

-:: સાટાખત ::-

સંવત ૨૦૭૪નાં ને વાર:
....., તારીખ:, માહે: સપ્ટેમ્બર, સને: ૨૦૧૮નાં અંગ્રેજી દિને...

આ સાટાખત લખાવી લેનારા ચાને વેચાણ લેનારા ::-

- P. A. No.

જાતના: હિંદુ, ઉ.આ.વ.:, ધંધો:,

રહેવાસી:

તે પહેલા પક્ષના...

જોગ લી..

આ સાટાખત લખી આપનારા ચાને વેચાણ આપનારા ::-

મેસર્સ કિંગહુડ રીયલ્ટી એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તથા વતી તેના
વહીવટકર્તા ભાગીદાર :

પુખરાજભાઈ ગોકુલચંદ શાહ

જાતનાં: હિંદુ, ઉ.આ.વ.: ૫૫, ધંધો: વેપાર,

રહેવાસી: એફ-૮૧૭, ગ્રીન એવન્યુ, ઘોડદોડ રોડ, સુરત.

તે બીજા પક્ષનાં...

જત હમો બીજા પક્ષના તમો પહેલા પક્ષનાને આ સાટાખત લખી આપી
જણાવીએ છીએ, જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

-:: સાટાખતની શરતો ::-

- (૧) નીચે શીડયુલમાં જણાવેલા વર્ષાન તથા વિગતવાળી મિલકત બીજા
પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે અને પહેલા
પક્ષનાંએ વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ છે. મજકુર મિલકતની કિંમત
પક્ષકારો વચ્ચે રૂ. /- અંકે રૂપિયા

..... પુરા નક્કી કરવામાં આવેલી છે. તે પૈકી બ્યાનાની રકમ પહેલા પક્ષનાંએ બીજા પક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે. બાકી રહેતી રકમ પહેલા પક્ષનાંએ બીજા પક્ષનાને ૧૫(પંદર) માસમાં ચુકવી આપવાની રહેશે.

તારીખ	બેંકનું નામ	ચેક નં.	રકમ રૂ.
-------	-------------	---------	---------

- (૨) આ સાટાખતથી વેચાણ આપવા ઠરાવેલી નીચે શીડ્યુલમાં જણાવેલી મિલકતના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને તેની ખાત્રી બીજા પક્ષનાંએ પહેલા પક્ષનાને કરાવેલી છે અને બીજા પક્ષના સદરહુ પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ કરવા અધિકૃત છે.
- (૩) બીજા પક્ષના સદરહુ જમીનના કાયદેસરના માલિક અને પ્રત્યક્ષ કબજેદાર છે અને પ્રોજેક્ટ કરવા હક્કદાર છે.
- (૪) સદરહુ પ્રોજેક્ટમાં બીજા પક્ષનાંએ બે હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગનું આયોજન કરેલ છે અને તેમાં બેઝમેન્ટ પાર્કિંગ તથા કુલે ૧૪ માળનું બાંધકામ કરવામાં આવનાર છે.
- (૫) સદરહુ પ્રોજેક્ટ 'રેરા' હેઠળ રજીસ્ટ્રેશન નં. PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/SUDA/MAA00328/041017 થી તા.: ૪.૧૦.૨૦૧૭નાં રોજ રજીસ્ટર્ડ થયેલ છે.
- (૬) પહેલા પક્ષના તરફથી જ્યારે માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે બીજા પક્ષના પ્રયોજક (Promoter) દ્વારા એલોટીને તમામ ટાઇટલના દસ્તાવેજો કે જે પ્રોજેક્ટની જમીનને લગતા અને પ્લાનો, ડિઝાઇન અને વિગતવાર

લખેલી ખાસ હકીકતો કે જે પ્રયોજક (Promoter) ના આર્કીટેક્ટ અને તેવા અન્ય દસ્તાવેજો કે જે Real Estate (Regulation and Development) Act 2016 માં ઉલ્લેખવામાં આવ્યા હોય, જેને હવે પછી અહીં સદર કાયદો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને તેની હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને અધિનિયમોની ચકાસણી કરવા દેવામાં આવેલ છે અને પહેલા પક્ષનાને તે બાબતે સંતોષ થયેલ છે.

- (૭) જે લે-આઉટ પ્લાન કે જે સંબંધિત સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ છે તેની વિશ્વસનીય નકલો પહેલા પક્ષના એલોટીને પુરી પાડવામાં આવેલી છે અને તેઓ દ્વારા ચકાસવામાં આવેલ છે.
- (૮) આ સાટાખતથી વેચાણ આપવા કરાવેલી નીચે શીડ્યુલમાં જણાવેલી મિલકતના ટાઇટલ ચોખ્ખા અને મારકેટેબલ છે અને તેની ખાત્રી બીજા પક્ષનાંએ પહેલા પક્ષનાને કરાવેલી છે.
- (૯) સદરહુ મિલકતનો કબજો આ સાટાખતની રૂએ તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવેલ નથી અને સદરહુ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો બીજા પક્ષનાંએ પહેલા પક્ષનાંને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સુપ્રત કરવાનો રહેશે.
- (૧૦) જો મજકુર સમય મર્યાદામાં પહેલા પક્ષના સદરહુ અવેજની રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો બીજા પક્ષના આ સાટાખત રદ કરવા અને બ્યાનાતી રકમ જપ્ત કરવા તથા સદરહુ મિલકત અન્યને વેચાણ કરવા હક્કદાર રહેશે સહી અને તે વિરુદ્ધ પહેલા પક્ષનાની કોઈ તકરાર કે વાંધો ચાલે નહીં અને કરે તો તે આથી રદબાતલ થાય સહી.

(૧૧) સદરહુ નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત અંગે કોઇપણ સરકારી યા અર્ધ-સરકારી કચેરી કે સંસ્થા તરફથી સંપાદનની કે રીઝવેશનની કોઇ કાર્યવાહી ચાલતી નથી અને તે અંગેની કોઇ નોટીસ બીજા પક્ષનાને બજાવવામાં આવી નથી એવી ખાતરી બીજા પક્ષનાએ પહેલા પક્ષનાને આપવાથી પહેલા પક્ષનાએ આ સાટાખત કર્યો છે.

(૧૨) એલોટીએ સદર પ્રોજેક્ટના બાંધકામ અંગેની તમામ વિગતો સ્પેશીફિકેશન, એફ.એસ.આઇ. વિગેરે જોયેલ છે તથા સક્ષમ સત્તાઅધિકારી દ્વારા મંજૂર કરેલ ફ્લોર પ્લાન, લે-આઉટ પ્લાન વિગેરે તમામ દસ્તાવેજો/જરૂરી કાગળોનો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. તેમજ પ્રમોટરે સુચિત બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઇ.ની માલિકી પ્રમોટરની રહેશે. તેમજ પ્લાનમાં બતાવ્યા મુજબની વધારાની એફ.એસ.આઇ. મુજબ ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરી તે વધારાના બાંધકામ તેમજ યુનિટો પ્રયોજક વેચાણ કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં એલોટીએ કોઇ વાંધો કે તકરાર કરવા કરાવવાની નથી અને કરે તો તે આથી રદ થાય સહી.

(૧૩) સદરહુ મિલકત બાબતે રાસુકી સવલતો, એલીવેશન, બાંધકામની ડીઝાઇનમાં ફેરફાર વિગેરે કરવા બીજા પક્ષના હક્કદાર રહેશે અને સગવડ મુજબ તે પ્રમાણે બીજા પક્ષના કરી શકશે, જે બાબતે પહેલા પક્ષનાનો કોઇ વાંધો કે તકરાર ચાલશે નહીં.

(૧૪) સદરહુ મિલકત પહેલા પક્ષનાંએ આ સાટાખતની રૂએ અન્ય કોઇને ટ્રાન્સફર, તબદીલી કરાવવાની રહેશે નહીં.

(૧૫) સદરહુ મિલકતના વેચાણ બાબતે પહેલા પક્ષનાંએ બીજા પક્ષનાંએ કેટલીક શરતો જણાવેલી છે, જેનો ઉલ્લેખ રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજમાં કરવામાં

આવશે. તે શરતો પહેલા પક્ષનાને બંધનકર્તા રહેશે અને તેને આધિન હાલનો સાટાખત કરી આપેલ છે.

(૧૬) મેસર્સ કિંગહુડ રીયલ્ટી એક ભાગીદારી પેઢી તરફે તથા વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે પુખરાજભાઈ ગોકુલચંદ શાહ તેમણે આ સાટાખતમાં કરેલ સહી, મતુ તથા દરેક પાને કરેલ સહીની કબુલાત આપવા માટે તથા સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજુ કરવા માટે તથા જરૂરી કરવી પડતી જરૂરી કાર્યવાહી કરવા માટે રમેશભાઈ માવજીભાઈ લુખીને કુલમુખત્યારનામુ આપેલ છે. જે કુલમુખત્યારનામુ સુરતના સબ-રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં તા.: ૧૩.૩.૨૦૧૮ના રોજ ઓથેન્ટીક કરવામાં આવેલ છે.

(૧૭) નીચે શીડયુલમાં જણાવેલી મિલકત અંગેના આ સાટાખતની સ્ટાંપ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, જીએસટી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે અને રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની સ્ટાંપ ફી, સર્વિસ ટેક્ષ, જીએસટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી વિગેરે તમામ આનુસાંગિક ખર્ચ પણ પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો છે સહી તે અંગે બીજા પક્ષનાની કોઈ જવાબદારી રાખવામાં આવી નથી.

-:: શીડયુલ ::-

-// વેચાણ આપવા ઠરાવેલી મિલકતની વિગત //-

જી. સુરત તા. અડાજણ (સુરત સીટી)ના ગામ મોજે પાલણપોરના રેવન્યુ સર્વે નં. ૭૮-૪, બ્લોક નં. ૧૧૫ થી નોંધાયેલી બીનખેતીની જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૮૬૮ ચો.મી. છે. મજકુર જમીન ટી. પી. સ્કીમ નં. ૯ (પાલણપોર-ભેંસાણ) ફાયનલ પ્લોટ નં. ૩૮ છે અને તેનો ફા. પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૧૦૮ ચો.મી. પૈકી ૩૮૨૩ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર આયોજીત કાસા કીંગ નામથી ઓળખાતી યોજનામાં બાંધવામાં આવેલા ટાવરો પૈકી ‘.....’

ટાવરના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં., જેનું કારપેટ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ યો.મી. તથા બિલ્ટઅપ એરિયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ યો.મી. છે તે મિલકત તથા તેના લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હક્કો સહીતની.

ઉપરની વિગતનો આ સાટાખત હમોએ રાજીખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબદબાણ કે પ્રલોભન વિના અને તન અને મનની સ્વસ્થ અને સાવધ અવસ્થામાં બિનકેફ હાલતમાં તમોને લખી આપેલ છે જે હમોને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે સહી, થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.....મતુ તત્રે.....શાખ

મેસર્સ કિંગહુડ રીયલ્ટી એક ભાગીદારી પેઢી તરફે

તથા વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર:

પુનરાજભાઈ ગોકુલચંદ શાહ

.....

.....

.....