-//કબજા વગરનુ સાટાખત યાન વચાણ કરાર//-

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

<u>આ સાટાખત લખાવી લેનારા યાને ખરીદનારા તે પહેલા પક્ષનાઓ:</u>

,
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, એસાઇનીઓ, ઇત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થઇ જાય છે.)

જોગ લી...

<u>આ સાટાખત લખી આપનારા યાને વેચનારા તે બીજા પક્ષનાઓ:-</u>

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

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

(૧) **શ્રીમતી મીત્તલબેન જીતેન્દ્રભાઇ 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. : ૨૯, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી : ૫૫, નંદનવન રો-હાઉસ,માધવબાગ,પરવત પાટીયા, સુરત.

(૪) **શ્રી રાજુભાઇ રમણભાઇ 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

સંપુર્ણ અર્થમાં બીજા પક્ષનાઓ તથા તેમના વંશવાલી વારસો, સકસેસરો, ટ્રાન્સફરીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, એસાઈનીઓ, ઈત્યાદિ 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,

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા,ઉધના, શહેર સુરતના મોજે **ડીંડોલીના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૫ ના બ્લોક નં.૨૦૬** થી નોંધાયેલી કુલ્લે ૩-૦૫-૫૪ હે.આરે.ચો.મી. યાને ૩૦૫૫૪ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન, જે ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૬૨(ડીંડોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ) ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૦ થી નોંધાયેલી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૮૩૩૨ ચોરસ મીટર છે, તે જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી **સબ પ્લોટ નંબર ૨/૨+૨/૩ સબ ડીવીઝન-અ** વાળી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૩૨૦૬.૫૫ ચોરસ મીટર યાને ૩૮૩૫ સમ ચોરસ વાર છે, તે જમીન ઉપર **"પ્રયોશા પ્રાઈડ"** ના નામથી આયોજન કરવામાં આવેલ છે, અને તેમાં જુદા જુદા નામે બિલ્ડીંગો બાંધવામાં આવેલ છે, તે ઈમારતના **"....."** વિંગમાં **.......માળે** 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,** જે પ્રોજેકટ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરેટી (રેરા) એકટ-૨૦૧૬ હેઠળ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર ....તારીખ............છે. અને મજકુર પ્રોજેકટના માલીકી 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 પ્રોજેકટમાં આવેલ **ફ્લેટ નંબર.........**વાળી મીલકત હમો બીજા પક્ષનાની માલીકીની ચાલી આવેલી છે જે તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષના પાસેથી વેચાણ લેવાનું નકકી કરી અને આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ અને થયેલી શરતો મુજબ મજકુર **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 માલીકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટ હેઠળની ચાલી આવેલ છે. હમો બીજા

પક્ષનાઓએ સદરહુ મિલકત અંગે વહીવટ, વ્યવસ્થા, સંચાલન, વેચાણ, નિકાલ કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે, અને તેવા પાકા હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહુ મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

૨. સદરહુ મહેરબાન કલેકટરશ્રી, સુરતનાએ તારીખ:૧૫/૦૭/૨૦૧૧ નારોજનાહુકમનંબર:જે/બખપ/એસ.આર.નંબર૨૦૪/૧૧/વશી/૫૩૦૦/૨૦૧૧ થી સદરહુ બ્લોક નંબરવાળી જમીન બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરવાનો હુકમ કરેલો અને તે અંગેનું પ્રિમીયમ ચલણ નંબર ૬૫૩, તારીખ : ૦૪/૦૭/૨૦૧૧ ના રોજ આપવામાં આવેલું. તેવી રૂપાંતર કરવાની પુરેપુરી રકમ તારીખ ૦૪/૦૭/૨૦૧૧ ના ભરપાઇ કરવામાં આવેલી અને એ રીતે સદરહુ જમીન સંપૂર્ણ બિનખેતીની થયેલી અને તે અંગેની નોંધ રવન્યુ દફતરે તારીખ ૦૪/૧૧/૨૦૧૧ ના રોજ એન્ટ્રી નંબર ૧૫૬૮થી કરવામાં આવેલી છે.

૩. સદરહુ જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ કરવા સુરત મહાનગરપાલિકા દફતરે પ્લાન રજ કરેલો, તેના અનુસંધાને સુરત મહાનગરપાલિકાએ બાંધકામનો પ્લાન મંજર કરી તેના ટી.ડી.ઓ./ડી.પી.નં.૪૬, તા.૦૬/૦૫/૨૦૧૪, ટી.ડી.ઓ./ડી.પી.નં.૭૪, તા.૦૨/૦૬/૨૦૧૪ તથા ટી.ડી.ઓ./ડી.પી.નં.૭૫, તા.૦૨/૦૬/૨૦૧૪ થી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપતી મંજરી આપેલ છે,

૪. ત્યારબાદ સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મજકુર માલીકોએ પ્લાન રજુ કરતા સુરત મહાનગરપાલિકાએ તેના ટી.ડી.ઓ./ડી.પી. નં.૧૩૩, તા.૦૬/૦૭/૨૦૧૫, થી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપતી મંજરી આપેલ છે,

૫. તેમજ સદરહુ જમીન અંગે રહેણાંક તથા વાણિજય હેતું માટે મહેરબાન કલેકટરશ્રી, સુરતનાએ તારીખ : ૦૫/૧૧/૨૦૧૮ ના રોજના હુકમ નંબર :જે/બખપ/તપસ/ક-૬૭/ર.જી.નં.૮૬/૨૦૧૮-૨૦૧૯થી પરવાનગી આપતો હુકમ કરેલ છે તેમજ સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ અંગે જરુરી રીવાઈઝડ પ્લાન રજુ કરતા સુરત મહાનગરપાલિકાએ તેના ટી.ડી.ઓ./ડી.પી. નં.૨૦૪, તા.૧૯/૧૧/૨૦૧૮, થી બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપતી મંજરી આપેલ છે.

૬. ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા,ઉધના, શહેર સુરતના મોજે **ડીંડોલીના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૫ ના બ્લોક નં.૨૦૬** થી નોંધાયેલી કુલ્લે ૩-૦૫-૫૪ હે.આરે.ચો.મી. યાને ૩૦૫૫૪ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન, જે ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૬૨(ડીંડોલી-ભેસ્તાન-

ભેદવાડ) ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૦ થી નોંધાયેલી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૮૩૩૨ ચોરસ મીટર છે, તે જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી **સબ પ્લોટ નંબર ૨/૨+૨/૩ સબ ડીવીઝન-અ** વાળી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૩૨૦૬.૫૫ ચોરસ મીટર યાને ૩૮૩૫ સમ ચોરસ વાર છે, તે જમીન ઉપર **"પ્રયોશા પ્રાઈડ"** ના નામથી આયોજન કરવામાં આવેલ છે, અને તેમાં જુદા જદા નામે બિલ્ડીંગો બાંધવામાં આવેલ છે, જે પ્રોજેકટ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરેટી (રેરા) એકટ-૨૦૧૬ હેઠળ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર ....તારીખ...........છે. જે નકલ આ સાથે જોડેલ છે. સદરહુ પ્રોજેકટ **"પ્રયોશા પ્રાઈડ"** માં આવેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં બતાવવામાઆવેલ સદરહુ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાઓએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત કે જે જમીન ઉપર આવેલ છે તે જમીનની ૭/૧૨ ની નકલ, તમામ ફેરફાર નોંધોની નકલ, રજાચિઠ્ઠી, મંજુર થયેલા પ્લાનની નકલ, લે-આઉટ પ્લાન તથા ડીઝાઈનની નકલ તથા તમામ સ્પેસીફીકેશનની વિગતો તથા ટાઈટલને લગતા અન્ય પુરાવાઓ તથા બીનખેતીના હુકમની જરૂરી નકલોની માસ્ટર ફાઈલ તથા રીયલ એસ્ટેટ (નિયમનો અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તેની નીચેના નિયમો અને નિયમોના જણાવ્યા મુજબના અન્ય સંબંધિત દસ્તાવેજોનું, તૈયાર થનાર બાંધકામ, ફીટીંગ્સ તથા તેના સ્ટ્રકચર, સ્પેશીફીકેશનનું નિરીક્ષણ તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા જાતે તથા તેના નિષ્ણાંતો પાસે કરેલ/કરાવેલ છે અને મિલકત ખરીદનાર યાને તમો પહેલા પક્ષનાઓને આપેલ છે અને તેનું નિરીક્ષણ કર્યા બાદ તથા વેચાણ દસ્તાવેજમાં નિયત કરવામાં આવનાર શરતોને આધિન તમો પહેલા પક્ષના હમો બીજા પક્ષનાઓ કનેથી નીચે દર્શાવેલ વિગત તથા વર્ણનવાળી મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છો.

૭. તમો પહેલા પક્ષનાએ આયોજીત **"પ્રયોશા પ્રાઈડ"** ના નામથી આયોજન કરવામાં આવેલ છે, અને તેમાં જુદા જુદા નામે બિલ્ડીંગો બાંધવામાં આવેલ છે, તે ઈમારતના "....." વિંગમાં **.......માળે** આવેલ **ફલેટ 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 નકકી કરેલ છે, જેની કુલ કિંમત **રૂા..................... અંકે રૂપિયા પંચાવન લાખ પુરા** નકકી કરવામાં

આવેલ છે, જેના બ્યાના પેટે **રૂા.................. અંકે રૂપિયા ....** ચુકવી આપેલી છે. તેમજ મજકુર નકકી કરવામાં આવેલ કિંમતમાં વધારો/ઘટાડો કરવાનો નથી.

સદર બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી હમો બીજા પક્ષનાઓએ તમો પહેલા પક્ષનાને ક્ષેત્રફળ મેળવી આપવાનું રહેશે અને જો નકકી થયેલ કારપેટ એરીયા થી ૩% થી વધુ કારપેટ એરીયા થશે તો તેની ચોરસ ફુટ કિંમત તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાઓને ચૂકવવાની રહેશે, તેમજ નકકી થયા કરતા ૩% થી ઓછો, કારપેટ એરીયા થશે, તો તેના ચોરસ ફુટ પ્રમાણે કિંમત હમો બીજા પક્ષનાઓએ તમો પહેલા પક્ષનાને પરત ચૂકવવાની રહેશે.

૮. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાઓને આ સાટાખત કર્યા દિનથી **૬ માસ** સુધીમાં નીચે જણાવ્યા મુજબ ચૂકવી આપવાની રહેશે, તેમજ સદરહુ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકત અંગે હમો બીજા પક્ષનાઓએ **૬ માસ** સુધીમાં કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવી આપી સોંપી આપવાનું રહેશે. સદરહુ મિલકતની કિંમત વર્તમાન સમયની જંત્રી-બજાર કિંમત તથા બાંધકામને આનુસંગિક ચીજવસ્તુઓના અંદાજીત કિંમતને આધારે નકકી 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 તબકકાવાર તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાઓને ચૂકવી આપવાની છે.

હપ્તાનો ક્રમ	**બાંધકામ પૂર્ણતાની સ્થિતી/તબકકો**	**અવેજ ચૂકવણી ટકાવારીમાં**
૧	બુકીંગ સમયે	૧૦% રકમ
૨	વેચાણ કરાર/કબજા વગરના સાટાખત થયેથી	૩૦% રકમ
૩	પ્લીન્થ લેવલનું કામ થયેથી	૪૫% રકમ
૪	સ્લેબ લેવલ, પોડયમ અને સ્ટીલ્ટ લેવલ	૭૦% રકમ
૫	દિવાલ, ઈનર પ્લાસ્ટર, ડોર/શટર, વિન્ડો ફલોરીંગ લેવલ	૭૫% રકમ
૬	સેનેટરી ફીટીંગ્સ, દાદર, લીફટ વોલ ફલોર, લોબી ઈત્યાદી કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૮૦% રકમ
૭	આઉટર પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પૂર્ણ થયેથી	૮૫% રકમ

૮	વોટર પંપ, ટેરેસ, લીફ્ટ, ઇલે. ફીટીંગ્સ	૯૫% રકમ
૯	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી (કબજો સુપ્રત કરતાં)	૧૦૦% રકમ

સબબ ઉપર જણાવેલ વિગતેથી બાનાની રકમ હમો બીજા પક્ષનાઓને મળી ગયા બદલની આ થકી પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. જે રકમ ઓછી મળ્યા અંગેની કોઇ તર-તકરાર હમો બીજા પક્ષનાઓએ કરવા-કરાવવાની નથી અને જો કરવા-કરાવવામાં આવે તો તે આ લેખની રૂએ રદબાતલ થાય સહી.

૯. આ સાટાખતની ઉપરોક્ત દર્શાવ્યા પ્રમાણેની મુદતમાં તમો પહેલા પક્ષના હમો બીજા પક્ષનાઓને વેચાણ અવેજની રકમ ચૂકવી આપો ત્યારે તમો પહેલા પક્ષનાને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાઓએ કરી આપવાનો રહેશે. સદરહુ મિલકતની નકકી થયેલ સમય મર્યાદા મુજબથી તમો પહેલા પક્ષના હપ્તાની ચૂકવણી બાબતે કસુર કરે કે વિલંબ કરે તો તે વિલંબીત સમયનું વાર્ષિક ૯% લેખે વ્યાજ બીજા પક્ષનાઓને ચૂકવવાનું રહેશે, તેમજ બીજા પક્ષનાઓ જો યોગ્ય કારણ વિના મિલકતનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરશે તો વિલંબીત સમયનું વાર્ષિક ૯% લેખે વ્યાજ પહેલા પક્ષનાને ચૂકવવાનું રહેશે. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજના તથા અન્ય સર્વિસ ચાર્જીસની રકમ નકકી થયા પ્રમાણે સમયસર ચૂકતે મળ્યા બાદ અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ હમોએ તમોને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી. તમો પહેલા પક્ષના ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબની હપ્તાની રકમની ચૂકવણીમાં ત્રણ વખત ચૂક કરશો તો હમો બીજા પક્ષનાઓ આ વેચાણ કરાર રદ કરવાને હકકદાર બનીશું, આ વેચાણ કરાર રદ કરતા પહેલા હમો બીજ પક્ષનાઓએ તમો પહેલા પક્ષનાને સાંભળવાની અને ચૂક સુધારણા માટે પંદર દિવસની મુદતની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તે સમય મર્યાદામાં જો તમો પહેલા પક્ષના ક્ષતિન સુધારી લેશો નહી, તો તમો પહેલા પક્ષનાએ ચૂકવેલા નાણા, જરૂરી કાનુની ખર્ચ કાપીને વિના વ્યાજે પરત કરીને હમો બીજા પક્ષનાઓ આ સાટાખત રદ કરીશું.

૧૦. મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ, તમો પહેલા પક્ષના કનેથી હમો બીજા પક્ષનાઓની મળ્યા બાદ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી અને બી.યુ.સી. અને કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યેથી હમો બીજા પક્ષનાઓએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ તેમજ અન્ય કરારો, લખાણો અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે, સ્ટામ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી, લખાણ ફી, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય પરચુરણ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ ચૂકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહી, તે ઉપરાંત મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર, સ્થાનીક સ્વરાજની સંસ્થાઓ તેમજ અન્ય સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીના સવિસ

ટેક્ષ, વેટ, જી.એસ.ટીસ., એડીશનલ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ વગેરે તમામ જે તે સમયે અમલમાં હોય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચૂકવવાના રહેશે સહી.

૧૧. સદરહુ મિલકતની નકકી થયેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઈલેકટ્રીક મીટર માટેના ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડના તમામ ચાર્જીસ (કેબલ ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફોર્મર, કોન્ટ્રાકટ અન્ય વિગેરે) સુરત મહાનગરપાલિકાના વેરાની રકમ તથા આઈ.સી.ના નાણાની રકમ, વિશેષધારો, ડેવલોપમેનટ ચાર્જીસ, મહેસુલ સોસાયટીના મેઈન્ટેનન્સ, મેઈન્ટેઈન ચાર્જ, સોસાયટી ફોરેમશન ચાર્જ, લીગલ ડોકયુમેન્ટ, લીગલ ફાઈલ ચાર્જીસ વિગેરેનો સમાવેશ થતો નથી, જેના ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાઓ કહે તે મુજબ અલગથી ચૂકવવાનો રહેશે સહી, સદરહુ મિલકતનું બી.યુ.સી. મળી ગયા બાદ સર્વિસ સોસાયટી સોપાઇ ત્યાં સુધીનું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ બીજા પક્ષનાઓ પહેલા પક્ષના પાસેથી વસુલ લેવા હકકદાર રહેશે.

૧૨. સદરહુ મિલકતનો કબજો ઉપર જણાવેલ શરત નં.૭ ને આધીન મજકુર મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને **૬ માસ** માસુપ્રત કરવાનો રહેશે, કુદરતી હોનારત, યુધ્ધ આંદોલનો કે સરકારી કચેરીઓ, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી કે કોર્ટ ઈત્યાદી હુકમો આદેશો કે નિતી નિયમના ફેરફાર ઈત્યાદી કારણોસર બાંધકામની કામગીરી સમયસર પૂર્ણ થયેલ ન હોય તે સિવાય મજકુર સમય મર્યાદામાં મિલકતનો કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

૧૩. 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 કોઇ ખામી જણાઇ આવે તો તેની જાણ હમો બીજા પક્ષનાઓને કર્યેથી હમો બીજા પક્ષનાઓએ તે ખામી દુર કરી આપવાની રહેશે,અન્યથા જો તે શક્ય ન હોય તો'અધિનીયમ' મુજબ વલતર ચૂકવવાનુ રહેશે, પરંતુ હમો બીજા પક્ષનાઓની પરવાનગી વિનાકે સોસાયટીનીપરવાનગીવિનાસ્ટ્રકચરકેબાંધકામમાં ફેરફાર કરવામાંઆવેલહશે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષના કે સોસાયટીની રહેશે.

૧૪. 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 અનય રીતે તબદીલ કરેલ નથી, તેમજ તેવા કોઇ લખાણો હમો બીજા પક્ષનાઓએ અન્ય કોઇ વ્યકિત કે સંસ્થાની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી કે સદરહુ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાઓએ કોઈના જામીન તરીકે જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી અને કોઇપણ કોર્ટ પ્રકરણમાં મનાઇ હુકમ ચાલુ નથી.

૧૫. મજકુર વેચાણ અવેજની રકમમાં તમોને વચોણથી આપેલ મિલકત સિવાય, મિલકતની આગળ પાછળ, આજુબાજુ, નીચે/ઉપરનો કોઈપણ ભાગ તમોને વેચાણથી આપેલ નથી તેમજ પ્રોજેકટ પૂર્ણ થયેથી ભવિષ્યમાં આખી જમીન/મિલકત અંગે કોઇપણ પ્રકારની વધારાની એફ.એસ.આઇ.

મળે તો વધારાનું બાંધકામ કરવાનો હકક પ્રોમોટરનો રહેશે નહી હાલ મંજુર પ્લાન મુજબ વપરાયેલ એફ.એસ.આઈ.........ચો.મી.છે. અને મંજુર પ્લાન મુજબ બેલેન્સ એફ.એસ.આઈ.........ચો.મી.છે.

૧૬. મજકુર **"પ્રયોશા પ્રાઈડ"** બાબતે એસોસીએશન કે સર્વિસ કો.ઓ. સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે અને મજકુર સોસાયટી કે એસોસીએશન જે કાંઇ ઇમારત તથા રાસુકી સગવડો, સુવિધાઓના વપરાશ તથા સમારકામ બાબતે, તેના ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સ બાબતે મિલકતના વપરાશના હેતુઓ બાબતે, મિલકતના ટ્રાન્સફર બાબતે, સિકયુરીટી બાબતે, પાર્કિંગ બાબતે, વખતો વખત જે કાંઇ નીતી-નિયમો ઠરાવો તેમજ બાયલોઝ તૈયાર કરે, તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૭. સદરહુ મિલકત જે ઇમારતમાં આવેલ છે તે ઇમારતમાં મુકવામાં આવેલ સહીયારી સગવડો જેવી કે એન્ટરન્સ, રિસેપ્શન એરીયા, વેઇટીંગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ, સીકયુરીટી કેબીન, કોમન ઇલેકટ્રીકલ ઇન્સટુમેન્ટ તથા ઇલેકટ્રીક કનેકશનો તથા મીટરો લીફટસ, ફાયર સેફટીના ઇન્સટુમેન્ટસ, ડ્રેનેજ લાઇનો, પાણીની લાઇનો, 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 નકકી કરે તે નીતી નિયમો અને શરતોને આધીન તમો પહેલા પક્ષનાએ અન્ય હોલ્ડરો/વપરાશકારો/કબજેદારો સાથે રાસુકો કરવાનો રહેશે, તેના ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સ બાબતે મિલકતોના વપરાશના હેતુઓ બાબતે, મિલકતના ટ્રાન્સફર બાબતે, સીકયુરીટી બાબતે, વખતો વખત જે કાંઇ નીતી-નિયમો, ઠરાવો, તેમજ બાયલોઝ તૈયાર કરે, તેનુ તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જયાં સુધી તેવી સર્વિસ સોસાયટી બને નહી ત્યાં સુધી તેવી સુવિધાઓ અંગેના તમારા ભાગે પડતા ખર્ચની રકમ હમો બીજા પક્ષનાઓને 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.

૧૮. બાંધકામ, એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ, સ્પેસીફીકેશન્સ, કેમ્પસ ડેવલોપમેન્ટ, ફીચર્સમાં કોઇપણ સમયે, કોઇપણ પ્રકારનો ફેરફાર, સુધારો વધારો-કમી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તો તમો પહેલા પક્ષનાની સંમતિ મેળવીને, તમ કરવા માટે હમો બીજા પક્ષનાઓ હકકદાર બનીશું સહી તેનો તમો પહેલા પક્ષના સ્વીકાર કરીને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

૧૯. મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટમાં ઇન્ટરનલ સુધારા-વધારા ફેરફાર કરાવવા અંગેની વધારાની કામગીરી બાબતે, તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાઓને અગાઉથી જાણ કરવાની રહેશે. જેનો સ્વીકાર

કરવો કે ન કરવો તે બાબતે હમો બીજા પક્ષનાઓને સંપૂર્ણ અને અબાધીત અધિકાર રહેશે, નક્કી થયેથી તે અંગે થનાર ખર્ચ/નાણા તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાઓને અગાઉથી ચૂકવવાના રહેશે.

૨૦. સદરહુ **"પ્રયોશા પ્રાઈડ"** આખા બિલ્ડીંગની નીચે બેઝમેન્ટ બનાવવામાં આવલ છે. જેમાં તમો પહેલા પક્ષના તથા અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોએ ફાળવવામાં આવેલ હોય તે મુજબ જે તે લાગુ પડતા ઉપયોગમાં લેતા બેઝમેન્ટનો કાયમી વાપર-વપરાશ, ઉપયોગ-ઉપભોગ, સુવિધા-સવલત માટે મેઈન્ટેન કરી તે મુજબ ભાગે આવતા ખર્ચા ભોગવીને સારી રીતે જાળવણી કરવા-કરાવાવની રહેશે. **"પ્રયોશા પ્રાઈડ"** બિલ્ડીંગમાં આવેલ અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોએ કરવા-કરાવવાનો રહેશે, અને કોઈપણ સભ્ય પોતાને પાર્કીંગ એરીયા માટે નિયત કરેલ બેઝમેન્ટ સિવાય અન્ય બેઝમેન્ટમાં કોઈપણ જાતના હકક, અધિકાર, વહીવટ વ્યવસ્થા કરી શકશે નહી.

૨૧. મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત/ફલેટ, સમગ્ર ઈમારતનો એક હિસ્સો છે અને તે ઈમારતમાં આવેલ ફલેટ વિગેરેની બધી બાજુ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, દિવાલો સંયુકત/સહિયારી આવેલી હોવાથી, મજકુર મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કર્યા બાદ, તમો પહેલા પક્ષના, સદરહુ મિલકત કે સમગ્ર ઈમાતના આર.સી.સી. ફ્રેમ, સ્ટ્રકચર, દિવાલો, ફલોરીંગ, વોટર ડ્રેનેજ લાઈન, તેમજ ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીકટ લાઈનો, કેબલ વગેરેને નુકશાન થાય તે પ્રકારની કોઈપણ તોડ-ફોડ ફેરફાર, સુધારો-વધારો, હમો બીજા પક્ષનાઓ તથા હમારા આર્કીટેકટની લેખિત પૂર્વ મંજુરી વિના કરી/કરાવી શકશો નહી, તદઉપરાંત તમો પહેલા પક્ષના તેમજ અન્ય ફલેટ હોલ્ડર્સ, સંયુકત કે સ્વતંત્ર રીતે મજકુર **"પ્રયોશા પ્રાઈડ"** ની ઈમારતના કલર, અલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની ગ્રીલ-જાળી-છજુ વગેરે લગાવી શકશો નહી, પ્રિડીફાઈન સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈપણ સ્થળ ઉપર વીન્ડો એસી યુનિટ અને/અગર સ્પિલટ એસી આઉટર યુનિટ લગાડી શકશો નહી, ડીશ એન્ટેના લગાડી શકશો નહી, કપડા સુકવવાનો દોરી, વાયર, જાળી કે અન્ય કોઈપણ લગાડી શકશો નહી, મુકી શકશો નહી તે તમામ બાબતોની તમો પેહલા પક્ષનાઓએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને તેને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે સહી.

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

૨૩. આ સાટાખતના કરારથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરેલ નથી.

૨૪. 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 અધ્ધ્ય જોગવાઇઓ માન્ય રહેશે અને દસ્તાવેજ કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પાડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

૨૫. આ દસ્તાવેજની બોલીઓ તથા શરત સંબધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન શરતોની માન્યતા તથા સંબધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારી વિગેરે બાબત અરસપરસ સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે, તથા તેમાં નિષ્ફળ નીવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ)એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૨૬. સદરહુ મીલકતનો કબજો એલોટીને ....તારીખથી આપવામાં આવશે.

૨૭. પ્રમોટર્સ આ કરારને અમલમાં મૂકયા પછી તે મોર્ગેજ અથવા એપાર્ટમેન્ટ પર કોઈ ચાર્જ બનાવશે નહી અથવા મુકી શકશે નહી અને જો આવા કોઈ ગીરો અથવા ચાર્જ બનાવવામાં આવે અથવા મુકવામા આવે તોતે સમયસરના કોઈ પણ અન્ય કાયદામાં રહેલી કોઈ પણ વસ્તુ હોવા છતા આવા ગીરો અથવા ચાર્જનો અધિકાર એલોટી અને તેના હિતને અસર કરશે નહી કે જે એપાર્ટમેન્ટ લેવા માટે સહમત થાય છે.

શીડયુલ

વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મીલકતની વિગત

ડીસ્ટ્રીકટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા,ઉધના, શહેર સુરતના મોજે **ડીંડોલીના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૫ ના બ્લોક નં.૨૦૬** થી નોંધાયેલી કુલ્લે ૩-૦૫-૫૪ હે.આરે.ચો.મી. યાને ૩૦૫૫૪ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળવાળી બીન ખેતીની જમીન, જે ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૬૨(ડીંડોલી-ભેસ્તાન-ભેદવાડ) ના ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૦ થી નોંધાયેલી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૮૩૩૨ ચોરસ મીટર છે, તે જમીનમાં પાડવામાં આવેલા પ્લોટો પૈકી **સબ પ્લોટ નંબર ૨/૨+૨/૩ સબ ડીવીઝન-અ** વાળી જમીન, જેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ૩૨૦૬.૫૫ ચોરસ મીટર યાને ૩૮૩૫ સમ ચોરસ વાર છે, તે જમીન ઉપર **"પ્રયોશા પ્રાઈડ"** ના નામથી આયોજન કરવામાં આવેલ છે, અને તેમાં જુદા જુદા નામે બિલ્ડીંગો બાંધવામાં આવેલ છે, તે ઈમારતના "....." વિંગમાં **.......માળે** આવેલ **ફલેટ 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,** તે મિલકતનો ઓપન પાર્કીગ એરીયા.......... કવર પાર્કીગ એરીયા.......... વોશ/બાલ્કની એરીયા...... વણ-વહેચાયેલ હિસ્સો................ છે જે પ્રોજેકટ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરેટી (રેરા) એકટ-૨૦૧૬ હેઠળ છે અને જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર ....તારીખ............છે. અને મજકુર પ્રોજેકટના માલીકી 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 પ્રોજેકટમાં આવેલ મીલકત તથા તેને લાગતા, વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત કુલ્લે દરોબસ્ત મીલકત. સદરહુ મીલકત ની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે : ૨૪ મીટર રોડ

પશ્ચિમે : ફાયનલ પ્લોટ નં.૧૦ પૈકી સબ પ્લોટ નં.૨/૧

ઉત્તરે : ૧૨ મીટર રોડ

દક્ષિણે : ફાયનલ પ્લોટ નં.૨/૨+૨/૩ સબ ડીવીઝન-બી

એણી વિગતનો આ કબજા વગરનો સાટાખત યાને વેચાણ કરાર આપણે પક્ષકારોએ મળી, સમજી, રાજીખુશીથી, અકકલ, હોંશિયારીમાં, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારી તન-મનની સાવધ અવસ્થા અને સ્વસ્થ હાલતમાં કર્યુ છે જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ વાલી વારસો ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજર બંધનકર્તા છે સહી, થાય સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે------------------------મતુ   તત્રે----------------------શાખ

------------------------------   ------------------------------

સવાણી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી,
(૧) શ્રીમતી મીત્તલબેન જીતેન્દ્રભાઇ સવાણી,
(૨) શ્રીમતી પૂર્વીબેન મેહુલભાઈ સવાણી,
(૩) શ્રી પ્રાશાંત શાંતિલાલ પટેલ,
(૪) શ્રી રાજભાઇ રમણભાઇ સવાણી,
પોતે જાતે તથા પહેલા પક્ષનાઓ
નંબર ૧ થી 3 ના કુલમુખત્યાર તરીકે...

<u>બીજા પક્ષનાઓઃ-</u>

____

સવાણી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી,

સવાણી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી,
(૧)શ્રીમતી મીત્તલબેન જીતેન્દ્રભાઇ સવાણી,
(૨)શ્રીમતી પૂર્વીબેન મેહુલભાઈ સવાણી,
(૩) શ્રી પ્રાશાંત શાંતિલાલ પટેલ,
(૪)શ્રી રાજુભાઇ રમણભાઇ રાવાણી,
પોતે જાતે તથા પહેલા પક્ષનાઓ
નંબર ૧ થી ૩ ના કુલમુખત્યાર તરીકે...

<u>પહેલા પક્ષનાઓઃ-</u>

____

____