:: વેચાણ સાટાખત ::

(કબજા વગર)

વિક્રમ સંવત: ૨૦૭--- ના ભાદરવા વદ ----------ને, વાર: ------વાર, તારીખ: ----મી, માહે: --------, સને: ૨૦૧૭ ના એગ્રેજી દિને .....

આ કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના:

શ્રી ----------------------,

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

રહેવાસી: ---.

જોગ લી.

આ કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના :

મેસર્સ અમિદીપ ઈન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તેના તર્ફે વહીવટ કર્તા ભાગીદાર શ્રી ------------------------, PAN NO.

મોજેગામ: પુણા,ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦(પુણા),એફ.પી. નં.૬૪, તા.અડાજણ, જી.સુરત,

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

રહેવાસી: ---.

(જેમને હવે પછી આ કબજા વગરના વેચાણ સાટાખતમાં અનુક્રમે વેચાણ રાખનારને **પહેલા પક્ષના** અગર **તમો** અગર ખરીદનાર તથા વેચાણ આપનારને **બીજા પક્ષના** અગર **અમો** અગર વેચનાર (અમિદીપ ઈન્ફ્રા ભાગીદારી પેઢી) એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જેના સંપુર્ણ અર્થમાં આ કબજા વગરના વેચાણ સાટાખતમાં અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં બન્ને પક્ષકારોના વંશ, વાલી, વારસો, વહીવટ કર્તા ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત આજરોજ અમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને આ કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :

ડિસ્ટ્રીકટ:સુરત, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ: પુણા ના મોજે ગામ: પુણાના રે. સર્વે નં. ૩૦૪, **બ્લોક નં.૧૯૨,** જેનું **૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૭-૫૫ ચો.મી.**, જેનો આકાર રૂા. ૯૪૪.૦૦, **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૦ (પુણા), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૪, જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું સુમારે ક્ષેત્રફળ ૩૩૨૯ ચો.મી. બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન**માં અમો બીજા પક્ષનાઓએ **॥ રોયલ હોમ્સ ॥** ના નામથી રહેણાંકના હેતુસર બિલ્ડીંગોનુ આયોજન કરેલ અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવા/કરાવવાનો અમો બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર હોય તેથી તેમા આવેલ **બિલ્ડીંગ નં.**-------------- વાળી ઈમારતમાં ફલેટો પેકી --------- માળ આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નં.**---------------------વાળી ફલેટ વાળી મિલકત તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ખરીદ કરવાનુ મૌખિક રીતે નક્કી કરેલ તેથી અમો બીજા પક્ષનાએ સદર મિલકત તમોને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરેલ, જેનો આ લેખીત કબજા વગરનો સાટાખતનો કરાર અમો બીજા પક્ષના તમો પ્રથમ પક્ષનાને આજરોજ કરી આપીએ છીએ,

:: શરતો ::

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

(૨) મહે. કલેકટર સાહેબ, સુરતના હુકમ નં. એ/બખપ/એસ.આર. નં. ૫૦૭/૧૨/ID NO. 2539/વશી નં ૧૨૮૨/૧૪, તા. ૦૪-૦૪-૨૦૧૪ થી સદર ફા. પ્લોટની ૩૩૨૯ ચો.મી.જમીન પૈકી ૩૦૦૮.૬૪ ચો.મી. રહેણાંકના હેતુ માટે અને ૩૨૦.૩૬ ચો.મી. જમીનને જમીન મહેસુલ કાયદાના પ્રંબંધો હેઠળ બીનખેતીમાં તબદીલ કરેલ. જે અંગે બિનખેતીની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના હકક પત્રક નં. ૬ એન્ટ્રી નં ૫૯૯૩ થી તા. ૨૨-૦૭-૨૦૧૪ ના રોજ પડેલ છે. અને સદરહુ એન્ટ્રી ૧૮-૦૯-૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે ત્યારથી સદરહુ જમીન બિનખેતીની જમીન તરીકે ચાલી આવેલ છે.

(૩) મોજે **પુણા** ના બ્લોક **નંબર : ૧૯૨, ટી.પી. નં. ૬૦** (પુણા), **ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૬૪** વાળી કુલ્લે જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટેના પ્લાન સુરત શહેરી વિકાસ અધિકારી, સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા તેઓનાં હુકમ ક્રમાંક નંબરઃ સી.ટી.ડી.ઓ./આઉટ/ ૧૧૦૮૨૦૧૭/૨૩૩, તારીખઃ ૧૧-૦૮-૨૦૧૭ ના રોજ થી સૈધ્ધાતિંક પરવાનગી આપવામાં આવેલ અને ત્યારબાદ તેઓનાં હુકમ ક્રમાંક નંબર : ટી.ડી.ઓ./ડી.પી/ નં. ૨૬૦, તારીખઃ ૧૪/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજથી પ્લાનો મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી / રજાચિઠ્ઠિ આપવામાં આવેલ.

(૪) સદરહુ મિલકત અંગેની જમીન ડિસ્ટ્રીકટ:સુરત, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ: પુણા ના મોજે ગામ: પુણાના રે. સર્વે નં. ૩૦૪, **બ્લોક નં.૧૯૨,** જેનું **૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૭-૫૫ ચો.મી.**, જેનો આકાર રૂા. ૯૪૪.૦૦, **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૦ (પુણા), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૪, જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું સુમારે ક્ષેત્રફળ ૩૩૨૯ ચો.મી. બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન**માં અમો બીજા પક્ષનાઓએ **॥ રોયલ હોમ્સ ॥** માટે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ - રેરા) ના જનરલ રૂલ્સ-૨૦૧૬ મુજબ રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : ------------/૨૦૧૭ થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે, જે નકલ આ સાથે જોડેલ છે.

(૫) સદરહુ પ્રોજેકટ **॥ રોયલ હોમ્સ ॥** માં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં બતાવવામાં આવેલ સદરહુ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી 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 રીઅલ એસ્ટેટ (નિયમનો અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તેની નીચેના નિયમો અને નિયમોના જણાવ્યા મુજબના અન્ય સંબંધિત દસ્તાવેજોનું 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 પક્ષના તેનાથી સંતુષ્ટ છે, જે મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ 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 વર્ણન વાળી મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છો.

(૬) તમો પહેલા પક્ષનાએ, આયોજીત **॥ રોયલ હોમ્સ ॥** ના બિલ્ડીંગ નં.------ના----માળે (મંજુર પ્લાન મુજબ...... ફલોર) ઉપર આવેલ ફલેટ નંબર .... થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત કે જેનુ કારપેટ એરીયા મુજબનુ સુમારે ક્ષેત્રફળ........... ચો.મી. (બિલ્ટ અપ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે .... ચો.મી.) છે તે ફલેટ નંબર .... વાળી મિલકત હમો બીજા પક્ષનાઆ પાસેથી તમો પહેલા પક્ષનાઓએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, જેની એકદરે કુલ કિમંત **રૂા. ....**અંકે રૂપિયા...પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે, મજકુર નકકી કરેલ કિંમતમાં વધારો / ઘટાડો કરવાનો નથી. બાંધકામ પુર્ણ થયેથી હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને ક્ષેત્રફળ મેળવી આપવાનું રહેશે અને જો નકકી થયેલ બિલ્ટઅપ એરીયાથી ૩ % થી વધુ બિલ્ટઅપ એરીયા થશે તો તેની ચો.ફુટ પ્રમાણે કિંમત તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે, તેમજ નકકી થયા કરતા ૩% થી ઓછો બિલ્ટઅપ એરીયા થશે, તો તેના ચો.ફુટ પ્રમાણે કિંમત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને પરત ચુકવવાની રહેશે.

(૭) સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને આ સાટાખત કર્યાના દિનથી તારીખ : ----------- સુધીમાં નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે, તેમજ સદરહુ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકત અંગે હમો બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ કામ પુર્ણ થયેથી કમ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી આપવાનુ રહેશે, સદરહુ મિલકતની કિંમત વર્તમાન સમયની જંત્રી - બજાર કિંમત તથા બાંધકામને આનુસંગિક ચીજવસ્તુઓના અંદાજીત કિંમતને આધારે નકકી કરેલ છે સરકારી નિયમોથી કે અન્ય આકસ્મિક કારણોસર ભાવ વધારો થાય તો તે માટે તમો પહેલા પક્ષનાને જાણ કરીને ભાવ વધારો કરવાનો હમો બીજા પક્ષનાઓને અબાધિત હકક રહેશે.

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

હપ્તાનો ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી/તબકકો	અવેજની ચુકવણી ટકાવારીમાં
૧	બુકિંગ સમયે	૧૦%
૨	વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦%
૩	પ્લીન્થ લેવલનું કામ થયેથી	૪૫%

દસ્તાવેજ પ્રકાર:-સાટાખત, મોજેગામ: પુણા,ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦(પુણા), એફ.પી.નં.૬૪, ॥ રોયલ હોમ્સ ॥ બિલડીંગ નં.-------, --------માળ ઉપર આવેલ **ફલેટો પૈકી ફલેટ નં.--------------**

ખરીદનાર સહી **વેચનાર સહી**

૪	સ્લેબ લેવલ અને સ્ટીલ્ટ લેવલ	૭૦%
૫	દિવાલ, ઇનર પ્લાસ્ટર, ડોર / શટર, વિન્ડો, ફલોરીંગ લેવલ	૭૫%
૬	સેનેટરી ફીટીગ્સ, દાદર, લીફટ વોલ ફલોર, લોબી ઇત્યાદી કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦%
૭	આઉટર પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫%
૮	વોટરપંપ, ટેરેસ, લીફ્ટ, ઇલે.ફીટીગ્સ	૯૫%
૯	કમ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી (કબજો સુપ્રત કરતા)	૧૦૦%

ઉપરોકત નકકી થયેલ હપ્તાઓ પૈકી તમો પહેલા પક્ષના કનેથી પ્રથમ હપ્તાના નાણા તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને નીચે મજબની વિગતેથી ચુકવી આપેલ છે.

ક્રમ	**તારીખ**	**બેન્કનુ નામ/રોકડા**	**ચેક નંબર**	**રકમ**
			બાના પેટે ચુકવેલ કુલ રકમ	**રૂા.**---------/-

ઉપરોકત વિગતેથી બાનાની રકમ હમો બીજા પક્ષનાને મળી ગયા બદલની આ થકી પાકી પહોચ સ્વીકારીએ છીએ. જે રકમ ઓછી મળ્યાની કે નહી મળ્યા અંગેની કોઇ તર-તકરાર હમો બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાની રહેતી નથી અને જો કરવા-કરાવવામાં આવે તો તે આ લેખની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

(૮) આ સાટાખતની ઉપરોકત દર્શાવ્યા પ્રમાણેની મુદતમાં તમો પહેલા પક્ષના હમો બીજા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપો ત્યારે તમો પહેલા પક્ષનાને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાએ કરી આપવાનો રહેશે સદરહુ મિલકતની નકકી થયેલ સમય મર્યાદા મુજબથી પહેલા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી બાબતે કસુર કરે કે વિલંબ કરે તો તે વિલંબીત સમયનું વાર્ષિક ૧૨%

લેખે વ્યાજ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે, તેમજ બીજા પક્ષના જો યોગ્ય કારણ વિના મિલકતનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરશે તો વિલંબીત સમયનું વાર્ષિક ૧૨% લેખે વ્યાજ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજના તથા અન્ય સર્વિસ ચાર્જીસની રકમ નકકી થયા પ્રમાણે સમયસર ચુકતે મળ્યા બાદ અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ હમોએ તમોને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી. તમો પહેલા પક્ષના ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબની હપ્તાની રકમની ચુકવણીમાં ત્રણ વખત ચુક કરશો તો હમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરવાને હકકદાર બનીશુ, આ વેચાણ કરાર રદ કરતા પહેલા હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સાંભળવાની અને ચુક સુધારણા માટે પંદર દિવસની મુદતની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તે સમય મર્યાદામાં જો તમો પહેલા પક્ષના ક્ષતી સુધારી લેશો નહી, તો તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલા નાણા, જરૂરી કાનુની ખર્ચ કાપીને વિના વ્યાજે પરત કરીને હમો બીજા પક્ષના આ સાટાખત રદ કરીશું.

(૯) સદરહુ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ, તમો પહેલા પક્ષના કનેથી હમો બીજા પક્ષનાને મળ્યા બાદ બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અને બી.યુ.સી. અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી હમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ, તેમજ અન્ય કરારો, લખાણો અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટાંમ્પ ડયુટી, નોધણી ફી, લખાણ ફી, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય પરચુરણ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહી, તે ઉપરાંત મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર, સ્થાનીક સ્વરાજની સંસ્થાઓ તેમજ અન્ય સરકારી અર્ધ સરકારી કચેરીના સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ, જી.એસ.ટી., એડીશનલ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ વગેરે તમામ જે તે સમયે અમલમાં હોય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાનો રહેશે સહી.

(૧૦) સદરહુ મિલકતની નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઈલેકટ્રીક મીટર માટેના ગુજરાત વિધુત બોર્ડના તમામ ચાર્જીસ, (કેબલ ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફોર્મર, કોન્ટ્રાકટ અન્ય વિગેરે) સુરત મહાનગર પાલિકાના વેરાની રકમ તથા આઇ.સી.ના નાણાની રકમ, વિશેષધારો, ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ, મહેસુલ, સોસાયટીના મેઇન્ટેનન્સ, મેઇન્ટેઇન ચાર્જ, સોસાયટી ફોરમેશન ચાર્જ લીગલ ડોકયુમેન્ટ, લીગલ ફાઇલ ચાર્જીસ, વિગેરેને સમાવેશ થતો નથી, જેના ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કહે તે

મુજબ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે સહી, સદરહુ મિલકતનું બીયુસી મળી ગયા બાદ સર્વિસ સોસાયટી સોપાઇ ત્યા સુધીનું મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષના પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે.

(૧૧) સદરહુ મિલકતનો કબજો ઉપર જણાવેલ શરત નંબર : ૭ ને આધીન મજકુર મિલકતનો કબજો સંપુર્ણ કામ પુર્ણ થયેથી કમ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યા પછી તમો પહેલા પક્ષનાને સુપરત કરવાનો રહેશે, કુદરતી હોનારત, યુધ્ધ, આંદોલનો કે સરકારી કચેરીઓ, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી કે કોર્ટ ઇત્યાદી હુકમો આદેશો કે નિતી નિયમના ફેરફાર ઇત્યાદી કારણોસર બાંધકામની કામગીરી સમયસર પુર્ણ થયેલ ન હોય તે સિવાય મજકુર સમય મર્યાદામાં મિલકતનો કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે.

(૧૨) મજકુર તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલતતનો કબજો સુપ્રત કર્યા પછી કાયદા દ્રારા નિર્ધારીત ૫ વર્ષની સમય મર્યાદામાં જો મિલકતના બાંધકામ કે આપવામાં આવેલ સગવડતામાં કોઇ ખામી જણાય 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 અને સોસાયટીની રહેશે.

(૧૩) સદરહુ મિલકત નબોજી, નકરજી, નજોખમી અને માર્કેટેબલ ટાઇટલ્સ વાળી છે સદરહુ મિલકતમાં હમો બીજા પક્ષના સિવાય કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક હિસ્સો કે અધિકાર રહેલો નથી. સદરહુ મિલકત આ અગાઉ કોઇને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય રીતે તબદીલ કરેલ નથી, તેમજ તેવા કોઇ લખાણો હમો બીજા પક્ષનાએ અન્ય કોઇ વ્યકિત કે સંસ્થાની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી કે સદરહુ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ કોઇના જામીન તરીકે જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી અને કોઇપણ કોર્ટપ્રકરણમાં મનાઇ હુકમ ચાલુ નથી.

(૧૪) મજકુર વેચાણ અવેજની રકમમાં તમોને વેચાણથી આપેલ મિલકત સિવાય, મિલકતની આગળ પાછળ, આજુબાજુ, નીચે/ઉપરનો કોઇપણ ભાગ તમોને વેચાણથી આપેલ નથી તેમજ ભવિષ્યમાં આખી જમીન/મિલકત અંગે કોઇપણ પ્રકારની વધારાની એફ.એસ.આઇ. કે ફ્લોટીંગ

એફ.એસ.આઇ. મળે તો વધારાનું બાંધકામ કરવા હમો બીજા પક્ષના હકકદાર છીએ અને જેના થકી મળનાર વધારાના બાંધકામની માલિકી ફકત હમો બીજા પક્ષનાની રહેશે અને એફ.એસ.આઇ. મુજબ બીજા પક્ષના બાંધકામ કરે-કરાવે, કે તેનું વેચાણ, વિગેરેથી તબદીલ ટ્રાન્સફર કરે કે ભાડે યા ઇત્યાદી રીતેથી વપરાશ ઉપભોગ કરે કરાવે, તેમાં પહેલા પક્ષનાની આ સાટાખતના લેખથી મુકત સંમતિ ગણાશે. જે કામે રીવાઇઝડ પ્લાન મંજુર માટે તમો પહેલા પક્ષનાની સહી સંમતિની જરૂર રહેશે નહી અને જે અંગે તમો પહેલા પક્ષનાએ કે અન્ય સભ્યએ કોઇપણ પ્રકારની તર-તકરાર કરવા-કરાવવાની નથી.

(૧૫) સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ તમોએ ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે સદરહુ મિલકતમાં એવા કોઇપણ પ્રકારના માલસામાન કે જે વિસ્ફોટક હોય, હાનિકારક હોય, પર્યાવરણને નુકશાનકારક હોય, વધુ વજનદાર હોય કે જેનાથી ધ્રુજારી ઉત્પન્ન થાય અને બિલ્ડીગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરે યા તો સોસાયટીની પ્રતિબંધીત કરે તેવી કોઇપણ પ્રકારની મશીનરી મુકીને કોઇપણ પ્રકારના વેપાર/ધંધા કરવાના નથી કે વેપારીક ઉપયોગ કરવાનો નથી અને કુદરતી આપતીઓ જેવી કે ધરતી કંપ, નદી કે વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડુ વિગેર તથા માનવસર્જીત આપતિઓ જેવી કે રમખાણો, તોફાનો, યુધ્ધ, આગજની, બાંધકામમાં સુધારો વધારો કે ફેરફાર કરવા માટે કરવામાં આવતી તોડફોડ વિગેરે, નિયત્રિક કે અનિયત્રિક કોઈપણ કારણોસર, ઈમારત, મિલકત બાંધકામ, જીવંત વ્યકિત ચીજ વસ્તુઓ વિગેરેને નુકશાન થાય ઈજા, મુત્યુ થાય, નાશ પામે, તો તે અગે અમો બીજા પક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે, કોઈપણ પ્રકારની આર્થીક કે ટેકનીકલ, કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી. ગણાશે નહી અને તેનો તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ, મંજુર રાખેલ છે, સહી.

(૧૬) મજકુર **॥ રોયલ હોમ્સ ॥** બાબતે એસોશીએશન કે સર્વિસ કો.ઓ. સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને મજકુર સોસાયટી કે એસોશીએશન જે કાંઇ ઇમારત તથા રાસુકી સગવડો, સુવિધાઓના વપરાશ તથા સમારકામ બાબતે, તેના ખર્ચ તથા મેઇન્ટેનન્સ બાબતે, મિલકતના વપરાશના હેતુઓ બાબતે, મિલકતના ટ્રાન્સફર બાબતે, સિકયુરીટી બાબતે, પાર્કિંગ બાબતે, વખતોવખત જે કાંઇ નીતી-નિયમો ઠરાવો તેમજ બાયલોઝ તૈયાર કરે તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૭) સદરહુ મિલકત જે ઇમારતમાં આવેલ છે તે ઇમારતમાં મુકવામાં આવેલ સહીયારી સગવડો જેવી કે એન્ટરન્સ, રિસેસ્પશન એરીયા, વેઇટીંગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ, સીકયુરીટી કેબીન, કોમન ઇલેકટ્રીકલ ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટસ તથા ઇલેકટ્રીકટ કનેકશનો તથા મીટરો લીફટસ, ફાયર સેફટીના ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટસ, ડ્રેનેજ લાઇનો, પાણીની લાઇનો, ઓવરહેડ તથા અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ, ઇન્ટરકોમ, જનરેટર, બિલ્ડીંગ આઉટલુક એલીવેશન, ગ્લાસ એલીવેશન અને કમ્પોઝીટ પેનલ તેમજ સી.ઓ.પી.ની જગ્યા વિગેરે રાસુકી સગવડોના નિભાવ તથા જાળવણી બાબતે જે ખર્ચ થાય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા ફાળે પડતો ભરવાનો રહેશે તેમજ તેવી રાસુકી સુવિધાઓનો વપરાશ-ઉપભોગ, સોસાયટી / કમીટી / એસોસીએશન વખતો વખત નકકી કરે તે નીતી નિયમો અને શરતોને આધીન તમો પહેલા પક્ષનાએ અન્ય હોલ્ડરો/વપરાશકારો/કબજેદારો સાથે રાસુકો કરાવાનો રહેશે, તેના ખર્ચ તથા મેઇન્ટેનન્સ બાબતે મિલકતોના વપરાશના હેતુઓ બાબતે, મિલકતના ટ્રાન્સફર બાબતે, સીકયુરીટી બાબતે, વખતો વખત જે કાંઇ નીતી-નિયમો, ઠરાવો, તેમજ બાયલોઝ તૈયાર કરે, તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જયા સુધી તેવી સર્વીસ સોસાયટી બને નહી ત્યા સુધી તેવી સુવિધાઓ અંગેના તમારા ભાગે પડતા ખર્ચની રકમ હમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે અને તે રકમ તમો પહેલા પક્ષનાઓ પાસેથી હમો બીજા પક્ષનાઓએ મેળવી લેવાની રહેશે, પરંતુ સોસાયટી બન્યેથી તેવી તમામ રકમો સોસાયટીએ ચુકવાની રહેશે, અને જેને તમોએ આપવાની રહેશે,

(૧૮) સદરહુ મિલકત કે બિલ્ડીંગના બાંધકામ, એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ, સ્પેસીફીકેશન્સ, કેમ્પસ ડેવલોપમેન્ટ, ફીચર્સમાં કોઇપણ સમયે, કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર, સુધારો વધારો-કમી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદ્દભવે તો તમો પહેલા પક્ષનાની સંમતિ મેળવીને, તેમ કરવાને હમો બીજા પક્ષના હકકદાર બનીશુ સહી તેનો તમો પહેલા પક્ષના સ્વીકાર કરીને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૧૯) મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટમાં ઇન્ટરનલ સુધારા-વધારા, ફેરફાર કરાવવા અંગેની વધારાની કામગીરી બાબતે, તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને અગાઉથી જાણ કરવાની રહેશે. જેનો સ્વીકાર કરવો કે ન કરવો તે બાબતે હમો બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણ અને અબાધીત અધિકાર રહેશે, નકકી થયેથી તે અંગે થનાર ખર્ચ/નાણાં તમો પહેલા પક્ષનૌ હમો બીજા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવવાના રહેશે.

(૨૦) મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત/ફ્લેટ, સમગ્ર ઇમારતના એક હિસ્સો છે અને તે ઇમારતમાં આવેલ ફ્લેટસ/યુનિટસ વિગેરેની બધી બાજુ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર દિવાલો/ સંયુકત/ સહિયારી આવેલી હોવાથી, મજકુર મીલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કર્યા બાદ, તમો પહેલ પક્ષના, મજકુર ફ્લેટ કે સમગ્ર ઇમારતના આર.સીસી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, દિવાલો, ફ્લોરીયંગ, વોટર-ડ્રેનેઝ લાઇન તેમજ ફીટીંગ્સ, ઇલેકટ્રીકલ લાઇનો, કેબલ વગેરેને નુકશાન થાય તે પ્રકારની કોઇપણ તોફ-ફોડ ફેરફાર,સુધારો- વધારો, હમો બીજા પક્ષના તથા અમારા આર્કીટેકની લેખીત પુર્વ મંજુરી વિના કરી/કરાવી શકાશો નહી, તદ્ઉપરાંત તમો પહેલા પક્ષના તેમજ અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડર્સ, સંયુકત કે સ્વતંત્ર રીતે મજકુર **॥ રોયલ હોમ્સ ॥** ની ઇમારતના કલર, એલીવેશનમાં કોઇપણ પ્રકારની ગ્રીલ-જાળી-છજુ વગેરે લગાવી શકશો નહી, પ્રિડીફાઇન સ્થળ સિવાય અન્ય કોઇપણ સ્થળ ઉપર વીંડો એસી યુનિટ અને/અગર સ્પ્લિટ એસી આઉટર યુનિટ લગાડી શકશો નહી, ડીશ એન્ટેના લગાડી શકશો નહી, કપડા સુકવવાની દોરી, વાયર,જાળી કે અન્ય કંઇપણ લગાડી શકશો નહી, મુકી શકશો નહી તે તમામ બાબતોની તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને તેને કબુલ મંજુર રાખેલ છે સહી.

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

(૨૨) આ વેચાણ સાટાખતથી, વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરેલ નથી,

:: શિડયુલ ::

: વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટવાળી મિલકતની વિગત :

ડિસ્ટ્રીકટ:સુરત, સબ-ડિસ્ટ્રીકટ: પુણા ના મોજે ગામ: પુણાના રે. સર્વે નં. ૩૦૪, **બ્લોક નં.૧૯૨**, જેનું **૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૦-૪૭-૫૫ ચો.મી.**, જેનો આકાર રૂા. ૯૪૪.૦૦, **ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૦ (પુણા), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૪, જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું સુમારે ક્ષેત્રફળ ૩૩૨૯ ચો.મી. બિનખેતીની ખુલ્લી જમીન**માં આવેલ **॥ રોયલ હોમ્સ ॥** ના નામથી રહેણાંકના હેતુસર તેમા આવેલ **બિલ્ડીંગ નં.**-------------- વાળી ઈમારતમાં ફલેટો પેકી----------માળ ઉપર આવેલ ફલેટો પૈકી **ફલેટ નં.**---------------------વાળી ફલેટ વાળી મિલકતના કે જેનું **કારપેટ એરીયાનુ** ક્ષેત્રફળ .... **ચો.ફુટ** યાને .... **ચો.મી., બીલ્ટ અપ એરીયાનુ** ક્ષેત્રફળ સુમારે .... **ચો.મી.** તે મિલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહીતની તથા રાસુકા હકકો સહીતની તેમજ ઇમારત તળેની જમીનમાં પ્રમાણસરના વણ- વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહીતની મીલકત. જે ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૦ (પુણા), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૬૪ની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :- લાગુ ૧૮ મીટર રોડ,
દક્ષિણે :- લાગુ મિલકત
પૂર્વે :- લાગુ એફ.પી. નં.૫૪,
પશ્ચિમે :- લાગુ ૧૮ મીટર રોડ,

દસ્તાવેજ પ્રકાર:-સાટાખત, મોજેગામ: પુણા,ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦(પુણા), એફ.પી.નં.૬૪, ॥ રોયલ હોમ્સ ॥
બિલડીંગ નં.-------, --------**માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટો પૈકી ફલેટ નં.**--------------

ખરીદનાર સહી **વેચનાર સહી**

એણી વિગતનુ આ કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત અમો બીજા પક્ષનાએ તન-મન અને મગજની સંપુર્ણ સાવધ, તંદુરસ્ત અને બિનકેફ અવસ્થામાં કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ, ધાક-ધમકી અને પ્રલોભન વગર રાજીખુશીથી વાંચી-વંચાવી, સાંભળી-સમજી-વિચારીને લખી આપ્યુ છે. જે અમો બીજા પક્ષનાને તેમજ અમારા વંશ-વાલી-વારસો, સકસેસર્સ, સરવાઈવર્સ, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, એટોર્નીઝ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એકઝીકયુટર્સ ઈત્યાદી તમામને કબુલ-મંજુર તથા બંધનકર્તા છે સહી.

અત્રે .... મતુ, તત્રે... શાખ.

....

....

....
મેસર્સ અમિદીપ ઈન્ફ્રા ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો
વતી તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારશ્રી -------------------------------

<u>સાટાખત લખાવી લેનાર તથા લખી આપનારની સહી,</u>

<u>ફોટા તથા ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન.</u>

:: <u>લખાવી લેનાર</u> :: **: <u>ફોટો</u>** **<u>ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન</u>:**

(આ સાટાખત લખાવી લેનાર-પહેલા પક્ષના)

....

ખરીદનાર

:: <u>લખી આપનાર</u> ::

(આ સાટાખત લખી આપનાર-બીજા પક્ષના)

....

મેસર્સ અમિદીપ ઈન્ફ્રા ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો
વતી તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારશ્રી -------------------------------

દસ્તાવેજ પ્રકાર:-સાટાખત, મોજેગામ: પુણા,ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦(પુણા), એફ.પી.નં.૬૪, ા રોયલ હોમ્સ ા
બિલડીંગ નં.-------, --------માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટો **પૈકી ફ્લેટ નં.**--------------

ખરીદનાર સહી **વેચનાર સહી**