

॥ કબજા વગરનું સાટાખત ॥

વિક્રમ સંવત : ૨૦૭૪ ના ચૈત્ર સુદ ને, વાર : વાર, તારીખ : મી, માહે :
, સને : ૨૦૧૮ નાં અંગ્રેજી દિને...

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખાવી લેનારા યાને ખરીદનારા યાને તમો પહેલા પક્ષના :

શ્રી

ઉ.આ.વ. , મંપો : , જાતના : ,

રહેવાસી :

મોબાઇલ નંબર :

આ કબજા વગરનો સાટાખત લખી આપનારા યાને વેચનારા યાને હમો બીજા પક્ષના :

॥ એન પી ડેવલોપર્સ ॥

નામની ભાગીદારી પેટી (PAN : AAOFN 7388 J)

ઠેકાણું : ૧૨, અલંકાર કોમ્પ્લેક્સ, કાપોદ્ધા પોલીસ સ્ટેશન પાસે, વરાછા રોડ, સુરત.

આથી આજરોજ આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ સાટાખત લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ સીટી (લાલ અડાજણ) તાલુકાના, મોજે : મોટા વરાછા ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૨૪ જેનો બ્લોક નંબર : ૩૨૦ કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ ઇ/૧૨ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૧-૪૪-૬૮ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ લાગુ પડતા ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૫ (મોટા વરાછા) માં સમાવેશ થતાં ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪ ફાળવવામાં આવેલ જે ફાઇનલ પ્લોટ મુજબ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૯૪૦૯.૦૦ ચો.મી. છે તે કુલ્લે જમીન પેકી મંજૂર પ્લાન પ્રમાણે સબ ડિવીઝન નં. ૧ વાળી ૪૭૦૪.૫૦ ચો.મી. છે. તે બીનખેતી થયેલી જમીનમાં આયોજીત ॥ એપલ હાર્મોની ॥ ના નામથી ઓળખાતી હાઇ-રાઇઝ બિલ્ડીંગો

...(())...

પેડો વિહરીંગ નંબર : ના રહેણાંકના ફ્લેટો પેડીમાળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર :
..... વાળી ફ્લેટ-મિલકત (કે જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં “સદરહુ મિલકત” તરીકે
વર્ણવેલ છે, જેનું વિગતે વિસ્તારથી વર્ણન નીચે શિડ્યુલમાં દર્શાવેલ છે.) તે મિલકત હમો બીજા
પક્ષનાની માલોકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટ હેઠળ ચાલી આવેલ છે અને જે અંગે હમો બીજા
પક્ષનાને હરકોઈ પ્રકારની વહીવટ, વ્યવસ્થા, સંચાલન, વેચાણ, નિકાલ કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને
અધિકાર છે, તેવા હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહુ મિલકત આપણે પક્ષકારોએ, નીચે મુજબની
શરતોને આધીન પરીદ/વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે,

-: શરતો :-

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

(૨)... મહે.એ/બાબખ/એસ.આર.નં.૧૧૫૩/૧૭/આઈડી.નં.૨૧૭૧૨૬/૫શી/ ૧૨૦૦૫
થી ૧૨૦૧૯/૧૭, તારીખ : ૦૫/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજથી મોજ : મોટા વરાછા, બ્લોક નંબર :
૩૨૦, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૫ (મોટા વરાછા), ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪વાળી કુલ્લે જમીનને
જમીન મહેસુલ કાયદાના પ્રબંધો હેઠળ બીનખેતીમાં તબદીલ કરેલ.

(૩)... મોજે : મોટા વરાછા, બ્લોક નંબર : ૩૨૦, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૫ (મોટા
વરાછા), ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪ વાળી કુલ્લે જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા
માટેના પ્લાન સુરત શહેરી વિકાસ અધિકારી, સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા તેઓનાં હુકમ ક્રમાંક
નંબર : ટીડીઓ/ડી.પી.૪૪૮, તારીખ : ૦૪/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજથી પ્લાનો મંજૂર કરી વિકાસ
પરવાનગી / રજાચિકિ આપવામાં આવેલ.

તેમજ સદરહુ જમીનમાં જરૂરી પરવાનગીને આધારે આપેલ સ્થાન મિલકત કન્ટ્રી હાઉસ પ્રોજેક્ટ અંગે સ્ટેટ લેવલ એન્વાયરમેન્ટ ઇમ્પ્રુવમેન્ટ એક્ટિવિટી, ગુજરાત સરકારના ડિપાર્ટમેન્ટ દ્વારા તારીખ ૧૯/૨/૨૦૧૬ ના રોજથી નં. એસઈઆઈએઓ/જીયુજી/ઈસી/૮(એ)/૧૪૮/૨૦૧૬ થી એન્વાયરમેન્ટ ક્લીયરન્સ આપવામાં આવેલ છે.

(૪)... સદરહુ મિલકત અંગેની જમીન મોજે : મોટા વરાછા, બ્લોક નંબર : ૩૨૦, ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૫ (મોટા વરાછા), ફાઇનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪ વાળી ૯૪૦૯.૦૦ ચો.મી. છે તે કુલ જમીન પૈકી મંજૂર પ્લાન પ્રમાણે સબ ડિવીઝન નં. ૧ વાળી ૪૭૦૪.૫૦ ચો.મી. છે તે જમીન ઉપર બાંધવામાં આવનાર રહેણાંકના હેતુના પ્રોજેક્ટ II એપલ હાર્મોની II માટે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રિગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ - રેસ) ના જનરલ રૂલ્સ-૨૦૧૬ મુજબ રેસ રજીસ્ટ્રેશન નંબર : -----/૨૦૧૭ થી નોંધત્રી કરવામાં આવેલ છે, જે નકલ આ સાથે જોડેલ છે.

(૫)... સદરહુ પ્રોજેક્ટ II એપલ હાર્મોની II માં આવેલ નીચે પરીશીષ્ટમાં 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, રજાગિરી, મંજૂર થયેલા પ્લાનની નકલ, લેન્ડાઉટ પ્લાન તથા કોંગ્રેસની નકલ તથા તમામ સ્પેસીફિકેશનની વિગતો તથા ટાઇટલને લગતા અન્ય પુરાવાઓ તથા બીનખેતીના હુકમની જરૂરી નકલોની માસ્ટર ફાઇલ 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 સ્ટ્રક્ચર, સ્પેસીફિકેશનનું નિરીક્ષણ તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા જાતે તથા તેના નિષ્ણાંતો પાસે કરેલ / કરાવેલ છે, અને મિલકત ખરીદનાર પાને 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, આગોળત ૫ એપલ હામોની ૫ ના બિલ્ડીંગ નંબર
ના માળે (મંજૂર પ્લાન મુજબ..... ફ્લોર) ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : થી
નોંધવામાં આવેલ મિલકત કે જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું સુમારે ક્ષેત્રફળ..... ચો.મી. (બિલ્ડ અપ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.મી.) છે, બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ
ચો.મી. છે તથા વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ..... ચો.મી. છે તે ફ્લેટ નંબર વાળી મિલકત
હમો બીજા પક્ષનાઆ પાસેથી તમો પહેલા પક્ષનાઓએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, જેની
એકદરે કુલ કિંમત રૂા. અંકે રૂપિયાપુરા
નક્કી કરવામાં આવેલ છે, મજકુર નક્કી કરેલ કિંમતમાં વધારો / ઘટાડો કરવાનો નથી.

બાંધકામ પુર્ણ થયેથી હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને ક્ષેત્રફળ મેળવી
આપવાનું રહેશે અને જો નક્કી થયેલ બિલ્ડઅપ એરીયાથી ૩ % થી વધુ બિલ્ડઅપ એરીયા થશે
તો તેની ચો.ફુટ પ્રમાણે કિંમત તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે, તેમજ
નક્કી થયા કરતા ૩% થી ઓછો બિલ્ડઅપ 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 તારીખ : ----- સુધીમાં કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી આપી સોંપી
આપવાનું રહેશે, સદરહુ મિલકતની કિંમત વર્તમાન સમયની જંત્રી - બજાર કિંમત તથા
બાંધકામને આનુસંગિક ચીજવસ્તુઓના અંદાજિત કિંમતને આધારે નક્કી 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.

...(())...

સકલ મિલકતની અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ તબક્કાવાર તમો પહેલા પસનાને હમો બીજા પસનાને ચુકવી આપવાની છે.

ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતિ/તબક્કો	અવેજની ચુકવણી ટકાવારીમાં
૧	બુકિંગ સમયે	૧૦%
૨	વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦%
૩	પ્લિન્થ લેવલનું કામ થયેથી	૪૫%
૪	સ્લેબ લેવલ, પોડયમ અને સ્ટીલ લેવલ	૭૦%
૫	દિવાલ, ઈનર પ્લાસ્ટર, ડોર / શટર, વિન્ડો, ફ્લોરીંગ લેવલ	૭૫%
૬	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ વોલ ફ્લોર, લોબી ઈલ્વાઈટ કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦%
૭	આઉટર પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫%
૮	પોટરપંપ, ટેરેસ, લીફ્ટ, ઈલે.ફીટીંગ્સ	૮૫%
૯	કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળેથી (કબજો સુપ્રત કરતા)	૧૦૦%

ઉપરોક્ત નકડી થયેલ હપ્તાઓ પૈકી તમો પહેલા પસના કનેથી પ્રથમ હપ્તાના નાણા રૂ. અને રૂપિયા પુરા તમો પહેલા પસનાએ હમો બીજા પસનાને નીચે મુજબની વિગતેથી ચુકવી આપેલ છે.

: નાણા મળ્યાની વિગત :

ક્રમ	વિગત (ચેક / બેન્ક)	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂ.

ઉપરોક્ત વિગતેથી બાનાની રકમ હમો બીજા પસનાને મળી ગયા બદલની આ થકી પાડી પાછો સ્વીકારીએ છીએ. જે રકમ ઓછી મળ્યાની કે નહી મળ્યા અંગેની કોઈ 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 ઉપરોક્ત 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 ચાર્જસની રકમ નકકી થયા પ્રમાણે સમયસર ચુકતે મળ્યા બાદ અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ હમોએ તમોને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી, તમો પહેલા પક્ષના ઉપરોક્ત 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 સાંબળવાની 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)... મજકુર 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 સર્ટીફિકેટ મળેથી 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 સ્ટામ્પ ડ્યુટી, નોંધણી 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, સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ તેમજ અન્ય સરકારી અર્થ સરકારી ક્વોરીના સર્વીસ ટેક્સ, વેટ, જી.એસ.ટી., એડીશનલ ટેક્સ, સરચાર્જસ વગેરે તમામ જે તે સમયે અમલમાં હોય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાનો રહેશે સહી.

(૧૦)... સદરહુ મિલકતની નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઇલેક્ટ્રીક મીટર માટેના ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડના તમામ ચાર્જસ, (કેબલ ચાર્જસ, ટ્રાન્સફોર્મર, કોન્ટ્રાક્ટ અન્ય વિગેરે) સુરત મહાનગર પાલિકાના વેરાની રકમ તથા આઈ.સી.ના નાણાની રકમ, વિશેષધારો, ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જસ, મહેસુલ, સોસાયટીના મેઈન્ટેનન્સ, મેઈન્ટેઈન ચાર્જ, સોસાયટી ફોરમેશન ચાર્જ લીગલ કોંક્રુમેન્ટ, લીગલ ફાઈલ ચાર્જસ, 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 સોપાઈ ત્યા સુધીનું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષના પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે.

(૧૧)... સદરહુ મિલકતનો કબજો ઉપર જણાવેલ શરત નંબર : ૭ ને આધીન મજકુર મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને તારીખ : ————— ના રોજ કે તે પહેલા સુપરત કરવાનો રહેશે, કુદરતી હોનારત, પુષ્ક, આંદોલનો કે સરકારી ક્વોરીઓ, 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 મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા પછી કાયદા દ્વારા નિર્ધારીત ૫ વર્ષની સમય મર્યાદામાં જો મિલકતના બાંધકામ કે આપવામાં આવેલ સગવડતામાં કોઈ ખામી જણાય આવે તો તેની જાણ હમો બીજા પક્ષનાને કંઈથી હમો બીજા પક્ષનાએ તે ખામી દુર કરી આપવાની રહેશે, પરંતુ હમો બીજા પક્ષનાની પરવાનગી વિના કે સોસાયટીની પરવાનગી વિના સ્ટ્રક્ચર કે બાંધકામમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ હશે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષના અને સોસાયટીની રહેશે.

...(())...

(૧૩)... સદરહુ મિલકત નબોજ, નકરજ, નજોનમી અને માર્ફેટેલ ટાઈટલ વાળી છે સદરહુ મિલકતમાં હમો બીજા પક્ષના સિવાય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગવવાગ, હકક ટ્રિંસો કે અધિકર રહેલો નથી. સદરહુ મિલકત આ અગાઉ કોઈને વેચાણ, ગીરો, બીસ કે અન્ય રીતે તબદીલ કરેલ નથી, તેમજ તેવા કોઈ લખાણો હમો બીજા પક્ષના અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સંસ્થાની તરફેણમાં કરી ઓલ નથી, કે સદરહુ મિલકત હમો બીજા પક્ષના કોઈના જામીન તરીકે જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી અને કોઈપણ કોર્ટપ્રકરણમાં મનાઈ હુકમ થાલુ નથી.

(૧૪)... મજકુર વેચાણ અવેજની રકમમાં તમોને વેચાણથી આપેલ મિલકત સિવાય, મિલકતની આગળ પાછળ, આજુબાજુ, નીચે/ઉપરનો કોઈપણ ભાગ તમોને વેચાણથી આપેલ નથી તેમજ બવિષ્યમાં આખી જમીન/મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારની વધારાની એક.એસ.આઈ. કે ફ્લોટીંગ એક.એસ.આઈ. મળે તો વધારાનું બાંધકામ કરવા હમો બીજા પક્ષના હકકદાર છીએ અને જેના થકી મળનાર વધારાના બાંધકામની માલિકી ફક્ત હમો બીજા પક્ષનાની રહેશે અને એક.એસ.આઈ. મુજબ બીજા પક્ષના બાંધકામ કરે-કરાવે, કે તેનું વેચાણ, વિગેરેથી તબદીલ ટ્રાન્સફર કરે કે ભાડે યા ઈત્યાદી રીતેથી વપરાશ ઉપભોગ કરે કરાવે, તેમાં પહેલા પક્ષનાની આ સાટામતના લેખથી મુક્ત સંમતિ ગજાશે. જે કામે રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર માટે તમો પહેલા પક્ષનાની સહી સંમતિની જરૂર રહેશે નહીં અને જે અંગે તમો પહેલા પક્ષના અંતે કે અન્ય સભ્યો કોઈપણ પ્રકારની તર-તકરાર કરવા-કરાવવાની નથી.

(૧૫)... સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ તમોએ ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે સદરહુ મિલકતમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના માલસામાન કે જે વિસ્ફોટક હોય, હાનિકારક હોય, પર્યાવરણને નુકશાનકારક હોય, વધુ વજનદાર હોય કે જેનાથી ધ્રુજારી ઉત્પન્ન થાય અને બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરે યા તો સોસાયટીની પ્રતિબંધીત કરે તેવી કોઈપણ પ્રકારની મશીનરી મુકીને કોઈપણ પ્રકારના વેપાર/વંધા કરવાના નથી કે વેપારીક ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૧૬)... મજકુર ૫ એપલ હાર્મોની ૫ બાબતે એસોસીએશન કે સર્વિસ કો.ઓ. સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેમાં અમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજિયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને મજકુર સોસાયટી કે એસોસીએશન જે કાંઈ ઇમારત તથા રાસુકી સગવડો, સુવિધાઓના વપરાશ તથા સમારકામ બાબતે, તેના ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સ બાબતે, મિલકતના વપરાશના હેતુઓ બાબતે, મિલકતના ટ્રાન્સફર બાબતે, સિક્યુરીટી બાબતે, પાર્કિંગ બાબતે, વખતોવખત જે કાંઈ નીતી-નિયમો ઠરાવો તેમજ બાયલોજ 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, રિસેપ્શન એરીયા, વેઈટીંગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ, સીક્યુરીટી કેબીન, કોમન ઇલેક્ટ્રીકલ ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટસ તથા ઇલેક્ટ્રીકલ કનેક્શનો તથા મીટરો લીફ્ટસ, કાપર સેક્ટીના ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટસ, ટ્રેનેજ લાઈનો, પાણીની લાઈનો, 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 કાળે પડતો ભરવાનો રહેશે તેમજ તેવી રાસુકી સુવિધાઓનો વપરાશ-ઉપભોગ, સોસાયટી / કમીટી / એસોસીએશન વખતો વખત નક્કી કરે તે નીતી નિયમો અને શરતોને આધીન તમો પહેલા પક્ષનાએ અન્ય હોલરો/વપરાશકારો/કબજેદારો સાથે રાસુકો કરાવાનો રહેશે, તેના ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સ બાબતે મિલકતોના વપરાશના હેતુઓ બાબતે, મિલકતના ટ્રાન્સફર બાબતે, સીક્યુરીટી બાબતે, વખતો વખત જે કાંઈ નીતી-નિયમો, ઠરાવો, તેમજ બાયલોજ તૈયાર કરે, તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જ્યાં સુધી તેવી સર્વીસ સોસાયટી બને નહીં ત્યાં 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 બન્યાથી તેવી તમામ રકમો સોસાયટીએ ચુકવાની રહેશે, અને જેને તમોએ આપવાની રહેશે,

(૧૮)... બાંધકામ, એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ, સ્પેસીફિકેશન્સ, કેપ્પસ ડેવલોપમેન્ટ, ફીચર્સમાં કોઈપણ સમયે, કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર, સુધારો વધારો-કમી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદ્ભવે તો તમો પહેલા પક્ષનાની સંમતિ મેળવીને, તેમ કરવાને હમો બીજા પક્ષના હકકદાર બનીશુ સહી તેનો તમો પહેલા પક્ષના સ્વીકાર કરીને કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.

(૧૯)... મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટમાં 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 સંપૂર્ણ અને અબાધીત અધિકાર રહેશે, નકકી થયેથી તે અંગે થનાર ખર્ચ/નાણાં તમો પહેલા પક્ષનો 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. ફેમ સ્ટ્રક્ચર દિવાલો/સંયુક્ત/સહિયારી આવેલી હોવાથી, મજકુર મીલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કર્યા બાદ, તમો પહેલ પક્ષના, મજકુર ફ્લેટ કે સમગ્ર ઇમારતના આર.સી.સી. ફેમ સ્ટ્રક્ચર, દિવાલો, ફ્લોરીયંગ, વોટર-ડ્રેનેઝ લાઈન તેમજ ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રીકલ લાઈનો, કેબલ વગેરેને નુકશાન થાય તે પ્રકારની કોઈપણ તોફાનો ફેરફાર, સુધારો- વધારો, હમો બીજા પક્ષના તથા અમારા આર્કીટેકની લેખીત પુર્વ મંજૂરી વિના કરી/કરાવી શકાશે નહીં, તદ્દુપરાંત તમો પહેલા પક્ષના તેમજ અન્ય ફ્લેટ હોલર્સ, સંયુક્ત કે સ્વતંત્ર રીતે મજકુર ૧૧ એપલ હાર્મોની ૧૧ ની ઇમારતના કલર, એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની ગ્રીલ-જાળી-છજુ વગેરે લગાવી શકશો નહીં, પ્રિડીફાઈન સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈપણ સ્થળ ઉપર વીડો એસી યુનિટ અને/અગર સ્પ્લિટ એસી આઉટર યુનિટ લગાડી શકશો નહીં, ડીશ એન્ટેના લગાડી શકશો નહીં, કપડા સુકવવાની દોરી, વાયર, જાળી કે અન્ય કંઈપણ લગાડી શકશો નહીં, મુકી શકશો નહીં તે તમામ બાબતોની તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને તેને કબુલ મંજૂર રાખેલ છે સહી.

(૨૧)... જો કોઈપણ કારણોસર કોઈ મુદ્દે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ થાય તો તેવા કોઈપણ સંજોગોમાં આપણે પક્ષકારોએ કોર્ટનો આશરો લેવાનો નથી, તેવા સંજોગોમાં આર્બિટ્રેશની અથવા લવાઈ (મીડિયેટર) જે નક્કી કરે તે પક્ષકારોએ માન્ય રાખવાનું રહેશે.

(૨૨)... આ સાટાખતના કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરેલ નથી.

: વેચાણ આપવા નક્કી કરેલી ફ્લેટવાળી મિલકતની વિગત :

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ સીટી (હાલ અડાજણ) તાલુકાના, મોજે : મોટા વરાછા ગામના રેવન્યુ સર્વે નંબર : ૩૨૪ જેનો બ્લોક નંબર : ૩૨૦ કે જેનું રેવન્યુ રેકર્ડ ૭/૧૨ મુજબનું કુલ ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૧-૪૪-૬૮ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ લાગુ પડતા ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૨૫ (મોટા વરાછા) માં સમાવેશ થતાં ફાઈનલ પ્લોટ નંબર : ૧૪ ફળવવામાં આવેલ જે ફાઈનલ પ્લોટ મુજબ સુમારે ક્ષેત્રફળ ૯૪૦૯.૦૦ ચો.મી. છે તે કુલ જમીન પૈકી મંજૂર પ્લાન પ્રમાણે સબ ડિવીઝન નં. ૧ વાળી ૪૭૦૪.૫૦ ચો.મી. છે. તે બીનમેલી થયેલી જમીનમાં આયોજીત II એપલ હાર્મોની II ના નામથી ઓળખાતી હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ નંબર : ના રહેણાંકના ફ્લેટો પૈકીમાળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર : વાળી ફ્લેટ-મીલકત કે જેનું કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ યાને ચો.મી., બીલ્ડ અપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.મી. તથા બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારેચો.મી. તથા વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે તે મિલકત લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહીતની તથા રાસુકા હક્કો સહીતની તેમજ ઇમારત તળેની જમીનમાં પ્રમાણસરના વજન- વહેંચાયેલા સિસ્ટાની જમીન સહીતની મીલકત દરોબસ્ત.

II એપલ હાર્મોની II ની બિલ્ડીંગ નં. ની ચતુરસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વ :

પશ્ચિમે :

ઉત્તરે :

દક્ષિણે :

...(())...

એણી વિગતનો આ કબજા વગરનો સાટાખતનો લેખ હમો બીજા પક્ષનાઓ, હમારી રાજીપુશીધી અને સ્વૈચ્છાએ તન-મનની સંપૂર્ણ સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, સમજી, વિચારી, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ-દબાણ કે ધાક-ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે. જે હમોને તથા હમારા વંશવાલી વારસો તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ, તત્રે.....શાખ.

॥ એન પી ડેવલોપર્સ ॥ નામની એક ભાગીદારી

પેઠી વતી અને તરફે વહિવટકર્તા ભાગીદાર

(શ્રી

)

(સાથીઓની સહી)

...(())...

બીજા પક્ષના :-

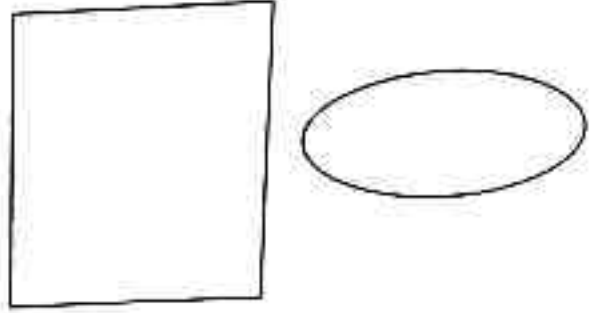
॥ એન પી ડેવલોપર્સ ॥ નામની એક ભાગીદારી

પેઢી વતી અને તરફે વહિવટકર્તા ભાગીદાર

શ્રી

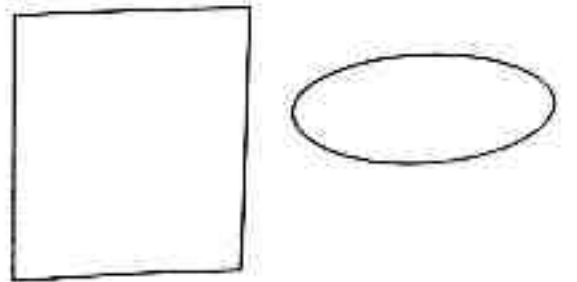
ઉ. આ. વ. : , પંથો : વેપાર,

રહેવાસી :



સહી.....

પહેલા પક્ષના :



સહી.....