-: કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત યાને વેચાણનો કરાર :-

સંવત ૨૦૭૪ ને વાર : વાર,

તા. મી, માહેઃ , સને ૨૦૧૮ ના અંગ્રેજી દિને. . .

આ સાટાખત યાને વેચાણના કરારનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના યાને ખરીદનાર :-

(૧) શ્રી.................. (PAN NO. ....)

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

રહેવાસી : ...., સુરત.

(૨) શ્રી.................... (PAN NO.)

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

રહેવાસી : ...., સુરત.

(જેમને હવે પછી આ સાટાખતમાં **લખાવી લેનાર, ખરીદનાર, પહેલા પક્ષના**એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં **પહેલા પક્ષના** તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ લિ.

આ સાટાખત યાને વેચાણના કરારનો લેખ લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના યાને વેચનાર :-

મેસર્સ પ્રેસ્ટીઝ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી (PAN NO. :) **(જેનુ ઠેકાણુ** :- **સુરત) વતી અને તરફે તેના ભાગીદારો**

(૧) અસ્ફાક હાજીયુનુસ નુરાની

ઉ.આ.વ. , જાતના : મુસ્લિમ, ધંધો : વેપાર

ઠેકાણુ :

(૨) સની પુરણ ચાંદવાણી

ઉ.આ.વ. , જાતના : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર

ઠેકાણુ :

(૩) મહંમદ મુનીર મહંમદ ઈરફાન ચામડીયા

ઉ.આ.વ. , જાતના : મુસ્લિમ, ધંધો : વેપાર

ઠેકાણુ :

(૪) મહંમદ હનીફ મારખાની

ઉ.આ.વ.   , જાતના : મુસ્લિમ, ધંધો : વેપાર

ઠેકાણુ :

મેસર્સ પ્રેસટીઝ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી

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

ઠેકાણુ :

(જેમને હવે પછી આ સાટાખતમાં **લખી આપનાર, વેચનાર, બીજા પક્ષના**એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં **બીજા પક્ષના** તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, લીગલ રીપ્રેઝન્ટેટીવ્સ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતના વેચાણ અંગેનું સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સીટી સબ-ડીસ્ટ્રીકટ, હાલ મજુરાના મોજે ગામ ભીમરાડનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૮/૧, બ્લોક નં. ૯૨ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૭૫-૮૮ આરે. ચો.મી વાળી બિનખેતીની જમીન, જેનો આકાર રૂા. ૯.૩૧ છે. જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૩ (ભીમરાડ) માં સમાવેશ થતાં સદર જમીનને ફા. પ્લોટ નં. ૧૩ ફાળવવામાં આવેલ છે, જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૪૯૩૨.૦૦ સમ.ચો.મી છે. તે પૈકી સબ-પ્લોટ નં. એ વાળી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૨૬૯૧.૬૫ સમ.ચો.મી છે તે વિગતની તથા વર્ણનવાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ મિલકત કે જે **''ઓલીવા હાઈટસ''** નામે ઓળખાય છે તે મિલકત પૈકી ....**બિલ્ડીંગમાં .... માળ** પર આવેલ **ફલેટ નંબર : /દુકાન નં. ....** જેનું કુલ બિલ્ટઅપ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ **........... ચો.ફુટ યાને .... સમ.ચો.મી** છે તથા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ **........... ચો.ફુટ યાને .... સમ.ચો.મી** છે તે તથા તળની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણસર **......... સમ.ચો.મી** વણવહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સા વાળી મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત દરોબસ્ત. (જેનો વિગતવાર ઉલ્લેખ નીચે પરિશિષ્ટમાં મિલકતની વિગતમાં કરવામાં આવેલ છે અને આ લેખમાં તેનો સરળતા અને સગવડતા ખાતર **સદરહુ મિલકત** અને/અથવા **મજકુર મિલકત** તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવેલ છે.) સદરહું મિલકત **મેસર્સ પ્રેસ્ટીઝ**

કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી યાને હમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલીકી અને કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે. સદરહું મિલકત બીજા પક્ષનાઓએ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે ....નંબરથી સુરત ખાતે કરાવેલ છે.

સદરહું મિલકત હમો બીજા પક્ષનાઓએ તમો પહેલા પક્ષનાને **રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરામાં** વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે. જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

-: શરતો :-

(૧) સદરહુ મિલકતની કુલ વેચાણ કિંમત **રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરામા** નકકી કરી છે. જે આપણે બંને પક્ષકારોએ મળી સમજી વિચારીને નકકી કરેલ છે તે અંગે પાછળથી કોઈ તર તકરાર આપણે બંને પક્ષકારોએ કરવા-કરાવવાની નથી અને કરીએ-કરાવીએ તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી અને સદરહુ મીલકતની વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાઓને નીચેની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે સહિ.

ટકાવારી	વિગત
૧૦%	બુકિંગ વખતે
૨૦%	કરાર વખતે
૪૦%	પ્લીનથ લેવલ સુધી તથા આર.સી.સી. બાંધકામ સુધીમાં
૧૦%	દાદર, લિફ્ટ લેવલના આર.સી.સી.નું કામ તથા અંદરના પ્લમ્બીંગના કામ સુધીમાં
૧૦%	ફલોરીંગકામ, બારી-બારણા, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, પ્લાસ્ટર સુધીમાં
૧૦%	લિફ્ટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટરેસ પરનું વોટર પ્રુફીંગ, ફાયર ફાયટીંટ સિસ્ટમ, પાણી પંપ, ઈલેકટ્રીંગ ફિટિંગ, વીજળી કે યાંત્રિક જરૂરિયાતો સુધીમાં

(૨) સદરહુ મીલકતના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી રૂા. ..../- અંકે રૂપિયા .... પુરા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાઓને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે.

-: પેમેન્ટની વિગતઃ-

ક્રમ	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
૧				
૨				
			કુલ	

સદરહુ મીલકતની વેચાણ અવેજની રકમ પૈકીની રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને ઉપરોકત વિગતે ચુકવી આપેલ છે. અને બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ **....... માસમાં** પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાની રહેશે સહી. આ લેખથી સદરહુ મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં આવતો નથી. જે આ વેચાણ સાટાખતની મુખ્ય શરત છે.

(૩) સદરહુના પુરેપુરી વેચાણ અવેજની રકમ શરત નંબર : ૨ મુજબ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાની રહેશે સહી. અને સંજોગો અનુસાર પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને વેચાણ અવેજની બાકી રહેતી રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો પહેલા પક્ષનાએ જેટલા સમય માટે મોડુ થયેલ હોય તેટલી રકમ પર વાર્ષિક ૧૨% વ્યાજ બીજા પક્ષનાઓને ચુકવવાનું રહેશે સહિ.

સદરહુ મીલકતની વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ વહેલા ચુકવી આપે તો બીજા પક્ષનાએ જેટલા સમય માટે વેચાણ અવેજની રકમ વહેલી સ્વીકારેલ હોય તેટલા સમય માટે વાર્ષિક ૧૨% વ્યાજ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાઓને આપવાનું રહેશે સહી. તદુપરાંત સદરહુ વહેલા ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ બાબતે પહેલા પક્ષના તથા બીજા પક્ષના વચ્ચે એકબીજાની સમજુતી તથા મંજુરીથી નિરાકરણ કરવામાં આવે તો તે બંને પક્ષનાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે. અને આવી વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ બીજા પક્ષનાએ સ્વીકારવી કે ન સ્વીકારવી તેની સત્તા બીજા પક્ષના પર રહેશે સહિ.

તદુપરાંત સદરહુ મીલકત અંગેની પુરેપુરી વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષનાઓ બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપે અને બીજા પક્ષના દ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ સમયમર્યાદામાં સદરહુ મીલકતનો કબજો સોંપવામાં મોડુ કરે તો જેટલા સમય માટે મોડુ થયેલ હોય તો પહેલા પક્ષના દ્વારા ચુકવેલ રકમ પર વાર્ષિક ૧૨% વ્યાજ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને ચુકવી આપવાનું રહેશે સહિ. તદઉપરાંત સંજોગો અનુસાર સરકારી અર્ધ સરકારી કચેરીના નવા નીતિ નિયમોનો લીધે કે કુદરતી આફતો આવે જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડુ, આગ કે સુનામી વિગેરે જેવા સંજોગો અનુસાર પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં ડીલે થાય તો જેટલો સમયનો વિલંબ થયેલ હોય તેટલો સમયમર્યાદામાં વધારો કરવાનો રહેશે સહિ.

(૪) બીજા પક્ષના સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી **''ફલેટ''** તથા **''દુકાન''**નું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે, અને પહેલા પક્ષના કરારમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા

પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી ફલેટનો કબજો ૧૫ દિવસના સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખિત નોટીસ આપવાની રહેશે અને તદનુસાર પહેલા પક્ષનાને, બીજા પક્ષનાએ દસ્તોવજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષના દ્વારા તેમના કોઇ પાનકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઈપણ જોગવાઇ, ઔપચારિકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનું નુકસાન ભરપાઇ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી ખાત્રી અને ભરોસો આપે છે અને પહેલા પક્ષના આવું નુકસાન ભરપાઇ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જની તથા અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

BUC આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી એપાર્ટમેન્ટનો કબજો મેળવી લેવાનો રહશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનું તમામ આંતરિક કામ પૂર્ણ થયેલ હોય, તેમજ વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવવામાં સમય જાય તેમ હોય, અને પહેલા પક્ષના પોતાની સલામતીના કારણે અથવા પોતાના અંગત કારણોસર જેવા કે, લોન મેળવવા, સીસી મેળવવા, મોર્ગેજ લોન મેળવવા કે કેપીટલ ગેઇન ટેક્ષ વિગેરે માટે કે અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળવીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે.

પહેલા પક્ષનાને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાએ પોતાના ખર્ચે એપાર્ટમેન્ટની ખુબ જ સારી રીતની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરવાનુ છે અને એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) જેમાં આવ્યા છે તેનો ઉપયોગ **''મકાન''** ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહીં તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહી અને સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા વધારા કરશે-કરાવશે નહી.

(૫) સદરહુ મીલકતની પુરેપુરી વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવ્યા પછી સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ યા દસ્તાવેજો તમો પહેલા પક્ષના નામનો હમો બીજા પક્ષનાએ કરી-કરાવી આપવાનો રહેશે સહિ. અને સદરહુ મીલકતના પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ યા દસ્તાવેજો કરવા માટેની સ્ટેમપ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપ ફી, સરકારી સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ, જી.એસ.ટી. તેમજ વખતો વખતના જાહેર થતા ચાર્જીસ વિગેરે ખર્ચ ઈત્યાદી દસ્તાવેજને આનુષંગીક તમામ ખર્ચાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતે ભોગવવાના રહેશે સહિ. તેમજ ભવિષ્યમાં કે ગમે ત્યારે સ્ટેમ્પ ડયુટી વેલ્યુએશન એકટ મુજબ જો કોઇ વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરપાઇ કરવાની થાય તો તે વધારાની સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઇ કરવાની રહેશે સહિ તથા સરકારી અન્ય કોઈપણ નવા કાયદાનો બોજો ખરીદનાર પર રહેશે સહિ.

(૬) સદરહુ વેચાણ આપેલ મીલકતનો કાર્પેટ એરીયા .... **ચો.મી.,** (કાર્પેટ એરીયા એટલે એપાર્ટમેન્ટની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ડસ, એકકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં એપાર્ટમેન્ટની અંદરની પાર્ટેશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામોનો સમાવેશ થાય છે.) તથા બિલ્ટઅપ એરીયા .... **ચો.મી** છે. અને જો કાર્પેટ એરીયામાં આર.સી.સી. સ્ટ્રકચર કે મેસનરી વર્કના કારણે ૩% સુધીનો કોઇપણ જાતનો ઘટાડો આવે તો તેવા ઘટાડા અંગે પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના સામે કોઈપણ જાતની તર-તકરાર કે વાંધા-વચકા કરવા કરાવવાનો રહેશે નહિ કે તે ૩% સુધીના ઘટાડાની વેચાણ અવેજની રકમ કે વ્યાજની માંગણી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષના પાસે કરી શકશે નહિ. અને જો કારપેટ એરીયામાં ૩% થી વધારે ઘટાડો આવે તો તેવા ઘટાડાની વેચાણ એવજની રકમ બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વાર્ષિક ૧૨% વ્યાજ સહીત ૪૫ દિવસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે સહિ.

(૭) સદરહુ મીલકત અંગે આજદિન બાદ બીજા પક્ષનાઓએ કોઈપણ વ્યકિત કે સંસ્થા સાથે કોઈપણ પ્રકારે વ્યવહાર, વ્યવસ્થા અને નિકાલ કરવા-કરાવવાના નથી. સદરહુ મીલકત અંગે તમો પહેલા પક્ષનાના હકકોને આંચ આવે યા તમો પહેલા પક્ષનાના હકકોમાં ન્યુનતા આવે તેવુ કૃત્ય હમો બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાના નથી અને જો કરવા-કરાવવામાં આવે તો તેઆ સાટાખતની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

(૮) મજકુર મીલકતને લાગતા સરકારી, અર્ધસરકારી, ગ્રામ પંચાયત, તાલુકા પંચાયતના જે કાંઇ મહેસુલ, વેરા ભરવાના થતા હોય તે આજદીન સુધીના તેવા તમામ ટેક્ષો જેવા કે મહેસુલ, વિશેષ ધારો વિગેરેની રકમ ભરવાની જવાબદારી હમો બીજા પક્ષનાની રહેશે સહી. અને આજદિન બાદ સદરહુ મીલકતને લાગતા વળગતા તમામ મહેસુલ, વેરા વિગેરેની રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો પહલા પક્ષનાઓની શીરે રહેશે સહી.

(૯) સદરહુ મીલકત તમો પહેલા પક્ષનાએ જોઇ તપાસીને સદરહુ મીલકત અંગે કે ટાઇટલ પણ જોઇ તપાસીને લીધેલ છે. જેથી સદરહુ મીલકત અંગે કે ટાઇટલ અંગે પાછળથી તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઇ તર-તકરાર કરવા-કરાવવાની નથી. અને કરવા-કરાવવામાં આવે તો આથી રદબાતલ થાય સહી. તદઉપરાંત સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા અગાઉ મીલકતનો એરીયા પહેલા પક્ષનાઓએ સ્થળ પર મેળવી લેવાનો રહેશે સહિ.

(૧૦) પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટમાં અથવા **''ફલેટ''** તથા **''દુકાન''**માં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર માળખાકીય ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે પરંતુ તે અનુસંધાને પહેલા પક્ષનાની અન્ય કોઇ માલ મિલકત, ફર્નિચર, કલર, યંત્ર, ઇલેકટ્રોનીકસ સામાન કે ફીનીશીગ મટીરીયલને નુકસાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આવી માળખાકીય ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કરારમાં જણવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે.

(૧૧) સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ રેસીડન્સીયલ તથા કોર્મશીયલ બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તે હમો બીજા પક્ષનાઓ કરી, કરાવી શકીશું સહી અને તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઇ તકરાર કરવાની રહેશે નહિ. અને સંજોગો અનુસાર સદરહુ રેસીડન્સીયલ બિલ્ડીંગના પ્લાનમાં કોઇપણ જાતનો અમુક ટકા સુધારો વધારો કરવા, કરાવવાનો થાય તો ૬૦ ટકા મેમ્બરોની સંમતિ દ્રારા કરી કરાવી શકશો સહી.

(૧૨) જો પહેલા પક્ષના દ્વારા બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગમાં ચીઝલીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, કોર કટીંગ કે અન્ય કોઇપણ રીતે ફેરફાર કરવામાં આવે કે કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડ કરવામાં આવે અને આવા ફેરફાર કે તોડફોડના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથીબીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપત્તીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપત્તિઓ જેવી કે તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેના કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાનિ થાય કે પહેલા પક્ષનાના એપાર્ટમેન્ટને કે બિલ્ડીંગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકસાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા અથવા કોઇપણ પ્રકારના કલેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(૧૩) સદરહુ મીલકતવાળી બિલ્ડીંગમાં બીજા પક્ષનાઓ દ્વારા આપવામાં આવેલ સવલતો જેવી કે લીફ્ટ, પ્લમબીંગ મટીરીયલ, સેનેટરી મટીરીયલ, ઇલેક્ટ્રીકલ કોઇપણ જાતની સુવિધાઓ વિગેરેમાં જે તે કંપની દ્વારા આપવામાં આવેલ વોરંટી સુધીની જવાબદારી રહેશે સહિ.

(14) BUC મળ્યા બાદ ફાયર સીસ્ટમનું એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનું સમયસર મેઇન્ટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની રહેશે. જો સોસાયટી ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમના એન.ઓ.સી. રીન્યુ કરાવવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમનું મેઇનટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાઇટીંગ સીસ્ટમમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહીં અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકસાનીને રીપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.

(૧૫) સદરહુ મીલકત જે ઇમારતમાં આવેલી છે તે ઇમારતોમાં મુકવામાં આવેલ રાસુકી સગવડો જેવી કે દાદર, સી.ઓ.પી.ની. જગ્યા, કોમન પેસેજ, ટેરેસ, ગટર લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન તેમજ મીટર, પાણી લાઇન વિગેરેનો ઉપભોગ અન્ય હોલ્ડરોએ સાથે મળીને સમજી રાસુકો વપરાશ કરવાનો રહેશે સહિ. તેના મેઇન્ટેનન્સની રકમ ફાળે પડતી ભોગવવાની રહેશે સહી.

(**૧૬**) સદરહું બિલ્ડીંગના છેલ્લા માળ ઉપર અગાસી આવેલ છે. અમો વધારાના એફ.એસ.આઇ. મુજબનુ બાંધકામ ન કરીએ ત્યાં સુધી સદરહું બિલ્ડીંગની અગાસી તમો મિલકત ઓનર્સની સહીયારી સુવિધા ગણવાની છે. તેમાં તમારો વ્યકિતગત હકક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ નથી. પરંતુ અન્ય ઓનર્સ કબજેદાર સાથે સહીયારી રીતે ટેરેસનો ઉપયોગ, ઉપભોગ, ભોગવટો કરવાની પરવાનગી તમોને આપેલ છે. ભવિષ્યમાં એફ.એસ.આઇ. માં વધારો થાય ત્યારે અમોને વધારાનુ બાંધકામ કરવા માટે ડેવલપ કરવા માટે વેચાણ કરવા સહિત તમામ પ્રકારના હકકો અને અધિકાર છે. તેમા તમારે કોઇપણ પ્રકારનો અવરોધ કરવાની નથી કે અટકાયત કરવાની નથી કે ભવિષ્યમાં વ્યકિતગત કે સંયુકત રીતે એશોસીએશન મારફતે કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવાનો રહેતો નથી કે તમોને કોઇપણ પ્રકારનો દાવો કરવાનો હકક નથી. સમગ્ર બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકસાન થાય તેવા કોઇપણ ટાવર કે મશીનરી ડેવલોપર્સની મંજુરી લીધા વિના મુકી શકાશે નહી. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે. ટુંકમાં આખુ બિલ્ડીંગ વેચવાનું થાય તો બિલ્ડીંગની અગાસી(ટેરેસ) બિલ્ડીંગનો હિસ્સો ગણાશે અને તે બિલ્ડર્સના હિસ્સે આવશે. તેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૭) સદરહુ મીલકતવાળી ઇમારત આવેલ છે તેમાં તમામ હોલ્ડરો સાથે ભેગા મળીને કોઇ એસોસીએશન કે મંડળી કે સર્વીસ સોસાયટીનું આયોજન કરે તો તેમાં પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય/મેમ્બર બનવાનું રહેશે સહિ. અને તેના તમામ નીતી નિયમો, ઠરાવો તથા લાગુ તમામ શરતનોું ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે સહિ.

(૧૮) આ સાટાખતનો કરાર રદ કરવાનો પ્રસંગ ઉભો થાય ત્યારે તે અંગેનો તમામ ખર્ચની તમામ જવાદારી તમો પહેલા યાને કે ખરીદનારાની રહેશે સહી અને સદરહુ વેચાણ સાટાખત રદબાતલ કરવાનો રજીસ્ટ્રેશનનો પુરેપુરો ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે સહિ.

(૧૯) આમ ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાની કોઈપણ પ્રકારની રેરાના કાયદામાં જણાવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહીં.

-: **<u>વેચાણ આપેલ મિલકતની વિગત</u>** :-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સીટી સબ-ડીસ્ટ્રીકટ, હાલ મજુરાના મોજે ગામ ભીમરાડનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૮/૧, બ્લોક નં. ૯૨ થી નોંધાયેલી જમીન કે જેનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ સુમારે ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૭૫-૮૮ આરે. ચો.મી વાળી બિનખેતીની જમીન, જેનો આકાર રૂા. ૯.૩૧ છે. જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૩ (ભીમરાડ) માં સમાવેશ થતાં સદર જમીનને ફા. પ્લોટ નં. ૧૩ ફાળવવામાં આવેલ છે, જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ ૪૯૩૨.૦૦ સમ.ચો.મી છે. તે પૈકી સબ-પ્લોટ નં. એ વાળી જમીન જેનુ ક્ષેત્રફળ ૨૬૯૧.૬૫ સમ.ચો.મી છે તે વિગતની તથા વર્ણનવાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ મિલકત કે જે **''ઓલીવા હાઈટસ''** નામે ઓળખાય છે તે મિલકત પૈકી ....**બિલ્ડીંગમાં .... માળ** પર આવેલ **ફલેટ નંબર : ....** જેનું કુલ બિલ્ટઅપ એરીયાનુ ક્ષેત્રફળ **........... ચો.ફુટ યાને .... સમ.ચો.મી** છે તથા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ **........... ચો.ફુટ યાને .... સમ.ચો.મી** છે તે તથા તળની જમીનમાં બાંધકામના પ્રમાણસર **......... સમ.ચો.મી** વણવહેંચાયેલા અવિભાજય હિસ્સા વાળી મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત દરોબસ્ત.

એણી વિગતનો આ સાટાખત યાને વેચાણના કરારનો લેખ હમો બીજા પક્ષનાઓએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, સાંભળી, હમારી અકકલ, હોશિંયારીમાં તન-મનની સંપૂર્ણ સાવધ અને બિનકેફ અવસ્થામાં કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ કે ધાક-ધમકીમાં આવ્યા વિના કરી આપેલ છે. જે હમો બીજા પક્ષનાને તથા અમારા વંશવાલી વારસો સકસેસરો, એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, વિગેરે ઇત્યાદી તમામને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા થાય સહી અને રહેશે સહી.

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

....

મેસર્સ પ્રેસ્ટીઝ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના ભાગીદારો

(૧) અસ્ફાક હાજીયુનુસ નુરાની
(૨) સની પુરણ ચાંદવાણી
(૩) મહંમદ મુનીર મહંમદ ઈરફાન ચામડીયા
(૪) મહંમદ હનીફ મારખાની

તમામ ભાગીદારો વતી અને તરફે, ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત ભાગીદાર
શ્રી

‘‘ઓલીવા હાઈટસ’’ <u>ફલેટ નં.........</u>

<u>વેચાણ આપનાર બીજા પક્ષના</u>

મેસર્સ પ્રેસ્ટીઝ કોર્પોરેશન એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના ભાગીદારો

(૧) અસ્ફાક હાજીયુનુસ નુરાની

(૨) સની પુરણ ચાંદવાણી

(૩) મહંમદ મુનીર મહંમદ ઈરફાન ચામડીયા

(૪) મહંમદ હનીફ મારખાની

તમામ ભાગીદારો વતી અને તરફે, ભાગીદારી પેઢીના અધિકૃત ભાગીદાર

શ્રી

. . . .

<u>વેચાણ લેનાર પહેલા પક્ષના</u>

શ્રી....

. . . .