દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૯૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

★ કબજા વગરનું સાટાખત ★

વેચાણ અવેજ રૂા. /-

:-: *મિલકતની વિગત* :-:

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ના મોજે ગામ-**પાલણપોર**ના રેવન્યુ સર્વે નં.૯૯, જેનો બ્લોક નંબર ૧૦૬, મહેસુલી ખાતા નંબર ૧૨૩૭, અને પ્રિલીમીનરી **ટી.પી. સ્કીમ નં.૮ (પાલણપોર)** ના ફાળવવામાં આવેલ મૂળ ખંડ નંબર ૮૨ જેનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૯૬૨૭ સમ ચોરસ મીટર પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪ ને પ્રપોશનેટ ૧૨૬૪૦ સમ ચોરસ મીટર મુળ ખંડની જગ્યા અને તેની સામે ફાળવેલ **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૭૩ સમ ચોરસ મીટર છે **તે પૈકી સબ પ્લોટ નંબર ૧૦૪ બી/પૈકી સબ પ્લોટ નંબર ૧** જેનું **ક્ષેત્રફળ ૪૧૮૩ સમ ચોરસ મીટર** ધરાવતી બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ **''સાંઇ પરિસર''** ના નામથી ઓળખાતા ''એ'', ''બી'', ''સી'' બીલ્ડીગો પૈકી '' '' બીલ્ડીગ માં **માળ** પર આવેલ **ફ્લેટ/શોપ નં.** વાળી સુમારે **સમ ચોરસ મીટર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ** કે જેનું કારપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે સમ ચોરસ મીટર તથા સુમારે સમ ચોરસ મીટર વોશ એરીયા મળી કુલ્લે સુમારે સમ ચોરસ મીટર કારપેટ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી મિલ્કત તથા મજકુર ઇમારતની તળની જમીનમાં બાંધકામનાં ક્ષેત્રફળના સપ્રમાણમાં વણ-વહેંચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની જમીન સહીત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક,અધિકાર સહિત દરોબસ્ત.

વેચાણ રાખનાર યાને પહેલા પક્ષના

વેચાણ આપનાર યાને બીજા પક્ષના

સાંઇ રામ ઇન્ફ્રા

NITESH P. PATEL

★*ADVOCATE*★

14, YAMUNA ARCADE

ADAJAN, SURAT.

MO. NO. *98980-11886*

((૩))

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૭૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

કબજા વગરનું સાટાખત

આજ રોજ તારીખ મી, માહે , સનેઃ ૨૦૨૨ ના અંગ્રેજી દિને...

આ કબજા વગરનું સાટાખત લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષનાઃ-

૧. ,
ઉ.આ.વ. , ધંધોઃ ,
રહેઃ .
PAN NO. { }
MO.

(જેમને અહીયા અને હવે પછી આ કબજા વગારના સાટાખતમાં પહેલા પક્ષના અને/અગર **લખાવી લેનારા** અને/અગર **તમો** એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં તમો પહેલા પક્ષના જાતે-પોતે તથા તમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકિઝકયુટર્સ, એડમિનિટ્રેટર્સ, એસાઇનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે તે પહેલા પક્ષના યાને લખાવી લેનારા....)

જોગ લી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૭૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

આ કબજા વગરનું સાટાખત લખી આપનારા યાને બીજા પક્ષનાઓઃ-

સાંઇ રામ ઇન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી,
ઠેકાણુંઃ બ્લોક નં.૧૦૬, ટી.પી.૮, એફ.પી.૧૦૪/પૈકી સબ-પ્લોટ-બી/પૈકી સબ-પ્લોટ-૧,
એલ.પી.સવાણી સ્કુલની સામે, પાલણપોર, સુરત..
તેના વતી અને તરફે તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર...
{PAN :AEQFS 9482 J}
MO. 9825676483

છગનભાઇ શામજીભાઇ ચાંચપરા,
ઉ.આ.વ.:૬૨, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસીઃ એ-૯૦૧, સેફ્રોન હોમ્સ, મધુવન સર્કલ, એલ.પી.સવાણી રોડ, અડાજણ,
સુરત.

(જેમને અહીયા અને હવે પછી આ કબજા વગરના સાટાખતમાં બીજા પક્ષના અને/અગર વેચાણ આપનારા અને/અગર અમો બીજા પક્ષના એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દોના અર્થમાં બીજા પક્ષના, **સાંઇ રામ ઇન્ફ્રા** ભાગીદારી પેઢી, તેના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, એકિઝકયુટર્સ, એડમિનિસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જત અમો બીજા પક્ષનાઓ લખી આપનારા, તમો પહેલા પક્ષના લખાવી લેનારાને એલોટ કરેલ મિલકતનું આ કબજા વગરનું સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ કે...

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ના મોજે ગામ-**પાલણપોર**ના રેવન્યુ સર્વે નં.૭૯, જેનો બ્લોક નંબર ૧૦૬, મહેસુલી ખાતા નંબર ૧૨૩૭, અને પ્રિલીમીનરી **ટી.પી. સ્કીમ નં.૮ (પાલણપોર)** ના ફાળવવામાં આવેલ મૂળ ખંડ નંબર ૮૨ જેનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૯૯૨૭ સમ ચોરસ મીટર પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪ ને પ્રપોશનેટ ૧૨૬૪૦ સમ ચોરસ મીટર મુળ ખંડની જગ્યા અને તેની સામે ફાળવેલ **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૭૩ સમ ચોરસ મીટર છે **તે પૈકી સબ પ્લોટ નંબર ૧૦૪ બી/પૈકી સબ પ્લોટ નંબર ૧** જેનું **ક્ષેત્રફળ ૪૧૮૩ સમ ચોરસ મીટર** ધરાવતી બીનખેતીની જમીન. (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના સાટાખતમાં સરળતા ખાતર **''સદરહુ જમીન''** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે,) સદરહુ જમીન અમો બીજા પક્ષનાની સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા, વહીવટ, ભોગવટા હેઠળ ચાલી આવેલ છે.

સદરહું જમીનના માલીકોએ મે.કલેકટર સાહેબ, સુરતનાને મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી માટે અરજી કરતા તેમની કચેરીના હુકમ ક્રમાંકઃએ/બખપ/ગ.ધા.ક.૪૩/એસ.આર.નં.૭૯/૨૦૧૨/વશી. ૩૨૫/૧૨-૧૩ તા.૦૪-૦૨-૨૦૧૩ થી બિનખેતીના હેતું માટે પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની નોંધ ગામ નમુંના નંબર ૬ યાને હકકપત્રકમાં નોંધ નંબર ૩૩૮૭ થી તા.૧૮-૦૨-૨૦૧૩ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે નોંધ તા.૨૯-૦૪-૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણીત કરેલ છે. ત્યારબાદ મજકુર જમીન ઉપર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૬૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

સુરત મહાનગરપાલીકાએ રજાચિઠ્ઠી ડી.પી.એ. નં.૪૬૪, તા.૦૮-૦૯-૨૦૧૬, ટી.ડી.ઓ./ડીપી/નંબર ૪૮૮, તા.૦૬-૦૨-૨૦૧૭ સબ-ડીવીઝન થી ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪ ને ૧૦૪ સબ પ્લોટ નંબર એ, જેનું ક્ષેત્રફળ ૨૮૦૧ સમ ચોરસ મીટર તથા ૧૦૪ સબ પ્લોટ નંબર બી, જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૧૭૨ સમ ચોરસ મીટર પ્રમાણેના પ્લાનો મંજુર કરેલ છે. ત્યારબાદ મજકુર સબ પ્લોટ નંબર બી જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૧૭૨ સમ ચોરસ મીટર છે. તે જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકાએ રજાચિઠ્ઠી ડી.પી.એ. નં.૪૭૪, તા.૨૬-૦૯-૨૦૧૭, ટી.ડી.ઓ./ડીપી/નંબર ૫૩૯, તા.૨૫-૦૧-૨૦૧૮ સબ-ડીવીઝન થી ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪ પૈકી સબ પ્લોટ નંબર બી માં ૧૦૪/પૈકી સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નંબર ૨ જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૯૮૯ સમ ચોરસ મીટર તથા ૧૦૪/પૈકી સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નંબર ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૮૩ સમ ચોરસ મીટર પ્રમાણેના પ્લાનો મંજુર કરેલ છે. ત્યારબાદ મજકુર ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪/પૈકી સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નંબર ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૮૩ સમ ચોરસ મીટર જમીનના માલીકએ મે.કલેકટર સાહેબ, સુરતનાને મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫(અ) હેઠળ બિનખેતી હેતુફેર માટેની અરજી કરતા તેમની કચેરીના હુકમ નં.૭૪૭/૨૨/૧૬/૦૪૦/૨૦૨૨ તા.૧૮-૦૪-૨૦૨૨ થી બહુહેતુક ઉપયોગ માટેના બિનખેતીના હેતુફેર માટે પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની હેતુફેરની નોંધ ગામ દફતરે હકક પત્રકના નમુંના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં.૪૧૧૪ થી તા.૧૮-૦૪-૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલી. જે નોંધ તા.૨૦-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ મજકુર ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪/પૈકી સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નંબર ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૮૩ સમ ચોરસ મીટર જમીનના માલીકએ મજકુર બિનખેતની જમીનનો બિનખેતીનાં બહુહેતુક ઉપયોગ માટે સુધારો કરી આપવા મે.કલેકટર સાહેબ, સુરતનાને બિનખેતીના બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની સુધારાની અરજી કરતા મે.કલેકટરશ્રી, સુરતના હુકમ નં.ગણત-૪/સુધારા હુકમ/રજી.નં.૬૨/૨૦૨૨/વશી.૧૧૮/૨૦૨૨ RFMS No. ૧૩૮૭૨૩૭૧ તા.૩૦/૦૩/૨૦૨૨ થી બિનખેતીના બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની પરવાનગી આપેલ છે. જે અંગેની બિનખેતીના બહુહેતુક ઉપયોગ માટેની હેતુફેરની સુધારા નોંધ ગામ દફતરે હકક પત્રકના નમુંના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં.૪૧૧૫ થી તા.૧૮-૦૪-૨૦૨૨ ના રોજ નોંધાયેલી. જે નોંધ તા.૨૦-૦૫-૨૦૨૨ ના રોજ પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ મજકુર ૧૦૪/પૈકી સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નંબર ૧ જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૧૮૩ સમ ચોરસ મીટર વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર સુરત મહાનગરપાલીકાએ રજાચિઠ્ઠી નં. ટી.ડી.ઓ.ઓફલાઇન ડી.પી.એ.નં.૩૦૬ તા.૧૭-૦૩-૨૦૨૨, ઓફલાઇન ટી.ડી.ઓ./ડી.પી./નં.૦૫૮ તા.૩૦-૦૫-૨૦૨૨ થી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપેલ છે. ત્યારબાદ, સુરત મહાનગરપાલીકાએ રીવાઇઝડ રજાચિઠ્ઠી નં. ટી.ડી.ઓ. ઓફલાઇન ડી.પી.એ. નં.૧૨૨, તા.૩૦-૦૭-૨૦૨૨, ઓફલાઇન ટી.ડી.ઓ./ડીપી/નંબર ૧૨૧, તા.૦૨-૦૯-૨૦૨૨, થી રીવાઇઝડ બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી આપેલ છે.

અમો બીજા પક્ષનાએ, અધિનિયમની જોગવાઇઓ હેઠળ પરિયોજનાની નોંધણી, ગુજરાત રીઅલ એસ્ટેટ સંબંધી નિયમનકારી સત્તા મંડળ પાસે **નોંધણી નંબર** થી કરેલ છે.

તમો પહેલા પક્ષનાએ માંગણી કરવાથી અમો બીજા પક્ષનાએ મજકુર પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામના પ્લાન યોજના, નિર્દેષ્ટ હકીકતો જે બીજા પક્ષનાના **આર્કીટેક શ્રી અલ્પેશ સી. પટેલ (કન્સ.એન્જી.) તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. જલીલ શેખ** દ્રારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે. તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને કન્સલ્ટન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો પહેલા પક્ષનાને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે. અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે. અને પહેલા પક્ષનાને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૬૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

તમો પહેલા પક્ષનાની માંગણી થી અમો બીજા પક્ષનાએ, સદરહુ મિલ્કત અંગેના તમામ ટાઇટલસ જેવા કે ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ તથા ૮-અ, નમુના નંબર ૬ યાને હકકપત્રક, તેમજ સ્થાનીક સત્તાધીશ દ્રારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનો તેમજ અન્ય સબંધીત મહેસુલી રેકર્ડની અધિકૃત નકલો, તેમજ સદરહું જમીનનો ટાઇટલ રીપોર્ટ તમોને સુપરત કરેલ છે. અને પહેલા પક્ષનાએ તે તપાસી લીધેલ છે. અને પહેલા પક્ષનાને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. વધુમાં બુકલેટ, વેબસાઇટ તેમજ અન્ય કોઇ જાહેરાતો, ફોટાઓ ફકત માહીતી માટે છે, જે કોઇ કરાર નથી, જે અંગેની તમોને સમજ આપવામાં આવેલ છે.

બીજા પક્ષના દ્રારા આયોજીત સદરહું જમીન ઉપર બિલ્ડીગનું બાંધકામ ચાલુ છે, અને સ્થાનીક સત્તાધીશ દ્રારા મંજુર કરવામાં આવેલ નકશા અને લે-આઉટ પ્લાનો મુજબ બાંધકામ વાળી જગ્યા તેમજ ખુલ્લી જગ્યાની ચકાસણી અને તેમા કરવામાં આવેલ આંશીક ફેરફારની જાણ તમો પહેલા પક્ષનાને કરવામાં આવેલ છે. જે તમો પહેલા પક્ષનાએ જોઇ તપાસી લીધેલ છે. જે અંગે તમો પહેલા પક્ષનાને સંતોષ થયેલ છે. જે અંગે ભવિષ્યમાં કોઇ તરતકરાર હસ્તે પરહસ્તે કરવા-કરાવવાની નથી.

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ના મોજે ગામ-**પાલણપોર**ના રેવન્યુ સર્વે નં.૬૯, જેનો બ્લોક નંબર ૧૦૬, મહેસુલી ખાતા નંબર ૧૨૩૭, અને પ્રિલીમીનરી **ટી.પી. સ્કીમ નં.૮ (પાલણપોર)** ના ફાળવવામાં આવેલ મૂળ ખંડ નંબર ૮૨ જેનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૯૬૨૭ સમ ચોરસ મીટર પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪ ને પ્રપોશનેટ ૧૨૬૪૦ સમ ચોરસ મીટર મુળ ખંડની જગ્યા અને તેની સામે ફાળવેલ **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૭૩ સમ ચોરસ મીટર છે **તે પૈકી સબ પ્લોટ નંબર ૧૦૪ બી/પૈકી સબ પ્લોટ નંબર ૧** જેનું **ક્ષેત્રફળ ૪૧૮૩ સમ ચોરસ મીટર** ધરાવતી બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ **''સાંઇ પરિસર''** ના નામથી ઓળખાતા ''એ'', ''બી'', ''સી'' બીલ્ડીગો પૈકી '' '' બીલ્ડીગ માં **માળ** પર આવેલ **ફલેટ/શોપ નં.** વાળી સુમારે **સમ ચોરસ મીટર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ** કે જેનું કારપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે સમ ચોરસ મીટર તથા સુમારે સમ ચોરસ મીટર વોશ એરીયા મળી કુલ્લે સુમારે સમ ચોરસ મીટર કારપેટ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી મિલ્કત તથા મજકુર ઇમારતની તળની જમીનમાં બાંધકામનાં ક્ષેત્રફળના સપ્રમાણમાં વણ-વહેંચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની જમીન સહીત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક,અધિકાર સહિત દરોબસ્ત. (જેને હવે પછી આ કબજા વગરના સાટાખતમાં સરળતા ખાતર **''સદરહુ મિલ્કત''** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, અને નીચે પરિશિષ્ટંમા સંપૂર્ણ વિગત તથા વર્ણનથી દર્શાવેલ છે.) સદરહુ મિલ્કત અમો બીજા પક્ષનાની સંપૂર્ણ અને સ્વતંત્ર માલિકી તથા પ્રત્યક્ષ કબજા, વહીવટ, ભોગવટા હેઠળ ચાલી આવેલ છે.

સદરહુ મિલ્કત, અમો બીજા પક્ષનાઓએ, અમારી પોતાની માલિકી, કબજા, ભોગવટા તથા વહીવટપણાંની હોવાનું જણાવીને, સદરહુ મિલ્કત તમો પહેલા પક્ષનાને નીચે જણાવેલ શરતોથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ હતું અને તમો પહેલા પક્ષનાએ, તે તમામ શરતો થી વેચાણ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૭૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

રાખવાનું/લેવાનું મૌખિક રીતે નકકી કરેલ હતું, તેનો આ લેખીત સ્વરૂપનું કબજા વગરનુ સાટાખત આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આજ રોજ કરવામાં આવેલ છે.

★શરતો★

૧.૧) સદરહુ મિલ્કતની વેચાણ કિંમત કુલ **રૂ.** /- **અંકે રૂપિયા** **પુરા** નકકી કરવામાં આવેલ છે. જે બંને પક્ષકારો દ્રારા પરસ્પર સમજુતીથી નકકી કરવામાં આવેલ છે. અને કોઇપણ પક્ષકારે ભવિષ્યમાં આ બાબતે કોઇ તર-તકરાર કરવાની નથી, અને જો કરશે, તો તે આથી રદબાતલ ગણાશે.

૧.૨) સદરહુ મિલ્કતની કુલ વેચાણ અવેજની રકમ પેટે બ્યાના તરીકે તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને **રૂ.** /- **અંકે રૂપિયા** **પુરા** નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. જે મળ્યા બદલની અમો બીજા પક્ષના આથી લેખીત પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

વિગત

ક્રમ	**વિગત**	**ચેક નં.**	**તારીખ**	**રકમ રૂ.**

રૂ. /-

૧.૩) સદરહુ મિલ્કતની બાકીના વેચાણ અવેજની પુરેપરી રકમ **રૂ.** / - **અંકે રૂપિયા** **પુરા** તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને નીચે શિડયુલમાં જણાવેલ વિગતે નિયત સમયમાં ચુકવણી કરવાનું તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકારેલ છે.

શિડયુલ

ક્રમ	**વિગત**	**કુલ વે.અવેજની રકમના ટકા**
૧	બુકીગ સમયે	૧૦%
૨	કબજા વગરનું સાટાખત (કરાર કર્યા પછી)	૩૦%
૩	પ્લીન્થ લેવલનું કામ પુર્ણ થયેથી	૪૫%
૪	આર.સી.સી.કામ પુર્ણ થયેથી	૭૦%
૫	ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીગ, અને બારી દરવાજા નું કામ પુર્ણ થયેથી	૭૫%
૬	સેનેટરી ફીટીગ, દાદર, લીફ્ટ વેલ નું કામ પુર્ણ થયેથી	૮૦%
૭	બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીગ કામ પુર્ણ થયેથી	૮૫%
૮	લીફ્ટ, વોટર પંપ, ઇલેકટ્રીક ફીટીગ્સ, વિગેરે કામ પુર્ણ થયેથી	૯૫%
૯	કબજાની સોપણી થયેથી	૧૦૦%

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૭૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

૧.૪) અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષના પાસેથી લેવાની કાયદેસરની રકમમાંથી સૈાપ્રથમ કઇ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા પહેલા પક્ષના દ્રારા બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવે છે અને બીજા પક્ષનાના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં પહેલા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો કે તર-તકરાર લેવાનો નથી.

૧.૫) સદરહુ મિલ્કતના વેચાણ અવેજની ચુકતે પુરેપુરી રકમ/નાણાં, તમો પહેલા પક્ષના તરફથી, અમો બીજા પક્ષનાને મળ્યા-આપ્યા બાદ, અમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકૂર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષનાએ કરાવી લેવાનો રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ ની તારીખે તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષના પાસેથી પ્રત્યક્ષ કબજો નો સ્વીકાર કરવાનો રહેશે. મજકૂર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગે ના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટાંપ ડયૂટી, નોંધણી ફી, વકીલ ફી, ટાઇપીગ ખર્ચ, ઝેરોક્ષ ખર્ચ, પ્રોફેશનલ ખર્ચ, તથા સર્વિસ સોસાયટી બનાવવાનો ખર્ચ, અન્ય પરચુરણ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહી. તદઉપરાંત મજકૂર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે ભરવાપાત્ર જી.એસ.ટી., વેટ, વેલ્યુએડેડ ટેક્ષ, સેઝ, તથા જે તે સમયના પ્રર્વતમાન ટેક્ષ વિગેરે તમામ ટેક્ષ કે વેરાઓ તેમજ સોસાયટી ફંડ, વિમો, વિધુત જોડાણને લગતા તમામ ખર્ચ જેવા કે મીટર ચાર્જ, ડીપોઝીટ ચાર્જ, ટ્રાન્સફોર્મર ચાર્જ, તથા કેબલ તથા ઇલેકટ્રીક કોન્ટ્રાકટનો ચાર્જ, બિલ્ડીગનું મેઇન્ટેનન્સનો ખર્ચ, વોટર-ડ્રેનેજ ખર્ચ,ભવિષ્યમાં લાગુ થાય તો તેવા તમામ વેરાઓ કે અન્ય ખર્ચ વિગેરે, તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહી. અને તે અંગેની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે સહી. વધુમાં તમો પહેલા પક્ષનાને અમો બીજા પક્ષના સદરહું મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ/ કબજો સુપરત કરીએ ત્યારે દસ્તાવેજ કર્યા પહેલા/કબજો સુપરત કર્યા પહેલાના ઘરવેરો, લાઇટબીલ, ગેસબીલ અમો બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે સહી. તેમજં દસ્તાવેજ કર્યા પછી/કબજો સુપરત કર્યા પછીના/વેચાણ અવેજના નાણાં ચુકવવાની સમય મર્યાદા પુર્ણ થાય ત્યારબાદ/મજકુર એપાર્ટમેન્ટ કે સદરહું મિલકત વપરાશ માટે તૈયાર હોવાની જાણ અમો બીજા પક્ષના દ્રારા તમો પહેલા પક્ષનાને કરવામા આવે ત્યારથી/રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ જે તારીખે થાય ત્યારથી સોસાયટીના મેઇન્ટેનન્સ, તથા બિલ્ડીગનું મેઇન્ટેનન્સનો ખર્ચ, તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાનો/ભોગવવાનો રહેશે સહી.

૧.૬) તમો પહેલા પક્ષના બાકીનો અવેજ નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવવામા નિષ્ફળ જાવ અને તેવા કારણોસર અમો બીજા પક્ષના સાટાખત રદ કરી/બુકીગ કેન્સલ કરી શકીએ સહી, તેમજ કોઇ ત્રીજી વ્યકિતને સદરહું મિલકત વેચાણ કરી શકીએ સહી, અને તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતના અવેજ પેટે ચુકવેલ રકમ સદરહું મિલકત નું કોઇ ત્રીજી વ્યકિત ને અમો બીજા પક્ષના વેચાણ કરીએ અને તે ત્રીજી વ્યકિત વેચાણ અવેજ ચુકવે પછી તમો પહેલા પક્ષનાને બુકીગ રકમ તથા વ્યાજ તથા કરવેરા તથા અન્ય સરકારી ખર્ચ તથા વકીલ ફી બાદ કરી બાકી રહેતી રકમ અમો બીજા પક્ષનાએ ચુકવવાની રહેશે સહી.

૧.૭) સદરહું મિલકતમાં ભવિષ્યમાં વિકાસ ચાર્જીસમા, સરકારી/અર્ધ સરકારી નિતિ-નિયમોના કારણેં મજકુર એપાર્ટમેન્ટની કિંમતમાં વધારો કરવાનો બનાવ ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષના કનેથી વધુ રકમની માંગણી કરતી વખતે સરકારશ્રીના કે સરકારી/અર્ધ સરકારી કચેરીના નિતિ-નિયમો મુજબ ભાવ વધારો લાગુ પાડવા માટે બહાર પાડવામાં આવેલ જાહેરનામા/પરિપત્ર/હુકમ/નિયમ પ્રમાણે જે કોઇ વધારાનો ખર્ચ થાય તે તમામ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૭૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાનો છે સહી. અને રહેશે સહી.

૧.૮) આ કબજા વગરના સાટાખતથી, સદરહુ મિલ્કતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરેલ નથી. પરંતુ તમો પહેલા પક્ષનાએ પુરેપુરુ પેમેન્ટ ચુકવી આપેથી સદરહું મિલકતનો કબજો સ્થળ પર જોઇ, તપાસી અને કારપેટ એરીયા માપીને લઇ લેવાનો છે. કારપેટ એરીયા એટલે મજકુર બીલ્ડીગની બહારની દિવાલો, સર્વિસ શાફ્ટસ, એકક્ષકલુઝીવ બાલ્કની અથવા વરંડાનું ક્ષેત્રફળ અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો સદરહું મિલકતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર પરંતુ તેમાં બીલ્ડીગની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કર્ટીગ કે કોઇપણ પ્રકારના ફીનીશીગ કામનો સમાવેશ થાય છે. અને આ માપની પધ્ધતી અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે. અને તમો પહેલા પક્ષનાને તે કબુલ, મંજુર રાખીને સદરહું મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. જેથી કારપેટ એરીયા ગણવાની પધ્ધતિ અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ જાતના વાદ-વિવાદ કરવા-કરાવવાના નથી અને કરે-કરાવે તો તે આ કબજા વગરના સાટાખતની રૂએ રદબાતલ થાય સહી. વધુમાં માપમાં વધારા-ઘટાડાના ફેરફારની મર્યાદા કારપેટ એરીયાના ૩ % સુધી રહેશે. તેમજ ૩ % થી માપમાં વધારે કે ઓછો ફેરફાર હશે તો તે મજુબ રકમની આપ-લે કરવાની રહેશે તથા **SBI MCLR +2%** મુજબ વ્યાજની પણ આપ-લે કરવાની છે સહી અને રહેશે સહી. તમો પહેલા પક્ષનાએ કબજો લીધા બાદ કોઇપણ પ્રકારની તર-તકરાર, વાંધા-વિરોધ, દાવા-દુવી, ફરીયાદ, અરજી, હસ્તે પરહસ્તે કરવા-કરાવવાની નથી. જે અંગેની તમો પહેલા પક્ષના આ કબજા વગરના સાટાખતની રૂએ સંમતી તેમજ કબુલાત આપો છો.

૧.૯) તમો પહેલા પક્ષનાએ અંદર તથા બહારની દિવાલો, પ્લાસ્ટર, બીમ, કોલમના સ્ટ્રકચરમાં કોઇપણ પ્રકારના ફેરફારો જેવા કે ચીઝલીગ, વાઇબ્રેટીગ, ડ્રીલીગ, બ્રેકર, કોર કટીગ, ફેબ્રીકેશન કે વેલ્ડીગનું કામ, બીલ્ડીગની સાથે જોડાયેલ ભાગો જેવા કે ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન, કેબલ લાઇનને લગતી કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કે ફેરફાર તેમજ અન્ય કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કે ફેરફાર કરવા-કરાવવાના રહેશે નહિ. તેમ છતા તેવા કોઇ ફેરફાર તમો પહેલા પક્ષના દ્રારા કે સોસાયટીના સભ્યો કે સોસાયટીના કે બિલ્ડીગના પ્રમુખ દ્રારા કરવા-કરવામાં આવશે અને તેવા કારણોસર સદરહું મિલકત કે બીલ્ડીગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન જેવું કે બીલ્ડીગનો કોઇ ભાગ તુટી જાય, સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય, તીરાડો પડે, તેના માટે તમો પહેલા પક્ષના અમો બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકશો નહી/જવાબદારી રહેશે નહી.. સદર બિલ્ડીગમાં આવેલ કોઇપણ કોમન ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર, સગવડો જેવી કે પંપ, લીફ્ટ, ઇલેકટ્રીકલ મશીનરી, વિગેરેનો દુરઉપયોગ કરવો કે કોઇપણ પ્રકારના ફેરફાર, સુધારા-વધારા કરેલ હોય તો તે કિસ્સામાં જે કાંઇ નુકશાન થાય યા તેને મરામત કરવામાં જે કાંઇ ખર્ચ થાય યા અન્ય કોઇ જવાબદારી ઉભી થાય, તો તે માટે બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે નહિ. જે માટે ફલેટ હોલ્ડરો એકલા જવાબદાર રહેશે. વધુમાં સદરહું મિલકતમાં ફર્નીચરને લગતુ કામકાજ કે અન્ય પ્રકારના ફીટીગ કરતા સમયે કે ત્યારબાદ દિવાલમાં તીરાડ પડે કે પ્લાસ્ટરને નુકશાન થાય, તેમજ આર.સી.સી. કામને નુકશાન થાય, તેમજ પાણીની લાઇન, એ.સી.ની લાઇન, ડ્રેનેજ લાઇન, ગેસ લાઇન, કે ઇલેકટ્રીક લાઇનને નુકશાન થાય તો તેની તમામ પ્રકારની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાની છે સહી અને રહેશે સહી.

૨.૧) ''સાંઇ પરિસર'' ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકત નો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગરપાલીકા દ્રારા નકકી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૯૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

સંબંધીત સુરત મહાનગરપાલીકા પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર અથવા તો આર્કીટેક પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી લેવા સંમત છે.

૨.૨) આપણે બંને પક્ષનાઓ માટે સમય-મર્યાદા ખુબજ મહત્વની છે. સમય મર્યાદામાં પરિયોજના પુર્ણ કરીને વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર અથવા તો આર્કીટેક પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ બીજા પક્ષનાએ મેળવી લેવાનુ છે. અને પહેલા પક્ષનાને સમયસર કબજો સુપ્રત કરવાનો છે તેમજ કોમન સુવિધાઓનો કબજો પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને સમયસર સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી.

એવીજ રીતે પહેલા પક્ષનાએ પણ શરત નંબર (૧.૧) મુજબ નકકી કરેલ પેમેન્ટ, પ્લાન મુજબના નાણાં તેમજ અન્ય લેણા, ચાર્જીસ વિગેરેની ચુકવણી બીજા પક્ષનાને નિયમ સમયમર્યાદામાં કરવાની રહેશે તેમજ આ કરારમાં જણાવેલ અન્ય જવાબદારીઓ નિભાવવાની રહેશે.

૩.૧) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, બંધ પાર્કિંગ/ખુલ્લુ પાર્કિંગ તે સહીત એપાર્ટમેન્ટ ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે, એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહીતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં, પ્રર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહી. મજકુર મોજે ગામ-**પાલણપોર**ના રેવન્યુ સર્વે નં.૯૯, જેનો બ્લોક નંબર ૧૦૬, મહેસુલી ખાતા નંબર ૧૨૩૭, અને પ્રિલીમીનરી **ટી.પી. સ્કીમ નં.૮ (પાલણપોર)** ના ફાળવવામાં આવેલ મૂળ ખંડ નંબર ૮૨ જેનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૯૬૨૭ સમ ચોરસ મીટર પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪ ને પ્રપોશનેટ ૧૨૬૪૦ સમ ચોરસ મીટર મુળ ખંડની જગ્યા અને તેની સામે ફાળ વેલ **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૭૩ સમ ચોરસ મીટર છે **તે પૈકી સબ પ્લોટ નંબર ૧૦૪ બી/પૈકી સબ પ્લોટ નંબર ૧** જેનું **ક્ષેત્રફળ ૪૧૮૩ સમ ચોરસ મીટર** ધરાવતી બીનખેતીની જમીનમાં મજકુર પ્રોજેકટનું આયોજન થનાર છે, તો ઉપરોકત ક્ષેત્રફળ સિવાય વધારાની કોઇ જગ્યા ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ/રી સર્વે દરમ્યાન પ્રાપ્ત થાય તો તે મેળવવાનો સંપુર્ણ હકક બીજા પક્ષનાનો છે સહી અને રહેશે સહી.

૩.૨) મજકુર **સાંઇ પરિસર** નામના પ્રોજેકટની પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ પ્રોજેકટને મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ. ૧.૮ છે. અને જી.ડી.સી.આર. ના કાયદા મુજબ પેમેન્ટ કરીને ૦.૯ વધારાનો એફ.એસ.આઇ. બીજા પક્ષનાએ કાયદા મુજબ કુલ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઇ. ૨.૭૦ ની મર્યાદામાં રહીને મજકુર **સાંઇ પરિસર** નામના પ્રોજેકટનું આયોજન કરેલ છે. અને તે મુજબ સુરત મહાનગરપાલિકાએ તેના પ્લાન મંજુર કરેલ છે. જેમા તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ ફ્લેટ/યુનિટ નો સમાવેશ થઇ ગયેલ છે. ભવિષ્યમાં કાયદાકીય ફેરફાર થાય અને અમો બીજા પક્ષનાને યાને વેચનારને ટી.ડી.આર દ્રારા કે અન્ય કોઇ રીતે કે અન્ય કોઇ કાયદાકીય રીતે વધારાની એફ.એસ.આઇ.મળવાપાત્ર થાય અને વધારાના માળ તરીકે મળવાપાત્ર બને તો તે વધારાની સંપુર્ણ એફ.એસ.આઇ. **૨/૩ ફ્લેટ હોલ્ડરોની સંમતિથી બી.યુ.સી. પહેલા** બીજા પક્ષના પ્રોજેકટના કોઇપણ બીલ્ડીગમાં કે અન્ય જગ્યાએ વાપરી શકશે તેવા સંજોગોમાં અને આવી વધારાની **સાંઇ પરિસર** નામના બીલ્ડીગની પુરેપુરી એફ.એસ.આઇ. ની સંપૂર્ણ માલીકી **બી.યુ.સી. પહેલા** બીજા પક્ષનાની રહેશે તેવી સ્પષ્ટ સમજણ અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ છે. તેવીજ રીતે બી.યુ.સી. આવ્યા બાદ વધારાની એફ.એસ.આઇ. મળે તો તેનો હકક ફ્લેટ હોલ્ડરો/સોસાયટીનો રહેશે. તે સાથે સંમત થઇને તમો પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે. આથી આ બાબતે પહેલા પક્ષનાનો કોઇપણ પ્રકારનો વાંધો-વિરોધ ચાલશે નહિ, તેમ છતા જો કોઇ વાધો-વિરોધ લેવામાં આવે તો તે આ કબજા વગરના સાટાખતથી રદ થાય તથા ગણાય સહી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૭૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

૪.૧) બીજા પક્ષના ઉકત પરિયોજના સમયમર્યાદામાં પુર્ણ કરવા તથા પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનો કબજો સોપવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પહેલા પક્ષના કે જેઓ આ પરિયોજના માંથી પાછા ખસવાં માંગતા ન હોય તેવા ખરીદનારા યાને પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવેલ વેચાણ અવેજની રકમ ઉપર, બીજા પક્ષનાએ મોડુ કર્યા તારીખથી જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાને કબજો સોપવામાં ન આવે ત્યા સુધીના સમયગાળા માટે વાર્ષિક **SBI MCLR +2%** ટકાના દરે દર મહિને સાદા વ્યાજની રકમ ચુકવવાની રહેશે અને તેવીજ રીતે જો પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનુ મોડુ કરે તો મોડા ચુકવ્યાનાં સમય ગાળાનું વ્યાજ વાર્ષિક **SBI MCLR +2%** ટકાના દરે પહેલાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે, ઉપરોકત શરત બંને પક્ષનાને કબુલ, મંજુર અને બંધકનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

૪.૨) આ કબજા વગરના સાટાખતમાં જણાવ્યા મુજબ પહેલા પક્ષના પાસેથી લેણી નીકળતી રકમ તથા પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાપાત્ર બનતી કોઇપણ રકમ નિયત સમય મર્યાદામાં ચુકવણી કરવામાં જો પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો, આ કબજા વગરના સાટાખતની શરત નંબર ૪.૧ ના સંદર્ભમાં વ્યાજ વસુલ કરવાના બીજા પક્ષના હકકને બાધક બન્યા વિના અને પહેલા પક્ષનાની હપ્તાની ચુકવણી કરવામાં ત્રણ વાર કસુર કરે તો બીજા પક્ષના આ કબજા વગરનું સાટાખત સમાપ્ત કરવાનો વિકલ્પ ધરાવે છે (પહેલા પક્ષનાએ નિયત સમયમાં ચુકવણીની રકમમાં સંબંધીત સ્થાનિક સત્તામંડળ દ્રારા લેવામાં આવતા કરવેરાઓમાં પહેલા પક્ષનાના ભાગે આવતા પ્રમાણસર હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થાય છે.)

પરંતુ બીજા પક્ષના આ કબજા વગરનું સાટાખત સમાપ્ત કરવાનો ઇરાદો ધરાવતા હોવાથી અને તેઓ કઇ ચોકકસ શરતના ભંગ બદલ આ કબજા વગરનું સાટાખત રદ કરવા ઇચ્છે છે તે જણાવતી નોટીસ દિન-૧૫ માં પહેલા પક્ષનાએ લેખીતમાં જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ એ.ડી. થી મોકલવાની રહેશે. જો પહેલા પક્ષના દ્રારા બીજા પક્ષનાની નોટીસના સમયગાળાની અંદર આ કબજા વગરના સાટાખતની શરતનો કોઇપણ ભંગ સુધારી નહી શકે તો નોટીસનો સમય પુરો થયા બાદ બીજા પક્ષંના આ કરાર સમાપ્ત કરી શકશે. જે અંગેનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટામ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, વિગેરે પહેલા પક્ષનાએ ભરપાઇ કરવાનો છે સહી અને રહેશે સહી.

વધુમાં ઉપરોકત જણાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષના દ્રારા આ કબજા વગરનું સાટાખત રદ કરવામાં આવ્યેથી, આ કબજા વગરનું સાટાખત રદ કર્યા તારીખથી ૩૦ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાઓએ બીજા પક્ષનાઓને આપેલ નાણાં પરત કરવાનાં છે. અથવા સદરહું મિલકત કોઇ ત્રાહિત વ્યકિતને વેચાણ આપ્યા બાદ, ત્રાહિત ખરીદનાર ઇસમ કનેથી બીજા પક્ષનાને અવેજની સંપુર્ણ રકમ મળ્યેથી, પહેલા પક્ષનાને તેને ભરેલ રકમ ભરપાઇ કરવાની રહેશે. પરંતુ પહેલા પક્ષના દ્રારા ભરેલ રકમ માંથી બીજા પક્ષનાને આ કબજા વગરના સાટાખતના આધારે થયેલ નુકશાનીની રકમ, કાનુની ખર્ચ તથા સમજુતી થયા મુજબની અન્ય નુકશાનની રકમ, ભરેલ રકમ માંથી બાદ કરીને બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાની રહે છે. ઉપરોકત રકમની ચુકવણી માટે ઉપરોકત જણાવેલ બંને વિકલ્પો માંથી કયો વિકલ્પ પસંદ કરવો તે બીજા પક્ષનાએ નકકી કરવાનું રહેશે સહી.

૫) સદર બિલ્ડીગ/સદરહું મિલકત માં આપવામાં આવેલ સેનીટરી ફીટીગ્સ, ઇલેકટ્રીકલ તથા ઇલેકટ્રોનિકસ ફીટીગ્સ, મીકેનીકલ ફીટીગ્સ, સી.પી.ફીટીગ્સ, લીફ્ટ, ફાયર ફાઇટીગ સીસ્ટમ, અને અન્ય સગવડો તમો પહેલા પક્ષનાએ મેન્યુફેકચરર/સપ્લાયર દ્રારા આપવામાં આવતી ગેરન્ટી/વોરન્ટીનો

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૭૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

સ્વીકાર કરવાનો છે સહી અને રહેશે સહી.

૬) બીજા પક્ષનાએ મિલકતનો કબજો તારીખઃ **૩૧-૧૨-૨૦૨૬** ના રોજ અથવા તે પહેલા, પહેલા પક્ષાનાને સુપ્રત કરી દેવાનો છે. બીજા પક્ષના પોતાના અથવા તેમના પ્રતિનિધિઓના નિયંત્રણ બહારના કારણોસર મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવામાં વિલંબ કરે તો, અને પહેલા પક્ષનાઓ દ્વારા લેખીત માંગણી કરવામાં આવ્યેથી બીજા પક્ષના પાસેથી જેટલી વેચાણ અવેજની રકમ સમય પહેલા સ્વીકારેલી હોય, તેટલી રકમ મેળવ્યાં તારીખથી લઇને તે વ્યાજ સાથે પરત કરવામાં ન આવે ત્યા સુધી **SBI MCLR +2%** ના દરે વ્યાજ સાથે રીફંડ કરવાની રહેશે.

પરંતુ મિલકત જેમાં આવેલ હોય તે પ્રોજેકટ પુરો કરવામાં નીચેના કારણોસર વિલંબ થાય તો બીજા પક્ષના મિલકતની ડીલીવરી કરવા માટેનો સમય યોગ્ય રીતે લંબાવી આપવાની માગણી કરવા હકકદાર બનશે, તેમા તમો પહેલા પક્ષનાએ સંમતી આપવાની છે સહી અને રહેશે સહી.

૬.૧) યુધ્ધ, આંતરીક વિગ્રહ, તોફાનો, કોમી હુલ્લડો, આગજની, મજુરોની અછત વિગેરે અથવા દૈવી આપત્તિ જેવી કે પુર, ભુકંપ, વાવાઝોડું, અતિવૃષ્ટિ વિગેરે

૬.૨) નામદાર સરકારશ્રી, અન્ય જાહેર અથવા સક્ષમ સત્તામંડળ, ગામ પંચાયત/સુડા, કોઇપણ અદાલતોની નોટીસ, હુકમ, આદેશ, જાહેરનામુ, નોટીસ, વિગેરેનું પાલન કરવાથી વિગેરે...

૬.૩) બીજા પક્ષનાના હાથમાં ન હોય તેવા કારણોસર બાંધકામના વપરાશમાં આવતા મટીરીયલની ડીલીવરીના કારણે..

૬.૪) ટાઇટલ કલીયર રીર્પોટ હોવા છતા તળની જમીન અંગે કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત થાય કે કોઇ ત્રાહીત ઇસમ દ્વારા કોઇ ડીસ્પ્યુટ ઉપસ્થિત કરવામાં આવે અને તેના કારણે બાંધકામ કરવામાં વિલંબ થાય તો તેવા કારણે....

૬.૫) બાંધકામ વ્યવસાયને લગતા કોઇપણ યુનિયનની કે કોઇપણ ઇન્ડસ્ટ્રીઝની હડતાલ વિગેરેના કારણે....

૬.૬) પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા કે અન્ય કોઇપણ દ્વારા બદઇરાદે કરાયેલ ખોટી ફરીયાદના કારણે બાંધકામ બંધ રાખવાની પરિસ્થિતિ સર્જાય તેવા સંજોગોમાં...

ઉપરોકત કારણોસર જો કબજો સોપવામાં જો વિલંબ થશે તો બીજા પક્ષના પ્રોજેકટ કમ્પલીશનની સમયમર્યાદામાં વધારો કરવા ઓથોરીટીને અરજી કરી શકશે, તો તેવા સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના નિયત કરેલ વ્યાજની રકમ માંગવા હકકદાર ગણાશે નહિ.

૭.૧) કબજો લેવા માટેની કાર્યવાહીઃ-

બીજા પક્ષના સુરત મહાનગરપાલીકા પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવે અગર તો આર્કીટેક પાસેથી કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવે અને પહેલા પક્ષના આ કબજા વગરના સાટાખતમાં જણાવ્યા મુજબની તમામ ચુકવણી બીજા પક્ષનાને કરી આપે ત્યારબાદ, બીજા પક્ષનાએ પહેલા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૯૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

પક્ષનાને દસ્તાવેજ કરાવી મિલકતનો કબજો ૧૫ દિવસનાં સમયગાળામાં મેળવી લેવા માટેની લેખીત અથવા મૈાખીક નોટીસ આપવાની રહેશે. અને તદઅનુસાર પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાએ દસ્તાવેજ કરી આપી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પહેલા પક્ષનાના કોઇ પાનકાર્ડ, આધારકાર્ડ, પુરાવા, ઓળખકાર્ડ, ફોટાઓ, વિગેરે બીજા પક્ષનાને આપવામાં તથા કોઇપણ જોગવાઇ, ઔપચારીકતાઓ, દસ્તાવેજીકરણ પુરૂ કરવામાં પહેલા પક્ષના નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષનાને તેનુ નુકશાન ભરપાઇ કરી આપવાની પહેલા પક્ષના આથી પાકી ખાત્રી, વિશ્વાસ, અને ભરોસો આપે છે. અને પહેલા પક્ષના આવુ નુકશાન ભરપાઇ કરવા બંધાય છે. બીજા પક્ષના અથવા સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબ ના મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ ભરપાઇ કરવા પહેલા પક્ષના સંમત થયેલ છે.

૭.૨) બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે અગર તો કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મળી ગયેલ છે અને બિલ્ડીગ વાપરવા માટે તૈયાર છે, તેવી બીજા પક્ષના તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત કે મૈાખીક નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કનેથી મિલકતનો બાકી વેચાણ અવેજ ચુકવી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

જો કોઇ સંજોગોમાં સદરહું મિલકતનું તમામ આંતરીક કામ પુર્ણ થયેલ હોય, અગર ન થયેલ હોય, વપરાશ અંગેનુ પ્રમાણપત્ર મેળવવમાં 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 અન્ય કોઇપણ કારણોસર કબજો મેળવી લેવા માંગતા હોય, તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ પહેલા પક્ષના કનેથી મેળ વીને પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો રહેશે, અગર તો કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે, પરંતુ વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે અગર તો કબજો સુપ્રત કરતા સમયે કોમન એમીનીટીસ પુર્ણ થયેલ નથી, બીયુસી આવેલ નથી, કે બિલ્ડીગનું કાર્ય, અગર તો કેમ્પસ અધુરૂ છે તેવા કારણો ધરી પહેલા પક્ષનાઓ બીજા પક્ષનાઓ સામે કોઇપણ જાતનો વાંધો-વિરોધ, તર-તકરાર, દાવા-દુવી, ફરીયાદ કરી શકશે નહિ.

૭.૩) પહેલા પક્ષના મિલકતનો કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય તોઃ-

બીજા પક્ષના તરફથી શરત ૭.૧ મુજબની લેખીત/મૈાખીક જાણ કરાવમાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષનાએ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવીને તથા અન્ય ઇન્ડેમનીટી તથા અન્ડરટેકીગ આપી કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે. કોઇ કારણસર પહેલા પક્ષના શરત ૭.૧ માં જણાવ્યા મુજબ કબજો મેળવવામાં નિષ્ફળ જાય, અને મિલકતનો કબજો ન સ્વીકારે તો પણ મિલકતના નાણાં ભરપાઇ કરવા સહિતની તમામ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની છે સહી અને રહેશે સહી.

૭.૪) પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત **કર્યાના ૫ વર્ષના** સમયગાળા દરમિયાન, **''સાંઇ પરિસર''** માં અથવા સદરહું મિલકતમાં કોઇ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઇ અંગેની કોઇ ખામી પહેલા પક્ષના, બીજા પક્ષનાના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો બીજા પક્ષનાએ શકય હોય ત્યા સુધી આવી ખામી તેમને પોતાના ખર્ચ દુર કરી આપવાની રહેશે, અને આવી ખામી દુર કરવાનું શકય ન હોય તો, પહેલા પક્ષના આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઇઓ તથા આ કબજા વગરના સાટાખતમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે, પરંતુ આવી ખામીઓ માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ બીજા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૯૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

પક્ષનાના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી પહેલા પક્ષનાને લીધે કે કોઇ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય, તો એવી કોઇપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઇ અંગેની ગુણવત્તા, અથવા કામની ગુવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા પહેલા પક્ષના કે તેના થકીના કોઇપણ ઇસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની બીજા પક્ષનાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહિ.

૭.૫) બિલ્ડીંગ ને નુકશાનઃ-

૧ પહેલા પક્ષનાએ અંદર તથા બહારની દિવાલો, બીમ, કોલમના સ્ટ્રકચરમાં કોઇપણ પ્રકારના ફેરફારો જેવા કે ચીઝલીંગ, વાઇબ્રેટીંગ, ડ્રીલીંગ, બ્રેકર, કોર કટીંગ, ફેબ્રીકેશન કે વેલ્ડીંગનું કામ, બીલ્ડીંગની સાથે જોડાયેલ ભાગો જેવા કે ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન, કેબલ લાઇનને લગતી કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કે ફેરફાર તેમજ અન્ય કોઇપણ પ્રકારની તોડફોડ કે ફેરફાર કરવા-કરાવવાના રહેશે નહિ. તેમ છતા તેવા કોઇ ફેરફાર તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા કે સોસાયટીના સભ્યો કે સોસાયટીના કે બિલ્ડીંગના પ્રમુખ દ્વારા કરવા-કરવામાં આવશે અને તેવા કારણોસર સદરહું મિલકત કે બીલ્ડીંગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન જેવું કે બીલ્ડીંગનો કોઇ ભાગ તુટી જાય, સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય, તીરાડો પડે, તેના માટે તમો પહેલા પક્ષના અમો બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકશો નહી/જવાબદારી રહેશે નહી.. સદર બિલ્ડીંગમાં આવેલ કોઇપણ કોમન ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર, સગવડો જેવી કે પંપ, લીફ્ટ, ઇલેકટ્રીકલ મશીનરી, વિગેરેનો દુરઉપયોગ કરવો કે કોઇપણ પ્રકારના ફેરફાર, સુધારા-વધારા કરેલ હોય તો તે કિસ્સામાં જે કાંઇ નુકશાન થાય યા તેને મરામત કરવામાં જે કાંઇ ખર્ચ થાય યા અન્ય કોઇ જવાબદારી ઉભી થાય, તો તે માટે બીજા પક્ષના જવાબદાર રહેશે નહિ. જે માટે ફ્લેટ હોલ્ડર કે સોસાયટી જવાબદાર રહેશે.

૨. કોઇપણ પ્રકારની કુદરતી આપતીઓ જેવી કે ધરતીકંપ, વરસાદના પુર, આગ, વાવાઝોડું, વિગેરે તથા માનવસર્જીત આપતીઓ જેવી કે યુધ્ધ, તોફાનો, રમખાણો, આતંકવાદ, આગ લાગવાથી, પુર આવવાથી વિગેરેના કારણે તથા પહેલા પક્ષનાના કારણે બિલ્ડીંગ કે તેનો કોઇપણ ભાગ તુટી જાય કે બિલ્ડીંગના કોઇ ભાગનું સ્ટ્રકચર નબળુ પડી જાય અને તેના કારણે કોઇ અકસ્માત કે જાનહાની થાય કે પહેલા પક્ષનાની મિલકતને કે બિલ્ડીંગને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તેના માટે બીજા પક્ષનાને ફોજદારી, સીવીલ, કે આર્થીક રીતે જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા કોઇપણ પ્રકારના કલેઇમને ભરપાઇ કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૬) આગ તથા ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમઃ-

૧. જો પહેલા પક્ષના દ્વારા કોઇ વેલ્ડીંગ કામ કરાવતી વખતે, ફર્નીચર કામ કરાવતી વખતે, કે ઇલેકટ્રીક કામ કરાવતી વખતે પુરતી કાળજી ન લેવાથી, અથવા પુરતા સલામતીના પગલા ન લેવાથી તથા ઇલેકટ્રીકનો ઓવરલોડ વપરાશ કરવાથી કે અન્ય કોઇપણ રીતે કપડાની સામગ્રીમાં કે બિલ્ડીંગના કોઇપણ ભાગમાં આગ લાગવાની ઘટના બને તો આવી ઘટના માટે બીજા પક્ષનાને જવાબદાર ઠેરવી શકાશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાન રિપેર કરવા માટે જવાબદાર ગણાશે નહી.

૨. કબજો લેતા પહેલા, પહેલા પક્ષના પોતે ખરીદેલ મિલકતનું તથા બિલ્ડીંગનું તથા કોમન સુવિધાનું તથા જનરેટરનું તથા ઇલેકટ્રીક સપ્લાયનું તથા લિફ્ટનું તથા ફાયર ફાઇટીંગ સિસ્ટમનું એન.ઓ.સી.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૯૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

તથા અન્ય ઇલેકટ્રીક વર્કનું તથા સ્વીચો વિગેરેની ગુણવતા, તેની કંપની, તેનું ઇસ્ટોલેશન, તેની કામગીરી, તેની કંડીશન વગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. ઉપરોકત જણાવેલ કામમાં કોઇ ખામી માલુમ થાય તો તેની જાણ બીજા પક્ષનાને કબજો સવીકારતા પહેલા, પહેલા પક્ષનાએ કરવાની રહેશે. અને જાણ કરવામાં નહી આવે તો તે તમામ સુવિધાથી તમામ રીતે પહેલા પક્ષના સંતુષ્ટ છે તેમ ગણવાનું રહેશે.

૩. સોસાયટીને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ ફાયર ફાયટીગ સિસ્ટમ નું એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરાવવાની અને ફાયર ફાયટીગ સિસ્ટમનું સમયસર મેઇનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટી ની રહેશે, અને જયા સુધી સોસાયટી અસ્તિત્વમાં ન આવે ત્યા સુધી તમામ યુનિટ કે શોપ/ફલેટ ધારકોની જવાબદારી રહેશે. જો ફાયર ફાયટીગ સિસ્ટમના એન.ઓ.સી. રિન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર ફાયર ફાયટીગ સિસ્ટમનું મેઇનટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને ફાયર ફાયટીગ સિસ્ટમમાં કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની કોઇપણ પ્રકારની ફોજદારી કે આર્થીક જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

૭.૭) લિફ્ટઃ-

૧. પહેલા પક્ષનાએ કબજો લેતા પહેલા, લિફ્ટ લાઇસન્સ, વિમો, લિફ્ટની ગુણવતા, કારીગરી, વર્કીગ કન્ડીશન/કંપની વિગેરેની ચકાસણી કરવાની રહેશે. જો લિફ્ટના કોઇપણ કામમાં કોઇપણ પ્રકારની ખામી જણાય, તો તે કબજો સ્વીકારતા પહેલા લેખીતમાં જાણ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને કરવાની રહેશે. જો જાણ કરવામાં નહી આવે તો પહેલા પક્ષના આવી તમામ કામગીરીથી સંતુષ્ટ છે તેમ ગણાશે.

૨. સોસાયટી અગર તમામ શોપ/ફલેટ હોલ્ડરોને પ્રોજેકટની સોંપણી કર્યા બાદ લિફ્ટ લાઇસન્સ રિન્યુ કરાવવાની અને લિફ્ટનું સમયસર મેઇનટેનન્સ કરવાની જવાબદારી સોસાયટીની/શોપ/ફલેટ હોલ્ડરોની રહેશે. જો સોસાયટી કે શોપ/ફલેટ ના હોલ્ડરો લિફ્ટના લાઇસન્સ રિન્યુ કરવામાં અથવા તો સમયસર લિફ્ટનું મેઇનટેનન્સ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને કોઇ ખામી સર્જાય કે અકસ્માત થાય તો તેની તેની કોઇપણ પ્રકારની ફોજદારી કે આર્થીક જવાબદારી બીજા પક્ષનાની રહેશે નહી અને આથી બીજા પક્ષના આવી ખામી કે નુકશાની ને રિપેર કરવા જવાબદાર ગણાશે નહી.

આમ, ઉપરોકત જણાવેલ તમામ નિયમોનું પાલન પહેલા પક્ષકારે અને સોસાયટીના તમામ સભ્યોએ કરવાનું રહેશે અને જો ઉપરોકત નિયમોનું ઉલ્લઘન કરવામાં આવશે તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારની રેરાનાં કાયદામાં જણાવવ્યા મુજબની ખામી દુર કરવાની જવાબદારી રહેશે નહી.

૮) પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત નો ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર કાયદેસરના ધંધા/રહેણાંક ના હેતુ માટે કરવાનો રહેશે. તેમજ સદરહું મિલકતમાં કે પાર્કિંગ એરીયામાં કે કોમન પસેજ માં પહેલા પક્ષનાએ કોઇપણ જાતના પાલતુ પ્રાણી, કે પક્ષીઓ રાખવાના કે પાળવાના રહેશે નહી. તેમજ અન્ય સભ્યોને ન્યુસન્સ થાય તેવુ કોઇ પણ કૃત્ય જેવા કે ઘોઘાંટ, અવાજ, કે હવાનું પ્રદુષણ થાય તેવુ કૃત્ય, તેમજ કોમન પેસેજ કે શોપ/ફલેટ ની બહાર કોઇપણ પ્રકારનો હલકો કે

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૭૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

ભારે માલ સામાન મુકી શકશે નહી, તેમજ **''સાંઇ પરિસર''** માં આવેલા પાર્કિંગનો ઉપયોગ માત્ર સાઇકલ, મોટર સાયકલ, કે કાર પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે. અને આ બાબત પહેલા પક્ષના ને સંપુર્ણપણે કબુલ મંજુર રાખેલ છે.

૯) બીજા પક્ષનાએ **''સાંઇ પરિસર''** ના અન્ય શોપ/ફ્લેટ ના હોલ્ડરો સાથે મળીને એક સોસાયટી ની રચના કરવાની રહેશે અને તે બીજા પક્ષના જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરવાની રહેશે. બીજા પક્ષના દ્વારા સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને પહેલા પક્ષનાએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા નિયમો વિગેરેમાં સહી સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર બીજા પક્ષનાને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે. જેથી બીજા પક્ષના સમયસર સુચીત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરી શકે. મુસદારૂપ પેટા નિયમો, સમજુતીપત્ર અને ધારાધોરણમાં યથા પ્રસંગે સરકારી મંડળીઓના રજીસ્ટાર અથવા કંપનીના રજીસ્ટાર અથવા અન્ય કોઇ સક્ષમ ઓથોરીટીમાં ફેરફાર આવે તો તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઇ વાંધો ઉઠાવવાનો નથી. વધુમાં મજકુર સોસાયટીના રજીસ્ટ્રેશન માટે જે કોઇ ખર્ચ વકીલ ફી સહીતનો આવ તે સોસાયટીએ કે શોપ/ઓફીસ ના હોલ્ડરો એ ચુકવી આપવાનો છે સહી અને રહેશે સહી. તેમજ સોસાયટી માં તમો પહેલા પક્ષનાએ સભ્ય બનવું ફરીજીયાત છે, અને તે સર્વિસ સોસાયટીના તમામ નિતી-નિયમો, ફેરફાર, કે બદલાવ કરવામાં આવે તે તમામ નિતી-નિયમો, પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે સહી. અને જયાં સુધી સર્વિસ સોસાયટી બને નહિ ત્યા સુધી બીજા પક્ષના જે મેઇન્ટેનન્સ નકકી કરે તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવી આપવાનું ફરજીયાત છે સહી અને રહેશે સહી.

૯.૧.) મજકુર ઇમારત વપરાશ માટે તૈયાર હોવા અંગેની નોટીસ બીજા પક્ષના દ્વારા પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવે કે પ્રોજેકટના એન્ટ્રન્સ ફ્લોરમાં નોટીસ બોર્ડ ઉપર લગાવવામાં આવે તે તારીખથી ૧૫ દિવસ બાદ બીજા પક્ષનાની પરિયોજનાની જમીન અને **''સાંઇ પરિસર''** ના સંદર્ભમાં થનાર ખર્ચ એટલે કે સ્થાનીક વેરા, સુખાકારી વેરા અથવા કોમન વેરાઓ જે સંબંધીત સતામંડળના તથા સરકારશ્રી દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા સ્થાનીક વેરાઓ જેવા કે બેટરમેન્ટ ચાર્જ, પાણી વેરા, વીમો, કોમન લાઇટના બીલો, રીપેરીગ ખર્ચ, ઓફીસ ખર્ચ, ચોકીદાર ખર્ચ, તેમજ સફાઇ કામદારનો ખર્ચ, તથા બાકી કલાર્કનો પગાર તેમજ પરિયોજનાના મેઇનટેનન્સ અંગે અને મેનેજમેન્ટ ખર્ચ વિગેરે તથા અન્ય તમામ ખર્ચનો તેના ભાગે આવતો હિસ્સો સોસાયટી અગર તો તમામ શોપ/ફ્લેટ ના હોલ્ડરોએ ભોગવવા અને ચુકવવાને પાત્ર બનશે. એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના કરવામા ન આવે ત્યા સુધી પહેલા પક્ષના મેઇનટેનન્સ અંગેના પોતાના હિસ્સાના નાણાંની રકમ બીજા પક્ષનાને ચુકવશે વધુમાં પહેલા પક્ષના સંમત થાય છે કે જયાં સુધી પહેલા પક્ષનાનો મેઇન્ટેનન્સ અંગેનો હિસાબ નકકી ન થાય ત્યા સુધી પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાને ખર્ચ પેટે માસિક કામચલાઉ ફાળો ચુકવવા રાજીખુશી અને સંમત છે, પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને આ રીતે ચુકવેલી રકમ ઉપર કોઇ વ્યાજ ગણવાનું નથી તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબની એ.ઓ.પી. અથવા સોસાયટીની રચના ન થાય ત્યાં સુધી તે રકમ બીજા પક્ષના પાસે જ રહેશે.

૧૦) આ કબજા વગરના સાટાખતમાં જણાવવામાં આવેલી, બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ઉપરાંત, પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતનો કબજો સોપ્યાની તારીખે અથવા તે પહેલા પ્રમોટરને, પ્રમોટર નકકી કરે એવા અને જે આ કબજા વગરના સાટાખતની અન્ય કોઇ જોગવાઇમાં આવરી લેવાયો ન હોય એવા ખર્ચાના ભાગે પડતો હિસ્સો પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનો રહેશે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૭૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

૧૧) ઉપરોકત જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા બીજા પક્ષનાના વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ, તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે સહી.

૧૨) બીજા પક્ષના દ્રારા જણાવેલ સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીને જયારે શોપ/ફલેટની કોમન સુવિધા ટ્રાન્સફર કરવાની હોય અને તેની નોંધણી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી નોંધણી કરાવવા માટેની સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસની જે કોઇપણ રકમ ચુકવવાની થાય તે તથા વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ, તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી ચુકવવાની રહેશે સહી.

૧૩) પ્રયોજકની રજુઆત અને બાંહેધરીઃ-

૧૩.૧ તમો પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા મુજબ, પરિયોજનાની જમીનમાં ચોખ્ખા અને વેચાણ પાત્ર હકકો બીજા પક્ષના ધરાવે છે અને પરિયોજનાની જમીન ઉપર વિકાસ કરવા માટેના જરૂરી હકકો તેમજ આ પરિયોજનાના અમલ માટે પરિયોજનાની જમીનો ખરેખર, પ્રત્યક્ષ અને કાયદેસરનો કબજો બીજા પક્ષના ધરાવે છે.

૧૩.૨) બીજા પક્ષના પરિયોજનાનો વિકાસ કરવા માટેના કાયદેસરના હકકો તેમજ સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી મેળવેલી જરૂરી મંજુરીઓ ધરાવે છે અને બીજા પક્ષના પરિયોજના પુર્ણ કરવા માટે વખતો વખત જરૂરી હોય તેવી તમામ મંજુરીઓ, લાગતી વળગતી સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવશે.

૧૩.૩) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સીવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર આજની તારીખે અન્ય કોઇના કોઇપણ પ્રકારના હકક, હીત રહેલા નથી.

૧૩.૪) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યા છે તે સીવાય પરિયોજનાની જમીન અથવા પરિયોજના પર અન્ય કોઇ દાવો કોઇપણ કોર્ટમાં પેન્ડીગ નથી.

૧૩.૫) પરિયોજનાની જમીન અને સદરહું મિલકત તથા બિલ્ડીગ અંગે સક્ષમ ઓથોરીટીએ આપેલ તમામ મંજુરીઓ, પરવાના અને પરમિટો માન્ય અને ચાલુ છે અને તે કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને મેળવવામાં આવેલ છે, ઉપરાંત પ્રોજેકટ અંગે હવે પછીથી મેળવવામાં આવનાર તમામ મંજુરીઓ પરવાના અને પરમીટો કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા અનુસરીને મેળવવામાં આવશે અને બીજા પક્ષનાએ પરિયોજના, પરિયોજનાની જમીન મિલકત અને કોમન એરીયા સંબંધે લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું પાલન કરેલ છે.

૧૩.૬) બીજા પક્ષના આ કબજા વગરનું સાટાખત કરવાનો સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર ધરાવે છે અને બીજા પક્ષનાએ કોઇ કાયદાનો ભંગ કરેલ નથી કે એવું કોઇ કૃત્ય કે કામગીરી કરી નથી કે જેનાથી પહેલા પક્ષના હકકો અધિકારો અને હિત ને કોઇ હાની કે નુકશાની પહોચે.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૭૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

૧૩.૭) બીજા પક્ષનાએ આ પરિયોજના અને ઉકત ઇમારત સહીત, પરિયોજનાની જમીન અંગે કોઇ વ્યકિત કે પક્ષ સાથે વેચાણ કરાર અથવા વિકાસ કરાર, કર્યા નથી, જેનાથી આ કબજા વગરના સાટાખત હેઠળના પહેલા પક્ષનાના હકકો ને કોઇપણ રીતે અસર પહોચે.

૧૩.૮) બીજા પક્ષના ખાત્રીપુર્વક જણાવે છે કે, તેઓ માટે આ કબજા વગરના સાટાખત માં જણાવવામાં આવેલ રીતે પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનું વેચાણ કરવા અંગે કોઇપણ પ્રકારનું નિયંત્રણ નથી.

૧૩.૯) પ્રોજેક્ટ સંપુર્ણ થયેથી સોસાયટી/એ.ઓ.પી. ની રચના વખતે પહેલા પક્ષનાના એસોસીએશનને બીજા પક્ષના દ્વારા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ કોમન એરીયા તથા કોમન સુવિધાઓના કાયદેસરના ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજોઓ સુપ્રત કરાશે.

૧૩.૧૦) બીજા પક્ષનાએ આજની તારીખે ઉકત પરિયોજના અંગે ચુકવવાપાત્ર હોય તેવા નિર્વવાદી સરકારી લેણાં, દરો, ચાર્જીસ અને કરવેરા સહીતના અન્ય નાણાં, પ્રિમીયમ વિગેરેની રકમ, નુકશાની અથવા પેનલ્ટી અને અન્ય બહારના ચુકવણાં કે જે પ્રોજેકટને માટે ચુકવવાના હોય તે, સક્ષમ ઓથોરીટીને ચુકવી દીધેલ છે.

૧૩.૧૧) ટાઇટલ રીપોર્ટમાં જાહેર કરવામાં આવ્યુ છે તે સિવાય, પરિયોજનાની જમીન બાબતે તથા તેના સંપાદન અને પરિયોજના અંગે બીજા પક્ષનાને સરકાર તરફથી અથવા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા મંડળ તરફથી કાયદા કાનુન, સરકારી વટહુકમ, આદેશ, જાહેરનામા હેઠળ બીજા પક્ષનાને કોઇ નોટીસ મળેલ નથી કે બજાવવામાં આવેલ નથી.

૧૪ એલોટી આથી પ્રયોજક સાથે નીચે મુજબ કરાર કરે છે કે....

૧૪.૧) પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકતનો કબજો જયારથી આપવામાં આવે તે તારીખથી પહેલા પક્ષનાને પોતાના ખર્ચે સદરહું મિલકતની ખુબ જ સારી રીતેની જાળવણી કરવાની છે તથા તેને સમયસર રીપેર કરાવવાની છે અને મિલકત જેમા આવેલ છે તેનો ઉપયોગ **''સાંઇ પરિસર''** ના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમોની વિરૂધ્ધના કરશે નહી, તેમજ કોઇ તોડફોડ, સુધારા-વધારા જે કાયદા વિરૂધ્ધ હોય તે કરશે નહી તથા કાયદા વિરૂધ્ધનું કોઇ કૃત્ય કરશે નહી અને ઓથોરીટીની પરવાનગી તેમજ સોસાયટીની પરવાનગી વગર કોઇ સુધારા-વધારા કરશે-કરાવશે નહી તેમજ શરત નંબર ૭ માં જણાવેલ તમામ બાબતોનું પાલન કરવાની બીજા પક્ષનાને પહેલા પક્ષનાએ આથી બાંહેધરી આપેલ છે.

૧૪.૨) પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતમાં એવો કોઇ સામાન રાખશે નહી કે જોખમી, જવલનશીલ અથવા ભયજનક ગણાતો હોય, કે કાયદાથી પ્રતિબંધિત હોય કે વજનમાં ભારે હોય કે જેનાથી મિલકત જેમાં આવેલ છે. તે **''સાંઇ પરિસર''** ના બાંધકામ અથવા માળખાને કોઇ નુકશાન પહોંચે ઉપરાંત એવો કોઇ સામાન રાખી શકશે નહી કે જે રાખવા સામે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ ને વાંધો હોય, અને વજનદાર વસ્તુઓ લાવવા, લઇ જવામાં દાદર, કોમન પેસેજ, લીફ્ટ અથવા મિલકત જેમાં આવેલ છે તેના માળખા અને ઇમારતના સ્ટ્રકચરને નુકશાન થવાની સંભાવના હોય, તેમ છતાં પહેલા પક્ષના દ્વારા આવી કોઇ વસ્તુ લાવે અગર તો કોમન પેસેજ, પાર્કિંગમાં મુકે અને તેનાથી કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન થાય તો તે બાબતે બીજા પક્ષનાઓ કોઇપણ રીતે જવાબદાર રહેશે નહી અને તેવી તમામ પ્રકારની જેવી કે ફોજદારી, સીવીલ, કે આર્થીક જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાઓની રહેશે,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૬૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

તેમજ પાર્કીંગમાં કોઇપણ સભ્યને કોઇ સામાન મુકવાનો નથી તમામ પેસેજ જવા આવવા માટે ખાલી રાખવાના છે.

૧૪.૩) પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકતની તમામ આંતરીક મરામત પોતાના ખર્ચે કરશે-કરાવશે અને સદરહું મિલકતને બીજા પક્ષનાએ જે સ્થિતિમાં આપ્યુ હોય તે જ સ્થિતિમાં જાળવી રાખવાનું રહેશે. અને સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળના નિયમો, સોસાયટીના નિયમો, પેટા નિયમ અને વિનિયમો વિરૂધ્ધ હોય તેવું કોઇ કૃત્ય પહેલા પક્ષનાએ મજકુર **''સાંઇ પરિસર''** માં કે વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતમાં કરવા-કરાવવાનું નથી. પહેલા પક્ષના દ્રારા ઉપરોકત જણાવેલ જોગવાઇનો ભંગ થાય એવું કોઇપણ કૃત્ય કરવામાં આવશે, તો તેના પરિણામો ભોગવવા માટે માત્ર પહેલા પક્ષના જવાબદાર બનશો અને આવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના સામે ડીફેકટ લાયબિલીટીઝ અંગેનો કોઇપણ કલેઇમ કરવાના પહેલા પક્ષનાના હકકો સંપુર્ણ પણે જતાં રહેશે.

૧૪.૪) પહેલા પક્ષના દ્રારા સરદહું મિલકતમાં અથવા તેના કોઇ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં કોઇપણ જાતની તોડફોડ કરવા-કરાવવાની નથી કે બિલ્ડીગ અથવા તેના કોઇપણ ભાગમાં તેમજ કોમન સુવિધાઓમાં સુધારો-વધારો કરવા-કરાવવાનો નથી કે પહેલા પક્ષનાએ **''સાંઇ પરિસર''** ના એલીવેશનમાં અને બહારના કલરમાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર કરવા-કરાવવાનો નથી તેમજ સદરહું મીલકતની સાથે તેમજ બીલ્ડીગની સાથે જોડાયેલ ભાગો, ડ્રેનેજ લાઇન, પાણીની લાઇન, ઇલેકટ્રીક લાઇન તેમજ જરૂરી એવી તમામ પાઇપોને સારી સ્થિતિમાં રાખવાની જવાબદારી અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરો સાથે તમો પહેલા પક્ષનાની છે. તથા તેમાં કોઇ ફેરફાર કરવાના નથી, જેથી સદરહું મિલકતને તથા બીલ્ડીગની કોમન સુવિધાઓને રક્ષણ મળી રહે, બીજા પક્ષનાની અથવા સોસાયટીની લેખિત પુર્વ મંજુરી વિના પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત તેનાં બિલ્ડીગમાં કે એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલા કોલમો, બીમ, દિવાલો, સ્લેબ અથવા અન્ય કોઇ આર.સી.સી. કામમાં અથવા અન્ય માળખામાં કોઇ તાડફોડ, કોર કટીગ કે કોતર કામ કરવા કરાવવાનું નથી તેમજ બ્રેકર ચલાવવાનું નથી કે અન્ય રીતે ઇમારતને તથા કોમન સુવિધાને કોઇપણ પ્રકારનું નુકશાન પહોંચે તેવું કામ તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી અને જો કરશે તો ખર્ચ સહિતની સંપુર્ણ જવાબદારી પહેલા પક્ષનાની રહેશે સહી.

૧૪.૫) પહેલા પક્ષના દ્રારા એવું કોઇપણ કામ કરવા-કરાવવાનું નથી કે એવી કોઇ પરમીશન આપવાની નથી કે જેનાથી કોઇપણ વિમાને રદ અથવા રદ થવાને પાત્ર ઠરાવે અને જેનાથી વિમાના સંદર્ભમાં વધારે પ્રિમિયમ ચુકવવાને પાત્ર બને તેવું કોઇ કામ તમો પહેલા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાનું નથી.

૧૪.૬) પહેલા પક્ષનાએ સદરહું મિલકત કે ઇમારતમાંથી કમ્પાઉન્ડમાં અથવા પરિયોજનાની જમીનના કોઇપણ ભાગ પર અને મકાનમાં કોઇ કચરો, ગંદકી, ચીથરાં અથવા એવી નકામી ચીજ વસ્તુઓ ફેકવાની નથી કે ફેંકવા દેશે નહી કે જેથી કરીને બિલ્ડીગના અન્ય સભ્યોને અગવડતાં કે ન્યુસન્સ ઉપસ્થિત થાય તેમજ પેસેજમાં કે પાર્કીગમાં કાઇપણ પ્રકારનો માલસામાન મુકવાનો નથી, સદરહું મિલકતના ફર્નિચર કે બીજા કામકાજ માટેના માલસામાનની હેરફેર લીફટ મારફતે કરવાનો રહેશે નહી.

૧૪.૭) બીજા પક્ષના દ્રારા માંગણી કરવામાં આવ્યેથી પંદર દિવસની અંદર પહેલા પક્ષનાએ મજકુર

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૭૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

''સાંઇ પરિસર'' માં આવેલા વિજળી, પાણીના, ડ્રેનેજના તેમજ અન્ય સેવાઓના જોડાણો માટે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા સરકાર દ્રારા માંગવામાં આવેલ સિકયુરીટી ડીપોઝીટ ચાર્જનો પોતાનો હિસ્સો ચુકવવાનો રહેશે.

૧૪.૮) પહેલા પક્ષનાને સદરહું મિલકત જે હેતુ માટે બીજા પક્ષનાએ ફાળવેલ છે તે હેતુઓમાં ફેરફાર થવાના કારણે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ અથવા નામદાર સરકારશ્રી દ્રારા લાગું પાડવામાં આવેલ સ્થાનિક કરવેરા, પાણી ખર્ચ, વીમા વિગેરે તથા અન્ય નાણાંમાં લેણામાં થયેલો વધારો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રહેશે સહી.

૧૪.૯) આ કબજા વગરના સાટાખત હેઠળ બીજા પક્ષનાને તથા સોસાયટીને ચુકવવા પાત્ર થતાં તમામ નાણાં તથા અન્ય લેણા નાણાં પુરેપુરા ન ચુકવે તથા દસ્તાવેજ ન કરાવી લે ત્યાં સુધી પહેલા પક્ષના દ્રારા મિલકતના કોઇ ભાગને ભાડે, પેટા ભાડે આપી શકાશે નહી અથવા પોતાના લાભ કે હિત માટે તેની કોઇ ત્રાહિતને સોંપણી કરી શકાશે નહી.

૧૪.૧૦) મંડળી અથવા સોસાયટી અથવા એપેકસ બોડી તેની રચના વખતે મજકુર ઇમારત અને તેમાં આવેલ મિલકતની સલામતી અને મેઇન્ટેનન્સ માટે તેમજ ઇમારત સંબંધીત તથા અન્ય બાબતો સંબંધીત નિયમો, વિનિયમો અને પેટા નિયમો જે હાલમાં લાગુ હોય તેનું તથા તેમાં વખતો વખત જે કાંઇપણ નિયમોમાં સુધારા વધારા થાય તે તમામનું પાલન પહેલા પક્ષનાએ કરવાનું રહેશે તથા સરકારશ્રી દ્રારા સ્થાનિક બોડી દ્રારા સોસાયટી ઉપર જે શરતો, નિયમો, કાયદાઓ લાગુ પાડવામાં આવે તેનું પહેલા પક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે તથા જે પણ ટેક્ષ, વેરા, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ભરવાના થાય તે પહેલા પક્ષનાએ ભરવાના રહેશે.

૧૪.૧૧) બીજા પક્ષનાને અથવા તેમના સર્વેયરોને તથા એજન્ટોને, કારીગરોને તથા અન્યો સાથે અથવા તેમના વિના કોઇપણ યોગ્ય સમયે ઇમારત ના કોઇપણ ભાગમાં કે સદરહું મિલકતમાં પહેલા પક્ષનાએ તે મિલકતની સ્થિતિને જોવા માટે, તપાસ કરવા માટે પ્રવેશ કરવા દેવાનો રહેશે.

૧૪.૧૨) મજકુર સાંઇ પરિસર નામના પ્રોજેકટમાં આવેલ સી બિલ્ડીગના બારમા માળે અગ્નિ ખુણા મા આવેલ ફલેટ નંબર ૧૨૦૩ ની સામે પશ્ચિમ દિશા તરફ આવેલ ઓપન ટેરેસ ને સી બિલ્ડીગના બારમા માળે અગ્નિ ખુણા મા આવેલ ફલેટ નંબર ૧૨૦૩ ના ફલેટ હોલ્ડર/હોલ્ડરો ને વાપરવાનો હકક આપવામા આવેલ છે, તેમા મજકુર સાંઇ પરિસર નામના પ્રોજેકટમાં આવેલ એ, બી, સી, બિલ્ડીગોના ફલેટ હોલ્ડરો તથા શોપના (દુકાનના) હોલ્ડરોએ કોઇ વાંધા-વિરોધ, તર-તકરાર, દાવા-દુવી, હસ્તે-પરહસ્તે કરવા-કરાવવાનો રહેશે નહી.

૧૪-૧૩) મજકુર **સાંઇ પરિસર** નામના પ્રોજેકટમાં આવેલ એ બિલ્ડીગમાં નીચે ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર કુલ્લે ૧૧ શોપ (દુકાનો) આવેલ છે. આ શોપ માં પાણીના વપરાશ માટે એ બિલ્ડીગમાં આવેલ ટેરેસ ઉપર તથા અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીનો સ્ટોરેજ ટાંકો મજકુર શોપના પાણીના સ્ટોરેજ/વપરાશ માટે ટાંકો બનાવવામાં આવશે અને જે ફકત ૧૧ શોપ માટે અલગ રહેશે અને તેને મેઇન્ટેન કરવાની, રીપેર કરવાની, સાફ-સફાઇ કરવાની જવાબદારી મજકુર શોપ હોલ્ડરોની સહીયારી રહેશે. તેમજ મજકુર શોપ હોલ્ડરો માટે કોમન જનરેટર, ટોઇલેટ, ઇલેકટ્રીક મીટર, અને એ.સી.નું પ્રોવિઝન અલગથી આપવામાં આવશે. અને તેને મેઇન્ટેન કરવાની, રીપેર કરવાની, સાફ-સફાઇ કરવાની

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૭૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

જવાબદારી માત્ર મજકુર શોપ હોલ્ડરોની સહીયારી રહેશે. તેમજ આવા કામો માટે શોપ હોલ્ડરો કે તેમના માણસો, મજુરો, કે કોન્ટ્રાકટરો, વિગેરે મજકુર એ બિલ્ડીગમા આવી તથા જઇ શકશે, અને આવા કામો માટ તેમા એ બિલ્ડીગમાં આવેલ ફ્લેટોના સભ્યો કે બી તથા સી બિલ્ડીગના ફ્લેટોના સભ્યો એ વાંધા-વિરોધ, તર-તકરાર, દર-દાવો, હસ્તે-પરહસ્તે, કરવા-કરાવવાનો રહેશે નહી.

૧૪-૧૪) મજકુર **સાંઇ પરિસર** નામના પ્રોજેકટમાં આવેલ એ બિલ્ડીગમાં નીચે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર કુલ્લે ૧૧ શોપ (દુકાનો) આવેલ છે. તે શોપ હોલ્ડરોએ મજકુર એ બિલ્ડીગમાં આવેલ ફ્લેટ હોલ્ડરોને કે આજુબાજુ વાળાને કોઇપણ પ્રકારનું ન્યુસન્સ જેવું કે અવાજ, ઘોઘાંટ, વાયુનુ પ્રદુસણ, થાય તેવા કોઇપણ પ્રકારના કૃત્યો કરવા-કરાવવાના રહેશે નહી. તેમજ માલસામાન પણ શોપની બહારની જગ્યામાં મુકવાનો રહેશે નહી. તેમજ મજકુર શોપ હોલ્ડરોએ તેઓની માલિકીની શોપમાં પાનમાવાની દુકાન, અનાજ દળવાની ઘંટી, લેથ મશીન, મેન્યુફેકચર યુનિટ, ફાસ્ટ ફુડ (વેજ-નોનવેજ) , હેર સલુન વિગેરેનો મજકુર શોપ મા ધંધો કરવાનો રહેશે નહી. તેમજ મજકુર સાંઇ પરિસર માં આવેલ તમામ ફ્લેટ હોલ્ડરો તેમજ શોપ હોલ્ડરોને ત્રાસ દાયક લાગે તેવુ કોઇપણ પ્રકારનું મજકુર શોપ મા કૃત્ય કરવાનુ રહેશે નહી જેનુ તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે, અને જે તમો પહેલા પક્ષનાને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

૧૪-૧૫) મજકુર **સાંઇ પરિસર** નામના પ્રોજેકટમાં આવેલ એ બિલ્ડીગમાં નીચે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર કુલ્લે ૧૧ શોપ (દુકાનો) આવેલ છે. તે તમામ શોપ હોલ્ડરોએ એ.સી.(એર કંન્ડીશન)ના આઉટ ડોર યુનિટ એ બિલ્ડીગના પહેલા માળે આવેલ પાર્કિંગમાં મુકવામા આવે અથવા દુકાનના પાછળ ના ભાગની દિવાલે (એ બિલ્ડીગના ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર આવેલ પાર્કીગમાં) મુકવામાં આવે તો તેમાં કોઇપણ શોપ હોલ્ડર કે એ બિલ્ડીગના ફ્લેટ હોલ્ડરોએ વાંધા-વિરોધ, તર-તકરાર, દર-દાવો, હસ્તે-પરહસ્તે, કરવા-કરાવવાનો રહેશે નહી.

૧૪-૧૬) મજકુર **સાંઇ પરિસર** નામના પ્રોજેકટમાં આવેલ એ બિલ્ડીગના પહેલા માળે આવેલ પાર્કિંગ એ ટુ-વ્હીલર પાર્કિંગ જેનો ઉપીયોગ ફક્ત એ બિલ્ડીગના ફ્લેટ હોલ્ડરો કરી શકશે, તેમા બી તથા સી બિલ્ડીગના ફ્લેટોના સભ્યો તથા શોપ હોલ્ડરોએ પાર્કિંગનો ઉપયોગ કરી શકશે નહી.

૧૪-૧૭) મજકુર **સાંઇ પરિસર** નામના પ્રોજેકટમાં આવેલ એ બિલ્ડીગમાં નીચે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પર કુલ્લે ૧૧ શોપ (દુકાનો) આવેલ છે. તેની સામે માર્જીન વાળી જગ્યા આવેલ છે. તેનો ઉપરોકત શોપ વાળાઓએ પોત-પોતાની શોપની સામે માર્જીનમાં પાર્કીગનો ઉપયોગ કરી શકશે, તેમા એ બિલ્ડીગમાં આવેલ ફ્લેટોના સભ્યો કે બી તથા સી બિલ્ડીગના ફ્લેટોના સભ્યો એ વાંધા-વિરોધ, તર-તકરાર, દર-દાવો, હસ્તે-પરહસ્તે, કરવા-કરાવવાનો રહેશે નહી.

૧૫) પહેલા પક્ષના તરફથી બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ પેટે અથવા થાપણ પેટે આપવામાં આવેલ મેઇન્ટેનન્સ રકમ તેમજ સહકારી મંડળીને પ્રસ્થાપિત કરવા માટેની શેરમુડી પેટે પ્રાપ્ત થયેલી રકમ તથા સોસાયટીના ખર્ચા પેટેની રકમ તથા અન્ય કાનુની ખર્ચાઓ પેટે મળેલ રકમને બીજા પક્ષનાએ એક અલગ ખાતામાં રાખવાની રહેશે.

૧૬) આ કબજા વગરના સાટાખતમાં સમાવિષ્ટ કોઇપણ બાબત, કોઇપણ દૃષ્ટિએ ઉપરોકત **''સાંઇ**

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૭૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

પરિસર'' ના કોઇ ભાગના સંદર્ભમાં અનુદાન, વસિયત અથવા ભેટ થી કે સોંપણીથી આપવાનો ઇરાદો નથી અને તેનું અર્થઘટન એ મતલબનું કરવાનું નથી. તમો પહેલા પક્ષના સાથે સદરહું મિલકતનો કબજા વગરનું સાટાખત કરવામાં આવેલ છે. તે સિવાય પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગ પર પહેલા પક્ષના કોઇ હકક, દાવો ધરાવશે નહી અને તમામ ખુલ્લી જગ્યાઓ તથા અગાઉ જણાવ્યા મુજબ પાર્કીંગની જગ્યાઓ, લોબીઓ, દાદર, અગાશીઓ, ઉપર જણાવ્યા મુજબ સોસાયટીને સોંપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બીજા પક્ષનાની માલિકીની રહેશે અને આ કબજા વગરના સાટાખતના આધારે પહેલા પક્ષનાને પ્રોજેકટના કોઇપણ ભાગનું કોઇપણ રીતે વેચાણ, ભાડાપટે કે અન્ય રીતે કોઇને ટ્રાન્સફર કરી આપવાનો હકક ઉત્પન્ન થતો નથી તેમજ કોઇ બોજો/ગીરો ઉત્પન્ન કરવાનો કોઇ હકક ઉપસ્થિત થયો નથી કે થતો નથી.

૧૭) બીજા પક્ષના દ્રારા ગીરો તથા બોજા અંગેની જોગવાઇ:-

બીજા પક્ષના આ કબજા વગરનું સાટાખત રજીસ્ટર્ડ કરે ત્યારબાદ તેઓ સરદહું મિલકતને ગીરો મુકી શકશે નહી, અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો, ચાર્જ ઉભો કરી શકશે નહી અને જો આવો કોઇ સાનગીરો અથવા બોજો બીજા પક્ષના દ્રારા ઉભો કરવામાં આવશે તો તે સમયે અમલમાં હોય તેવા કાયદામાં ગમે તે જોગવાઇ હોય, તેમ છતાં, બીજા પક્ષના દ્રારા કરવામાં આવેલ આવો સાનગીરો કે બોજો, સરદહું મિલકત લેનાર અથવા લેવા સંમત થનાર બીજા પક્ષનાના હકક અને હિતને અસર કરશે નહી. વધુમાં બીજા પક્ષના મજકુર **''સાંઇ પરિસર''** પર કે કોઇ એક બીલ્ડીગ પર પ્રોજેકટ લોન લઇ શકે તેમા તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઇ વાધો-વિરોધ કે તર-તકરાર હસ્તે પર-હસ્તે કરવા-કરાવવાના નથી.

૧૮) બંધનકર્તા અસર:-

બીજા પક્ષના આ કબજા વગરનું સાટાખત પહેલા પક્ષનાને મોકલે એટલે આ કબજા વગરના સાટાખતનો અમલ ચાલું થઇ ગયેલ છે તેમ ગણવાનું નથી. તેમજ બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા નથી. જયાં સુધી નીચેની કાર્યવાહી પુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી આ કબજા વગરનું સાટાખત માન્ય ગણાશે નહી. સૌપ્રથમ આ કબજા વગરનું સાટાખત ઉપર પહેલા પક્ષનાએ સહી કરવાની છે અને પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબ આપવાની થતી પુરેપુરી રકમ સહીત આ કબજા વગરનું સાટાખત મળ્યેથી બીજા પક્ષનાએ આપેલ દિવસ અને સમય મુજબ પહેલા પક્ષનાએ સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ આ કબજા વગરનું સાટાખતની નોંધણી થયા બાદ આ કબજા વગરનું સાટાખતના બંને પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે. બીજા પક્ષના તરફથી આ કબજા વગરનું સાટાખત મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર પહેલા પક્ષના આ કબજા વગરનું સાટાખત પર સહીઓ કરી બીજા પક્ષનાને પરત ન મોકલે અથવા બીજા પક્ષના દ્રારા જાણ કરવામાં આવ્યેથી પહેલા પક્ષના આ કબજા વગરનું સાટાખતની નોંધણી માટે જો જરૂર હોય તો સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ હાજર ન થાય તો, બીજા પક્ષના આ ચુકને સુધારી લેવા માટે પહેલા પક્ષનાને નોટીસ મોકલશે અને પહેલા પક્ષના નોટીસ મળ્યાના ૭ દિવસની અંદર એ ચુક સુધારી ન લે, તો પહેલા પક્ષનાની મિલકત ખરીદવા માટેની અરજી/બુકીગ/એલોટમેન્ટ લેટર રદ થયેલી ગણાશે અને પહેલા પક્ષનાને એ સંબંધમાં જમાં કરાવેલી બુકીગની રકમ સહિતની તમામ રકમો પહેલા પક્ષનાને કોઇપણ પ્રકારના વ્યાજ કે વળતર વગર નુકશાનીનો ખર્ચ, વકીલ ફી, કાપીને પરત કરવાની રહેશે અને બીજા પક્ષનાઓ દ્રારા મોકલેલ આ કબજા વગરનું સાટાખત રદ ગણાશે, અને પહેલા પક્ષના આ કબજા વગરનું સાટાખતના આધારે કોઇપણ કાર્યવાહીઓ, બોજાઓ, વેચાણ,સાટાખત, સોદાચિઠ્ઠી વિગેરે કરી શકશે નહી અને જો કરશે તો તેના માટે સંપુર્ણપણે પહેલા પક્ષના જવાબદાર ઠરશે અને પહેલા પક્ષના દ્રારા કરવામાં આવેલ આવી કાર્યવાહી રદબાતલ ગણાશે,

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેકટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૬૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

આમ, આ કબજા વગરનું સાટાખત રજીસ્ટર્ડ થયેથી બંને પક્ષનાઓને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૯) સમગ્ર કબજા વગરનું સાટાખતઃ-

આ કબજા વગરનું સાટાખત રજીસ્ટર્ડ થયા પછી સંપુર્ણ સાટાખત બને છે અને આ કબજા વગરનું સાટાખત મજકુર **''સાંઇ પરિસર''** ની મિલકત અંગે બંને પક્ષનાઓ વચ્ચે આ કબજા વગરનું સાટાખત સિવાયની થયેલી અન્ય તમામ સમજુતિઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૈાખીક ગોઠવણો રદ કરીને અમલમાં આવે છે. તેમજ બીજા પક્ષનાઓ તથા પહેલા પક્ષનાઓ વચ્ચે ઉપર મુજબ વેચાણ અવેજ, કબજાની લેતી-દેતી થઇ ગયા બાદ, બીજા પક્ષનાઓના દ્રારા પહેલા પક્ષનાઓના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યેથી રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ આખરી અને અમલને પાત્ર ગણાશે અને તે પહેલાની થયેલુ કબજા વગરના સાટાખત સીવાયની અન્ય તમામ સમજુતીઓ, કરારો, ફાળવણીપત્ર, પત્રવ્યવહારો, લેખિત કે મૈાખીક ગોઠવણો રદ થયેલા ગણાશે,

૨૦) સુધારા કરવાનો અધિકારઃ-

આ કબજા વગરના સાટાખતમાં બંને પક્ષકારોની લેખિત સમજુતીથી જ સુધારો થઇ શકશે.

૨૧) આ કબજા વગરનું સાટાખતની જોગવાઇઓ બંને પક્ષનાને તેમજ પહેલા પક્ષનામાં જોડાનાર તથા ત્યારપછીના ખરીદનાર તથા અન્યોને લાગુ પડશે. આમ, પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કબજા વગરના સાટાખતની તમામ શરતો અને જોગવાઇઓ લાગુ પડશે.

આ કબજા વગરના સાટાખત કરનાર પક્ષકારો સ્પષ્ટ રીતે સમજે છે અને સંમત થાય છે કે આ કરારમાં સમાવિષ્ટ તમામ શરતો અને આ પરિયોજનાના સંદર્ભમાં ઉભી થનારી તમામ જવાબદારીઓ/ફરજો/હેતુઓ/ઇન્ટ્રેસ્ટ મિલકતના હવે પછીના પહેલા પક્ષનાને તથા પહેલા પક્ષના સાથે જોડાનાર (એલોટીઝ) તથા પહેલા પક્ષના પછીના ખરીદનારને પણ આ કબજા વગરના સાટાખતની તમામ જોગવાઇઓ સમાન રીતે લાગુ પડશે, કારણ કે આ જવાબદારી સમગ્રપણે મિલકત સાથે જોડાયેલી છે.

૨૨) કબજા વગરનું સાટાખત રદ કરવા બાબતઃ-

આ કબજા વગરના સાટાખતની કોઇપણ જોગવાઇ, ઉકત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પાડવા પાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બિનઅમલપાત્ર બનાવવાનું નકકી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઇઓ આ કબજા વગરના સાટાખતના હેતું સાથે અસંગત હોય તેટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ હોવી જરૂરી હોય, તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કબજા વગરના સાટાખતની બાકીની જોગવાઇઓ આ કબજા વગરના સાટાખતના અમલ વખતે લાગું પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલ પાત્ર રહેશે.

૨૩) આ કબજા વગરના સાટાખત જયાં પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય ત્યાં પ્રમાણસર હિસ્સાની ગણતરી કરવાની પદ્ધતીઃ-

આ કબજા વગરના સાટાખતમાં જયાં પણ એવું ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે પહેલા પક્ષનાએ

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૯૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

પરિયોજનામાં સામેલ અન્ય સભ્યોની સાથે સંયુકત ચુકવણી કરવાની છે. ત્યાં તેની ગણતરી પરિયોજનમાં સમાવિષ્ટ પ્રોજેકટના કુલ કારપેટ એરીયાની તુલનામાં સંબંધીત મિલકતનાં કારપેટ એરીયાનાં પ્રમાણમાં કરવાની રહેશે.

૨૪) વધુ બાંહેધરીઃ-

બંને પક્ષનાઓ આથી સંમત થાય છે કે, તેઓ અહી, જેમનો ખાસ રીતે ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે તેવા ખાતા અને કાર્યવાહીઓ ઉપરાંત, આ કબજા વગરના સાટાખતની જોગવાઇઓને અમલમાં મુકવા માટે અથવા અહી નકકી કરવામાં આવેલી લેવડ-દેવડો કરવા માટે અથવા અહી ઉભા કરવામાં અથવા તબદીલ કરવામાં આવેલા હકકને પુષ્ટિ આપવા માટે અથવા સંપુર્ણ બનાવવા માટે અથવા આવી કોઇપણ લેવડ-દેવડને અનુસરીને જરૂર જણાય એવા અન્ય કોઇ પણ ખત તેઓ સામેના પક્ષને કરી આપશે. તેને સ્વીકાર કરશે અને તેને અનુસરશે.

૨૫) અમલનું સ્થળઃ-

આ કબજા વગરના સાટાખત, બીજા પક્ષનાના કે તેના અધિકૃત સહી કરતા મારફ્ત બીજા પક્ષનાની ઓફીસ ખાતે અથવા બંને પક્ષ વચ્ચે પરસ્પર સમજુતી સંધાયા મુજબનાં અન્ય કોઇ સ્થળ સાથે સુરત શહેરમાં કરવામાં આવેલ અથવા આ કબજા વગરના સાટાખત બંને પક્ષ વચ્ચે કરવામાં આવ્યા પછી તેની નોંધણી સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરી માં કરવામાં આવે ત્યારે જ આ કબજા વગરના સાટાખતની કામગીરી પુરી થયેલી ગણાશે. આમ, આ કબજા વગરના સાટાખતની નોંધણી થયા બાદ જ અમલી બનેશે. તેમ જ આ કબજા વગરના સાટાખત ભરૂચ ખાતે થયેલા હોવાનું ગણાશે.

૨૬) પહેલા પક્ષનાએ આ કબજા વગરના સાટાખતની નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ નકકી કરવામાં આવે ત્યારે સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવાનો છે. અને બીજા પક્ષનાએ આવી કચેરીમાં હાજર રહીને કબજા વગરના સાટાખત કર્યા બાબતની કબુલાત આપવાની રહેશે.

૨૭) આ કબજા વગરના સાટાખતમાં જણાવ્યા મુજબ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને બજાવવાની થતી નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર નીચે જણાવેલ સરનામે કરવાના રહેશે અને નીચે જણાવેલ સરનામે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી. થી બજાવવામાં આવેલ નોટીસ તેમજ પત્ર વ્યવહાર જ માન્ય ગણાશે.

(અ) બીજા પક્ષનાનું નામ અને સરનામુંઃ-

સાંઇ રામ ઇન્ફ્રા એ નામની ભાગીદારી પેઢી,
ઠેકાણુંઃ બ્લોક નં.૧૦૬, ટી.પી.૮, એફ.પી.૧૦૪/પૈકી સબ-પ્લોટ-બી/પૈકી સબ-પ્લોટ-૧,
એલ.પી.સવાણી સ્કુલની સામે, પાલણપોર, સુરત..
તેના વતી અને તરફે તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર...
{PAN :AEQFS 9482 J}
MO. 9825676483

છગનભાઇ શામજીભાઇ ચાંચપરા,
ઉ.આ.વ.:૬૨, ધંધો : વેપાર,
સુરત.

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૭૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

(બ) પહેલા પક્ષનાનું નામ અને સરનામું:-

૧. ,
ઉ.આ.વ. , ધંધો: ,
રહે: .
PAN NO. { }
MO.

આ કબજા વગરના સાટાખત કર્યા બાદ ઉપરોકત સરનામા માં કોઇ ફેરફાર થાય તો તેની જાણ બંને પક્ષનાએ એકબીજાને રજી.પોસ્ટ એ.ડી. થી કરવાની ફરજ બંને પક્ષનાની રહેશે અને જો તેમ કરવામાં કોઇ પક્ષકાર કસુર કરે તો ઉપરોકત જણાવેલ સરનામે મોકલવામાં આવેલ નોટીસો કે પત્રવ્યવહાર કસુર કરનાર પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મળી ગયા હોવાનું ગણાશે.

૨૮) સંયુકત એલોટીઓ:-

પહેલા પક્ષના યાને મિલકત ખરીદ કરવાની ઇચ્છા ધરાવનારાની સંખ્યા એક કરતા વધું હોય તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના દ્વારા તેમને મોકલવમાં આવનાર તમામ નોટીસ કે પત્ર વ્યવહાર પહેલા પક્ષના પૈકી જેમનું નામ પહેલું હોય તેમના એક માત્ર સરનામે મોકલવાની રહેશે, અને તે તમામ પહેલા પક્ષનાને યોગ્ય રીતે મોકલવમાં આવ્યા હોવાનું ગણાશે.

૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી અને રજીસ્ટ્રેશન ખર્ચ:-

આ કબજા વગરના સાટાખતની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ, તેમજ વકીલ ફી પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાની છે સહી અને રહેશે સહી. તેવીજ રીતે જો આ કબજા વગરના સાટાખત રદ કરવામાં આવે તો તેની સ્ટેમ્પ ડયુટી અને નોંધણી અંગેનો તમામ ખર્ચ, તેમજ વકીલ ફી પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાની છે સહી અને રહેશે સહી.

૩૦) વિવાદનું નિરાકરણ:-

બંને પક્ષનાઓ વચ્ચેના કોઇપણ વિવાદની સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. જો કોઇ પણ સંજોગોમાં કોઇ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ એકટ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઇઓ હેઠળ તેને સત્તા મંડળને મોકલવાની રહેશે.

૩૧) લાગું પડતો કાયદો અને કોર્ટની હકુમત:-

આ કબજા વગરના સાટાખતને ભારત દેશ પુરતા અમલમાં હોય એવા કાયદા મુજબ આ કબજા વગરના સાટાખત હેઠળના અથવા તેમાથી ઉભા થતા હકકો અને જવાબદારીઓનું અર્થઘટન ને અમલ કરવાનો રહેશે અને આ કબજા વગરના સાટાખત માટે સુરત શહેરની અદાલત હકુમત ધરાવશે જે તમો પહેલા પક્ષનાને કબુલ, મંજુર છે.

-:પરિશિષ્ટ:-

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફ્લેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૭૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

-:વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલ્કતની વિગતઃ-

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, અડાજણ સબ-ડીસ્ટ્રીકટ ના મોજે ગામ-**પાલણપોર**ના રેવન્યુ સર્વે નં.૭૯, જેનો બ્લોક નંબર ૧૦૬, મહેસુલી ખાતા નંબર ૧૨૩૭, અને પ્રિલીમીનરી **ટી.પી. સ્કીમ નં.૮ (પાલણપોર)** ના ફાળવવામાં આવેલ મૂળ ખંડ નંબર ૮૨ જેનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૧૯૬૨૭ સમ ચોરસ મીટર પૈકી ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪ ને પ્રપોશનેટ ૧૨૬૪૦ સમ ચોરસ મીટર મુળ ખંડની જગ્યા અને તેની સામે ફાળવેલ **ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪** થી નોંધાયેલ બિનખેતીની જમીન જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૭૩ સમ ચોરસ મીટર છે **તે પૈકી સબ પ્લોટ નંબર ૧૦૪ બી/પૈકી સબ પ્લોટ નંબર ૧** જેનું **ક્ષેત્રફળ ૪૧૮૩ સમ ચોરસ મીટર** ધરાવતી બીનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામા આવેલ **''સાંઇ પરિસર''** ના નામથી ઓળખાતા ''એ'', ''બી'', ''સી'' બીલ્ડીગો પૈકી '' '' બીલ્ડીગ માં **માળ** પર આવેલ **ફ્લેટ/શોપ નં.** વાળી સુમારે **સમ ચોરસ મીટર બીલ્ટઅપ ક્ષેત્રફળ** કે જેનું કારપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે સમ ચોરસ મીટર તથા સુમારે સમ ચોરસ મીટર વોશ એરીયા મળી કુલ્લે સુમારે સમ ચોરસ મીટર કારપેટ ક્ષેત્રફળ ધરાવતી મિલ્કત તથા મજકુર ઇમારતની તળની જમીનમાં બાંધકામનાં ક્ષેત્રફળના સપ્રમાણમાં વણ-વહેંચાયેલ અવિભાજય હિસ્સાની જમીન સહીત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકક,અધિકાર સહિત દરોબસ્ત.

મજકુર **''સાંઇ પરીસર''** ની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વઃ- લાગુ ટી.પી.રોડ,
પશ્ચિમઃ- લાગુ ટી.પી.નં. ૯, એફ.પી.નં.૨૭,
ઉત્તરઃ- લાગુ પ્લોટ નંબર ૧૦૪ પૈકી બી પૈકી સબ-પ્લોટ નંબર ૨
દક્ષિણઃ- લાગુ ટી.પી.રોડ,

ઉપરની વિગતનું આ કબજા વગરનું સાટાખત અમો બીજા પક્ષનાએ અમારી રાજીખુશી થી તથા અકકલ હોશિયારીથી, તન-મનની સ્વસ્થ, સાવધ અને બીન કેફી અવસ્થામાં, કોઇના કોઇપણ પ્રકારના દાબ, દબાણ, ધાક, ધમકી કે શેહ શરમમાં આવ્યાં વિના, વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, વિચારી, સમજી લઇને લખી આપેલ છે, કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ વાલી વારસો, એકઝીકયુટર્સ, એડમિનિસ્ટ્રેટર્સ, એસાઇનીઝ, અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદિ તમામને એકામતે અને એકાજુથે કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે... મત્તુ તત્રે..શાખ

<u>**બીજા પક્ષનાઓઃ-**</u>

સાંઇ રામ ઇન્ફ્રા,
એ નામની ભાગીદારી પેઢી, ...
તેના વતી અને તરફે તેના
વહીવટ કર્તા ભાગીદાર તરીકે..

....
છગનભાઇ શામજીભાઇ ચાંચપરા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	ગામનું નામ	બ્લોક નં.	સર્વે નં.	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	પ્રોજેક્ટનું નામ	ફલેટ નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
વેચાણ	પાલણપોર	૧૦૬	૭૯	૮	૧૦૪-સબ પ્લોટ બી પૈકી સબ પ્લોટ નં.૧	સાંઇ પરિસર		

આ કબજા વગરના સાટાખતના પક્ષકારોની સહી, ફોટા તથા અંગુઠાના નીશાનની યાદી.

આ કબજા વગરનું સાટાખત લખી આપનારા યાને બીજા પક્ષનાઓ:-

સાંઇ રામ ઇન્ફ્રા,
એ નામની ભાગીદારી પેઢી,
તેના વતી અને તરફે તેના
વહીવટ કર્તા ભાગીદાર તરીકે..

....
છગનભાઇ શામજીભાઇ ચાંચપરા

આ કબજા વગરનું સાટાખત લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના:-

....