!! કબજા વગરનું સાટાખત !!

આજરોજ તારીખ : ..... મી, માહે : જાન્યુઆરી, સને ૨૦૧૯ ના અંગ્રેજી દિને....

<u>આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર તે તમો પહેલા પક્ષના :—</u>

શ્રી.................................. ,

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

રહે. :— ....

PAN NO :-

આધારકાર્ડ નં.

<u>જોગ લી..</u>

<u>આ સાટાખતનો કરાર લખી આપનાર યાને વેચનાર તે હમો બીજા પક્ષના :—</u>

<u>" અક્ષર મિલન રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી "</u>
<u>વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર,</u>

યજ્ઞેશકુમાર ગોવિંદભાઈ ધનાણી,

ઉ.આ.વ.૩૩, ધર્મેઃ હિન્દુ, ધંધોઃ વેપાર,

રહે. :— ૧૩, સુભાષનગર વિ—૨, કંતારેશ્વર મહાદેવ મંદીશની પાછળ, કતારગામ, સુરત.

PAN NO :-
આધારકાર્ડ નં.

જત આજરોજ આપણે પક્ષકારો આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

ડિસ્ટીકટ સુરત, સબ ડિસ્ટીકટ તાલુકો : અડાજણ ના **મોજે : કોસાડ**ના રે.સ. નં. ૬૬/૨—ક પૈકી, જેનો **બ્લોક નં.૧૧૮ પૈકી ૧** થી નોંધાયેલ સુમારે ૫૮૧૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩(કોસાડ) ફાયનલ પ્લોટ નં.૬૯/૨ ક્ષેત્રફળ ૧૭૮૫ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની વાણીજયના હેતુમાટેની જમીનમાં આયોજીત **" દિવ્ય મોલ "** ના નામની ઈમારતમા માં .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાનો પૈકી **દુકાન નં. ....** વાળી મિલકત, (જેને હવે પછીથી આ સાટાખતમાં સરળતા ખાતર **સદરહું મિલકત** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) જેનું વિગતે વર્ણન આ નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ છે. સદરહું મિલકત, હમો બીજા પક્ષનાની સંપુર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટ—વ્યવસ્થા હેઠળની ચાલી આવેલ છે. સદરહું મિલકત અંગે હમો બીજા પક્ષનાને વ્યવસ્થા, સંચાલન, નિકાલ વિગેરે કરવા—કરાવવાનો હકક અને અધિકાર છે. તે હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહું મિલકતો, આપણે પક્ષકારોએ નીચે મુજબની શરતોને આધીન ખરીદ/વેચાણ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

<u>—: શરતો :—</u>

(૧).. સદરહું મિલકત (જેને નીચે પરિશિષ્ટમાં વધુ સ્પષ્ટ વિગત અને વર્ણનથી દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત) હમો બીજા પક્ષનાની રેવન્યુ રેકર્ડ ઉપર નામેની માલિકીની ચાલી આવેલ છે, સદરહું મિલકત અંગે હમોને વહીવટ, વ્યવસ્થા, સંચાલન, વેચાણ, નિકાલ કરવા

કરાવવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર રહેલો છે અને તે હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહું મિલકત, તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

(૨).. સદરહું મિલકત અંગેની જમીન માટે મે. કલેકટર સાહેબશ્રી સુરતનાને અરજી કરતા સદરહું જમીનને મે.કલેકટર સાહેબશ્રી, સુરતનાએ તારીખ : ૦૯/૦૩/૨૦૧૮ ના રોજના હુકમ ક્રમાંક (જે)/બખ/તપસ/ક–૬૭/રજી.નં.૫૮૬/૨૦૧૭, તા.૦૯/૦૩/૨૦૧૮ થી હુકમ કરી વાણીજયના હેતુસારૂ ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી આપેલી. જે અંગેની બિનખેતી હુકમ અંગેની ફેરફાર નોંધ રેવન્યુ દફતરે ગામ નમુનાં નંબર ૬ હકક પત્રકમાં નોંધ નંબર ૧૨૫૩૯, તા. ૨૨/૦૩/૨૦૧૮ થી પાડવામાં આવેલ છે.

(૩).. ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીકટ તાલુકો : અડાજણ ના **મોજે : કોસાડ**ના રે.સ. નં. ૬૬/૨–ક પૈકી, જેનો **બ્લોક નં.૧૧૮ પૈકી ૧** થી નોંધાયેલ સુમારે ૫૮૧૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩(કોસાડ) ફાયનલ પ્લોટ નં.૬૯/૨ ક્ષેત્રફળ ૧૭૮૫ ચો.મી. વાળી જમીન અંગે સુરત મહાનગર પાલીકા માંથી મેળવેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ટી.ડી.ઓ./ડી.પી. નં. આર.ઈ.વી.ઈ./૦૦૩, તા.૨૬/૧૦/૨૦૧૮ નાં રોજ વાણિજયના બાંધકામ માટેનો પ્લાન મંજુર કરી બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી આપેલ.

(૪).. સદરહું મિલકત અંગેની જમીન ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીકટ તાલુકો : અડાજણ ના **મોજે : કોસાડ**ના રે.સ. નં. ૬૬/૨–ક પૈકી, જેનો **બ્લોક નં.૧૧૮ પૈકી ૧** થી નોંધાયેલ સુમારે ૫૮૧૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૧૩૪૪ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩(કોસાડ) ફાયનલ પ્લોટ નં.૬૯/૨ ક્ષેત્રફળ ૧૭૮૫ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત વાણિજયના હેતુના પ્રોજેકટ " **દિવ્ય મોલ** " માટે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ–રેરા) ના જનરલ રૂલ્સ–૨૦૧૬ મુજબ રેરા રજીસ્ટ્રેશન નં. ...., DT............. થી નોંધાણી કરાવવામાં આવેલ છે, જે નકલ આ સાથે જોડેલ છે.

(૫).. સદરહું પ્રોજેકટ " **દિવ્ય મોલ** " માં આવેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં બતાવવામાં આવેલ સદરહું મિલકત, હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત, જે જમીન ઉપર આવેલ છે તે જમીનની ૭/૧૨ ની નકલ, તમામ ફેરફાર નોંધોની નકલ, રજાચીટ્ઠી, મંજુર થયેલા પ્લાનની નકલ, લે–આઉટ પ્લાન તથા ડીઝાઈનની નકલ તથા તમામ સ્પેસીફીકેશનની વિગતો તથા ટાઈટલને લગતા અન્ય પુરાવાઓ તથા બિનખેતીના હુકમની જરૂરી નકલોની માસ્ટર ફાઈલ તથા રીયલ એસ્ટેટ (નિયમનો અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તેની નીચેના નિયમો અને નિયમનોમાં જણાવ્યા મુજબના અન્ય સબંધીત દસ્તાવેજોનું, તૈયાર થનાર બાંધકામ, ફીટીંગ્સ, તથા તેના સ્ટ્રકચર, સ્પેશિફીકેશનનું નિરીક્ષણ તમો પહેલા પક્ષના દ્રારા જાતે તથા તેના નિષ્ણાંતો 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 કર્યાબાદ તમો પહેલા પક્ષના હમો બીજા પક્ષના કનેથી નીચે દર્શાવેલ વિગત તથા વર્ણન વાળી મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છો.

(૬).. તમો પહેલા પક્ષનાએ, આયોજીત " **દિવ્ય મોલ** " ના મંજુર પ્લાન મુજબ .... **માળ** ઉપર **આવેલ દુકાન નં....... વાળી મિલકત**, કે જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું સુમારે ક્ષેત્રફળ .... **ચો.મી.** તથા બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ સુમારે .... **ચો.મી.** છે, તે મિલકત હમો બીજા પક્ષના કનેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, જેની એકંદર કુલ **કિંમત રૂ...................../– અંકે રૂપિયા ....પુરા** નકકી કરવામાં આવેલ છે. મજકુર નકકી કરેલ કિંમતમાં વધારો/ઘટાડો કરવાનો નથી.

(૭).. સદરહું મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને આ સાટાખત કર્યાના દિનથી તા........... સુધીમાં નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે, તેમજ સદરહું તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ તા................ સુધીમાં કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/બી.યુ.સી. મેળવી આપી સોંપી આપવાની રહેશે, સદરહું મિલકતની કિંમત વર્તમાન સમયની જંત્રી બજારકિંમત તથા બાંધકામને આનુસંગિક ચીજવસ્તુઓના અંદાજીત કિંમતને આધારે નકકી કરેલ છે સરકારી નિયમનોથી કે અન્ય આકસ્મિક કારણોસર ભાવ વધારો થાય તો તે માટે તમો પહેલા પક્ષનાને જાણ કરીને ભાવ વધારો કરવાનો હમો બીજા પક્ષનાને અબાધિત હકક રહેશે.

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

હપ્તાનો ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતિ/તબકકો	અવેજની ચુકવણી ટકાવારીમાં
૧	બુકિંગ સમયે	૧૦%
૨	વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦%
૩	પ્લીન્થ લેવલનુ કામ થયેથી	૪૫%
૪	આર.સી.સી. સ્ટક્રૂટચર્સ થયેથી(સ્લેબ લેવલ, પોડયમ અને સ્ટીલ લેવલ)	૭૦%
૫	દિવાલ, ઈનર પ્લાસ્ટર, ડોર, વિન્ડો, ફલોરીંગ લેવલ.	૭૫ %
૬	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફટ વોલ ફલોર, લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૦ %
૭	બહારની દિવાલનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી	૮૫%
૮	વોટરપંપ, ટેરેસ, લીફટ, ઈલે. ફીટીંગ્સ	૯૫%
૯	કબજો સુપ્રત કરતા/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ/બી.યુ.સી. મળ્યેથી	૧૦૦%

(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, સદરહું મિલકતની નકકી થયેલ સમય મર્યાદા મુજબથી પહેલા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી બાબતે કસુર કરે કે વિલંબ કરે તો તે વિલંબીત સમયનું વાર્ષિક ૧૨% લેખે વ્યાજ હમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે, તેમજ હમો બીજા પક્ષના જો યોગ્ય કારણ વિના મિલકતનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરશે તો

વિલંબીત સમયનું વાર્ષિક ૧૨% લેખે વ્યાજ તમો પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. સદરહું મિલકતના વેચાણ અવેજના તથા અન્ય સર્વિસ ચાર્જીસની રકમ નકકી થયા પ્રમાણે સમયસર ચુકતે મળ્યા બાદ અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી. તમો પહેલા પક્ષના ઉપરોકત જણાવ્યાં મુજબની હપ્તાની રકમની ચુકવણીમાં ત્રણ વખત ચુક કરશો તો, હમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરવાને હકકદાર બનીશું, 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 મર્યાદામા જો તમો પહેલા પક્ષના ક્ષતી સુધારી લેશો નહી, તો તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલા નાણાં, જરૂરી કાનુની ખર્ચ કાપીને, વીના વ્યાજે, પરત કરીને હમો બીજા પક્ષના આ સાટાખત રદ કરીશું.

(૯).. મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ, તમો પહેલા પક્ષના કનેથી, હમો બીજા પક્ષનાને મળ્યા બાદ, બાંધકામ પુર્ણ થયેથી/કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી/બી.યુ.સી. મળ્યેથી, હમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે. સદરહું મિલકત વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) મેળવ્યા પહેલા સદર મિકલત ઉપર કોઈ પણ બેંક લોન તમો પહેલા પક્ષનાને આપશે કે પહેલા પક્ષના કોઈ પણ બેંક માંથી લોન મેળવશે તો તેના હપ્તા પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના છે અને વપરાશનું પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી.) હમો બીજા પક્ષના મેળવી ન આપીએ ત્યાં સુધી યાને કે બી.યુ.સી. મળ્યાની તારીખ સુધી સદર મિલકત ઉપર મેળવેલ લોનનું વ્યાજ યાને ઈન્ટરેસ્ટ હમો બીજા પક્ષનાએ ભરવાનું છે અને રહેશે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ, તેમજ અન્ય કરારો, લખાણો, અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટાંમ્પ ડયુટી, 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 અર્ધસરકારી કચેરીના સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ, જી.એસ.ટી, એડીશનલ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ વિગેરે તમામ જે તે સમયે અમલમાં હોય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાનો રહેશે સહી.

(૧૦).. સદરહું મિલકતની નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઈલેકટ્રીકટ મીટર માટેના ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડના તમામ ચાર્જીસ, (કેબલ ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફોર્મર, કોન્ટ્રાકટર અન્ય વિગેરે) સુરત મહાનગર પાલીકાના વેરાની રકમ તથા આઈ.સી. ના નાણાંની રકમ, વિશેષધારો, ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ, મહેસુલ, સોસાયટીના મેઈન્ટેનન્સ, મેઈન્ટેઈન ચાર્જ, સોસાયટી ફોરમેશન ચાર્જ, લીગલ ડોકયુમેઈન્ટ, લીગલ ફાઈલ ચાર્જીસ, વિગેરે નો સમાવેશ થતો નથી, જેના ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષના કહે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે સહી, સદરહું મિલકતનું બી.યુ.સી. મળી ગયા બાદ સર્વિસ સોસાયટી સોંપાઈ ત્યાં સુધીનું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે.

(૧૧).. સદરહું મિલકતનો કબજો ઉપર જણાવેલ શરત નં.૭, ને આધીન મજકુર મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને તા.................... ના રોજ કે તે પહેલા સુપ્રત 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 પુર્ણ થયેલ ન હોય, તે સિવાય મજકુર સમય મર્યાદામાં મિલકતનો કબજો સુપ્રત 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 કર્યેથી, તેવી ખામીઓ ટેકનીકલ અને સ્ટ્રકચરલ નીકળી આવે તો, 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).. સદરહું મિલકત નબોજી, નકરજી, નજોખમી, અને મોંટેબલ ટાઈટલ્સ વાળી છે, સદરહું મિલકતમાં હમો બીજા પક્ષના સિવાય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક હિસ્સો કે અધિકાર રહેલો નથી. સદરહું મિલકત આ અગાઉ કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય રીતે તબદીલ કરેલ નથી, તેમજ તેવા કોઈ લખાણો હમો બીજા પક્ષનાએ અન્ય કોઈ વ્યકિત કે સંસ્થાની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી, કે સદરહું મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ કોઈના જામીન તરીકે જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી અને કોઈપણ કોર્ટ પ્રકરણમાં મનાઈ હુકમ ચાલુ નથી.

(૧૪).. મજકુર વેચાણ અવેજની રકમમાં તમોને વેચાણથી આપેલ મિલકત સિવાય, મિલકતની આગળ પાછળ, આજુબાજુ, નીચે/ઉપર નો કોઈપણ ભાગ તમોને વેચાણથી આપેલ નથી, તેમજ ભવિષ્યમાં આખી જમીન/મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારની વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે ફલોટીંગ એફ.એસ.આઈ. 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.આઈ મુજબ બીજા પક્ષના બાંધકામ કરે–કરાવે, કે તેનું વેચાણ, વિગેરેથી બદીલ ટ્રાન્સફર કરે, કે ભાડે, યા ઈત્યાદી રીતેથી વપરાશ ઉપભોગ કરે/કરાવે, તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાની આ સાટાખતના લેખથી મુકત સંમતિ ગણાશે. જે કામે રીવાઈઝડ પ્લાન મંજુર માટે તમો પહેલા પક્ષનાની સહી સંમતિની જરૂર રહેશે નહી અને જે અંગે તમો પહેલા પક્ષનાએ કે અન્ય સભ્યએ કોઈપણ પ્રકારની તર–તકરાર કરવા–કરાવવાની નથી.

(૧૫).. સદરહું મિલકતનો ઉપયોગ તમોએ ફકત વાણીજયના હેતું માટે જ કરવાનો રહેશે, સદરહું મિલકતમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના માલસામાન કે જે વિસ્ફોટક હોય, હાનિકારક હોય, પર્યાવરણને નુકશાનકારક હોય, વધુ વજનદાર હોય, કે જેનાથી ધ્રુજારી ઉત્પન્ન થાય અને બિલ્ડીંગના સ્ટ્રકચરને નુકશાન કરે, યા તો સોસાયટીની પ્રતિબંધીત કરે તેવી કોઈપણ પ્રકારની મશીનરી મુકીને કોઈપણ પ્રકારના વેપાર/ધંધા કરવાના નથી. તેમજ સદરહું

મિલકતની અંદર કે બહાર કોઈ પણ જાતનું વધારાનું બાંધકામ કે તોડફોડ કરવા–કરાવવાની નથી, તેમ છતાં સદરહું મિલકતની અંદર કે બહાર કોઈ પણ જાતનું વધારાનું બાંધકામ કે તોડફોડ કરવા–કરાવવામાં આવે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે, તેમાં હમો બીજા પક્ષનાની કોઈ પણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૧૬).. મજકુર " **દિવ્ય મોલ** " બાબતે એસોસીએશન કે સર્વીસ કો.ઓ. સર્વીસ 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, સીકયુરીટી બાબતે, પાર્કીગ બાબતે, વખતો વખત જે કાંઈ નીતી–નિયમો, ઠરાવો, તેમજ બાયલોઝ તૈયાર કરે, તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૭).. સદરહું મિલકત, જે ઈમારતમાં આવેલ છે, તે ઈમારતમાં મુકવામાં આવેલ સહીયારી સગવડો, જેવી કે એન્ટરન્સ, રિસેસ્પશન એરીયા, વેઈટીંગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ, સીકયુરીટી કેબીન, કોમન ઈલેકટ્રીકલ ઈન્સ્ટ્રુમેન્ટસ તથા ઈલકેટ્રીકટ કનેકશનો તથા મીટરો, લીફટસ, ડ્રેનેજ લાઈનો, પાણીની લાઈનો, ઓવરહેડ તથા અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ, જનરેટર, બિલ્ડીંગ આઉટલુક કલર એલીવેશન, 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 કરવાનો રહેશે, તેના ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સ બાબતે મિલકતોના વપરાશના હેતુઓ બાબતે, મિલકતના ટ્રાન્સફર બાબતે, સીકયુરીટી બાબતે, પાર્કીગ બાબતે, વખતો વખત જે કાંઈ નીતી–નિયમો, ઠરાવો, તેમજ બાયલોઝ તૈયાર કરે, તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જયાં સુધી તેવી સર્વીસ સોસાયટી બને નહી ત્યાં સુધી તેવી સુવિધાઓ અંગેના તમારા ભાગે પડતા ખર્ચની રકમ હમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે, પરંતુ સોસાયટી બન્યેથી તેવી તમામ રકમો સોસાયટીને ચુકવવાની રહેશે.

(૧૮).. બાંધકામ પ્લાન્સ, એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ, સ્પેસીફીકેશન્સ, કેમ્પસ ડેવલપમેન્ટ, ફીચર્સમાં કોઈપણ સમયે, કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર, સુધારો, વધારો/કમી/ કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે, તો તમો પહેલા પક્ષનાની સંમતિ મેળવીને, તેમ કરવાને, હમો બીજા પક્ષના હકકદાર બનીશું સહી તેનો તમો પહેલા પક્ષના સ્વીકાર કરીને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૧૯).. મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત/દુકાનમાં ઈન્ટરનલ સુધારા– વધારા–ફેરફાર કરાવવા અંગેની વધારાની કામગીરી બાબતે, તમો પહેલા પક્ષનાએ, હમો બીજા પક્ષનાને અગાઉથી લેખીત 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 પક્ષનાએ, હમો બીજા પક્ષનાને અગાઉથી ચુકવવાના રહેશે.

(૨૦)... સદરહું પ્રમોટર દ્વારા બિલ્ડીંગ/પ્રોજેકટસના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતે(સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર(એફ.એસ.આઈ.) પહેલા પક્ષનાએ જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરેની એલોટીએ કબુલ કરેલ છે, પ્રમોટર તથા એલોટીએ કબુલ કરેલ છે કે સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ.ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૨૦).. મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત/દુકાન, સમગ્ર ઈમારતના એક હિસ્સો છે અને તે ઈમારતમાં આવેલ દુકાન/યુનિટસ વિગેરેની બધી બાજુ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર દિવાલો/સંયુકત/સહિયારી આવેલી હોવાથી, મજકુર મિલકતનો કબજો, તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કર્યાબાદ, તમો પહેલા પક્ષના, મજકુર દુકાન કે સમગ્ર ઈમારતના આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, દિવાલો, ફલોરીંગ, વોટર–ડ્રેનેઝ લાઈન તેમજ ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીકલ લાઈનો, કેબલ વિગેરેને નુકશાન થાય, તે પ્રકારની કોઈપણ તોફ–ફોડ, ફેરફાર, સુધારો–વધારો, હમો બીજા પક્ષના તથા અમારા આર્કીટેકની લેખીત પુર્વ મંજુરી વીના કરી/કરાવી શકશો નહી. તેમ છતાં હમોની જાણ બહાર કરવા–કરાવવામાં આવશે તો તેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની રહેશે. તદ ઉપરાંત તમો પહેલા પક્ષના તેમજ અન્ય દુકાન હોલ્ડરર્સ, સંયુકત કે સ્વતંત્ર રીતે મજકુર " **દિવ્ય મોલ** " ની ઈમારતના કલર, એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી/કરાવી શકશે નહી. તેમજ નકકી કરવામાં આવેલ ડિઝાઈન સિવાયની અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ગ્રીલ–જાળી–છજુ વિગેરે લગાવી શકશો નહી, પ્રિડીફાઈન સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈપણ સ્થળ ઉપર વીન્ડો એસી યુનિટ અને/અગર સ્પ્લિટ એસી આઉટર યુનિટ લગાડી શકશો નહી, ડીશ એન્ટેના લગાડી શકશો નહી, મુકી શકશો નહી, તે તમામ બાબતોની તમો પહેલા પક્ષનાએ, સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, તેને કબુલ મંજુર રાખેલ છે સહી.

(૨૧).. સદરહું બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઈપણ દુકાનમાં ચાલતા ફર્નીચરનાં કામ દરમ્યાન કોઈપણ એજન્સીએ લીફટનો ઉપયોગ સોસાયટી નકકી કરે તે શરતોને આધીન અને તેમની સંમતીથી કરવાનો રહેશે, ફર્નીચર પોતાની મિલકત માંજ કરવાનું રહેશે, તે સિવાય પેસેજમાં કે કોમન એરીયામાં કામ કરવાનું નથી, ફર્નીચર કામ ચાલુ કરાવતાં પહેલા તમામ નળ, સીંક, ઈલેકટ્રીકટ સ્વીચ બોર્ડ, તેમજ હાર્ડવેર મટીરીયલ જેવા કે લોક, સ્ટોપર, વિગેરે કપડા કે કોથળીથી ઢાંકવાના રહેશે, તેમજ ફલોરીંગને રબરશીટ કે પી.ઓ.પી. થી ઢાંકવાના રહેશે, તેમજ કોઈપણ જાતના માલ–સમાન ચડાવતા કે ઉતારતા કોમન પેસેજ કે દાદર કે અન્ય જગ્યાને નુકશાન થાય તો તેનો રીપેરીંગ/કલરકામ કરાવવાની જવાબદારી જેતે દુકાન હોલ્ડર્સની રહેશે.

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

(૨૩).. આ સાટાખતના કરારથી વેચાણથી આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરેલ નથી.

(૨૪).. સદરહું દસ્તાવેજ હેઠળની જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નીયમો અથવા નીયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પાડી શકે તેમ ન હોય તો દસ્તાવેજની તે જોગવાઈઓ આ દસ્તાવેજ ના હેતુમાટે વ્યાજબી રીતે સુસગંત હોય એટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા અને નીયમ તથા નીયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ દસ્તાવેજની અદ્રશય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પાડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય અમલી રહેશે.

(૨૫).. આ દસ્તાવેજની બોલીઓ તથા શરત સંબધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન શરતોની માન્યતા તથા સંબઘીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારી વિગેરે બાબત અરપરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નીષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નીયમો તથા નીયમન હેઠળ નીમવામાં આવેલ નીવેડા અધિકારી દ્રારા નીકાલ કરવામાં આવશે.

(૨૬).. સદરહું મીલકત નો કબજો એલોટીને..............તારીખથી આપવામાં આવશે.

(૨૭).. પ્રમોટર્સ આ કરારને અમલમાં મુકયા પછી તે મોર્ગેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ પર કોઈ ચાર્જ બનાવશે નહી અથવા મુકશે નહી અને જો આવા કોઈ ગીરો અથવા ચાર્જ બનાવવામાં આવે અથવા મુકવામાં આવે તોતે સમયસરના કોઈપણ અન્ય કાયદામાં રહેલી કોઈપણ વસ્તુ હોવા છતા આવા ગીરો અથવા ચાર્જનો અધિકાર એલોટી અને તેના હિત ને અસર કરશે નહી કે જે એપાર્ટમેન્ટ લેવા માટે સહમત થાય છે.

<u>–:: પરિશિષ્ટ ::–</u>

<u>–: સાટાખતથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની વિગત:–</u>

ડિસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ ડિસ્ટ્રીકટ તાલુકો : અડાજણ ના **મોજે : કોસાડ**ના રે.સ. નં. ૬૬/૨–ક પૈકી, જેનો **બ્લોક નં.૧૧૮ પૈકી ૧** થી નોંધાયેલ સુમારે ૫૮૧૦ ચો.મી. જમીન પૈકી ૧૩૪૪ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ વાળી કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૩(કોસાડ) ફાયનલ પ્લોટ નં.૬૯/૨ ક્ષેત્રફળ ૧૭૮૫ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની વાણીજયના હેતુમાટેની જમીનમાં આયોજીત " **દિવ્ય મોલ** " ના નામની ઈમારતમા માં .... ફલોર ઉપર આવેલ દુકાનો પૈકી **દુકાન નં. ....** વાળી મીલકત, તથા મજકુર ઈમારતની તળની જમીનમાં બાંધકામના ક્ષેત્રફળના સપ્રમાણમાં વણ–વહેંચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત, તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક, અધિકાર સહીત દરોબસ્ત, જેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :–

પશ્ચિમે :–

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

એણી વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ આપણે પક્ષકારોએ આપણી રાજી ખુશીથી, અકકલ હોશીયારીમાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે, બીનનશે, તનમનની સંપુર્ણસાવધાવસ્થામાં, નીચે જણાવેલા સાક્ષીઓની રૂબરૂમાં કરી આપેલ છે. જે આપણે પક્ષકારોને તેમજ અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ, મંજુર, અને બંધનકર્તા છે સહી થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે——————————————————મતુ તત્રે————————————————————શાખ

———————————————————————— ————————————————————————

અક્ષર મીલન રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર

————————————————————————

રજીસ્ટ્રેશન એકટની જોગવાઈઓ મુજબ ખરીદનાર અને વેચનારની યાદી, સહી અને તેઓના ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

પહેલા પક્ષના : ખરીદનાર :	**ફોટોગ્રાફ**	**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**
....,		
બીજા પક્ષના : વેચનાર :	**ફોટોગ્રાફ**	**ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન**
યજ્ઞેશકુમાર ગોવિંદભાઈ ધનાણી, સહી.. તે " અક્ષર મિલન રીયાલીટી એક ભાગીદારી પેઢી " વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર,		