

—:: કબજા વગરનું સાટાખત ::—

સવંત ૨૦૭૧ ના
તારીખ : મી, માહે :

ને વાર :
, સને : ૨૦૧૫ ના અંગ્રેજી દિને.....

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પહેલાપક્ષના યાને વેચાણ રાખનાર :-

શ્રી

ઉ.આ.વ. : , ધંધો :

રહેવાસી :

ઈન્કમેટેક્ષ પી. એ. નં. A

Email :-

—// જેઓને હવે પછી આ સાટાખતના લેખમાં પહેલાપક્ષના અગર તમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં પહેલાપક્ષના પોતે તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, તેઓનાં વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે. //

જોગ લી.....

આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને બીજાપક્ષના યાને વેચાણ આપનાર :-

"હેમ્પીહોમ કોર્પોરેશન" (એક ભાગીદારી પેઢી જેનું ઠેકાણું : ઉધના—મગદલ્લા

રોડ, વેસુ, સુરત મુકામે આવેલ છે તે પેઢી) વતી તથા તેના ભાગીદારો :-

ઈન્કમેટેક્ષ પી. એ. નં. AADFH 4185 N.

Email :-

(૧) શ્રી હિંમતભાઈ બાબુભાઈ સોરઠીયા

ઉ.આ.વ. : ૪૫, ધંધો : બિલ્ડર્સ,

રહેવાસી : પહેલા માળે, શાંતિનિકેતન, એસ. ડી. જૈન સ્કુલની બાજુમાં, વેસુ ચાર

રસ્તા, ઉધના—મગદલ્લા રોડ, સુરતના...

(૨) શ્રી મુકેશભાઈ ભાયાભાઈ પટેલ

ઉ.આ.વ. : ૪૦, ધંધો : બિલ્ડર્સ,

રહેવાસી : ઉપર મુજબ.

ઉપરોક્ત અનુક્રમ નં. ૧ તથા ૨ ના વતી તથા તેમના કુલમુખત્યાર તરીકે...

શ્રી બિપીનભાઈ જસમતભાઈ ગોળકીયા

ઉ.આ.વ. : ૩૪, ધંધો : નોકરી,

રહેવાસી : ઉપર મુજબ.

—// જેઓને હવે પછી આ સાટાખતના લેખમાં બીજાપક્ષના અગર અમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં બીજાપક્ષના પોતે તથા સદરહુ પેઢીના ભાગીદાર તરીકે પોતે તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, તેઓનાં વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે. //

જત આજરોજ અમો બીજાપક્ષના તમો પહેલાપક્ષનાને આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :-

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ મજુરા સબ—ડીસ્ટ્રીક્ટના મોજે .ફંદના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૨, રી. સર્વે નં. ૩૫ પૈકી ૨ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૫૦૦—૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટી.પી.

સ્કીમ નં. ૨૯ (રૂંઢ-વેસુ-મગદલ્લા) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૦૪/૨ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૮૧૨૫-૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ "હેપ્પી ગોલ્ડમાઈન શોપર્સ" ના નામાળ ઉપર આવેલ દુકાન નં..... વાળી મિલકત કે જેનો બીલ્ટઅપ એરીયા : ચો.મી. અને કારપેટ એરીયા :ચો.ફુ. છે. તે મિલકત (કે જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વધુ સ્પષ્ટ વિગત અને વર્ણન નથી દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત) અમો બીજાપક્ષનાની માલીકીની ચાલી આવેલી છે. સદરહુ મિલકત તમો પહેલાપક્ષના અમો બીજા પક્ષના કનેથી ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ હોય આજરોજ આ સાટાખત નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન કરવામાં આવેલ છે. જે સાટાખતની શરતો નીચે મુજબ છે.

—:: શરતો ::—

(૧).. સદરહુ મિલકત (કે જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વધુ સ્પષ્ટ વિગત અને વર્ણનથી દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત) અમો બીજાપક્ષનાની માલીકીની ચાલી આવેલી છે. સદરહુ મિલકત અંગે અમોને વ્યવસ્થા, સંચાલન, કરવા કરાવવાનો હકક અને અધિકાર રહેલો છે અને તે હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહુ મિલકત તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે.

(૨).. સદરહુ મિલકત અંગેની જમીન માટે મે. કલેક્ટરશ્રી, સુરતનાએ તેઓશ્રીની કચેરીના હુકમ નં:(જે)બખપ/એસ.એમ.સી./તત્કાલ/એસ.આર.નં.૨૯/૨૦૧૩/વશી ૪૨૭૭/૨૦૧૩/ તા.૧૨/૦૮/ ૨૦૧૩ વાળા હુકમથી સદરહુ જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન તરીકે જાહેર કરેલ છે.

(૩).. સદરહુ મિલકત અંગેની જમીન અંગેની જમીન મે. કલેક્ટરશ્રી, સુરતનાએ તેઓશ્રીની કચેરીના હુકમ ક્રમાંક: (જે)/ બખપ/ તપસ/ક-૬૭/૨જી.નં.૧૪૨/૨૦૧૫-૧૬ તા.૧૮-૦૬-૨૦૧૬ વાળા હુકમથી સદરહુ જમીન વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન તરીકે જાહેર કરેલ છે અને જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હકક પત્રકના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૨૦૬૧ થી તા. ૧૩-૦૭-૨૦૧૬ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા. ૦૭-૦૮-૨૦૧૬ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલ છે.

(૪).. સદરહુ મિલકતના પ્રોજેક્ટ માટે એરપોર્ટ ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડિયા, પશ્ચિમ રીજીયન તરફથી તેઓના પત્ર ક્રમાંક : BT-1/N.O.C/SURAT/15/B/258/1836/1088-91/તા.૦૬-૧૧-૨૦૧૫ ના રોજથી હાઈટ કલીયરન્સ અંગેનું સર્ટીફિકેટ આપવામાં આવેલ છે.

(૫).. સદરહુ મિલકતના પ્રોજેક્ટ માટે ગુજરાત પોલ્યુશન કંટ્રોલ બોર્ડ, ગાંધીનગર તરફથી એન્વાયરમેન્ટ કલીયરન્સ નં.SEIAA/GUJ/EC/8 (a)/ 322/ 2016, તા. ૧૦-૦૫-૨૦૧૬ થી સર્ટીફિકેટ આપવામાં આવેલ.

(૬).. સદરહુ મિલકત અંગેની જમીન મોજે. રૂંઢ ના રે.સ.ન.ઉપપૈકી ૨ ના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૯(રૂંઢ-વેસુ-મગદલ્લા) ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૦૪/૨ વાળી જમીન અંગેના બાંધકામના પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી મંજૂર કરવામાં આવેલ અને રજાચિટ્ટી નં. ટી.ડી.ઓ./ ડી.પી. નં. ૧૬૫, તા. ૨૪-૬-૨૦૧૬ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

(૭).. સદરહુ મિલકત અંગેની જમીન મોજે. રૂંઢ ના રે.સ.ન.ઉપપૈકી ૨ ના ટી.પી.સ્કીમ નં. ૨૯(રૂંઢ-વેસુ-મગદલ્લા) ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૦૪/૨ વાળી જમીન ઉપર બાંધકામ થનાર વાણિજ્ય હેતુના પ્રોજેક્ટ હેપ્પી ગોલ્ડમાઈન શોપર્સ માટે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ

ડેવલપમેન્ટ-રેરા)ના જનરલ રુલ્સ -૨૦૧૬ મુજબ રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર તા. / ૨૦ થી નોંધણી કરાવવામાં આવેલ છે.

(૮).. સદરહુ પ્રોજેક્ટ હેપ્પી ગોલ્ડમાઈન શોપર્સમાં આવેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં બતાવવામાં આવેલ સદરહુ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત જે જમીન ઉપર આવેલ છે તે જમીનની ૭/૧૨ ની નકલ, તમામ ફેરફાર નોંધોની નકલ, મંજૂર થયેલા પ્લાનની નકલ, લે-આઉટ પ્લાન તથા ડીઝાઈનની નકલ તથા તમામ સ્પેસીફિકેશનની વિગતો તથા ટાઈટલને લગતાં અન્ય પુરાવાઓ તથા બીનખેતીનાં હુકમની જરૂરી નકલોની માસ્ટર ફાઈલ તથા રીયલ એસ્ટેટ (નિયમનો અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તેની નીચેનાં નિયમો અને નિયમનોમાં જણાવ્યા મુજબનાં અન્ય સંબંધીત દસ્તાવેજોનું નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ 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 તમો પહેલા પક્ષના હમો બીજા પક્ષના કનેથી નીચે દર્શાવેલ વિગત તથા વર્ણનવાળી મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છો.

(૯).. સદરહુ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ જેનો પ્રતિ ચોરસ ફુટ ભાવ રૂા...../- નક્કી કરેલ છે જેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા...../- (અંકે રૂપિયા) પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ મિલકત હાલ જે ફાયનલ કારપેટ એરીયા જણાવીને વેચાણ આપેલ છે તે બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અમો બીજાપક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષનાને મેળવી આપવાનો રહેશે અને જો નક્કી થયેલ કારપેટ એરીયાથી ૩% થી વધુ થશે તો તેની ચો.ફુટ પ્રમાણે કિંમત તમો પહેલાપક્ષનાએ અમો બીજાપક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે. તેમજ નક્કી થયા કરતાં ૩% થી ઓછો કારપેટ એરીયા થશે તો ચો.ફુટ પ્રમાણે કિંમત અમો બીજાપક્ષનાએ તમો પહેલાપક્ષનાને પરત ચુકવવાની રહેશે.)

(૧૦).. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ તમો પહેલાપક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને આ સાટાખત કર્યાના દિનથી ૨૪ માસની મુદતમાં નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે. તેમજ સદરહુ તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકત અમો બીજાપક્ષનાએ ૨૪ માસમાં કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ અને બી.યુ.સી. મેળવી આપી સોપી આપવાની રહેશે. આમ આ સાટાખતની મુદત ૨૪ માસ સુધીની નક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ મિલકતની કિંમત વર્તમાન સમયની જંત્રી બજારકિંમત તથા બાંધકામને આનુસંગિક ચીજવસ્તુઓના અંદાજિત કિંમતને આધારે નક્કી કરેલ છે. સરકારી નિયમનોથી કે અન્ય આકસ્મિક કારણોસર ભાવ વધારો થાય તો તે માટે તમો પહેલાપક્ષનાને જાણ કરીને ભાવ વધારો કરવાનો અમો બીજાપક્ષનાઓને અબાધિત હકક રહેશે.

સદરહુ મિલકતની અવેજની રકમ નીચે જણાવ્યા મુજબ તબક્કાવાર તમો પહેલાપક્ષનાએ અમો બીજાપક્ષનાને ચુકવી આપવાની છે.

હપ્તો ક્રમ	% (કુલ અવેજનાં)	બાંધકામનો તબક્કો
૧	૩૦%	રજી.સાટાખત વખતે
૨	૧૫ %	પ્લીન્થ લેવલ
૩	૨૫ %	સ્લેબ લેવલ, પોડિયમ અને સ્ટીલટ લેવલ
૪	૫%	દિવાલ, ઈનર પ્લાસ્ટર, ડોર, વિન્ડો, ફ્લોરીંગ લેવલ
૫	૫%	સ્ટેરકેસ, લીફ્ટવેલ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ
૬	૫%	પ્લમ્બીંગ, વોટર પુફીંગ, આઉટ પ્લાસ્ટર, એલીવેશન

૭	૧૦%	વોટરપંચ, ટેરેસ, લીફ્ટ, ઈલે.ફીટીંગ્સ
૮	૫%	કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ પહેલા

(૧૧).. આ સાટાખતની ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણેની મુદતમાં તમો પહેલાપક્ષના અમો બીજા પક્ષના વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપો ત્યારે તમો પહેલાપક્ષના પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજાપક્ષનાએ કરી આપવાનો રહેશે સહી. સદરહુ મિલકતની નકકી થયેલ સમયમર્યાદા મુજબ પ્રથમપક્ષના ચૂકવણી બાબતે કસૂર કરે કે વિલંબ કરે તો તે વિલંબિત સમયનું વાર્ષિક ૮% લેખે વ્યાજ બીજાપક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. તેમજ બીજાપક્ષના જો યોગ્ય કારણ વિના મિલકતનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરશે તો વિલંબિત સમયનું વાર્ષિક ૮% લેખે વ્યાજ પ્રથમ પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. આ સાટાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટાંપ ખર્ચ, રજી. ફી, વકીલ ફી વિગેરે ખર્ચ તમો પહેલાપક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે સહી. સદરહુ મિલકતનો કબજો અમોએ તમોને સુપ્રત કરેલ નથી. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજ તથા અન્ય સર્વિસ ચાર્જીસની રકમ નકકી થયા પ્રમાણે સમયસર ચુકતે મળ્યા બાદ અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ અમોએ તમોને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી. તમો પહેલાપક્ષના ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબની રકમના સળંગ ૩ માસ સુધી બીજાપક્ષનાને ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જશો ત્યારે બીજાપક્ષના ૧૫ દિવસની નોટીસ આપી સાટાખત રદ કરી શકશે.

(૧૨).. સદરહુ મિલકત નબોજી, નકર્જી, નજોખમી અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ્સ વાળી મિલકત છે. સદરહુ મિલકતમાં અમો બીજાપક્ષના સિવાય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક હીસ્સો કે અધિકાર રહેલો નથી. સદરહુ મિલકત અમો બીજાપક્ષનાએ આ અગાઉ કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય રીતે તબદીલ કરેલ નથી. તેમજ તેવા કોઈ લખાણો અમો બીજા પક્ષનાએ અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સંસ્થાની તરફેણમાં કરી કરાવી આપવા નકકી કરેલ નથી. સદરહુ મિલકત અમો બીજાપક્ષનાએ કોઈના જામીન તરીકે જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી. અને કોઈપણ કોર્ટપ્રકરણમાં મનાઈ હુકમ ચાલુ નથી.

(૧૩).. સદરહુ મિલકત તળેની જમીનમાં આયોજીત હેપ્પી ગોલ્ડમાઈન શોપર્સ અંગેના તમામ ટાઈટલ્સ તમોએ તપાસી લીધા છે જેથી ટાઈટલ અંગે હાલ કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારની તર-તકરાર તમોએ કરવા કરાવવાની નથી. તમો પહેલાપક્ષનાએ ચૂકવવાની થતી અવેજની રકમમાં સદરહુ મિલકતનો સમાવેશ થાય છે હાલના અને વખતોવખતના કાયદાની રૂએ હાલ જે ૨.૨૫ (૧.૮ + ૨૫ % પેઈડ) એફ.એસ.આઈ. પ્લાન મુજબ વાપરવામાં આવેલ છે. અને તે પ્રમાણે બાંધકામ થશે તેનાથી વધારે બાંધકામ યાને એફ.એસ.આઈ. કે અન્ય મળવાપાત્ર વધારાનું બાંધકામ મળી શકે તેમ હોય યાને પેઈડઅપ એફ.એસ.આઈ. કે ફ્લોટીંગ એફ.એસ.આઈ. મળે તો તે વધારાનું બાંધકામ કરવા અમો બીજાપક્ષના હકકદાર છીએ અને જેના થકી મળનાર વધારાના બાંધકામની માલિકી ફક્ત અમો બીજાપક્ષનાની રહેશે અને એફએસઆઈ મુજબ બીજાપક્ષના બાંધકામ કરે યા કરાવે જેમાં પહેલાપક્ષનાની આ સાટાખતના લેખથી મુક્ત સંમતિ ગણાશે. જે કામે રીવાઈઝડ પ્લાન મંજૂરી માટે તમો પહેલાપક્ષનાની સહી સંમતિની જરૂર રહેશે નહીં અને જે અંગે તમો પ્રથમપક્ષનાએ કે અન્ય સભ્યોએ કોઈપણ પ્રકારની તર-તકરાર કરવા કરાવવાની નથી.

(૧૪).. સદરહુ મિલકતની નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઇલેક્ટ્રીક મીટર માટેના ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડના તમામ ચાર્જીસ (કેબલ ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફોર્મર, કોન્ટ્રાક્ટર અન્ય વિગેરે) સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરાની રકમ તથા આઈ.સી. ના નાંણાની રકમ, વિશેષ ધારો, ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ, મહેસુલ, સોસાયટી એડવાન્સ મેઈન્ટેનન્સ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, સોસાયટી ફોરમેશન ચાર્જ, લીગલ ડોક્યુમેન્ટ ફાઈલ ચાર્જીસ, ગેસ લાઈન, સેફ્ટી ગ્રીલ, જી.એસ.ટી., વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી. જેનો ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ બીજાપક્ષના કહે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે

સહી. સદરહુ મિલકતનું બીયુસી મળી ગયા બાદ સર્વિસ સોસાયટી સોપાય ત્યાં સુધીનું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ બીજાપક્ષના પહેલાપક્ષના પાસેથી વસૂલ કરવા હકકદાર રહેશે.

(૧૫)... સદરહુ મિલકતમાં ચાલુ બાંધકામ દરમ્યાન કે બાંધકામનો કબજો આપ્યા બાદ કોઈક સંજોગોસર કુદરતી આપત્તિઓ જેવી કે ઘરતીકંપ, નદી કે વરસાદના પાણીથી પુર આવવા કે આગ કે વાવઝોડુ કે માનવસર્જીત આપત્તિઓ કે રમખાણો, યુધ્ધ વિગેરેના કારણે સદરહુ મિલકતના ચાલુ બાંધકામ દરમ્યાન જો કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની સમગ્ર જવાબદારી તમો પહેલાપક્ષનાની રહેશે તે અંગે બીજાપક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી કે રહેશે નહીં. તેમજ ચાલુ પ્રોજેક્ટ દરમ્યાન સરકારી/ અર્ધ સરકારી કચેરીના નિયમો કે ટેક્ષમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર થાય તો તે પહેલાપક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી.

(૧૬)..સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ તમોએ ફક્ત વાણિજ્યના માટે જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાયનો ઉપયોગ તમોએ કરવાનો નથી. સદરહુ મિલકતના એવા કોઈપણ પ્રકારના માલસામાન કે જે વિસ્ફોટક હોય, હાનિકારક હોય પર્યાવરણને નુકસાનકારક હોય, વધુ વજનદાર હોય કે જેનાથી ધ્રુજારી ઉત્પન્ન થાય અને બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરને નુકસાન કરે તેવી હોય તેવી કોઈપણ પ્રકારની મશીનરીનો ઉપયોગ કરવાનો નથી. સદરહુ મિલકત તમો પહેલાપક્ષનાને સોંપ્યાની તારીખથી ૫ વર્ષ સુધી સ્ટ્રક્ચરલ કે આરસીસી મેમ્બર્સની ખામી હશે તો અમો બીજાપક્ષના પોતાના ખર્ચે કરાવી આપશે પરંતુ અમો બીજાપક્ષનાની પરવાનગી વિના સ્ટ્રક્ચર કે બાંધકામમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ હશે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી પહેલાપક્ષના અને સોસાયટીની રહેશે. સદરહુ મિલકતમાંથી તમોએ કોઈપણ વસ્તું નીચે ફેંકવાની નથી કે જેથી કરીને અન્ય હોલ્ડર્સને કે બિલ્ડીંગ પાસે આવેલ અન્ય સભ્યોને કોઈ અડચણરૂપ થાય કે આવવા જવામાં તકલીફ ઉપસ્થિત થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમોએ કરવા કરાવવાનું નથી. સદરહુ બિલ્ડીંગમાં જે કોમન પેસેજ આવેલ છે તે પેસેજો ખાલી રાખવાના રહેશે. તેમજ પેસેજોમાં કોઈપણ હોલ્ડર્સે કોઈપણ પ્રકારની વસ્તુઓ મુકવાની નથી.

(૧૭)..સદરહુ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી થયેલ મિલકત કે જે "હેપ્પી ગોલ્ડમાઈન શોપર્સ" નામના પ્રોજેક્ટમાં આવેલ છે અને પ્રોજેક્ટ માટેનાં પ્રકાશિત કરેલ બ્રોશર્સમાં દર્શાવેલ છે તેવી સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે સીક્યુરીટી કેબીન, બુમ બેરીયર એન્ટ્રી, ગાર્ડ રૂમ વીથ ટોઈલેટ, અન્ડરગ્રાઉન્ડ અને ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, એડવરટાઈઝીંગ બોર્ડ, સોસાયટી ઓફીસ, બિલ્ડીંગ આઉટલુક એલીવેશન, કોમન ટોઈલેટ, જનરેટર, ફાયર સેફ્ટી, એટ્રીયમ એરીયા, ઈન્ટરકોમ, સી.સી. ટી.વી. કેમેરા, લીફ્ટ, ગાર્ડન વીથ ફાઉન્ટેન, વોટર કુલર, સીટીંગ એરીયા, ગ્રાઉન્ડ એરીયામાં વાઈ-ફાઈ ઝોન, ગ્લાસ એલીવેશન અને કમ્પોઝીટ પેનલ વિગેરે તમામનો વપરાશ અને જાળવણી "હેપ્પી ગોલ્ડમાઈન શોપર્સ" ના તમામ સભ્યોએ સાથે ભેગા મળીને ફાળે પડતો ચોરસ ફુટ પ્રમાણે સોસાયટી નક્કી કરે તે પ્રમાણે ચુકવવાનો રહેશે સહી. મજકુર "હેપ્પી ગોલ્ડમાઈન શોપર્સ" પ્રોજેક્ટની કોમન ફેસીલીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, સાફ સફાઈ ખર્ચને લગતા તમામ ખર્ચાઓ તેમજ અન્ય સહીયારી યાને રાસુકા વપરાશની સગવડોની જાળવણી તથા વપરાશી ખર્ચ વિગેરે તમામ સભ્યોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ ભોગવવાનો રહેશે સહી. ઈમારતની જાળવણી કરવા તથા કોમન ફેસીલીટીઓની જાળવણી કરવા માટે મેઈન્ટેનન્સ ઉધરાવી તથા તમામ ખર્ચાઓ અંગે બીજાપક્ષના જે સર્વિસ સોસાયટી બનાવે અને તેના સભાસદ બનવાનું પહેલાપક્ષનાએ ફરજીયાત છે. અને તેના તમામ નિતી-નિયમો, ફેરફાર કે બદલાવ કરવામાં આવે તે તમામ તમો પહેલાપક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી. અને જ્યાં સુધી સર્વિસ સોસાયટી બને નહીં ત્યાં સુધી બીજા પક્ષના ચો.ફટુ પ્રમાણે જે ૫ વર્ષનું મેઈનટેનન્સ તમો પહેલાપક્ષનાએ ફરજીયાત રીતે ચુકવી આપવાના રહેશે જે રકમ અમો સોસાયટી રજીસ્ટ્રેશન થયા બાદ અને સોસાયટી સોપવાની થાય ત્યાં

સુધીનો મેઈન્ટેનન્સના ખર્ચની રકમ બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ સોસાયટીને બીજાપક્ષનાં સુપ્રત કરી આપશે.

(૧૮).. જો કોઈપણ કારણોસર કોઈ મુદ્દે આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ થાય તેવા કોઈપણ સંજોગોમાં આપણે પક્ષકારોએ કોર્ટનો આશરો લેવાનો નથી. તેવા સંજોગોમાં આર્કીટેક્ટશ્રી અથવા લવાદ (મીડીયેટર) જે નક્કી કરે તે પક્ષકારોએ માન્ય રાખવાનું રહેશે.

(૧૯).. સદરહુ ઉપરોક્ત જણાવેલ તમામ શરતોનું તમો પહેલાપક્ષના પાલન નહીં કરો અને નિયત સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવામાં કસુર કરો તો આ સાટાખત રદ થયેલ ગણવાનું રહેશે અને તમોએ ચુકવેલ નાણાં સદરહુ મિલકત વેચાણ કર્યા બાદ તેની પુરેપુરી રકમ મળ્યેથી છેલ્લા હપ્તા વખતે અમોએ તમોને નુકશાનીની રકમ બાદ કરી ચુકવવાની રહેશે. તેવીજ રીતે સદરહુ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત અંગેની વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ નક્કી થયેલ સમય મર્યાદામાં સમયસર તમો પહેલાપક્ષના અમો બીજાપક્ષના ચુકવી આપો ત્યારે સદરહુ મિલકત અંગેનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી કરાવી લેવા તૈયાર અને રાજીખુશી હોય તેમ છતાં તેવો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો બીજાપક્ષના કરી કરાવી આપવા ઈન્કાર કે આનાકાની કરીએ તો તર-તકરાર ઉપસ્થિત કરી શકાશે નહીં.

(૨૦).. સદરહુ મિલકત અંગેના આ સાટાખતનો તમામ ખર્ચ તથા કરવામાં આવનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો સમગ્ર ખર્ચ આ સાટાખતના પહેલાપક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે સહી.

-:: પરિશિષ્ટ ::-

-:: વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની વિગત ::-

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ મજુરા સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટના મોજે .રૂંઢના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૨, રી. સર્વે નં. ૩૫ પૈકી ૨ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ : ૧૨૫૦૦-૦૦ ચો.મી. છે તે જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૨૯ (રૂંઢ-વેસુ-મગદલા) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૦૪/૨ ફાળવવામાં આવેલ છે અને જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૮૧૨૫-૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ "હેપ્પી ગોલ્ડમાઈન શોપર્સ" ના નામાળ ઉપર આવેલ દુકાન નં..... વાળી મિલકત કે જેનો બીલટઅપ એરીયા : ચો.મી. અને કારપેટ એરીયા :ચો.ફુ. છે. તે મિલકત (કે જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વધુ સ્પષ્ટ વિગત અને વણ નથી દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત) તથા બિલ્ડીંગ તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત તે માહેના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મિલકત.

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ અમો બીજાપક્ષનાએ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તનમનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, સાંભળી, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ કે ઘાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે, જે અમોને પોતાને તથા અમારા વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ તત્રે.....શાખ