્ષના યોજના સમય મર્યાદામાં પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો બીજાપક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વ્યાજ .... ટકાના દરે વાર્ષિક પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવ્યા છે તે રકમના કે ચુકવેલ વેચાણ અવેજના જયા સુધી મીલકતનો કબજો સુપ્રત પહેલાપક્ષનાને કરવામાં નહી આવે ત્યા સુધી ચુકવવા સંમત છે તેવી જ રીતે પહેલાપક્ષના મીલકત અંગેના ઉપર જણાવ્યા મુજબ વેચાણ અવેજના નાણા ચુકવવા બીજાપક્ષનાને નહી કરે તો તે લેટ થાને

ચુકવવાના બાકી રકમ ઉપર વ્યાજ ..... ટકા દરે વાર્ષિક ચુકવવા પહેલાપક્ષના સંમત છે.

૪.૨ મજકુર યોજનાની ઉપરની શરતને આધીન પહેલા પક્ષનાનએ બીજાપક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં સરકારી વેરાઓ સહીત ચુકવવામાં કસુર કરે અને તેવા વેરા ચુકવવામાં પહેલાપક્ષના કસુર કરે તો તો મજકુરના બીજાપક્ષના આ કરારની શરત મુજબ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ કરાર રદ કરી શકશે.

પરંતુ બીજાપક્ષનાએ વેચાણ લેવાની નકકી કરેલ પહેલા પક્ષનાને ૧૫ દિવસની લેખીતમાં નોટીસ આપવાની રહેશે. જે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કે તે સરનામે તથા ઇ-મેઇલ એડ્રેસ ઉપર મેઇલથી મજકુર કરાર રદ કરવા બાબતાનો આશય જણાવવાના રહેશે. મજકુરના નોટીસમાં જણાવેલ સમયમાં પહેલા પક્ષનાના ભરપાઇ કરવાની કસુર કરે તો બીજાપક્ષના વેચાણ કરાર રદ કરવા હકકદાર થાય સહી અને રહેશે સહી.

મજકુર બીજાપક્ષનાએ કરાર રદ થયાના પછી રીફંડ જે પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને ચુકવ્યા હોય તે રકમ પરત કરવાની રહશે.

૫. મજકુર જમીનમાં આવેલ યોજના અંગે ફલોરી....... અને ફીટીગ અને સવલતો જેવી કે લીફટ બ્રાંડ અથવા કિંમત યાને રેંજ તેના વિકલ્પ આપવામાં આવેલ છે. જે આ સાથે રજુ કરેલ એનેક્ષર-સીમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

૬. મજકુર યોજનામાં મીલકત વેચાણ લેવા નકકી કરેલ પહેલાપક્ષનાને તારીખ .... એ અથવા પહેલા કબજો સુપ્રત કરવામાં (કાબુ બહારના કારણો જેવા કે ધરતી કંપ, નદી કે વરસાદના પાણીના પુર આવવા કે આગ કે વાવાઝોડુ કે માનવસર્જીત આપતિઓ કે રમખાણો, યુધ્ધ, કોર્ટના હુકમ વિગેરેના કારણે સદરહું મીલકતના ચાલુ બાંધકામ દરમ્યાન કે પછી જો કોઇ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સમગ્ર જવાદબારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે તે અંગે બીજાપક્ષનાની કોઇ જવાબાદરી રાખવામાં આવેલ નથી કે રહેશ નહી.) કસુર કરે તો તે મજકુરના બીજાપક્ષનાને ઉપર મુજબ મળેલ વેચાણ અવેજની રકમ જે તારીખે મળી હોય તે તારીખથી વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે

૭.૧ મજકુર યોજના અંગે મીલકતના જે તે સક્ષમ સતાધીશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર મળેથી પહેલાપક્ષનાએ કરાર મુજબ વેચાણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ પહેલાપક્ષનાને લેખિતમાં કબજો સોપવા બાબતે જાણ કરવાની રહેશે ત્રણ માસની અંદર મજકુરના બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને નોટીસ આપવામાં આવી હોય ત્યારથી બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને આપવા સહમત થાય છે અને પહેલા પક્ષના મજકુર નોટીસનો અમલ કરવામાં રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો ત્યારથી પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવા સહમતી સમજવાની રહેશે. મજકુરના મેઈન્ટેનન્સ રકમ એસોસીએશન દ્વારા નકકી કરવામાં આવ્યા હોય અને બીજાપક્ષના પહેલાપક્ષનાને કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના સાત દિવસમાં લઈ લેવા લેખિત જાણ કરશે.

૭.૨ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને બીજાપક્ષના દ્વારા મજકુર મીલકત કબજા લઈ લેવા માટે જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસથી અંદર પહેલાપક્ષનાએ મીલકતનો કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.

૭.૩ મજકુરના બીજાપક્ષના દ્વારા પહેલાપક્ષનાને મીલકતનો કબજો સ્વીકાર માટે જાણકારી આપ્યા બાદ પહેલાપક્ષનાએ જરૂરી તમામ બાંહેધરી, અન્ડરટેકીંગ, દસ્તાવેજો કે જે કરારમાં જણાવ્યા છે. તે સહીત પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પરંતુ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબના સમય મર્યાદામાં પહેલાપક્ષના કબજો લેવામાં કસુર કરે તો મીલકત અંગે મેઈન્ટેનન્સ ભરપાઈ કરવા પહેલાપક્ષના જવાબદાર રહેશે.

૭.૪ મજકુર મીલકતનો કબજો બીજાપક્ષના દ્વારા પહેલાપક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવ્યો હોય અને તે ઉપયોગ ફકત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે, સદરહું મિલકતમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના માલ-સામન કે જે વિસ્ફોટક હોય, હાનિકારક હોય, પર્યાવરણને નુકશાનકારક હોય, વધુ વજનદાર હોય, કે જેનાથી ધ્રુજારી ઉત્પન થાય અને બિલ્ડીગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરે યા તો સોસાયટીની પ્રતિબંધીત કરે તેવી કોઈપણ પ્રકારની મશીનરી-સામાનનો ઉપયોગ કરવાનો નથી. સદરહું મીલકત તમો પહેલાપક્ષનાને સોપ્યાની **તારીખથી ૫ વર્ષ સુધી** સ્ટ્રકચરલ કે આરસીસીને લગતી ખામી હશે તો તે અમો બીજા પક્ષનાએ અમારા ખર્ચે કરાવી આપવાનું રહેશે, પરંતુ અમો બીજા પક્ષનાની પરવાનગી

લીધા વિના કે લીધા બાદ સ્ટ્રકચર, ઈન્ટરનલ ચેન્જીસ કે બાંધકામમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ હશે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની અને સોસાયટીની સંયુકત ફાળે પડતી રહેશે. અને જે બાબતે કઇ પણ મુશ્કેલી ઉદભવે તો તે અંગે ડેવલપર્સની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

૮. મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મીલકતનો ઉપયોગ ફકત રહેણાક/વાણિજ્ય હેતુમાટે વપરાશ કરવાનો રહેશે તથા પાર્કીગનો ઉપયોગ ફકત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે.

૯. મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ સર્વીસ સોસાયટીના રજીસ્ટર અથવા એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપની બનાવવા જેમાં બીજાપક્ષના દ્વારા જણાવવામાં આવેલ હોય તેવા હેતુમાટે સભાસદ તરીકે જોડાવવાનુ રહેશે. જેમાં સુચિત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી જરૂરી સહી સંમતિ બીજાપક્ષનાએ પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાનો ૭ દિવસમાં આપવાના છે. જેથી બીજાપક્ષના સર્વીસ સોસાયટી, કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન ઓફ સોસાયટીને રજીસ્ટર કરી શકે. કો.ઓ.સોસાયટી કે બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એશોસીએશનના ખરડામાં સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય તેવા ફેરફાર કરવામાં આવે તો તેમાં પહેલાપક્ષનાએ વાંધો લેવાના રહેશે નહી.

૯.૧ મજકુરના બીજાપક્ષના દ્વારા મીલકત કબજો સુપ્રત કરવા આપવામાં નોટીસના ૧૫ દિવસમાં પહેલાપક્ષના કારપેટ એરીયાના સપ્રમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે જેવા કે સ્થાનિક વેરા, વિકાસ વેરો, સ્થાનિક સતાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા તમામ વેરાઓ પાણીવેરો, વીમો, કોમન લાઈટો, કલાર્ક, રીપેરીંગ, બીલ કલેશના પગાર, ચોકીદાર સ્વીપર અને અન્ય ખર્ચાઓ જરૂરી તમામ ખર્ચાઓ મજકુર સોસાયટીની જાણકારી માટે કરવામાં આવ્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ નકકી થાય તે પહેલાપક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને માસીક રૂા.---- ભરપાઈ કરવાના છે. આવી રકમ ઉપર પહેલાપક્ષનાને કોઈ વ્યાજ આપવામાં આવશે નહી. મજકુર રકમ સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહી ત્યાં સુધી બીજાપક્ષના પાસે છે.

૧૦. મજકુર યોજના અંગે બીજાપક્ષના દ્વારા પહેલાપક્ષનાને મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરતાં પહેલા બીજાપક્ષનાને જે ઉપરોકત જણાવેલ બહારના ચુકવણી

આપવાના રહેશે. જેનો સમાવેશ મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજમાં સમાવેશ થયેલ નથી.

૧૧. મજકુર પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષનાને અલગથી કાયદાકીય ખર્ચાઓ, વકીલ ફી, પ્રોફેશનલ ફી, સોસાયટી બનાવવા અંગેના તમામ ખર્ચા અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૨. મજકુરના બીજાપક્ષનાએ રજીસ્ટ્રેશન વેચાણ દસ્તાવેજના સ્ટેમ્પ પેપર, રજી.ફી, વકીલ ફી, ખર્ચ ભાગવેલ છે. જ્યારે પહેલા પક્ષનાએ રજીસ્ટર સોસાયટી સુચિત, સર્વીસ સોસાયટીના કોમન ખર્ચ અંગે ફાળે પડતો ખર્ચ ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૩. મજકુરના બીજાપક્ષના આ કરાર થકી પહેલાપક્ષનાને બોંહેધરી આપી જાહેર કરે છે કે..

(૧) મજકુરના બીજાપક્ષનાએ જમીન ઉપર કરેલ પ્રોજેકટ યાને આયોજન અંગે ટાઇટલ અંગે સંપુર્ણ જવાબદારી બીજાપક્ષનાની છે અને તે અંગે જરૂરી તમામ બોજો રહિત ટાઇટલ રીપોર્ટ માર્કેટેબલ અને ચોખ્ખા છે. મજકુર યોજાનના અંગેની વિકાસ પરવાનગી પણ કાયદાકીય અને તેજ હેતુ માટેનો છે.

(૨) મજકુરના બીજાપક્ષના જમીનની માલીકી કબજો કાયદેસરનો ચાલી આવેલ છે જે માટે રજુ કરેલ યોજનાની વિકાસ માટેની પરવાનગીઓ જે તે સક્ષમ અધિકારી સતા ધરાવતી ઓથોરીટી પાસે મેળવેલ છે. તેમજ જરૂરી તમામ પરવાનગી સમય અંતરે મેળવવાની છે.

(૩) મજકુર જમીન ઉપર કે જેમાં યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે જમીનના દાવા કે તકરારી કેસો થયેલા નથી કે કોઇપણ કોર્ટમાં તેવા પ્રકરણો પડતર નથી તેવી ખાત્રી આથી બીજાપક્ષના આપે છે.

(૪) મજકુર બીજાપક્ષનાએ યોજના અંગે જરૂરી પરવાનગીઓ મંજુરી લાઇસન્સ સક્ષમ સતાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ મજકુર જમીન અંગે તેમજ યોજના અંગે તે તમામ યોગ્ય અને કાયદાકીય પ્રકીયા થકી મેળવેલ છે. પરવાનગી તથા મંજુરીનું કાયદાકીય પાલન કરવા બીજાપક્ષના સહમત છે.

(૫) મજકુર યોજનામાં જણાવ્યા મુજબ અથવા યોજના તૈયાર થાય ત્યાં સુધી બીજાપક્ષનાને આ કરાર કરવાનો કાયદાકીય હકક પહોંચે છે.

૧૪. (૧)મજકુરના પહેલાપક્ષનાને બીજાપક્ષના દ્વારા જ્યારે કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારબાદ તે તારીખ પછી યોજનાની સોસાયટીના ધારા મુજબ મેન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે સહી

(૨)મજકુર મીલકત અંગેના પહેલાપક્ષના દ્વારા બીજાપક્ષનાને તમામ ચુકવવાપાત્ર રકમો વેરા સહીત ભરપાઈ કરવાપાત્ર રકમો બીજાપક્ષનાને ચુકવી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી મીલકતના ભાડે, વેચાણ કે અન્ય રીતે વ્યવહાર વ્યવસ્થા પહેલાપક્ષના કરી કરાવી શકશે નહી.

(૩)મજકુર યોજનામાં આવેલ કોમન સોસાયટી કે સુચિત સર્વિસ સોસાયટીના નિયમો કે ધારા ધોરણોમાં જે તે સમયે કરેલ સુધારા વધારા માન્ય રાખવાના રહેશે. તેનું તમામ સભ્યો સહિત પહેલાપક્ષનાએ પાલન કરવાનુ રહેશે. અને તમામ વેરાઓ, સોસાયટીના ખર્ચાઓ, કોમન મેન્ટેનન્સ સહિત અન્ય લેણાઓ આ કરારની શરત મુજબ ચુકવવાની જવાબદારી પહેલાપક્ષનાની છે.

(૪)મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપ્યા બાદ યાને કબજો પહેલાપક્ષના મેળવ્યા બાદ તથા તે પહેલા બીજાપક્ષના દ્વારા નિયમ કરવામાં આવેલ તમામ એજન્સીઓ કે કાર્ય કરતી તમામ માણસો મીલકતમાં દાખલ કરવા માટે તથા મીલકતની ચકાસણી અર્થે દાખલ કરવા માટે બીજાપક્ષના હકકદાર છે અને રહેશે સહી.

૧૫. મજકુરના બીજાપક્ષનાએ યોજના અંગે યોજનામાંથી મળેલ ડિપોઝીટ, એડવાન્સમની, શેર કેપીટલ રકમ, સોસાયટીના કોમન ખર્ચ માટે હોય કે બહારના મેન્ટેનન્સના નાણાં, અન્ય કાયદાકીય ચાર્જીસ હોય એટલે કે જે હેતુમાટે રકમ સ્વીકારવામાં આવેલ હોય તે માટે વાપરવાના રહેશે સહી.

૧૬. મજકુર મીલકત કે જે પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. જેનો કબજો પહેલાપક્ષનાને સોપવામાં આવે ત્યારબાદ તમામ ખુલ્લી જમીન, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબી, દાદરો, ટેરેસ તે તમામ બીજાપક્ષનાની મીલકત રહેશે. જ્યારે તમામ મીલકત તમામ સભ્યોને તબદીલ કરવામાં આવે ત્યારબાદ બીજાપક્ષનાની રહેશે નહી.

૧૭. મજકુર યોજનામાં આવેલ મીલકત કે પહેલાપક્ષના વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. જે અંગે વેચાણનો કરાર કર્યાબાદ અન્ય કોઈપણ વ્યકિત સંસ્થાને ગીરો

કરશે નહી. અને કરવામાં આવે તો પહેલાપક્ષના હકક હિતને કોઈપણ અસર થશે નહી તેવી ખાત્રી બીજાપક્ષના આપી જાહેર કરે છે.

૧૮. મજકુર યોજનામાં પહેલાપક્ષના ધ્વારા બુકીંગ કરવામાં આવે અને બુકીંગ ટોકનમની તરીકે બીજાપક્ષનાને આપ્યા બાદ બીજાપક્ષના પહેલાપક્ષનાને જાહેર કરેલ કરારની શરતો મુજબ વેચાણ કરાર રજી.કરવા અંગે ૩૦ દિવસમાં સમય આપશે મજકુર કરાર ૩૦ દિવસમાં પહેલાપક્ષના ધ્વારા કરવામાં નહી આવે તો તે અંગે પહેલાપક્ષનાને બીજાપક્ષના થયેલ કસુર અંગે ૧૫ દિવસથી નોટીસ આપશે તેના ૧૫ દિવસમાં અંદરના અમલ કરવામાં નહી આવે તો તે થયેલ બુકીંગ બીજાપક્ષના રદ કરી શકશે. જે અંગે આપેલ બુકિંગ ડીપોઝીટ રકમ વગર વ્યાજે પહેલાપક્ષનાને પરત કરવામાં આવશે.

૧૯. મજકુરના બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ પુરેપુરો આખો કરાર તેમાં જણાવેલ પુરેપુરી મીલકત વિગત તથા પરિશિષ્ટ અને એનેક્ષરો સહિત જે વિષય વસ્તુ સાથેનો તમામ સમજુતીઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્ર, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ લેખિત અથવા મૈાખિકમાં થયેલ હોય જે મજકુર મીલકત માટે થયેલ હોય તે આથી રદબાતલ ગણવાની છે.

૨૦. મજકુર યોજનાની મીલકત અંગે થયેલ કરાર યાને વેચાણનો કરારમાં કોઈપણ પ્રકારનો સુધારો પહેલાપક્ષના તથા બીજાપક્ષનાઓની સહસંમતિથી જ થઈ શકશે.

૨૧. મજકુર યોજનામાં મીલકત અંગે પહેલાપક્ષનાએ બીજાપક્ષના સાથે કરેલ કરાર યાને વેચાણ કરારની તમામ શરતો પહેલાપક્ષના દવારા અન્ય વ્યકિત કે સંસ્થાને તબદીલ કરવામાં આવશે નહી.

૨૨. મજકુર યોજના અંગે બંને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ કરારની તમામ શરતો પૈકી કોઈ શરતો, નિયમો, અધિનિયમો રદ કરવામાં આવે તો તે સિવાયની અન્ય શરતો લાગુ પડશે. તેને કાયમ અમલ કરવાનો રહેશે નહી.

૨૩. મજકુર યોજનામાં આવેલ તમામ મીલકતો માટે પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલા અથવા કબજો સુપ્રત કર્યાબાદ કોમન ચાર્જીસ કે કોમન મેન્ટેનન્સ કે વેરાઓ અંગે મજકુર મીલકતના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં યાને બીજાપક્ષના ધ્વારા આયોજિત યોજાનના કુલ કારપેટ એરીયાના સપ્રમાણમાં રહેશે.

૨૪. મજકુર યોજનામાં સમાવવામાં આવેલ મીલક અંગેના તમામ વેચાણ કરારમાં જણાવેલ તમામ દસ્તાવેજ એકઝકયુટ કરી આપશે અને તેવા કરારમાં જણાવે શરતો અંગે તથા દસ્તાવેજમાં જણાવવામાં આવનાર હોય તે તમામ જોગવાઈઓનો અમલ કરવાનો છે.

૨૫. મજકુરના બીજાપક્ષના તથા પહેલાપક્ષના વચ્ચે કરાર બીજાપક્ષનાની જગ્યામાં કે પહેલાપક્ષના અને બીજાપક્ષના સાથે નકકી થયા મુજબ સબ રજીસ્ટારની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ તે મુજબ મજકુર કરાર સુરત જગ્યાએ કરવામાં આવેલ છે.

૨૬. મજકુરના પહેલાપક્ષના તથા બીજાપક્ષના ધ્વારા આ કરાર રજીસ્ટ્રેશન માટે યોગ્ય રજીસ્ટ્રેશન ઓફીસમાં કોઈપણ પક્ષકાર ધ્વારા રજુ કરી એકઝીકયુશન કરવાનો હતો તે સમય મર્યાદામાં કરવામાં આવેલ છે.

૨૭. મજકુર યોજનામાં બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ વેચાણ કરારમાં જણાવ્યા મુજબના રહેઠાણના સરનામાં આ કરારમાં વર્ણવેલ કે દર્શાવવામાં આવેલ છે.

શિડયુલ

-: વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની વિગત :-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, તાલુકા **ઓલપાડ** ના મોજે ગામ **બલકસ** ના **બ્લોક નં. ૪૭/બ/૨** જેનો (જુનો) રે.સરવે નં. ૧૯/૨, ૨૦/૧) થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન જેનું **ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૦-૩૧-૩૧-૯૧ ચો.મી. યાને ૩૧૩૧-૯૧ ચો.મી.** તે બીનખેતીની જમીન પૈકી ૧૨૪.૧૧ ચો.મી. જમીન કાસમાં જતી જમીનનું બાદ કરતા બાકી રહેતુ નેટ ક્ષેત્રફળ ૩૦૦૭.૮૦ ચો.મી. જમીનમાં **૨૬૭૦.૩૬ ચો.મી. રહેણાંકનાં હેતુ માટે** તથા **૩૩૭.૪૪ ચો.મી. જમીન ઉપર વાણીજયનાં હેતુ** માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. સદર જમીન ઉપર આવેલ **" ઘનશ્યામ એવન્યુ "** માં આવેલ લો-રાઇઝ બિલ્ડીગો **" એ, બી, સી," એમ કુલ ત્રણ** બિલ્ડીગોનુ બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. મજકુર લો-રાઇઝ બિલ્ડીગો પૈકી **" ---- "** બીલ્ડીગમાં આવેલ --- માળે **ફલેટ નં.** ---- વાળી મીલકત **જેનો કારપેટ એરીયા** ----- **ચો.ફુટ.** તથા બાલ્કનીનું ક્ષેત્રફળ -- ચો.ફુટ. તથા વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ --- ચો.ફુટ. જેનો **બિલ્ટઅપ એરીયા ------ ચો.મી** તથા

તળની જમીનમાં વણવહેચાયેલા રાસુકી વપરાશના હિસ્સા સહીત દરોબસ્ત.બિલ્ડીગ નં.

ની ચતુર દિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષીણ :

-: શીડયુલ-એ :-

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

શીડયુલ-બી

(એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટ પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

ઉપરોકત કબજા વગરના સાટાખતનો કરાર આપણે બન્ને પક્ષકારે રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી વાંચી, વંચાવી, સમજી સાંભળી વિચારીને કોઇના કોઇપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર મુકત સંમતિથી, બીન કેફહાલતે, શરીરના સંપુંણ સાવધપણામાં, કોઇપણ પ્રલોભન વગર લખી આપ્યો છે. જે મને તેમજ મારા વંશ, વાલી વારસો ઇત્યાદીક ને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે ____________________ મતુ   તત્રે ______________________ શાખ

॥ મુરલી એન્ટરપ્રાઇઝ ॥ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના વહીવટ કરતા ભાગીદાર.

------------------------------   ------------------------------

(સંજયભાઇ પરસોતમભાઇ અજુડીયા)

આ સાટાખત લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના :- ફોટો ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

નામ:-

સહી. : ------------------------

આ સાટાખત લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના :- ફોટો ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

મુરલી એન્ટરપ્રાઇઝ એક ભાગીદારી પેઢી,
વતી તેના તરફે અધિકૃત ભાગીદાર તરીક :-
સંજયભાઇ પરસોતમભાઇ અજુડીયા

સહી. : ------------------------