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

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

સંવત ૨૦૭૮ ના ....ને, વાર : ....વાર તારીખ : .... માહે : .... સને : ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને...

આ સાટાખત લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે પહેલા પક્ષના:

....

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, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જોગ લી...

આ સાટાખત લખી આપનાર યાને વેચનાર તે બીજા પક્ષના:-

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. : ૩૨, 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, એસાઈનીઓ, 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 ડીંડોલી**ના **રેવન્યુ સર્વે નં.૩૧, ૩૨, બ્લોક નં.૧૧૧** થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩-૭૨-૩૧ હે.આરે.ચો.મી. યાને ૩૭૨૩૧ ચોરસ મીટર, આકાર રૂા.૧૦૪૧૯.૦૦ પૈસા છે, જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૯ (ગોડાદરા-ડીંડોલી) ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૯૯ અને ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૪૨૦૦ ચોરસ મીટર છે. જે પૈકી પ[illegible]મ દિશા તરફની સબ-પ્લોટ નં.૧ વાળી ૧૨૧૦૦ ચો.મી. જમીન જેમાં મંજુર કરાવેલ **સબ-ડીવીઝન પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૧-સી** કે જેનુ રેવન્યુ રેર્કડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩૭૩૭ ચોરસવાર યાને **૩૧૨૫ ચોરસ મીટર**

અને સુરત મહાનગરપાલિકા દફતરે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૩૭૩૮.૨૧ ચોરસવાર યાને **૩૧૨૫.૬૨ ચોરસ મીટર** છે. (ઓરીજીનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૪૮૦૮.૬૫ ચોરસ મીટર) છે. તે બીનખેતીની જમીન ઉપર **"પ્રયોશા ઓર્ચીડ"** ના નામથી બાંધકામનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, જે પ્રોજેકટ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરેટી (રેરા) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળ છે, અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર.. છે.અને તેમાં જુદી જુદી બિલ્ડીંગો/વિંગો બાંધવામાં આવેલ છે,તે ઈમારતના **"બિલ્ડીંગ-..... માં" છઠ્ઠા 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 મિલકતના અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતના તથા રાસુકા વાપરવાના હકક સહિતની મીલકત 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 **ફલેટ 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 પક્ષનાઓની માલીકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટ હેઠળની ચાલી આવેલ છે. હમો બીજા પક્ષનાઓએ સદરહુ મિલકત અંગે વહીવટ, વ્યવસ્થા, સંચાલન, વેચાણ, નિકાલ કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે, અને તેવા પાકા હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

૨. સદરહુ મોજે ડીંડોલીના રેવન્યુ સર્વે નં.૩૧ થી નોંધાયેલી જમીનના માલીક મનુભાઈ રણછોડભાઈ પોતે તથા સગીર ધનસુખ અને રમેશ મનુભાઈના વાલી તરીકેની ચાલી આવેલા. ત્યારબાદ મજકુર જમીન મનુભાઈ રણછોડભાઈ પોતે તથા સગીર ધનસુખ અને રમેશ મનુભાઈના વાલી તરીકે તા.૧૭/૦૪/૧૯૪૦ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે દયાળજીભાઈ વસનજીભાઈને વેચાણથી આપેલ. જે વેચાણ અંગેની નોંધ મજકુર જમીનના ગામ દફતરે નમુના નં.૬ માં નોંધ નંબર : ૩૮૦ તા.૨૪/૦૬/૧૯૪૦ ના રોજથી નોંધ પડેલ છે. જે નોંધ તે બાદ પ્રમાણીત થયેલ છે, અને એ રીતે મજકુર જમીનનાં માલીક દયાળજીભાઈ વસનજીભાઈ થયેલા, ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકએ તેમના ભાઈઓ નામે જીવણભાઈ વસનજી અને ડાહ્યાભાઈ વસનજીના નામો સામાયીકપણામાં ગામ દફતરે દાખલ કરાવેલા. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં.૬૩૪ તા.૧૫/૦૮/૧૯૫૦ ના રોજથી કરવામાં આવેલી.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન અંગે અગાઉ સને.૧૯૭૪ ના અરસામા મર્હુમ ડાહ્યાભાઈ વસનજીભાઈના વારસદાર સહમાલીક દયાળજીભાઈ વસનજીભાઈ વિરુધ્ધ

સ્પે.દિ.મુ.નં. ૧૩૭/૭૪ નો દાવો થયેલો અને સદરહુ દાવાના કામે નામદાર કોર્ટે તા.૨૯/૧૨/૧૯૭૬ ના રોજથી હુકમનામું કરેલ, અને તે મુજબ મૂળ સર્વે નં.૩૧ વાળી ૩૧૪૬૪ ચોરસ મીટર જમીન પૈકી પૂર્વે દિશા તરફથી ૧૮૬૧૫ ચોરસ મીટર જમીન મર્હુમ ડાહ્યાભાઈ વસનજીભાઈની શાખાની માલીકીની જાહેર કરેલી. જ્યારે બાકી રહેતી જમીનનાં માલીક દયાળજીભાઈ વસનજીભાઈ તથા જીવણજી વસનજીની રહેલી.

એજ રીતે મોજે : ડીંડોલી સર્વે નં.૩૨ વાળી જમીન મકનભાઈ કાળાભાઈની માલીકીની ચાલી આવેલી. જેઓ તા.૨૫/૦૯/૧૯૪૪ ના રોજ ગુજરી જતા તેમણે તેમની હયાતીમાં તા.૧૩/૦૯/૧૯૪૪ ના રોજ કરેલ વીલની રૂએ સદરહુ જમીન વારસાઈ હકકે ગામ દફતરે બાઈ ગંગા તે મકનભાઈ કાળાભાઈની વિધવાના નામે દાખલ થયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૫૩૮, તા.૦૫/૦૫/૧૯૪૫ ના રોજથી દાખલ થયેલ. અને એ રીતે મજકુર વીલ અને તેની નોંધની રૂએ સદરહુ સર્વે નં.૩૨ વાળી જમીનના માલીક બાઈ ગંગા તે મકનભાઈ કાળાભાઈની વિધવા થયેલા. ત્યારબાદ મજકુર જમીન બાઈ ગંગા તે મકનભાઈ કાળાભાઈની વિધવાએ તા.૦૮/૦૫/૧૯૫૨ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજથી દયાળજી વસનજી, જીવણજી વસનજી અને ડાહ્યાભાઈ વસનજીને વેચાણ આપેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૮૯૬ તા.૦૫/૦૭/૧૯૫૯ ના રોજથી દાખલ થયેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલીકો પૈકી ડાહ્યાભાઈ વસનજીભાઈ તા.૦૧/૦૩/૧૯૭૩ ના રોજ ગુજરી જતાં તેમના વારસદારો તરીકે દિવાળીબેન ડાહ્યાભાઈ, રમેશભાઈ ડાહ્યાભાઈ, સરલાબેન ડાહ્યાભાઈ તથા હસમુખભાઈ ડાહ્યાભાઈ ચાલી આવેલ હતા. તે પૈકી દિવાળીબેન ડાહ્યાભાઈ, રમેશભાઈ ડાહ્યાભાઈ અને સરલાબેન ડાહ્યાભાઈનાએ આપેલ પોતાના સંમતિ દર્શક જવાબ અને લેખિત સંમતીથી મર્હુમના હિસ્સાની જમીન હસમુખભાઈ ડાહ્યાભાઈના નામે એકત્ર કુટુંબના વહીવટકર્તા તરીકે દાખલ થયેલ. જે અંગેની ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૩૯૨૨ થી પડેલ. ત્યારબાદ તે નોંધ તા.૩૧/૦૩/૧૯૮૧ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ. ત્યારબાદ મજકુર જમીન તથા અન્ય જમીનો અંગે કૌટુંબિક વહેંચણ કરવામાં આવેલી અને તે મુજબ સર્વે નંબર : ૩૧ અને ૩૨ વાળી જમીન નરેશભાઈ દયાળજીભાઈ, કાંતીલાલ દયાળજીભાઈ અને હસમુખભાઈ દયાળજીભાઈના હિસ્સે ચાલી આવેલ. જે કરાર અંગેની ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૩૯૯૪, તા.૧૯/૦૬/૧૯૮૧ ના રોજથી થયેલ. જે નોંધ તે બાદ તા.૩૧/૧૨/૧૯૮૧ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ મોજે : ડીંડોલી ગામે એકત્રીકરણ યોજના લાગુ પડતા સર્વે નંબર : ૩૧ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૩૧૪૬૪ ચોરસ મીટર અને સર્વે નંબર : ૩૨ વાળી જમીન કે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૭૬૭ ચોરસ મીટર ચાલી આવેલ તે બંને જમીનનું કુલ ક્ષેત્રફળ

૩૭૨૩૧ ચોરસ મીટર ચાલી આવેલ. અને બંને જમીનોને એકત્રીકરણ મુજબ એકત્ર કરી બ્લોક નંબર : ૧૧૧ આપવામાં આવેલ. જે એકત્રીકરણ યોજના અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૫૧૬૬, તા.૧૩/૦૧/૧૯૮૪ ના રોજથી પડેલ. જે નોંધ તે બાદ પ્રમાણીત થયેલ છે.

સદરહુ જમીનના માલીકો પૈકી કાંતીલાલ દયાળજીભાઈ તા.૩૦/૬/૧૯૮૯ ના રોજ ગુજરી જતાં તેમના હિસ્સાની જમીન વારસાઈ હકકે સુશીલાબેન કાંતીલાલ પોતે તથા સગીર યતીનકુમાર કાંતીલાલ અને સગીર રેશ્માબેન કાંતીલાલના વાલી તરીકેના નામો દાખલ થયેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૫૭૬૧ તા.૦૧/૦૧/૧૯૯૪ ના રોજથી દાખલ થયેલ. જે નોંધ તે બાદ તા.૨૪/૦૩/૧૯૯૪ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ મજકુર જમીનના સહમાલીક સુશીલાબેન કાંતીલાલની વિધવા તા.૨૦/૧૧/૨૦૦૧ ના રોજ ગુજરી જતા તેમના સીધીલીટીના વારસદારો તરીકે સગીર યતીનકુમાર કાંતીલાલ અને સગીર રેશ્માબેન કાંતીલાલનું નામ વારસાઈ હકકે દાખલ કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૫૭૬૩ તા.૨૪/૦૯/૨૦૦૨ ના રોજથી દાખલ થયેલ. જે નોંધ તે બાદ તા.૦૮/૦૧/૨૦૦૩ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

મજકુર જમીનના માલીકો પૈકી હસમુખભાઈ ડાહ્યાભાઈએ તેમના હિસ્સાની જમીનમાં તેમના વારસદારો તરીકે દક્ષાબેન હસમુખભાઈ, સનીભાઈ હસમુખભાઈ તથા સગીર શિવ હસમુખભાઈના વાલી તરીકેના નામો સામાયિકપણામાં ગામ દફતરે દાખલ કરાવેલા. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૬૮૨૮ તા.૨૧/૦૬/૨૦૦૬ ના રોજથી દાખલ થયેલ. જે નોંધ તે બાદ તા.૦૭/૦૮/૨૦૦૬ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

મજકુર મોજે : ડીંડોલી ગામે ચોર્યાસી તાલુકો લાગુ પડતો હતો અને સીટી તાલુકા જાહેર થતા તેની ગામ દફતરે નોંધ કરવામાં આવેલ, જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૬૯૭૦ તા.૧૮/૦૫/૨૦૦૭ ના રોજથી દાખલ થયેલ. જે નોંધ તે બાદ તા.૦૮/૦૫/૨૦૦૭ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. તેમજ ડીંડોલી ગામનો સુરત મહાનગરપાલિકાની હદમાં સમાવેશ થતાં તે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૭૩૮ તા.૨૪/૦૫/૨૦૦૭ ના રોજથી દાખલ થયેલ. જે નોંધ તે બાદ તા.૨૪/૦૫/૨૦૦૭ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

મજકુર જમીનના માલીકો પૈકી યતીનકુમાર કાંતીલાલ અને રેશ્માબેન કાંતીલાલ સગીર મુકિતની નોંધ ગામ દફતરે કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૦૧૯ તા.૨૧/૦૨/૨૦૦૯ ના રોજથી દાખલ થયેલ. જે નોંધ તે બાદ તા.૧૨/૦૮/૨૦૦૯ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ. ત્યારબાદ મજકુર જમીન

માલીકો પૈકી સગીર શિવ હસમુખલાલ સગીરમુકત થતાં સગીર મુકિતની નોંધ ગામ દફતરે કરવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૧૬૩૩ તા.૨૧/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજથી દાખલ થયેલ. જે નોંધ તે બાદ તા.૨૭/૦૭/૨૦૧૨ ના રોજથી પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ.

ત્યારબાદ એકત્રીકરણ યોજના અમલમાં આવતાં સદરહુ સર્વે નંબર : ૩૧ તથા ૩૨ ને એકત્રીકરણ થતા બ્લોક નંબર : ૧૧૧ આપવામાં આવેલ અને એ રીતે સદરહુ બ્લોક નંબર : ૧૧૧ થી નોંધાયેલી ૩૭૨૩૧ ચોરસ મીટર જમીન નરેશભાઈ દયાળજીભાઈ, રેશ્માબેન કાંતીલાલ, યતીનકુમાર કાંતીલાલ, હસમખુભાઈ ડાહ્યાભાઈ પોતે તથા એકત્ર કુટુંબના વહીવટકર્તા તરીકે, દક્ષાબેન હસમુખભાઈ, સનીભાઈ હસમુખભાઈ અને શિવભાઈ હસમખુભાઈની માલીકીની ચાલી આવેલ.

ત્યારબાદ મજકુર બ્લોક નંબર : ૧૧૧ વાળી જમીનને ડ્રાફટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ લાગુ થતા ટી.પી.સ્કીમ નંબર : ૬૯ (ગોડાદરા-ડીંડોલી) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૯૯ ફાળવવામાં આવેલ, જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૨૪૨૦૦ ચોરસ મીટર થયેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર જમીનનાં માલીકો હસમુખભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ જાતે પોતે તથા એકત્ર કુટુંબના વહીવટકર્તા તરીકે અને સનીભાઈ હસમુખભાઈ તથા શિવભાઈ હસમુખભાઈના પાવરદાર તરીકે દક્ષાબેન હસમુખભાઈએ સદર બ્લોક નંબર : ૧૧૧ વાળી જમીન પૈકી પૂર્વ દિશા તરફથી ૧૮૬૧૫ ચોરસ મીટર જમીન અને ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૯૯ વાળી જમીન પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની ૧૨૧૦૦ ચોરસ મીટર જમીન કિશોરભાઈ ભીખાભાઈ ચાવડાને વેચાણ આપેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નંબર : ૩૩, તા.૦૬/૦૧/૨૦૧૭ ના રોજથી નોંધાયેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધ રેવન્યુ દફતરે એન્ટ્રી નંબર : ૨૬૧૦, તા.૧૦/૦૨/૨૦૧૭ ના રોજથી કરવામાં આવેલી. જે નોંધ તે બાદ તા.૩૧/૦૩/૨૦૧૭ ના રોજથી પ્રમાણીત થયેલ છે.

ત્યારબાદ મજકુર બ્લોક નંબર : ૧૧૧ વાળી જમીન પૈકી પિ્મ દિશા તરફથી ૧૮૬૧૬ ચોરસ મીટર જમીન અને ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૯૯ વાળી જમીન પૈકી પિ્મ દિશા તરફથી ૧૨૧૦૦ ચોરસ મીટર જમીન નરેશભાઈ દયાળજીભાઈ પટેલ, રેશ્માબેન અલ્પેશકુમાર પટેલ તે કાંતીલાલ પટેલની દીકરી અને યતીનકુમાર કાંતીલાલ પટેલની માલીકીની ચાલી આવેલી. મજકુર જમીન નરેશભાઈ દયાળજીભાઈ પટેલ વિગેરેનાએ અવન્ટીસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શંકરલાલ છગનલાલ શાહ, (૨) અંકિત શંકરલાલ શાહ અને (૩) વિરલ શંકરલાલ શાહનાઓને વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ. પરંતુ વેચાણ રાખનારા બિનખેડૂત હોવાથી ગણોતધારાની કલમ-

૬૩ હેઠળ વેચાણ અંગેની પરવાનગી મેળવતા મહેરબાન નાયબ કલેકટરશ્રી સીટીપ્રાંત, સુરતનાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક : એડીએમ/ ગ.ધા.ક.૬૩/વશી.૨૦૧૭/રજી.નં.૨૬/ ૨૦૧૭, તા.૭/૯/૨૦૧૭ ના હુકમની મજકુર જમીન વાણિજ્યના હેતુ માટે વેચાણ આપવાની પરવાનગી આપતો હુકમ કરેલ. જે હુકમની નોંધ મજકુર જમીનના ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નંબર : ૨૬૭૦, તા.૨૧/૯/૨૦૧૭ ના રોજથી દાખલ કરેલ. જે નોંધ તે બાદ તા.૨૨/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજથી પ્રમાણીત થયેલ છે. મજકુર જમીન અંગેની ગણોતધારાની કલમ-૬૩ અંગેની પરવાનગીની મુદ્દત દરમિયાન વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલ ન હોવાને કારણે મુદ્દતમાં વધારો કરી આપવા મહેરબાન નાયબ કલેકટરશ્રી સીટીપ્રાંતમાં પરવાનગી મેળવવા માંગણી કરતા તેઓના હુકમ ક્રમાંક : એડીએમ/ગ.ધા.ક.૬૩/મુદ્દત વધારો/ વશી/૨૦૧૮, તા.૧૮/૧/૨૦૧૮ ના હુકમથી મજકુર જમીન અંગે ગણોતધારાની કલમ-૬૩ અંગેની પરવાનગી આપતા હુકમમાં તા.૦૭/૦૩/૨૦૧૮ સુધીમાં વેચાણ દસ્તોવજ કરવા મુદ્દત વધારાનો હુકમ કરવામાં આવેલો. જે હુકમની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નંબર : ૨૭૦૭, તા.૨૦/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજથી કરવામાં આવેલી. જે નોંધ તે બાદ પ્રમાણીત થયેલી છે, અને તે મુજબ અવન્ટીસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શંકરલાલ છગનલાલ શાહ, (૨) અંકિત શંકરલાલ શાહ અને (૩) વિરલ શંકરલાલ શાહનાએ મજકુર જમીનનાં માલીક નરેશભાઈ દયાળજીભાઈ પટેલ વિગેરે પાસેથી તા.૨૯/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવેલો. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૨૯/૦૧/૨૦૧૮ અનુક્રમ નંબર : ૬૫ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલો છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની નોંધ મજકુર જમીનના હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૨૭૨૧, તા.૧૬/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજથી દાખલ થયેલ. જે નોંધ તે બાદ તા.૧૫/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજથી પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ મજકુર માલીકોએ સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ કરવા અંગે સુરત મહાનગરપાલિકા દફતરે જરૂરી પ્લાન રજુ કરેલો. જેને આધીન સુરત મહાનગરપાલિકાએ તેમના હુકમ નંબર : ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૩૧, તા.૨૧/૦૪/૨૦૧૮ ના રોજથી રજુ કરેલા સબ-ડીવીઝનનાં પ્લાન મંજુર કરી ક્ષેત્રફળ ૧૨૧૦૦ ચોરસ મીટર જમીનને સબ-પ્લોટ નંબર : ૧ આપવામાં આવેલ. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં રહેઠાણ કમ વાણિજ્ય માટે નામદાર કલેકટરશ્રી રૂબરૂ જરૂરી અરજી કરેલી. જે અરજીના અનુસંધાને નામદાર કલેકટરશ્રી સુરતનાએ તેમના હુકમ કમાંક : એ/જમન/તત્કાલ/Sr.No.૯૯/૧૮/ ID No.૩૦૫૮૧૩/ વશી/૬૧૦૯ થી ૬૧૨૪/૨૦૧૮, તા.૨૪/૦૮/૨૦૧૮ ના રોજથી બહુહેતુક ઉપયોગ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલી છે, જે બીનખેતીના હુકમની નોંધ રેવન્યુ દફતરે તા.૨૦/૦૯/૨૦૧૮ નોંધ નંબર : ૨૭૯૧ થી કરવામાં આવેલી, જે નોંધ તે બાદ તા.૧૯/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલી છે અને એ રીતે સદરહુ જમીન રહેણાક

કમ વાણિજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીની થયેલી છે. તેમજ સુરત મહાનગરપાલિકા દફતરે જે ડીવીઝનલ પ્લાન સબ-પ્લોટ નંબર : ૧ નો મંજુર કરાવેલો તે મુજબ સબ-ડીવીઝન પ્લોટ નંબર : ૧/એ, ૧/બી તથા ૧/સી જેનું મંજૂર પ્લાન મુજબનું માપ ક્ષેત્રફળ ૪૫૫૦.૭૩ ચોરસ મીટર, ૪૪૨૩.૬૫ ચોરસ મીટર તથા ૩૧૨૫.૬૨ ચોરસ મીટર આપવામાં આવેલ અને તે અંગે સુરત મહાનગરપાલિકાએ તેમની રજાચીઠી નંબર : SMC/14-09-2018/9959008/01/001817 તા.૧૭/૦૯/૨૦૧૮ થી મંજુર કરેલ છે. અને તે મુજબ સબ-ડીવીઝન પ્લાન મુજબ પ્લોટ નંબર : ૧/સી જેનું જેનુ રેવન્યુ રેર્કડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩૧૨૫ ચોરસ મીટર યાને ૩૭૩૭ ચોરસવારવાળી જમીનનાં માલીક અવન્ટીસ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર એક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો (૧) શંકરલાલ છગનલાલ શાહ, (૨) અંકિત શંકરલાલ શાહ અને (૩) વિરલ શંકરલાલ શાહનાઓ પાસેથી M/s. ESSKAAY CORPORATION a Partnership firm વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદારો (૧) મે.આનંદ કોટેક્ષ લી.વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ડિરેકટર શ્રી આનંદ બક્ષી, (૨) તોલારામ રામપ્રકાશ શર્મા, (૩) નીરવ વલ્લભભાઈ ખેની, (૪) ઉમંગ સુનીલ મીત્તલ, (૫) સીધાંત અશ્વિની મેહતા, (૬) વિશાલ સુંદરલાલ બંસલનાઓએ વેચાણ રાખેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તા.૨૦/૦૯/૨૦૧૮ અનુક્રમ નંબર : ૧૨૮૦૯ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલો છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેની નોંધ મજકુર જમીનના હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર : ૨૮૦૧, તા.૧૫/૧૦/૨૦૧૮ ના રોજથી દાખલ થયેલ. જે નોંધ તે બાદ તા.૧૪/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજથી પ્રમાણીત થયેલ છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અને નોંધની રૂએ મજકુર જમીનનાં માલીક, કબજેદાર તરીકે M/s. ESSKAAY CORPORATION a Partnership firm વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદારો (૧) મે.આનંદ કોટેક્ષ લી.વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ડિરેકટર શ્રી આનંદ બક્ષી વિગેરે થયેલા અને ચાલી આવેલા. અને મજકુર M/s. ESSKAAY CORPORATION a Partnership firm એ સદરહુ જમીન સવાણી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી, વેચાણ આપવાનું નકકી કરી વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપેલ છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ ઉધનાની કચેરીમાં તા.૧૫/૦૬/૨૦૨૨ અનુક્રમ નબર. ૧૦૯૩૬ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલો છે, જે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધ રેવન્યુ દફતરે તા.૨૧/૦૬/૨૦૨૨ના રોજ એન્ટ્રી નં. ૩૩૨૦ થી કરવામાં આવેલી છે, સબબ એ રીતે મજકુર રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ તથા તેના આધારે રેવન્યુ દફતરે કરવામાં આવેલી નોંધની રુએ સદરહુ જમીનના સ્વતંત્ર અને સંપૂર્ણમાલીક સવાણી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી, યાને હમો બીજા પક્ષના થયેલા છીએ. ત્યારબાદ હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગે સુરત મહાનગર પાલીકા દફતરે જરુરી પ્લાન રજુ કરેલો જે સુરત મહાનગર પાલીકાએ તેમના

*ટી.ડી.ઓ/ડી.પી/નં.......... તા......./...../૨૦૨૨ ના રોજથી મંજુર કરી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપતી રજાચીઠી આપેલી છે અને તે મુજબ હમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ જમીન ઉપર **"પ્રયોશા ઓર્ચીડ"** ના નામથી બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે અને એ રીતે સદરહુ આખી મીલકતના હમો બીજા પક્ષના માલીક તરીકે ચાલી આવેલા છીએ.*

૪. *ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા ઉધના, શહેર સુરતના **મોજે ડીંડોલી**ના **રેવન્યુ સર્વે નં.૩૧, ૩૨, બ્લોક નં.૧૧૧** થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩-૭૨-૩૧ હે.આરે.ચો.મી. યાને **૩૭૨૩૧ ચોરસ મીટર,** આકાર રૂ.૧૦૪૧૯.૦૦ પૈસા છે, જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૯ (ગોડાદરા-ડીંડોલી) ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૯૯ અને ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૪૨૦૦ ચોરસ મીટર છે. જે પૈકી પ[illegible]મ દિશા તરફની સબ-પ્લોટ નં.૧ વાળી ૧૨૧૦૦ ચો.મી. જમીન જેમાં મંજુર કરાવેલ **સબ-ડીવીઝન પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૧-સી** કે જેનુ રેવન્યુ રેર્કડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩૭૩૭ ચોરસવાર યાને **૩૧૨૫ ચોરસ મીટર** અને સુરત મહાનગરપાલિકા દફતરે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૩૭૩૮.૨૧ ચોરસવાર યાને **૩૧૨૫.૬૨ ચોરસ મીટર** છે. (ઓરીજીનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૪૮૦૮.૬૫ ચોરસ મીટર) છે. તે બીનખેતીની જમીન ઉપર **"પ્રયોશા ઓર્ચીડ"** ના નામથી બાંધકામનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે, અને તેમાં જુદા જુદા નામે બિલ્ડીંગો બાંધવામાં આવેલ છે, જે પ્રોજેકટ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરેટી (રેરા) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર .... છે. સદરહુ પ્રોજેક્ટ **"પ્રયોશા ઓર્ચીડ"** માં આવેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં બતાવવામાઆવેલ સદરહુ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાઓએ 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, 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 પક્ષનાઓને આપેલ છે અને તેનું નિરીક્ષણ કર્યા બાદ તથા વેચાણ દસ્તાવેજમાં નિયત કરવામાં આવનાર શરતોને આધિન તમો પહેલા પક્ષના હમો બીજા પક્ષનાઓ કનેથી નીચે દર્શાવેલ વિગત તથા વર્ણનવાળી મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છો.*

૫. *તમો બીજા પક્ષનાએ આયોજીત **"પ્રયોશા ઓર્ચીડ"** ના નામથી આયોજન કરવામાં આવેલ છે, અને તેમાં જુદા જુદા નામે બિલ્ડીંગો બાંધવામાં આવેલ છે, તે ઈમારતના **"બિલ્ડીંગ-.......** માં આવેલ" **......... 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 વાળી*

મિલકત હમો બીજા પક્ષનાઓ 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

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 પક્ષનાઓને આ સાટાખત કર્યા દિનથી **૬ માસ** સુધીમાં નીચે જણાવ્યા મુજબ ચૂકવી આપવાની રહેશે, તેમજ સદરહુ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકત અંગે હમો બીજા પક્ષનાઓએ **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 પક્ષનાઓને અબાધિત હક્ક રહેશે.

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

હપ્તાનો ક્રમ	બાંધકામ પૂર્ણતાની સ્થિતી/તબક્કો	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, લીફ્ટ વોલ ફલોર, લોબી ઈત્યાદી કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૮૦% રકમ
૭	આઉટર પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૮૫% રકમ
૮	વોટર પંપ, ટેરેસ, લીફ્ટ, ઈલે. ફીટીંગ્સ	૯૫% રકમ
૯	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી (કબજો સુપ્રત કરતાં)	૧૦૦% રકમ

સબબ ઉપર જણાવેલ વિગતેથી બાનાની રકમ હમો બીજા પક્ષનાઓને 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 ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણેની મુદતમાં તમો પહેલા પક્ષના હમો બીજા પક્ષનાઓને 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 પક્ષનાઓને ચૂકવવાનું રહેશે, તેમજ બીજા પક્ષનાઓ 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 ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબની હપ્તાની રકમની ચૂકવણીમાં ત્રણ વખત ચૂક કરશો તો હમો બીજા પક્ષનાઓ 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 મુદતની 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 પક્ષનાઓ આ સાટાખત રદ કરીશું.

૮. મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ, તમો પહેલા પક્ષના કનેથી હમો બીજા પક્ષનાઓની મળ્યા બાદ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અને બી.યુ.સી. અને કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી હમો બીજા પક્ષનાઓએ 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 ઈલેક્ટ્રીક 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 પક્ષનાઓ 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 પક્ષનાઓને કર્યેથી હમો બીજા પક્ષનાઓએ તે ખામી દુર કરી આપવાની રહેશે, પરંતુ હમો બીજા પક્ષનાઓની 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 પક્ષનાઓએ અન્ય કોઈ વ્યકિત કે સંસ્થાની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી કે સદરહુ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાઓએ 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 પ્રમોટર જાહેર કરે છે કે આજની તારીખે યોજનાની જમીનમાં સબંધમાં ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ફકત ૧.૮ = ૫૬૨૬.૧૧ 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+૦.૬ = ૫૬૨૬.૧૧+૨૮૧૩.૦૬ = ૮૪૩૯.૧૭ 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 ૨.૬૮= ૮૩૯૧.૩૦

ચોરસ મીટર ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ વપરાશ કરવાનો ઈરાદો ધરાવે છે અને એલોટીએ સુચિતબાંધકામ અને વેચાણના આધારે અને જાહેર કરેલા સુચિત એફએસઆઈનો લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે અને તે પ્રમાણે પ્રમોટરબાંધકામ કરવા હકકદાર છે તેવી સમજૂતિના આધારે એલોટીએ ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

૧૩. *મજકુર **''પ્રયોશા ઓર્ચીડ''** 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, સિકયુરીટી 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, સીકયુરીટી કેબીન, કોમન ઈલેકટ્રીકલ ઈન્સટ્રુમેન્ટ તથા ઈલેકટ્રીક કનેકશનો તથા મીટરો લીફટસ, ફાયર સેફટીના 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 નકકી 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, સીકયુરીટી 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 નક્કી 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 પક્ષનાઓને સંપૂર્ણ અને અબાધીત અધિકાર રહેશે, નક્કી થયેથી તે અંગે થનાર ખર્ચ/નાણા તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાઓને અગાઉથી ચૂકવવાના રહેશે.

૧૭. સદરહુ **"પ્રયોશા ઓર્ચીડ"** 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 ઓર્ચીડ"** 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 નક્કી કરેલ મિલકત/ફલેટ, સમગ્ર ઈમારતનો એક હિસ્સો છે અને તે ઈમારતમાં આવેલ ફલેટ વિગેરેની બધી બાજુ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, દિવાલો સંયુક્ત/સહિયારી આવેલી હોવાથી, મજકુર મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કર્યા બાદ, તમો પહેલા પક્ષના, સદરહુ મિલક્ત કે સમગ્ર ઈમાતના આર.સી.સી. ફ્રેમ, સ્ટ્રકચર, દિવાલો, ફલોરીંગ, વોટર ડ્રેનેજ લાઈન, તેમજ ફીટીંગ્સ, ઈલેક્ટ્રીકટ 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 ઓર્ચીડ"**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 નક્કી કરે તે પક્ષકારોએ માન્ય રાખવાનું રહેશે.

૨૦. આ સાટાખતના કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી 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 અઘ્ય્ય 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 ૩૧/૦૧/૨૦૨૫ 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.*

શીડયુલ

વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતની વિગત

*ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા ઉધના, શહેર સુરતના **મોજે ડીંડોલી**ના **રેવન્યુ સર્વે નં.૩૧, ૩૨, બ્લોક નં.૧૧૧** થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન જેનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩-૭૨-૩૧ હે.આરે.ચો.મી. યાને **૩૭૨૩૧ ચોરસ મીટર,** આકાર રૂા.૧૦૪૧૯.૦૦ પૈસા છે, જેને ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૯ (ગોડાદરા-ડીંડોલી) ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૯૯ અને ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૪૨૦૦ ચોરસ મીટર છે. જે પૈકી પ[illegible]મ દિશા તરફની સબ-પ્લોટ નં.૧ વાળી ૧૨૧૦૦ ચો.મી. જમીન જેમાં મંજુર કરાવેલ **સબ-ડીવીઝન પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૧-સી** કે જેનુ રેવન્યુ રેર્કડ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૩૭૩૭ ચોરસવાર યાને **૩૧૨૫ ચોરસ મીટર** અને સુરત મહાનગરપાલિકા દફતરે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૩૭૩૮.૨૧ ચોરસવાર યાને **૩૧૨૫.૬૨ ચોરસ મીટર** છે. (ઓરીજીનલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૪૮૦૮.૬૫ ચોરસ મીટર) છે. તે બીનખેતીની જમીન ઉપર **''પ્રયોશા ઓર્ચીડ''** 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-એ** માં આવેલ **''** **.......... 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 પાર્કીગ એરીયા. .... સમ ચોરસ મીટર કવર પાર્કીગ એરીયા. .... સમ ચોરસ મીટર, વોશ એરીયા. .... સમ ચોરસ મીટર, બાલ્કની એરીયા. .... સમ ચોરસ મીટર અને વણ-વહેચાયેલ હિસ્સો ૨૮.૬૪*

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 : ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૯૯ ના સબ-પ્લોટ નં.૧ પૈકી પ્લોટ નં.૧/એ વાળી જમીન.

દક્ષિણે : લાગુ ૧૮ મીટરનો ટી.પી. રોડ

પૂર્વે : ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૯૯ ના સબ-પ્લોટ નં.૧ પૈકી પ્લોટ નં.૧/બી વાળી જમીન.

પ□ મે : લાગુ ૨૪ મીટરનો ટી.પી. 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*

....

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>

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>