-// <u>કબજા વગરનું સાટાખત યાને વેચાણ કરાર</u> //-

-// કબજા વગરનું સાટાખત યાને વેચાણ કરાર //-

સંવત ૨૦૭૯ ના ....ને, વાર : ....વાર તારીખ : .... માહે : .... સને : ૨૦૨૩ ના અંગ્રેજી દિને...

<u>આ સાટાખત લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે પહેલા પક્ષના:</u>

....

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ...., ધંધો : ....

રહેવાસી : ....

(જેમને હવે પછી આ સાટાખતમાં "વેચાણ રાખનાર" અગર **"પહેલા પક્ષના"** અગર તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જેના સંપૂર્ણ અર્થમાં પહેલા પક્ષના તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇનીઓ, ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જોગ લી...

<u>આ સાટાખત લખી આપનાર યાને વેચનાર તે બીજા પક્ષના:-</u>

સવાણી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી, PAN NO. ADPFS0536D

ઠેકાણું : ડિંડોલી કરાડવા રોડ ડિંડોલી સુરત તરફે અને વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર, પ્રશાંત શાંતિલાલ પટેલ,

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૩૩, ધંધો : વેપાર,

રહેવાસી : ૫૫, નંદનવન રો હાઉસ, માધવબાગ, પરવટ પાટીયા,સુરત.

(જેમને હવે પછી આ સાટાખતમાં "વેચાણ આપનાર" અગર **"બીજા પક્ષના"** અગર હમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જેના સંપુર્ણ અર્થમાં બીજા પક્ષના તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇનીઓ, ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત હમો બીજા પક્ષના આ કબજા વગરનું સાટાખત યાને વેચાણ કરારના લેખથી તમો પહેલા પક્ષનાને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા ઉધના, શહેર સુરતના મોજે ડીંડોલીના **રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૪૩/૮+૧૪૩/૯+૧૪૩/૧૦+૧૪૩/૧૧, બ્લોક નંબર : ૨૧૪** થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૨-૪૯ હે.આરે.ચો.મી. યાને ૪૨૪૯ ચોરસ મીટર, ખાતા નંબર : ૧૨૨૪, આકાર રૂ.૧૬૫૮ છે, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૨ (ડીંડોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ)** ના **ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૮ અને ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૭૬૨ ચોરસ મીટર** છે. તે બીનખેતીની જમીન ઉપર **"પ્રયોશા શાઈન"** ના નામથી બાંધકામનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે પ્રોજેકટ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરેટી (રેરા) એકટ-

૨૦૧૬ હેઠળ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર................................છે.અને તેમાં તેમાં જુદી જુદી બિલ્ડીંગો/ વિંગો બાંધવામાં આવેલ છે, તે ઈમારતના **"બિલ્ડીંગ-...... માં આવેલ .... વિંગમાં" .... માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર ...., જેનું** કારપેટ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ સુમારે .... સમ ચોરસ ફુટ યાને .... સમ ચોરસ મીટર છે અને **બીલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ સુમારે .... સમ ચોરસ ફુટ યાને .... સમ ચોરસ મીટર છે,** તે મિલકત હમો બીજા પક્ષનાની માલીકીની ચાલી આવેલી છે જે તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષના પાસેથી વેચાણ લેવાનું નકકી કરી અને આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ અને થયેલી શરતો મુજબ મજકુર **ફ્લેટ નંબર....../........,**વાળી મીલકત અંગે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આજરોજ આ લેખિત કરાર/સાટાખત કરવામાં આવેલ છે.

-: શરતો :-

૧. સદરહુ મિલકત (જેને નીચે પરિશિષ્ટમાં વધુ સ્પષ્ટ અને વિગત અને વર્ણનથી દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત) હમો બીજા પક્ષનાની માલીકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટ હેઠળની ચાલી આવેલ છે.જેથી હમો બીજા પક્ષનાને સદરહુ મિલકતની વહીવટ, વ્યવસ્થા, સંચાલન, વેચાણ, નિકાલ કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે, અને તેવા હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

૨ ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા ઉધના, શહેર સુરતના મોજે **ડીંડોલીના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૧૪૩/૮+૧૪૩/૯+૧૪૩/૧૦+૧૪૩/૧૧, બ્લોક નંબર : ૨૧૪** થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૨-૪૯ હે.આરે.ચો.મી. યાને ૪૨૪૯ **ચોરસ મીટર, ખાતા નંબર : ૧૨૨૪, આકાર રૂા.૧૬૫૮ છે,** જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૨ **(ડીંડોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ) ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૮ અને ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૭૬૨ ચોરસ મીટર છે.** સદર જમીનની ટાઈટલ વિગત...

ક્રમ	નોંધ નંબર / તારીખ	વિગત
	સર્વે નંબર : ૧૪૩/૯ તથા ૧૪૩/૧૦	
૧.	૧૦/૧૨/૧૯૩૪ ૧/૩/૧૯૩૬	સદરહુ જમીન મૂળ કાળીઓ ભાણીઓની ચાલી આવેલી. અને મજકુર જમીન તેઓને **ચાકરીયાત ઈનામ સરકાર** ઉપયોગી તરીકે પ્રાપ્ત થયેલી અને એ રીતે રેવન્યુ દફતરે (૭/૧૨) માં કબજેદાર તરીકે એ મુજબ સને.૧૯૨૮-૨૯ થી તેઓનું નામ ચાલી આવેલું. ત્યારબાદ મજકુર કાળીઓ ભાણીઓ ગુજરી જતા તેમના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે પુત્ર છોટીયો કાળીઓ થયેલા. જે અંગે મે.કલેકટર સાહેબના નં.ડબલ્યુ ટી.એન.એસ. આર.

		૩૫૧, તા.૩/૧૨/૩૪ ના રોજ મે.મામલતદાર સાહેબના નં. ડબલ્યુ ટી.એન.એસ.આર.૫૦, તા.૩/૧૨/૩૪ ના હુકમ મુજબ.
૨.	૨૩/૧૦/૧૯૫૦	નામદાર સરકારના ઠરાવ નંબર : ૫૮૫૯/૪૫૧૭, તા.૧૭/૫/૫૦, તા.૧૮/૫/૫૦ ના અસાધારણ ગેઝેટમાં આ તાલુકાનું સ્ટાન્ડર એરીયા ૨-૦, જરાયત ૦-૨૦ કયારી અને ૦-૨૦ બાગાયત ઠરાવવામાં આવ્યું છે. તેથી ઓછી જમીનનાં નંબરોને કાયદા મુજબ ટુકડા ગણવામાં આવ્યા છે તે આધારેના ટુકડા તરીકે દાખલ કરવામાં આવે છે તેની નોંધ કરી.
સર્વે નંબર : ૧૪૩/૮ તથા ૧૪૩/૧૧		
૩.	૧૩૦ ૨૫/૧/૧૯૩૫ ૩૦૬ ૧/૩/૧૯૩૬	સદરહુ જમીન મૂળ ભંગીઓ ધનીઓની ચાલી આવેલી. અને મજકુર જમીન તેઓને **ચાકરીયાત ઈનામ સરકાર** ઉપયોગી તરીકે પ્રાપ્ત થયેલી અને એ રીતે રેવન્યુ દફતરે (૭/૧૨) માં કબજેદાર તરીકે એ મુજબ સને.૧૯૨૮-૨૯ થી તેઓનું નામ ચાલી આવેલું. ત્યારબાદ મજકુર ભંગીઓ ધનીઓ તા. ૧૯/૧/૧૯૩૦ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના સીધીલીટીના વારસદાર તરીકે પુત્ર લલ્લુ ભંગીઆ થયેલા. જે અંગે મહેરબાન કલેકટર સાહેબના **WTN** એસ.આર.૨૦, તા.૧૫/૧/૩૫ ના મામલતદારશ્રી ના નં. **WTN-SR-**૫૧ તા.૧૯/૧/૩૫ ના હુકમ મુજબ નોંધ કરી.
	૨૩/૧૦/૧૯૫૦	નામદાર સરકારના ઠરાવ નંબર : ૫૮૫૯/૪૫૧૭, તા.૧૭/૫/૫૦, તા.૧૮/૫/૫૦ ના અસાધારણ ગેઝેટમાં આ તાલુકાનું સ્ટાન્ડર એરીયા ૨-૦, જરાયત ૦-૨૦ કયારી અને ૦-૨૦ બાગાયત ઠરાવવામાં આવ્યું છે. તેથી ઓછી જમીનનાં નંબરોને કાયદા મુજબ ટુકડા ગણવામાં

		આવ્યા છે તે આધારે ટુકડા તરીકે દાખલ કરવામાં આવે છે તેની નોંધ કરી.
	૨૭/૧૧/૧૯૫૬	મહેરબાન મામલતદાર સાહેબના હુકમ નં.વતન, તા.૫/૧૧/૫૫ મુજબ મુંબઈ મર્જડ ટેરી ટરીઝ મીસેલેનીઅલ એબોલીશન એક્ટ-૧૯૫૫, તા.૧/૮/૫૫ થી અમલમાં આવેલા હોય સદરહુ જમીનો નાબુદ કરી ભરઆકારને પાત્ર થવા અંગેની નોંધ કરી.
બ્લોક નંબર : ૨૧૪		
૬.	૧૩/૧/૧૯૮૪	મજકુર ડીંડોલી ગામને એકત્રીકરણ યોજના અમલી થતા મજકુર બંને જમીનનાં સર્વે નંબરોને બ્લોક નંબર : ૨૧૪ આપવામાં આવેલો છે અને સર્વે નં.૧૪૩/૧, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૩૧૫ ચોરસ મીટર, સર્વે નં.૧૪૩/૯, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૧૮ ચોરસ મીટર, સર્વે નં.૧૪૩/૧૦, જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૦૮ ચોરસ મીટર અને સર્વે નં.૧૪૩/૧૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૦૮ ચોરસ મીટર મળી કુલ ૪૨૪૯ ચોરસ મીટરનો બ્લોક નંબર : ૨૧૪ થયેલ છે.
૭.	૧૬/૩/૧૯૯૧	મજકુર બ્લોક નંબર : ૨૧૪ વાળી જમીનનાં માલીક લલ્લુભાઈ ભંગીયાભાઈ તા.૩/૧૨/૧૯૮૯ ના રોજ ગુજરી જતા મજકુર જમીનમાં તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) મગનભાઈ લલ્લુભાઈ, (૨) ધનુબેન લલ્લુભાઈ, (૩) લક્ષ્મીબેન લલ્લુભાઈ, (૪) નાનુભાઈ લલ્લુભાઈ, (૫) બકુલાબેન લલ્લુભાઈ તમામના નામો દાખલ કરેલા. ત્યારબાદ મગનભાઈ લલ્લુભાઈ તા.૧૭/૬/૧૯૭૦ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે (૧) હરીશભાઈ મગનભાઈ, (૨) દિવાળીબેન મગનભાઈ, (૩) ગીતાબેન મગનભાઈ અને (૪) શારદાબેન મગનભાઈ ચાલી આવેલા. ઉપરોક્ત તમામ વારસો પૈકી (૧) ધનુબેન લલ્લુભાઈ, (૨) લક્ષ્મીબેન લલ્લુભાઈ, (૩)

		બકુલાબેન લલ્લુભાઈ, (૪) દિવાળીબેન મગનભાઈ, (૫) ગીતાબેન મગનભાઈ અને (૬) શારદાબેન મગનભાઈ તમામનાએ સંમતિદર્શક જવાબ આપી પોતાનો હકક-હિસ્સો મજકુર જમીનમાંથી ઉઠાવી વારસાઈ હકકે દાખલ થતા (૧) નાનુભાઈ લલ્લુભાઈ અને (૨) હરીશભાઈ મગનભાઈના લાભમાં જતો કરેલો.
૮.	૨૧/૧૧/૨૦૦૨	સદરહુ જમીન તેમજ તેઓની કુટુંબની અન્ય જમીનો બાબતે (૧) નાનુભાઈ લલ્લુભાઈ અને (૨) હરીશભાઈ મગનભાઈ વચ્ચે તા.૮/૧૦/૨૦૦૨ ના રોજ વહેંચણી કરવામાં આવેલી. જે વહેંચણની રૂએ બ્લોક નંબર : ૨૧૪ વાળી જમીન નાનુભાઈ લલ્લુભાઈના હિસ્સે માલીકી હકકે પ્રાપ્ત થયેલી.
૯.	૧૨/૭/૨૦૦૫ ૬૬૭૮ (ફરીથી વારસાઈની નોંધ કરાવી)	મજકુર બ્લોક નંબર : ૨૧૪ વાળી જમીનનાં માલીક નાનુભાઈ લલ્લુભાઈ તા.૧૭/૩/૨૦૦૪ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના સીધીલીટીના વારસદારોમાં (૧) ચંપાબેન તે નાનુભાઈ લલ્લુભાઈની વિધવા, (૨) ભરતભાઈ નાનુભાઈ પોતે જાતે તથા પોતાના હિન્દુ એકત્ર કુટુંબના વડીલ અને કર્તા પુરુષ તરીકે, (૩) ચંદ્રકાન્તભાઈ નાનુભાઈ પોતે જાતે તથા પોતાના હિન્દુ એકત્ર કુટુંબના વડીલ અને કર્તા પુરુષ તરીકે, (૪) મીનાબેન તે નાનુભાઈ લલ્લુભાઈની છોકરી અને અનિલભાઈ જગજીવન ભાઈની ધણીયાણી, (૫) નયનાબેન તે નાનુભાઈ લલ્લુભાઈની છોકરી અને પરેશભાઈ ચી.રાઠોડની ધણીયાણી, (૬) દક્ષાબેન તે નાનુભાઈ લલ્લુભાઈની છોકરી અને શંકરભાઈ ભગવાન ભાઈની ધણીયાણી તમામના નામો મજકુર જમીનનાં રેવન્યુ દફતરે દાખલ થયેલા, પરંતુ મજકુર પક્ષકારોને નોટીસ સરનામાનાં અભાવે બજી શકેલ ન હોવાથી મજકુર નોંધ રદ કરેલ.

	૮/૨/૨૦૦૬	મજકુર બ્લોક નંબર : ૨૧૪ વાળી જમીનનાં માલીક નાનુભાઈ લલ્લુભાઈ તા.૧૭/૩/૨૦૦૪ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના સીધીલીટીના વારસદારોમાં (૧) ચંપાબેન તે નાનુભાઈ લલ્લુભાઈની વિધવા, (૨) ભરતભાઈ નાનુભાઈ પોતે જાતે તથા પોતાના હિન્દુ એકત્ર કુટુંબના વડીલ અને કર્તા પુરુષ તરીકે, (૩) ચંદ્રકાન્તભાઈ નાનુભાઈ પોતે જાતે તથા પોતાના હિન્દુ એકત્ર કુટુંબના વડીલ અને કર્તા પુરુષ તરીકે, (૪) મીનાબેન તે નાનુભાઈ લલ્લુભાઈની છોકરી અને અનિલભાઈ જગજીવન ભાઈની ધણીયાણી, (૫) નયનાબેન તે નાનુભાઈ લલ્લુભાઈની છોકરી અને પરેશભાઈ ચી.રાઠોડની ધણીયાણી, (૬) દક્ષાબેન તે નાનુભાઈ લલ્લુભાઈની છોકરી અને શંકરભાઈ ભગવાન ભાઈની ધણીયાણી તમામના નામો મજકુર જમીનનાં રેવન્યુ દફતરે દાખલ થયેલા,
૧૦.	૭૫૭ ૨૮/૬/૨૦૦૭	મજકુર વારસાઈની નોંધની રૂએ સદરહુ જમીનનાં સ્વતંત્ર અને સંયુકત માલીક (૧) ચંપાબેન તે નાનુભાઈ લલ્લુભાઈની વિધવા વિગેરેના થયેલા. ત્યારબાદ મજકુર જમીનનાં ૭/૧૨ ના બીજા હકકમાં ટુકડાની નોંધ ચાલી આવેલી. જે ટુકડા નોંધ કમી કરવા અંગે નામદાર કાર્યપાલક ઈજનેર સુરત નહેર પેટા વિભાગ નં.૧ સુરતના પત્ર નં.એસસી/૧/પીબી/કમાન્ડ વિસ્તાર/વશી ૫૪૭, તા.૩૦/૩/૨૦૦૭ ના પ્રમાણપત્ર તથા અરજદારની અરજીથી ટુકડાની નોંધ કમી કરવામાં આવેલી.
૧૧.	૮૯૦ ૫/૯/૨૦૦૮	મહેરબાન કલેકટર સાહેબ સુરતની યાદી નં.જમન/ કોમ્પ્યુટ રાઈઝ્ડ રેકર્ડ/પ્રમોલગેશન/૦૬, તા.૧૯/૬/૦૬ થી આપેલ સુચના મુજબ મોજે : ડીંડોલી, બ.નં.૨૧૪ માં સ.નં.૧૪૩/૮ લખવા સુધારાનો હુકમ કરેલ છે.

❖ ત્યારબાદ મજકુર જમીનના માલીક (૧) ચંપાબેન તે નાનુભાઈ લલ્લુભાઈની વિધવા

વિગેરેનાઓ પાસેથી (૧) કીર્તીબેન મધુસુદન ભટ્ટ અને (૨) અજીતભાઈ મધુસુદન ભટ્ટ નાએ સદરહુ જમીન વેચાણ રાખેલી. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૨૬/૧૦/૨૦૦૭, અનુક્રમ નંબર : ૧૬૬૨૭ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલો છે.

૧૨.	તા.૧૭/૯/૨૦૦૮	મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજની રુએ સદરહુ જમીનના માલીક (૧) કીર્તીબેન મધુસુદન ભટ્ટ અને (૨) અજીતભાઈ મધુસુદન ભટ્ટનાઓ થયેલા છે જે અંગેની નોંધ.

❖ સદરહુ જમીનને ટી.પી.સ્કીમ લાગુ પડતા ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૨ (ડીંડોલી-ભેસ્તાન-ભેંદવાડ) ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૮ આપવામાં આવેલ અને ફાયનલ પ્લોટ મુજબ સદરહુ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૨૭૬૨ ચોરસ મીટર થયેલ છે.

૧૩.	૦૪/૦૧/૨૦૧૮	ત્યારબાદ સદરહુ જમીનનાં માલીક કીર્તીબેન મધુસુદન ભટ્ટ વિગેરેનાએ સદરહુ જમીનને હેતુફેર કરવા કલમ-૬૫ હેઠળ પરવાનગી માંગતી મહેરબાન કલેકટર સાહેબ સુરતને અરજી કરેલી. જે અન્વયે કામ ચાલી જતા નામદાર કલેકટરશ્રીએ સદરહુ જમીન મૂળ રેવન્યુ દફતરે ચાકરીયાત ઈનામ સરકારી ઉપયોગ તરીકે ચાલી આવેલી હોવાથી નવી શરતની જમીન હોવાનું જણાવેલું. જેથી મજકુર જમીન માલીક (૧) કીર્તીબેન મધુસુદન ભટ્ટ અને (૨) અજીતભાઈ મધુસુદન ભટ્ટ વિગેરેનાએ મજકુર જમીન બિનખેતીના રહેણાંક કમ વાણિજ્યના હેતુ માટે જુની શરતમાં ફેરવવા મહેરબાન કલેકટરશ્રીને પરવાનગી માંગેલ. જે અન્વયે મહેરબાન કલેકટરશ્રી સુરતના હુકમ નંબર : એ/ આરઈવી/નશજ/વશી.૩૧૪/૧૭, રજી.નં.૮૧/૨૦૧૬, યુ.આઈ. ડી.૩૦૩૨૩, તા.૦૬/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજથી જરૂરી પ્રિમીયમ ભરવાની મંજૂરી સહીતની જુનીશરતમાં બીનખેતીના હેતુ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલી છે.
૧૪.	૨૪/૪/૨૦૧૮	તેમજ સદરહુ જમીનને બિનખેતીની કરવા કલમ-૬૫ હેઠળ પરવાનગી માંગતી જે અરજી કરેલી. તે અન્વયે મહેરબાન કલેકટરશ્રી સુરતના હુકમ ક્રમાંક : એ/બખપ/એસ.આર. નં. ૧૫/૨૦૧૮/**ID NO.**૨૮૭૮૩૮/વશી.૧૧૪૭ થી ૧૧૫૬/૧૮, તા.

		૧૯/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજથી કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતીના હેતુ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલી છે. અને એ રીતે સદરહુ જમીન સંપુર્ણ રીતે બીનખેતીની થયેલી છે. તેમજ સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ અંગે સુરત મહાનગરપાલિકા દફતરે જરૂરી પ્લાન રજુ કરેલો. જે સુરત મહાનગરપાલિકાએ તેમના ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./ નં.૨૨૧, તા.૨૨/૧૨/ ૨૦૨૨ ના રોજથી મંજુર કરી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપતી રજાચીઠી આપેલી છે.

સબબ એ રીતે સદરહુ જમીનના માલીક કિર્તીબેન મધુસુદન ભટ્ટ વિગેરેનાઓ ચાલી આવેલા અને ત્યારબાદ સદરહુ જમીનનાં માલીક કિર્તીબેન મધુસુદન ભટ્ટ વિગેરેનાઓએ સવાણી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારીને મજકુર જમીન વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબરજીસ્ટાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૨૫/૦૧/૨૦૨૩, અ.નં.૧૩૮૩ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલો છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધ રેવન્યુ દફતરે તા.૩૧/૦૧/૨૦૨૩, નોંધ નં.૩૪૫૫ થી કરવામાં આવેલી છે. જે નોંધ તે બાદ તા.......... ના રોજથી પ્રમાણીત થયેલ છે. સબબ એ રીતે મજકુર રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસતાવેજ તથા તેના આધારે રેવન્યુ દફતરે કરવામાં આવેલી નોંધની રૂએ સદરહુ જમીનનાં માલીક સવાણી ડેવલપર્સ એક ભાગીદારી યાને હમો બીજા પક્ષના થયેલા છીએ.

સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેનો પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ તેમના ટી.પી.ઓ. / ડી.પી.ઓ.નં.૨૨૧, તા.૨૨/૧૨/૨૦૨૨ ના રોજથી મંજુર કરી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપતી રજાચીઠ્ઠી આપેલી છે અને તે મુજબ હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ જમીન ઉપર **''પ્રયોશા શાઈન''** ના નામથી બાંધકામનું આયોજન કરી જુદા જુદા બીલ્ડીંગો / વિંગ બનાવેલા છે. અને એ રીતે સદરહુ **''પ્રયોશા શાઈન''** ના નામે ઓળખાતી આખી મીલકતના હમો બીજા પક્ષના માલીક તરીકે ચાલી આવેલા છીએ.

૪. ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા ઉધના, શહેર સુરતના મોજે ડીંડોલીના રેવન્યુ **સર્વે નંબર : ૧૪૩/૮+૧૪૩/૯+૧૪૩/૧૦+૧૪૩/૧૧, બ્લોક નંબર : ૨૧૪** થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૨-૪૯ હે.આરે.ચો.મી. યાને ૪૨૪૯ ચોરસ મીટર, ખાતા નંબર : ૧૨૨૪, આકાર રૂા.૧૬૫૮ છે, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૨ (ડીંડોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ) ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૮ અને ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૭૬૨ ચોરસ મીટર છે.** તે બીનખેતીની જમીન ઉપર **''પ્રયોશા શાઈન''** ના નામથી બાંધકામનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે પ્રોજેકટ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરેટી (રેરા) એકટ-૨૦૧૬ હેઠળ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર.................................છે. સદરહુ **''પ્રયોશા શાઈન''** પ્રોજેકટમાં

નીચે પરિશિષ્ટમાં બતાવવામાં આવેલ સદરહુ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત કે જે જમીન ઉપર આવેલ છે તે જમીનની ૭/૧૨ ની નકલ, તમામ ફેરફાર નોંધોની નકલ, રજાચિઠ્ઠી, મંજુર થયેલા પ્લાનની નકલ, લે-આઉટ પ્લાન તથા ડીઝાઈનની નકલ તથા તમામ સ્પેસીફીકેશનની વિગતો તથા ટાઈટલને લગતા અન્ય પુરાવાઓ તથા બીનખેતીના હુકમની જરૂરી નકલોની માસ્ટર ફાઈલ તથા રીયલ એસ્ટેટ (નિયમનો અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તેની નીચેના નિયમો અને નિયમોના જણાવ્યા મુજબના અન્ય સંબંધિત દસ્તાવેજોનું સાહિત્ય તૈયાર થનાર બાંધકામ, ફીટીંગ્સ તથા તેના સ્ટ્રકચર, સ્પેશીફીકેશનનું નિરીક્ષણ તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા જાતે તથા તેના નિષ્ણાંતો પાસે કરેલ/કરાવેલ છે અને મિલકત ખરીદનાર યાને તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ છે અને તેનું નિરીક્ષણ કર્યા બાદ તથા વેચાણ દસ્તાવેજમાં નિયત કરવામાં આવનાર શરતોને આધિન તમો પહેલા પક્ષના હમો બીજા પક્ષના કનેથી નીચે દર્શાવેલ વિગત તથા વર્ણનવાળી મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છો.

૫. બીજા પક્ષનાએ **''પ્રયોશા શાઈન''** ના નામથી બાંધકામનું આયોજન કરી જુદા જુદા બિલ્ડીંગો / વિંગ બનાવેલા છે. તે ઈમારતના **''બિલ્ડીંગ-...... માં આવેલ .... વિંગમાં'' .... માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર ....**, જેનું કારપેટ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ સુમારે .... સમ ચોરસ ફુટ યાને .... સમ ચોરસ મીટર છે અને **બીલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ સુમારે .... સમ ચોરસ ફુટ યાને .... સમ ચોરસ મીટર છે,** તે મિલકત હમો બીજા પક્ષના પાસેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, જેની કુલ કિંમત **રૂા............./- અંકે રૂપિયા .... પુરા** નક્કી કરવામાં આવેલ છે, જેના બ્યાના પેટે **રૂા................/-** ચુકવી આપેલી છે.

ક્રમ	તારીખ	ચેક નંબર	બેંકનું નામ	રકમ

ઉપર મુજબની કુલ વેચાણ અવેજ પૈકીની બ્યાના પેટેની રકમ હમો બીજા પક્ષનાને મળી ગયેલ છે તેમજ મજકુર નક્કી કરવામાં આવેલ કિંમતમાં વધારો/ઘટાડો કરવાનો નથી.

સદર બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી હમો બીજા પક્ષનાઓએ તમો પહેલા પક્ષનાને ક્ષેત્રફળ મેળવી આપવાનું રહેશે અને જો નક્કી થયેલ કારપેટ/બિલ્ટઅપ એરીયાથી ૩% થી વધુ કારપેટ/બિલ્ટઅપ એરીયા થશે તો તેની ચોરસ ફુટ કિંમત તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાઓને ચૂકવવાની રહેશે, તેમજ નક્કી થયા કરતા ૩% થી ઓછો કારપેટ/બિલ્ટઅપ એરીયા થશે, તો તેના ચોરસ ફુટ પ્રમાણે કિંમત હમો બીજા પક્ષનાઓએ તમો પહેલા પક્ષનાને પરત ચૂકવવાની રહેશે.

૬. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને આ સાટાખત કર્યા દિનથી **૬ માસ** સુધીમાં નીચે જણાવ્યા મુજબ ચૂકવી આપવાની રહેશે, તેમજ સદરહુ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકત અંગે હમો બીજા પક્ષનાએ **૬ માસ** સુધીમાં કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી આપી સોંપી આપવાનું રહેશે. સદરહુ મિલકતની કિંમત વર્તમાન સમયની જંત્રી-બજાર કિંમત તથા બાંધકામને આનુસંગિક ચીજવસ્તુઓના અંદાજીત કિંમતને આધારે નક્કી કરેલ છે સરકારી નિયમોથી કે અન્ય આકસ્મિક કારણોસર ભાવ વધારો થાય તે

માટે તમો પહેલા પક્ષનાને જાણ કરીને ભાવ વધારો કરવાનો હમો બીજા પક્ષનાને અબાધિત હકક રહેશે.

સદરહુ મિલકતની અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ તબકકાવાર તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને ચૂકવી આપવાની છે.

હપ્તાનો ક્રમ	બાંધકામ પૂર્ણતાની સ્થિતી/તબકકો	અવેજ ચૂકવણી ટકાવારીમાં
૧	બુકીંગ સમયે	૧૦% રકમ
૨	વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦% રકમ
૩	પ્લીન્થ લેવલનું કામ થયેથી	૪૫% રકમ
૪	સ્લેબ લેવલ, પોડયમ અને સ્ટીલ્ટ લેવલ	૭૦% રકમ
૫	દિવાલ, ઈનર પ્લાસ્ટર, ડોર/શટર, વિન્ડો ફલોરીંગ લેવલ	૭૫% રકમ
૬	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટ વોલ ફલોર, લોબી ઈત્યાદી કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૮૦% રકમ
૭	આઉટર પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૮૫% રકમ
૮	વોટર પંપ, ટેરેસ, લીફટ, ઈલે. ફીટીંગ્સ	૯૫% રકમ
૯	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી (કબજો સુપ્રત કરતાં)	૧૦૦% રકમ

સબબ ઉપર જણાવેલ વિગતેથી બાનાની રકમ હમો બીજા પક્ષનાને મળી ગયા બદલની આ થકી પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. જે રકમ ઓછી મળ્યા અંગેની કોઈ તર-તકરાર હમો બીજા પક્ષનાઓએ કરવા-કરાવવાની નથી અને જો કરવા-કરાવવામાં આવે તો તે આ લેખની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

૭. આ સાટાખતની ઉપરોકત દર્શાવ્યા પ્રમાણેની મુદતમાં તમો પહેલા પક્ષના હમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકવી આપો ત્યારે તમો પહેલા પક્ષનાને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાઓએ કરી આપવાનો રહેશે. સદરહુ મિલકતની નકકી થયેલ સમય મર્યાદા મુજબથી તમો પહેલા પક્ષના હપ્તાની ચૂકવણી બાબતે કસુર કરે કે વિલંબ કરે તો તે વિલંબીત સમયનું વાર્ષિક ૯% લેખે વ્યાજ બીજા પક્ષનાને ચૂકવવાનું રહેશે, તેમજ બીજા પક્ષના જો યોગ્ય કારણ વિના મિલકતનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરશે તો વિલંબીત સમયનું વાર્ષિક ૯% લેખે વ્યાજ પહેલા પક્ષનાને ચૂકવવાનું રહેશે. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજના તથા અન્ય સર્વિસ ચાર્જીસની રકમ નકકી થયા પ્રમાણે સમયસર ચૂકતે મળ્યા બાદ અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ હમોએ તમોને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી. તમો પહેલા પક્ષના ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબની હપ્તાની રકમની ચૂકવણીમાં ત્રણ વખત ચૂક કરશો તો હમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરવાને હકકદાર બનીશું, આ વેચાણ કરાર રદ કરતા પહેલા હમો બીજ પક્ષનાઓએ તમો પહેલા પક્ષનાને સાંભળવાની અને ચૂક સુધારણા માટે પંદર દિવસની મુદ્દતની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તે સમય મર્યાદામાં જો તમો પહેલા પક્ષના ક્ષતિન સુધારી લેશો નહી, તો તમો પહેલા

પક્ષનાએ ચૂકવેલા નાણા, જરૂરી કાનુની ખર્ચ કાપીને વિના વ્યાજે પરત કરીને હમો બીજા પક્ષના આ સાટાખત રદ કરીશું.

૮. મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ, તમો પહેલા પક્ષના કનેથી હમો બીજા પક્ષનાની મળ્યા બાદ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અને બી.યુ.સી. અને કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી હમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ તેમજ અન્ય કરારો, લખાણો અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે, સ્ટામ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, લખાણ ફી, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય પરચુરણ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ ચૂકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહી, તે ઉપરાંત મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર, સ્થાનીક સ્વરાજની સંસ્થાઓ તેમજ અન્ય સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીના સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, જી.એસ.ટીસ., એડીશનલ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ વગેરે તમામ જે તે સમયે અમલમાં હોય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચૂકવવાના રહેશે સહી.

૯. સદરહુ મિલકતની નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઈલેકટ્રીક મીટર માટેના ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડના તમામ ચાર્જીસ (કેબલ ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફોર્મર, કોન્ટ્રાકટ અન્ય વિગેરે) સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરાની રકમ તથા આઈ.સી.ના નાણાની રકમ, વિશેષધારો, ડેવલોપમેનટ ચાર્જીસ, મહેસુલ સોસાયટીના મેઈન્ટેનન્સ, મેઈન્ટેઈન ચાર્જ, સોસાયટી ફોરેમશન ચાર્જ, લીગલ ડોકયુમેન્ટ, લીગલ ફાઈલ ચાર્જીસ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી, જેના ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કહે તે મુજબ અલગથી ચૂકવવાનો રહેશે સહી, સદરહુ મિલકતનું બી.યુ.સી. મળી ગયા બાદ સર્વિસ સોસાયટી સોપાઈ ત્યાં સુધીનું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ બીજા પક્ષનાઓ પહેલા પક્ષના પાસેથી વસુલ લેવા હકકદાર રહેશે.

૧૦. સદરહુ મિલકતનો કબજો ઉપર જણાવેલ શરત નં.૭ ને આધીન મજકુર મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને **૬ માસ** માસુપ્રત કરવાનો રહેશે, કુદરતી હોનારત, યુધ્ધ આંદોલનો કે સરકારી કચેરીઓ, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી કે કોર્ટ ઈત્યાદી હુકમો આદેશો કે નિતી નિયમના ફેરફાર ઈત્યાદી કારણોસર બાંધકામની કામગીરી સમયસર પૂર્ણ થયેલ ન હોય તે સિવાય મજકુર સમય મર્યાદામાં મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

૧૧. મજકુર તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા પછી કાયદા દ્વારા નિર્ધારીત ૫ વર્ષની સમય મર્યાદામાં જો મિલકતના બાંધકામ કે આપવામાં આવેલ સગવડતામાં કોઈ ખામી જણાઈ આવે તો તેની જાણ હમો બીજા પક્ષનાને કર્યેથી હમો બીજા પક્ષનાએ તે ખામી દુર કરી આપવાની રહેશે, પરંતુ હમો બીજા પક્ષનાની પરવાનગી વિના કે સોસાયટીની પરવાનગી વિના સ્ટ્રકચર કે બાંધકામમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ હશે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષના કે સોસાયટીની રહેશે.

૧૧. સદરહુ મિલકત નબોજી, નકરજી, નજોખમી અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ્સવાળી છે. સદરહુ મિલકતમાં હમો બીજા પક્ષનાઓ સિવાય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ હકક, હિસ્સો કે અધિકાર રહેલો નથી. સદરહુ મિલકત આ અગાઉ કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષિસ કે અન્ય રીતે

તબદીલ કરેલ નથી, તેમજ તેવા કોઈ લખાણો હમો બીજા પક્ષનાએ અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સંસ્થાની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી કે સદરહુ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ કોઈના જામીન તરીકે જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી અને કોઈપણ કોર્ટ પ્રકરણમાં મનાઈ હુકમ ચાલુ નથી.

૧૨. મજકુર વેચાણ અવેજની રકમમાં તમોને વચેાણથી આપેલ મિલકત સિવાય, મિલકતની આગળ પાછળ, આજુબાજુ, નીચે/ઉપરનો કોઈપણ ભાગ તમોને વેચાણથી આપેલ નથી તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થયેથી ભવિષ્યમાં આખી જમીન/મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારની વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે તો વધારાનું બાંધકામ કરવાનો હક્ક પ્રોમોટરનો રહેશે નહી હાલ મંજુર પ્લાન મુજબ વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ......... છે.

૧૩. મજકુર **''પ્રયોશા શાઈન''** બાબતે એસોસીએશન કે સર્વિસ કો.ઓ. સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને મજકુર સોસાયટી કે એસોસીએશન જે કાંઈ ઈમારત તથા રાસુકી સગવડો, સુવિધાઓના વપરાશ તથા સમારકામ બાબતે, તેના ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સ બાબતે મિલકતના વપરાશના હેતુઓ બાબતે, મિલકતના ટ્રાન્સફર બાબતે, સિક્યુરીટી બાબતે, પાર્કિંગ બાબતે, વખતો વખત જે કાંઈ નીતી-નિયમો ઠરાવો તેમજ બાયલોઝ તૈયાર કરે, તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૪. સદરહુ મિલકત જે ઈમારતમાં આવેલ છે તે ઈમારતમાં મુકવામાં આવેલ સહીયારી સગવડો જેવી કે એન્ટરન્સ, રિસેપ્શન એરીયા, વેઈટીંગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ, સીક્યુરીટી કેબીન, કોમન ઈલેક્ટ્રીકલ ઈન્સટ્રુમેન્ટ તથા ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનો તથા મીટરો લીફ્ટસ, ફાયર સેફ્ટીના ઈન્સટ્રુમેન્ટસ, ડ્રેનેજ લાઈનો, પાણીની લાઈનો, ઓવરહેડ તથા અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ, ઈન્ટરકોમ, જનરેટર, બિલ્ડીંગ આઉટલુક એલીવેશન,તેમજ સી.ઓ.પી.ની જગ્યા વિગેરે રાસુકી સગવડોના નિભાવ તથા જાળવણી બાબતે જે ખર્ચ થાય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ફાળે પડતો ભરવાનો રહેશે તેમજ તેવી રાસુકી સુવિધાઓના વપરાશ-ઉપભોગ, સોસાયટી/કમિટી/ એસોસીએશન વખતો વખત નક્કી કરે તે નીતી નિયમો અને શરતોને આધીન તમો પહેલા પક્ષનાએ અન્ય હોલ્ડરો/વપરાશકારો/કબજેદારો સાથે રાસુકો કરવાનો રહેશે, તેના ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સ બાબતે મિલકતોના વપરાશના હેતુઓ બાબતે, મિલકતના ટ્રાન્સફર બાબતે, સીક્યુરીટી બાબતે, વખતો વખત જે કાંઈ નીતી-નિયમો, ઠરાવો, તેમજ બાયલોઝ તૈયાર કરે, તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જયાં સુધી તેવી સર્વિસ સોસાયટી બને નહી ત્યાં સુધી તેવી સુવિધાઓ અંગેના તમારા ભાગે પડતા ખર્ચની રકમ હમો બીજા પક્ષનાઓને ચૂકવવાની રહેશે અને તે રકમ તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી હમો બીજા પક્ષનાઓએ મેળવી લેવાની રહેશે, પરંતુ સોસાયટી બન્યેથી તેવી તમામ રકમો તમો પહેલા પક્ષનાએ સોસાયટીને ચૂકવવાની રહેશે.

૧૫. બાંધકામ, એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ, સ્પેસીફીકેશન્સ, કેમ્પસ ડેવલોપમેન્ટ, ફીચર્સમાં કોઈપણ સમયે, કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર, સુધારો વધારો-કમી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદ્દભવે તો તમો

પહેલા પક્ષનાની સંમતિ મેળવીને, તેમ કરવા માટે હમો બીજા પક્ષનાઓ હકકદાર બનીશું સહી તેનો તમો પહેલા પક્ષના સ્વીકાર કરીને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૧૬. મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટમાં ઈન્ટરનલ સુધારા-વધારા ફેરફાર કરાવવા અંગેની વધારાની કામગીરી બાબતે, તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાઓને અગાઉથી જાણ કરવાની રહેશે. જેનો સ્વીકાર કરવો કે ન કરવો તે બાબતે હમો બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણ અને અબાધીત અધિકાર રહેશે, નકકી થયેથી તે અંગે થનાર ખર્ચ/નાણા તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાઓને અગાઉથી ચૂકવવાના રહેશે.

૧૭. સદરહુ **''પ્રયોશા શાઈન''** આખા બિલ્ડીંગની નીચે બેઝમેન્ટ બનાવવામાં આવેલ છે. જેમાં તમો પહેલા પક્ષના તથા અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોએ ફાળવવામાં આવેલ હોય તે મુજબ જે તે લાગુ પડતા ઉપયોગમાં લેતા બેઝમેન્ટનો કાયમી વાપર-વપરાશ, ઉપયોગ-ઉપભોગ, સુવિધા-સવલત માટે મેઈન્ટેન કરી તે મુજબ ભાગે આવતા ખર્ચા ભોગવીને સારી રીતે જાળવણી કરવા-કરાવાવની રહેશે. **''પ્રયોશા શાઈન''** બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોએ કરવા-કરાવવાનો રહેશે, અને કોઈપણ સભ્ય પોતાને પાર્કીંગ એરીયા માટે નિયત કરેલ બેઝમેન્ટ સિવાય અન્ય બેઝમેન્ટમાં કોઈપણ જાતના હકક, અધિકાર, વહીવટ વ્યવસ્થા કરી શકશે નહી.

૧૮. મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત/ફલેટ, સમગ્ર ઈમારતનો એક હિસ્સો છે અને તે ઈમારતમાં આવેલ ફલેટ વિગેરેની બધી બાજુ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, દિવાલો સંયુકત/સહિયારી આવેલી હોવાથી, મજકુર મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કર્યા બાદ, તમો પહેલા પક્ષના, સદરહુ મિલકત કે સમગ્ર ઈમાતના આર.સી.સી. ફ્રેમ, સ્ટ્રકચર, દિવાલો, ફલોરીંગ, વોટર ડ્રેનેજ લાઈન, તેમજ ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીકટ લાઈનો, કેબલ વગેરેને નુકશાન થાય તે પ્રકારની કોઈપણ તોડ-ફોડ ફેરફાર, સુધારો-વધારો, હમો બીજા પક્ષનાઓ તથા હમારા આર્કીટેકટની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વિના કરી/કરાવી શકશો નહી, તદઉપરાંત તમો પહેલા પક્ષના તેમજ અન્ય ફલેટ હોલ્ડર્સ, સંયુકત કે સ્વતંત્ર રીતે મજકુર **''પ્રયોશા શાઈન''** ની ઈમારતના કલર, અલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની ગ્રીલ-જાળી-છજુ વગેરે લગાવી શકશો નહી, પ્રિડીફાઈન સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈપણ સ્થળ ઉપર વીન્ડો એસી યુનિટ અને/અગર સ્પિલટ એસી આઉટર યુનિટ લગાડી શકશો નહી, ડીશ એન્ટેના લગાડી શકશો નહી, કપડા સુકવવાની દોરી, વાયર, જાળી કે અન્ય કોઈપણ લગાડી શકશો નહી, મુકી શકશો નહી તે તમામ બાબતોની તમો પેહલા પક્ષનાઓએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને તેને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે સહી.

૧૯. જો કોઈપણ કારણોસર કોઈપણ મુદ્દે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ થાય તો તેવા કોઈપણ સંજોગોમાં આપણે પક્ષકારોએ કોર્ટનો આશરો લેવાનો નથી, તેવા સંજોગોમાં આર્કીટેકટશ્રી અથવા લવાદ (મીડીયેટર) જે નકકી કરે તે પક્ષકારોએ માન્ય રાખવાનું રહેશે.

૨૦. આ સાટાખતના કરારથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરેલ નથી.

૨૧. સદરહુ દસ્તાવેજ હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈ પણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ નહોય તો

દસ્તાવેજની તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અધ્ય્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પાડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૨. *આ દસ્તાવેજની બોલીઓ તથા શરત સંબધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન શરતોની માન્યતા તથા સંબધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારી વિગેરે બાબત અરસપરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે, તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.*

૨૩. *સદરહુ મીલકતનો કબજો એલોટીને ૩૧-૦૧-૨૦૨૬ તારીખથી આપવામાં આવશે.*

૨૪. *પ્રમોટર્સ આ કરારને અમલમાં મૂકયા પછી તે મોંગેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ પર કોઈ ચાર્જ બનાવશે નહી અથવા મુકી શકશે નહી અને જો આવા કોઈ ગીરો અથવા ચાર્જ બનાવવામાં આવે અથવા મુકવામા આવે તોતે સમયસરના કોઈ પણ અન્ય કાયદામાં રહેલી કોઈ પણ વસ્તુ હોવા છતા આવા ગીરો અથવા ચાર્જનો અધિકાર એલોટી અને તેના હિતને અસર કરશે નહી કે જે એપાર્ટમેન્ટ લેવા માટે સહમત થાય છે.*

૨૫. પ્રમોટર જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે યોજનાની જમીનમાં સબંધમાં ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૧.૮ = ૪૯૭૧.૬૦ ચોરસ મીટર ઉપલબ્ધ છે અને બિલ્ડર/આયોજકે ટી.ડી.આર. મેળવીને અથવા પ્રિમીયમની ચુકવણી કરીને ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. કે પ્રોત્સાહક એફ.એસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ. ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં જણાવેલ જુદી જુદી યોજનાનો અમલ કરીને અથવા ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશનમાં સુધારા વધારા થવાના કારણે જે ભવિષ્યમાં ઉપલબ્ધ થઈ શકે તેમ છે તે અપેક્ષિત વધારાની એફ.એસ.આઈ. મેળવીને ૧.૮+૦.૯૦ (૨.૭૦) = ૪૯૭૧.૬૦+૨૪૪૪.૦૯= ૭૪૧૫.૬૯ ચોરસ મીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે જે સદરહુ યોજનાને લાગુ પડે છે. આયોજક/બિલ્ડર જાહેર કરે છે સદરહુ યોજનામાં તેના દ્વારા યોજનાની જમીન ઉપર ૨.૭૦ = ૭૪૧૫.૬૯ ચોરસ મીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ વપરાશ કરવાનો ઈરાદો ધરાવે છે અને એલોટીએ સુચિતબાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલા સુચિત એફએસઆઇનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે અને તે પ્રમાણે પ્રમોટરબાંધકામ કરવા હકકદાર છે તેવી સમજૂતિના આધારે એલોટીએ ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

શીડયુલ

વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતની વિગત

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા ઉધના, શહેર સુરતના મોજે ડીંડોલીના રેવન્યુ **સર્વે નંબર : ૧૪૩/૮+૧૪૩/૯+૧૪૩/૧૦+૧૪૩/૧૧, બ્લોક નંબર : ૨૧૪** થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૨-૪૯ હે.આરે.ચો.મી. યાને ૪૨૪૯ ચોરસ મીટર, ખાતા નંબર : ૧૨૨૪, આકાર રૂા.૧૬૫૮ છે, જેને **ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૨ (ડીંડોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ) ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૮ અને ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૭૬૨ ચોરસ મીટર છે.** તે બીનખેતીની જમીન ઉપર **"પ્રયોશા શાઈન"** ના નામથી બાંધકામનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે પ્રોજેક્ટ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરેટી (રેરા) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર. .... છે.અને તેમાં તેમાં જુદી જુદી બિલ્ડીંગો/ વિંગો બાંધવામાં આવેલ છે, તે ઈમારતના **"બિલ્ડીંગ-...... માં આવેલ .... વિંગમાં" .... માળે** આવેલ **ફલેટ નંબર** ...., જેનું કારપેટ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ સુમારે .... સમ ચોરસ ફુટ યાને .... સમ ચોરસ મીટર છે અને **બીલ્ટઅપ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ સુમારે .... સમ ચોરસ ફુટ યાને .... સમ ચોરસ મીટર છે,** તે મિલકતનો ઓપન પાર્કીંગ એરીયા. .... સમ ચોરસ મીટર કવર પાર્કીંગ એરીયા. .... સમ ચોરસ મીટર, વોશ એરીયા. .... સમ ચોરસ મીટર, બાલ્કની એરીયા. .... સમ ચોરસ મીટર અને વણ-વહેચાયેલ હિસ્સો .... સમ ચોરસ મીટર છે તે મીલકતના અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત તથા રાસુકા વાપરવાના હકક સહિતની મિલકત કુલ્લે દરોબસ્ત. સદરહુ આખી મીલકતની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર.૫૨
દક્ષિણે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર.૧૯
પૂર્વે : લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નંબર.૧૭
પશ્ચિમે : લાગુ ૩૬ મીટરનો રોડ

એણી વિગતનો આ કબજા વગરનો સાટાખત યાને વેચાણ કરાર આપણે પક્ષકારોએ મળી, સમજી, રાજીખુશીથી, અકકલ, હોંશિયારીમાં, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારી તન-મનની સાવધ અવસ્થા અને સ્વસ્થ હાલતમાં કર્યુ છે જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ વાલી વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર બંધનકર્તા છે સહી, થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે......................................મતુ   તત્રે......................................શાખ

....

મેસર્સ સવાણી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી,
તરફે અને વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર,

પ્રશાંત શાંતિલાલ પટેલ, ...

<u>આ સાટાખત લખી આપનારા યાને વેચનારા તે બીજા પક્ષનાઓઃ-</u>

મેસર્સ સવાણી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી,
તરફે અને વતી તેના અધિકૃત ભાગીદાર,
પ્રશાંત શાંતિલાલ પટેલ,

<u>આ સાટાખત લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે પહેલા પક્ષનાઃ</u>