

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

સંવત ૨૦૭૫ ના કારતક સુદ ચૌદસને, વાર :, તારીખ : મી, માહે :
....., સને : ૨૦૧૮ ના અંગ્રેજી દિને....

આ સાટાખત લખાવી લેનારા યાને ખરીદનારા તે પહેલા પક્ષનાઓ:

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : , ધંધો :
રહેવાસી : , સુરત.

(જેમને હવે પછી આ સાટાખતમાં “વેચાણ રાખનારા” અગર “પહેલા પક્ષનાઓ” અગર તમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જેના સંપૂર્ણ અર્થમાં પહેલા પક્ષનાઓ તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઓ, ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જોગ લી...

આ સાટાખત લખી આપનારા યાને વેચનારા તે બીજા પક્ષનાઓ:-

સવાણી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી, PAN NO. ADPFS 0536 D

ઠેકાણું : સબ પ્લોટ નંબર ૨/૨-એ, એફ.પી.૧૦, સવ.નંબર ૧૩૫ ડિંડોલી કરાડવા રોડ
ડિંડોલી સુરત તરફે અને વતી તેના ભાગીદારો

(૧) શ્રીમતી મીતલબેન જીતેન્દ્રભાઈ સવાણી,

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૩૩, ધંધો : ઘરકામ/વેપાર,
રહેવાસી : એજનના.

(૨) શ્રીમતી પૂર્વીબેન મેહુલભાઈ સવાણી,

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૫૦, ધંધો : ઘરકામ/વેપાર,
રહેવાસી : એજનના.
રહેવાસી : એજનના.

(૩) શ્રી પ્રાશાંત શાંતિલાલ પટેલ,

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૨૮, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૫૫, નંદનવન રો-હાઉસ, માધવબાગ, પરવત પાટીયા, સુરત.

(૪) શ્રી રાજુભાઈ રમણભાઈ સવાણી,

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ. : ૨૬, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૨૨, રાજાનંદ સોસાયટી, લક્ષ્મીકાંત આશ્રમ રોડ, કતારગામ, સુરત.
પોતે જાતે તથા પહેલા પક્ષનાઓ નંબર ૧ થી ૩ ના કુલમુખત્યાર તરીકે...

(જેમને હવે પછી આ સાટાખતમાં “વેચાણ આપનારા” અગર “બીજા પક્ષનાઓ” અગર હમો એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જેના સંપૂર્ણ અર્થમાં બીજા પક્ષનાઓ તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઓ, ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.)

જત હમો બીજા પક્ષનાઓ આ કબજા વગરનું સાટાખત યાને વેચાણ કરારના લેખથી તમો પહેલા પક્ષનાઓને લખી આપી જણાવીએ છીએ કે,

ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા ઉધના, શહેર સુરતના, મોજે : ડીડોલીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩/૪, ના પ્લોટ નં. ૨૪૪ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૩૩-૩૯ હે.આરે.ચો.મી. યાને ૩૩૩૯ ચો.મી. છે, જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૨ (ડીડોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ) ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૯ આપવામાં આવેલ છે અને ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૨૧૭૦ ચો.મી. છે, તે જમીન ઉપર “પ્રયોશા હોમ” ના નામથી આયોજન કરવામાં આવેલ છે, અને તેમાં જુદા જુદા નામે બિલ્ડીંગો બાંધવામાં આવેલ છે, તે ઇમારતના “.....” વિંગમાંમાળે આવેલ ફ્લેટ નંબર, જેનું કરપેટ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ સુમારે સમ ચોરસ ફુટ યાને સમ ચોરસ મીટર છે અને બીલ્ડઅપ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ સુમારે સમ ચોરસ ફુટ યાને સમ ચોરસ મીટર છે, જે પ્રોજેક્ટ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (રેરા) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબરતારીખ.....છે. અને મજકુર પ્રોજેક્ટના માલિકી અંગેના તમામ પુરાવાઓ, બાંધકામને લગતા તમામ પુરાવાઓ એટલે કે મંજુર પ્લાન વિગેરેની તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તેમજ તમારા નિષ્ણાંત દ્વારા ખાત્રી કરી-કરાવી કબુલ, મંજુર રાખી મજકુર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ ફ્લેટ નંબર.....વાળી મીલકત હમો બીજા પક્ષનાની માલિકીની ચાલી આવેલી છે જે તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષના પાસેથી વેચાણ લેવાનું નક્કી કરી અને આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયા મુજબ અને થયેલી શરતો મુજબ મજકુર ફ્લેટ 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 માલિકી, 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 નક્કી કરેલ છે.

૨. ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા ઉધના, શહેર સુરતના મોજે : ડીંગોલી ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩/૪, ના બ્લોક નં. ૨૪૪ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૩૩-૩૯ હે.આરે.ચો.મી. યાને. ૩૩૩૯ ચો.મી. છે, જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૨ (ડીંગોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ) ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૯ આપવામાં આવેલ છે અને ફાયનલ પ્લોટ મુજબના ક્ષેત્રફળ સુમારે ૨૧૭૦ ચો.મી. છે, તે સ્થળ પર બતાવ્યા મુજબના માપ-વિસ્તારની જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના ઉંચે આકાશથી નીચે પાતાળ સુધીના તમામ હકક અધિકાર સહિતની મિલકત હમો બીજા પક્ષનાઓની માલિકીની ચાલી આવેલી છે.

સદરહુ મોજે ડીંગોલીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩/૪ વાળી જમીનના મુળ માલિક લલ્લુભાઈ ભંગીયાભાઈ કરીને હતા અને તેઓનું નામ રેવન્યુ દફતરે સને : ૧૯૩૫ ના અરસાથી ચાલી આવેલ. ત્યારબાદ નામદાર સરકારશ્રીના ઠરાવ હેઠળ સદર જમીનને ટુડકો ગણવામાં આવતાં સદરહુ જમીનને ટુકડાધારા તરીકે દાખલ કરવામાં આવેલી જે અંગેની ટુકડાની નોંધ રેવન્યુ દફતરે તા.૨૩/૧૦/૧૯૫૦ એન્ટ્રી નં. ૬૩૬ થી કરવામાં આવેલી. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનને એકત્રીકરણ યોજના લાગુ પડતા એકત્રીકરણ યોજના હેઠળ બ્લોક નં. ૨૪૪ ફાળવવામાં આવેલો. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૫૧૬૬ થી તા.૧૩/૦૧/૧૯૮૪ ના રોજથી કરવામાં આવેલી, જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના મુળ માલિક લલ્લુભાઈ ભંગીયાભાઈ તા.૦૩/૧૨/૧૯૮૯ ના રોજ અવસાન પામતા, તેમના સીધીલીટીના વારસદારો (૧) મગનભાઈ લલ્લુભાઈ, (૨) ધનુબેન લલ્લુભાઈ, (૩) લક્ષ્મીબેન લલ્લુભાઈ, (૪) નાનુભાઈ લલ્લુભાઈ તથા (૫) બકુલાબેન લલ્લુભાઈ ચાલી આવેલા. જેઓ પૈકી મગનભાઈ લલ્લુભાઈ પણ તા.૧૭/૦૬/૧૯૭૦ ના રોજ અવસાન પામેલા હોઈ, તેમના સીધીલીટીના વારસદાર (૧) દિવાળીબેન મગનભાઈ, (૨) હરિશભાઈ મગનભાઈ, (૩) ગીતાબેન મગનભાઈ તથા (૪) શારદાબેન મગનભાઈ ચાલી આવેલા. જેઓ પૈકી (૧) ધનુબેન લલ્લુભાઈ, (૨) લક્ષ્મીબેન લલ્લુભાઈ, (૩) બકુલાબેન લલ્લુભાઈ, (૪) દિવાળીબેન મગનભાઈ (૫)

ગીતાબેન મગનભાઈ તથા (૬) શારદાબેન મગનભાઈ નાઓએ સદરહુ જમીનમાં રહેલો તેમનો હક્ક, હિસ્સો છોડી દીધેલો, જેથી સદરહુ જમીનના રેકર્ડ ઓફ રાઈટ્સમાં (૧) નાનુભાઈ લલ્લુભાઈ તથા (૨) હરિશભાઈ મગનભાઈના નામો દાખલ કરવામાં આવેલા. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૫૬૩૪ થી તા.૧૬/૦૩/૧૯૯૧ ના રોજથી કરવામાં આવેલી, જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલી. આમ એ રીતે સદરહુ જમીનના માલિક (૧) નાનુભાઈ લલ્લુભાઈ તથા (૨) હરિશભાઈ મગનભાઈ થયેલા અને ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ, (૧) નાનુભાઈ લલ્લુભાઈ તથા (૨) હરિશભાઈ મગનભાઈએ તેમની ખેતીની જમીનો અંગે કૌટુંબિક વહેંચણ કરતા, સદરહુ જમીન હરિશભાઈ મગનભાઈના હિસ્સે આવેલી. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૬૧૭૫ થી તા.૨૫/૧૧/૨૦૦૨ ના રોજથી કરવામાં આવેલી, જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલી. આમ સદરહુ જમીનના માલિક હરિશભાઈ મગનભાઈ થયેલા ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ, હરિશભાઈ મગનભાઈ પાસેથી સદરહુ જમીન મગનભાઈ ડાહ્યાભાઈ શિસોરાએ ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરત-૩-નવાગામ સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૧૭૪૭૨ થી તા.૨૩/૦૭/૨૦૦૮ ના રોજ નોંધાયેલ છે, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૯૮૭ થી તા.૦૭/૧૧/૨૦૦૮ ના રોજથી કરવામાં આવેલી, જે નોંધ પ્રમાણિત થયેલી. આમ સદરહુ જમીનના માલિક મગનભાઈ ડાહ્યાભાઈ શિસોરા થયેલા ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ, સદરહુ જમીનને ટી.પી. સ્કીમ લાગુ પડતા ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૨ (ડીંગોલી - ભેસ્તાન - ભેદવાડ), ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૯ આપવામાં આવેલ, અને ફાયનલ પ્લોટ મુજબ સદરહુ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૨૧૭૦ ચો.મી. થયેલ.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિક મગનભાઈ ડાહ્યાભાઈ શિસોરા પાસેથી સદરહુ જમીન (૧) કિશોરભાઈ ઝીણાભાઈ પટેલ તથા (૨) દુલાભાઈ નાગજીભાઈ ગુંદરીયા નાઓએ ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરત-૩ નવાગામ સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં.૯૯૧૧ થી તા.૦૧/૦૬/૨૦૧૧ ના રોજ નોંધાયેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ

દફતરે નોંધ નં. ૧૫૦૦ થી તા.૩૦/૦૬/૨૦૧૧ ના રોજથી કરવામાં આવેલી, જે નોંધ તા.૧૦/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી. આમ સદરહુ જમીનના માલિક (૧) કિશોરભાઈ ઝીણાભાઈ પટેલ તથા (૨) દુલાભાઈ નાગજીભાઈ ગુંદરીયા થયેલા ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ સદરહુ જમીનના માલિક (૧) કિશોરભાઈ ઝીણાભાઈ પટેલ તથા (૨) દુલાભાઈ નાગજીભાઈ ગુંદરીયા પાસેથી સદરહુ જમીન (૧) હસમુખભાઈ ભીમજીભાઈ પટેલ (પાંચાણી), (૨) પવન હસમુખભાઈ પટેલ (પાંચાણી), (૩) પીયુષ ગીરધરભાઈ પાંચાણી, (૪) ધનજીભાઈ વાલજીભાઈ રામાણી, (૫) કૃષ્ણકાંત ધનજીભાઈ રામાણી, (૬) હિતેશ ભુપતભાઈ હિરપરા, (૭) બ્રિજેશભાઈ ગોકુલભાઈ ગજેરા યાને હમો બીજા પક્ષનાઓએ ખરીદ કરેલ. જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરત-૩- નવાગામ સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૭૧૪ થી તા.૧૩/૦૧/૨૦૧૨ ના રોજ નોંધાયેલ છે, જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૧૬૪૨ થી તા.૨૮/૦૩/૨૦૧૨ ના રોજથી કરવામાં આવેલી, જે નોંધ તા.૧૮/૦૫/૨૦૧૨ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી.

ત્યારબાદ મજકુર જમીન માલિકોએ સદરહુ જમીનને બિનખેતીના હેતુ માટે જની શરતમાં હેતુકેર કરવાની પરવાનગી સરકારશ્રીમાંથી મેળવેલી. જે અંગેનો હુકમ મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબ સુરતનાએ તેમના નંબર : એ/આરઈવી/નશજ/વશી.૩૨૬૭ થી ૩૨૬૮/૧૭ થી તા.૨૭/૧૨/૨૦૧૭ ના રોજથી કરેલો. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૨૭૦૨ થી તા.૨૦/૦૧/૨૦૧૮ ના રોજથી કરવામાં આવેલી. તેમજ તે બાદ મહેરબાન કલેક્ટરશ્રી સુરતનાએ હુકમ નં. એ/જમન/તત્કાલ/સીરીયલ નં.૭૧/૧૫/ આઈ.ડી. નં.૨૮૮૫૫૪/વશી.૨૮૧૪ થી ૨૮૨૮/૧૮, તા.૦૫/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજથી જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ ૬૫ હેઠળ રહેણાંકના હતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપતો હુકમ કરેલો. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ દફતરે નોંધ નં. ૨૭૬૩ થી તા.૨૩/૦૫/૨૦૧૮ ના રોજથી કરવામાં આવેલી. જે નોંધ તા.૧૮/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજ પ્રમાણિત થયેલી. તેમજ ત્યારબાદ મજકુર હુકમ અંગે જરૂરી સુધારાનો હુકમ મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબ સુરતનાએ તેમના નં.એ/આરઈવી/નશજ/વશી. ૧૭૮૬/૧૮ થી તા.૧૭/૦૭/૨૦૧૮ ના રોજથી કરેલો અને તેની રૂએ સદરહુ જમીનની બિનખેતીની રહેણાંક કમ વાણિજ્યના હેતુ માટે પરવાનગી આપતો હુકમ કરેલો, તેમજ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંકના

હેતુ માટે બાંધકામ કરવાનો પ્લાન સુરત મહાનગરપાલિકાએ ટી.ડી.ઓ. આઉટ વર્ડ નં. ૩૯૫૭, તા.૧૪/૧૦/૨૦૧૩ થી મંજૂર કરેલો, ત્યારબાદ મજકુર હસમુખભાઈ ભીમજીભાઈ વિગેરેનાઓએ સદરહુ જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટે બાંધકામ કરવા અંગે નામદાર કલેક્ટરશ્રી સુરતના રૂબરૂ જરૂરી રીવાઈઝ એન.એ. ની પરવાનગી માંગતી અરજી કરેલી, જે અરજીના અનુસંધાને નામદાર કલેક્ટરશ્રી, સુરતનાએ તેમના નં.(જે)બખ/ તપસ/૬-૬૭/રજ.નં. ૯૬/૨૦૧૮-૧૯, તા.૦૬/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજથી પરવાનગી આપતો હુકમ કરેલો છે. સબબ, એ રીતે સદરહુ જમીનના હસમુખભાઈ ભીમજીભાઈ વિગેરે સંપૂર્ણ માલિક તરીકે ચાલી આવેલા.

ત્યારબાદ ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા ઉધના, શહેર સુરતના, મોજે : ડીંગોલીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩/૪, ના બ્લોક નં. ૨૪૪ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૩૩-૩૯ હે.આરે.ચો.મી. યાને ૩૩૩૯ ચો.મી. છે, જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૨ (ડીંગોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ) ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૯ આપવામાં આવેલ છે અને ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૨૧૭૦ ચો.મી. વાળી જમીન તેના માલિકો (૧) હસમુખભાઈ ભીમજીભાઈ પટેલ (પાંચાણી), (૨) પવન હસમુખભાઈ પટેલ (પાંચાણી), (૩) પીયુષ ગીરધરભાઈ પાંચાણી, (૪) ધનજીભાઈ વાલજીભાઈ રામાણી, (૫) કૃષ્ણકાંત ધનજીભાઈ રામાણી, (૬) હિતેશ ભુપતભાઈ હિરપરા, (૭) બ્રિજેશભાઈ ગોકુલભાઈ ગજેરા નાઓ પાસેથી હમો બીજા પક્ષના યાને સવાણી ડેવલોપર્સ, એક ભાગીદારી પેઢી નાઓએ ખરીદ કરેલ, જે અંગેનો વેચાણ દસ્તાવેજ મહેરબાન સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી સુરત-૨ (ઉધના) ની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં તા.૦૯/૦૧/૨૦૧૯ ના રોજ અનુક્રમ નં.૩૬૬ થી નોંધાયેલ છે. આમ ત્યારથી સદરહુ જમીનના હમો બીજા પક્ષના સંપૂર્ણ માલિક, મુખત્યાર, કબજેદાર, ભોગવટેદાર ચાલી આવેલા છીએ સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ કરવાનો પ્લાન સુરત મહાનગર પાલિકાએ તેમના ટી.ડી.ઓ/ડી.પી.નંબર.૨૨૯ તારીખ ૨૩/૦૧/૨૦૧૯થી મંજૂર કરી રજા ચીઠી આપેલી છે,

૫. ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા ઉધના, શહેર સુરતના, મોજે : ડીંગોલીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩/૪, ના બ્લોક નં. ૨૪૪ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૩૩-૩૯ હે.આરે.ચો.મી. યાને ૩૩૩૯ ચો.મી. છે, જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૨ (ડીંગોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ) ફાયનલ પ્લોટ

નં. ૪૯ આપવામાં આવેલ છે અને ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૨૧૭૦ ચો.મી. છે, તે જમીન ઉપર “પ્રયોશા હોમ” ના નામથી આયોજન કરવામાં આવેલ છે, અને તેમાં જુદા જુદા નામે બિલ્ડીંગો બાંધવામાં આવેલ છે, જે પ્રોજેક્ટ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (રેરા) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબરતારીખ.....છે. જે નકલ આ સાથે જોડેલ છે. સદરહુ પ્રોજેક્ટ “પ્રયોશા હોમ” માં આવેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં બતાવવામાં આવેલ સદરહુ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાઓએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકત કે જે જમીન ઉપર આવલ છે તે જમીનની ૭/૧૨ ની નકલ, તમામ ફેરફાર નોંધોની નકલ, રજાચિકી, મંજૂર થયેલા પ્લાનની નકલ, લે-આઉટ પ્લાન તથા ડીઝાઈનની નકલ તથા તમામ સ્પેસીફિકેશનની 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 સ્ટ્રક્ચર, સ્પેશીફિકેશનનું 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.

૬. તમો પહેલા પક્ષનાએ આયોજીત “પ્રયોશા હોમ” ના નામથી આયોજન કરવામાં આવેલ છે, અને તેમાં જુદા જુદા નામે બિલ્ડીંગો બાંધવામાં આવેલ છે, તે ઈમારતના “.....” વિંગમાંમાળે આવેલ ફ્લેટ નંબર, જેનું કરપેટ 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, વાળી મિલકત હમો બીજા પક્ષનાઓ પાસેથી તમો પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, જેની કુલ કિંમત રૂા..... અંકે રૂપિયા પંચાવન લાખ પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે, જેના બ્યાના પટે રૂા..... અંકે રૂપિયા ચુકવી આપેલી છે. 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.

૭. 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 સર્ટીફિકેટ 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 હકક 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	પ્લીનથ લેવલનું કામ થયેથી	૪૫% રકમ
૪	સ્લેબ લેવલ, પોડયમ અને સ્ટીલ્ટ લેવલ	૭૦% રકમ
૫	દિવાલ, ઈનર પ્લાસ્ટર, ડોર/શટર, વિન્ડો ફ્લોરીંગ લેવલ	૭૫% રકમ
૬	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફ્ટ વોલ ફ્લોર, લોબી ઇત્યાદી કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૮૦% રકમ
૭	આઉટર પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૮૫% રકમ
૮	વોટર પંપ, ટેરેસ, લીફ્ટ, ઇલે. ફીટીંગ્સ	૯૫% રકમ
૯	કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ 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.

૮. 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 ચાર્જસની રકમ નકકી થયા પ્રમાણે સમયસર ચૂકતે મળ્યા બાદ અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ હમોઅ 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 બીજા 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.
૯. 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 સર્ટીફિકેટ મળ્યેથી હમો બીજા પક્ષનાઓએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પહેલા પક્ષનાનો તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ તેમજ અન્ય કરારો, લખાણો અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે, સ્ટામ્પ ડ્યુટી, 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, સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ તેમજ અન્ય સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીના સર્વિસ ટેક્સ, વેટ, જી.એસ.ટીસ., એડીશનલ ટેક્સીસ, સરચાર્જસ વગેરે તમામ જે તે સમયે અમલમાં હોય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચૂકવવાના રહેશે સહી.
૧૦. સદરહુ મિલકતની નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઇલેક્ટ્રીક મીટર માટેના ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડના તમામ ચાર્જસ (કેબલ ચાર્જસ, ટ્રાન્સફોર્મર, કોન્ટ્રાક્ટ અન્ય વિગેરે) સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરાની રકમ તથા આઈ.સી.ના નાણાની રકમ, વિશેષધારો, ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જસ, મહેસુલ સોસાયટીના મેઈન્ટેનન્સ, મેઈન્ટેઈન

ચાર્જ, સોસાયટી ફોરેમશન ચાર્જ, લીગલ ડોક્યુમેન્ટ, લીગલ ફાઇલ ચાર્જિસ 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.

૧૧. 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 ઇત્યાદી હુકમો આદેશો કે નિતી નિયમના ફેરફાર ઇત્યાદી કારણોસર બાંધકામની કામગીરી સમયસર પૂર્ણ 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 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 સ્ટ્રક્ચર કે બાંધકામમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ હશે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષના કે સોસાયટીની રહેશે.
૧૩. 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 વ્યક્તિ 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.
૧૪. મજકુર વેચાણ અવેજની રકમમાં તમોને વેચાણથી આપેલ મિલકત સિવાય, મિલકતની આગળ પાછળ, આજુબાજુ, નીચે/ઉપરનો કોઈપણ ભાગ તમોને વેચાણથી આપેલ નથી તેમજ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ થયેથી ભવિષ્યમાં આખી જમીન/મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારની વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે તો વધારાનું બાંધકામ કરવાનો હકક પ્રોમોટરનો રહેશે નહીં હાલ મંજુર પ્લાન મુજબ વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ..... છે.

૧૫. મજકુર “પ્રયોશા હોમ” બાબતે એસોસીએશન કે સર્વિસ કો.ઓ. સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજિયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને મજકુર સોસાયટી કે એસોસીએશન જે કાંઈ ઇમારત તથા રાસુકી સગવડો, સુવિધાઓના વપરાશ તથા સમારકામ બાબતે, તેના ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સ બાબતે મિલકતના વપરાશના હેતુઓ બાબતે, મિલકતના ટ્રાન્સફર બાબતે, સિક્યુરીટી બાબતે, પાર્કિંગ બાબતે, વખતો વખત જે કાંઈ નીતી-નિયમો ઠરાવો તેમજ બાયલોઝ તૈયાર કરે, તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
૧૬. સદરહુ મિલકત જે ઇમારતમાં આવેલ છે તે ઇમારતમાં મુકવામાં આવેલ સહીયારી સગવડો જેવી કે એન્ટરન્સ, રિસેપ્શન એરીયા, વેઈટીંગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ, સીક્યુરીટી કેબીન, કોમન ઇલેક્ટ્રીકલ ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ તથા ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનો તથા મીટરો લીફ્ટસ, ફાયર સેફ્ટીના ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટસ, ડ્રેનેજ લાઈનો, પાણીની લાઈનો, ઓવરહેડ તથા અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ, ઇન્ટરકોમ, 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 નક્કી 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, સીક્યુરીટી બાબતે, વખતો વખત જે કાંઈ નીતી-નિયમો, ઠરાવો, તેમજ બાયલોઝ તૈયાર કરે, તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જ્યાં સુધી તેવી સર્વિસ સોસાયટી બને નહીં ત્યાં સુધી તેવી સુવિધાઓ અંગેના તમારા ભાગે પડતા ખર્ચની રકમ હમો બીજા પક્ષનાઓને ચૂકવવની 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.
૧૭. બાંધકામ, એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ, સ્પેસીફિકેશન્સ, કેમ્પસ ડેવલોપમેન્ટ, ફીયર્સમાં કોઈપણ સમયે, કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર, સુધારો વધારો-કમી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદ્ભવે તો તમો પહેલા પક્ષનાની સંમતિ મેળવીને, તેમ કરવા માટે હમો બીજા પક્ષનાઓ હક્કદાર બનીશું સહી તેનો તમો પહેલા પક્ષના સ્વીકાર કરીને કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.

૧૮. મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટમાં 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, નકકી થયેથી તે અંગે થનાર ખર્ચ/નાણા તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાઓને અગાઉથી ચૂકવવાના રહેશે.
૧૯. સદરહુ “પ્રયોશા હોમ” આખા બિલ્ડીંગની નીચે બેઝમેન્ટ બનાવવામાં આવેલ છે. જેમાં તમો પહેલા પક્ષના તથા અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોએ જાળવવામાં 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 હોમ” બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડરોએ કરવા-કરાવવાનો રહેશે, અને કોઈપણ સભ્ય પોતાને પાર્કીંગ એરીયા માટે નિયત કરેલ બેઝમેન્ટ સિવાય અન્ય બેઝમેન્ટમાં કોઈપણ જાતના હક્ક, અધિકાર, વહીવટ વ્યવસ્થા કરી શકશે નહીં.
૨૦. મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત/ફ્લેટ, સમગ્ર ઈમારતનો એક હિસ્સો છે અને તે ઈમારતમાં આવેલ ફ્લેટ વિગેરેની બધી બાજુ, આર.સી.સી. ફેમ સ્ટ્રક્ચર, દિવાલો સંયુક્ત/સહિયારી આવેલી હોવાથી, મજકુર મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કર્યા બાદ, તમો પહેલા પક્ષના, સદરહુ મિલકત કે સમગ્ર ઈમારતના આર.સી.સી. ફેમ, સ્ટ્રક્ચર, દિવાલો, ફ્લોરીંગ, વોટર ડ્રેનેજ લાઈન, તેમજ ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રીકલ લાઈનો, કેબલ વગેરેને નુકશાન થાય તે પ્રકારની કોઈપણ તોડ-ફોડ ફેરફાર, સુધારો-વધારો, હમો બીજા પક્ષનાઓ તથા હમારા આર્કીટેક્ટની લેખિત પૂર્વ મંજૂરી વિના કરી/કરાવી શકશો નહીં, તદ્દઉપરાંત તમો પહેલા પક્ષના તેમજ અન્ય ફ્લેટ હોલ્ડર્સ, સંયુક્ત કે સ્વતંત્ર રીતે મજકુર “પ્રયોશા હોમ” ની ઈમારતના કલર, અલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની ગ્રીલ-જાળી-છજુ વગેરે લગાવી શકશો નહીં, પ્રિડીફાઈન સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈપણ સ્થળ ઉપર વીન્ડો એસી યુનિટ અને/અગર સ્પિલટ એસી આઉટર યુનિટ લગાડી શકશો નહીં, ડીશ એન્ટેના લગાડી શકશો નહીં, કપડા સુકવવાની દોરી, વાયર, જાળી કે અન્ય કોઈપણ લગાડી શકશો નહીં, મુકી શકશો નહીં તે તમામ બાબતોની તમો પહેલા પક્ષનાઓએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને તેને કબજા, મંજૂર રાખેલ છે સહી.
૨૧. જો કોઈપણ કારણોસર કોઈપણ મુદ્દે આપણે પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ થાય તો તેવા કોઈપણ સંજોગોમાં આપણે પક્ષકારોએ કોર્ટનો આશરો લેવાનો નથી, તેવા સંજોગોમાં

આર્કીટેક્ટશ્રી અથવા લવાદ (મીડીયેટર) જે નક્કી કરે તે પક્ષકારોએ માન્ય રાખવાનું રહેશે.

૨૨. આ સાટાખતના કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરેલ નથી.
૨૩. 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 અદ્યક્ષ જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પાડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.
૨૪. આ દસ્તાવેજની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હક્ક તથા જવાબદારી વિગેરે બાબત અરસપરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે, તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એક્ટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.
૨૫. સદરહુ મીલકતનો કબજો એલોટીનેતારીખથી આપવામાં આવશે.
૨૭. પ્રમોટર્સ આ કરારને અમલમાં મૂક્યા પછી તે મોર્ગેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ પર કોઈ ચાર્જ બનાવશે નહીં અથવા મુકી શકશે નહીં અને જો આવા કોઈ ગીરો અથવા ચાર્જ બનાવવામાં આવે અથવા મુકવામા આવે તોતે સમયસરના કોઈ પણ અન્ય કાયદામાં રહેલી કોઈ પણ વસ્તુ હોવા છતાં આવા ગીરો અથવા ચાર્જનો અધિકાર એલોટી અને તેના હિતને અસર કરશે નહીં કે જે એપાર્ટમેન્ટ લેવા માટે સહમત થાય છે.

શીડયુલ

વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મીલકતની વિગત

ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા ઉધના, શહેર સુરતના, મોજે : ડીંગોલીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૪૩/૪, ના બ્લોક નં. ૨૪૪ થી નોંધાયેલી બિનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૦-૩૩-૩૯ હે.આરે.ચો.મી. યાને ૩૩૩૯ ચો.મી. છે, જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં. ૬૨ (ડીંગોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ) ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૯ આપવામાં આવેલ છે અને

ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૨૧૭૦ ચો.મી. છે, તે જમીન ઉપર “પ્રયોશા હોમ” ના નામથી આયોજન કરવામાં આવેલ છે, અને તેમાં જુદા જુદા નામે બિલ્ડીંગો બાંધવામાં આવેલ છે, તે ઈમારતના “.....” વિંગમાંમાળે આવેલ ફ્લેટ નંબર, જેનું કરપેટ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ સુમારે સમ ચોરસ ફુટ યાને સમ ચોરસ મીટર છે અને બીલ્ડઅપ એરીયા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ સુમારે સમ ચોરસ ફુટ યાને સમ ચોરસ મીટર છે, તે મિલકતનો ઓપન પાર્કીંગ એરીયા..... કવર પાર્કીંગ એરીયા..... વોશ/બાલ્કની એરીયા..... વણ-વહેચાયેલ હિસ્સો..... છે જે પ્રોજેક્ટ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરિટી (રેરા) એક્ટ-૨૦૧૬ હેઠળ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબરતારીખ.....છે. અને મજકુર પ્રોજેક્ટના માલિકી અંગેના તમામ પુરાવાઓ, બાંધકામને લગતા તમામ પુરાવાઓ એટલે કે મંજુર પ્લાન વિગેરેની તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તેમજ તમારા નિષ્ણાંત દ્વારા ખાત્રી કરી-કરાવી કબુલ, મંજુર રાખી મજકુર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ મીલકત તથા તેને લાગતા, વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત કુલ્લે દરોબસ્ત મીલકત. સદરહુ મીલકત ની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે	: લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં.૫૦ તથા ૫૬ વાળી જમીન
પશ્ચિમે	: લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં.૪૮ તથા ૧૧૦/અ/૨ વાળી જમીન
ઉત્તરે	: ૧૮ મીટરનો ટી.પી રોડ
દક્ષિણે	: લાગુ ફાયનલ પ્લોટ નં.૫૫ વાળી જમીન

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 કર્યું છે જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ વાલી વારસો ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજર બંધનકર્તા છે સહી, થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ

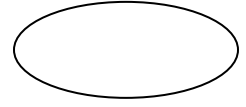
તત્રે.....શાખ

.....
સવાણી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી,
ઠેકાણું : સબ પ્લોટ નંબર ૨/૨-એ, એફ.પી.૧૦,
સર્વે.નંબર ૧૩૫ ડિંગોલી કરાડવા રોડ ડિંગોલી સુરત

સવાણી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી,
(૧)શ્રીમતી મીતલબેન જીતન્દ્રભાઈ સવાણી,
(૨)શ્રીમતી પૂર્વીબેન મેહુલભાઈ સવાણી,
(૩) શ્રી પ્રાશાંત શાંતિલાલ પટેલ,
(૪)શ્રી રાજુભાઈ રમણભાઈ સવાણી,
પોતે જાતે તથા પહેલા પક્ષનાઓ
નંબર ૧ થી ૩ ના કુલમુખત્યાર તરીકે...

આ સાટાખત લખી આપનારા યાને વેચનારા તે બીજા પક્ષનાઓ:-

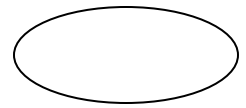
સવાણી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી,
ઠેકાણું : સબ પ્લોટ નંબર ૨/૨-એ, એફ.પી.૧૦,
સર્વે.નંબર ૧૩૫ ડિંગોલી કરાડવા રોડ ડિંગોલી સુરત



.....

સવાણી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી,
(૧)શ્રીમતી મીતલબેન જીતેન્દ્રભાઈ સવાણી,
(૨)શ્રીમતી પૂર્વીબેન મેહુલભાઈ સવાણી,
(૩) શ્રી પ્રાણાંત શાંતિલાલ પટેલ,
(૪)શ્રી રાજુભાઈ રમણભાઈ સવાણી,
પોતે જાતે તથા પહેલા પક્ષનાઓ
નંબર ૧ થી ૩ ના કુલમુખત્યાર તરીકે...

આ સાટાખત લખાવી લેનારા યાને ખરીદનારા તે પહેલા પક્ષનાઓ:



.....