

વેનેજીયા

-15-

બ્લોક નં. ૫૨, ટી.પી. ૨૫, એફ.પી. ૧૩૬, મોટાવરાછા, તા. અડાજણ, જી. સુરત.

રજી. નં. :

તારીખ:

સાટાખત

ફ્લેટ નંબર :-

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા પુણા ના મોજે ગામ પુણા ના બ્લોક નં.૩૭૦ જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં ૬૦ (પુણા) ફ્લોટ નં. ૧૪૧ વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર આવેલ “ વેનેજીયા ” માં આવેલ હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગો “એ, બી,” એમ કુલ બે બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. મજકુર સેમી હાઈ-રાઈઝ બિલ્ડીંગો પૈકી “ --- ” બિલ્ડીંગમાં આવેલ --- માળે ફ્લેટ નં.--- વાળી મીલકત.

ખરીદનાર :-

વેચનાર :- મે અનુપમ કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી

મો. નં. ૯૮૨૪૧-૫૭૮૭૮

FOR ANUPAM CORPORATION,

PARTNER

આશિષ એમ.જાગાણી,

B.COM, LL.B.

પહેલો માળ, એફિલ પાવર,

એલ.એચ. રોડ,

સુરત.

-: કબજા વગરના સાટાખત :-

વિક્રમ સંવત ના ને.....વાર તારીખ મી
માહે..... સને.....ના અંગ્રજી દીને

આ સાટાખતનો કરાર લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના :-

નામ -----

જાતના. હિન્દુ, ઉ.આ.વ.--- વર્ષ, ધંધો : વેપાર, રહે. : -----

----- જી. સુરતના.. મો.નં.

Pan No.

જોગ લી.

આ સાટાખતનો કરાર લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના :-

મે. અનુપમ કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેઢી જે ધી
ઇન્ડિયન પાર્ટનરશીપ એક્ટ અન્વયે રજીસ્ટર્ડ થયેલી છે. જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર
જી.યુ.જે.એસ.આર ૨૦૩૫૪૮ તા.૧૧/૦૬/૨૦૧૮ છે. જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસનું
સરનામું બ્લોક નંબર ૩૭૦, ટી.પી. ૬૦, ફાયનલ પ્લોટ નંબર ૧૪૧, નકળંગ પાર્ક
સોસાયટીની બાજુમાં, પુણાગામ, સુરતનાં છે. (Pan no. ABKFA 6037 C)

જેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

(૧) બિમલભાઈ દેવજીભાઈ સુખડીયા, (Pan no. ADOPS 3103 M)

ઉ.આ.વ. ૫૦, ધંધો : વેપાર જાતના. હિન્દુ,

રહે. ૧૫, જવાહર કો.ઓ. હા. સોાયટી, જુની બોમ્બે માર્કેટ પાસે,

ઉમરવાડા,

FOR ANUPAM CORPORATION
PP...
PARTNER

સુરતના...

(૨) પ્રશાંત બટુકભાઈ દુધાત, (Pan no. BUKPD 6229 D)

ઉ.આ.વ. ૨૪, ધંધો : વેપાર જાતના. હિન્દુ,

રહે. ડી/૨૦૩, સ્વસ્તીક ટાવર, સરથાણા જકાતનાકા, સુરતના...

આથી આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ કબજા વગરના સાટાખત યાને કરારના લેખ થકી જણાવીએ છીએ કે :-

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકા અડાજણ ના મોજે ગામ પુણા ના રે.સં. નં. ૩૨૭, ૩૩૨, જેનો બ્લોક નં. ૩૭૦ થી નોંધાયેલ રહેણાંકનાં હેતુ માટે બિનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ હે.આરે. ૧-૦૬-૨૩ ચો.મી. યાને ૧૦૬૨૩.૦૦ ચો.મી. છે જેનો આકાર રૂા. ૨૪૨૫.૦૦ છે. તે જમીન કે જેને ટી.પી.સ્કીમ નં ૬૦ (પુણા) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૪૧ ફાળવવામાં આવેલ છે. જે ફાયનલ પ્લોટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ : ૮૪૯૮.૦૦ ચો.મી. છે તે બિનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ “વેનેજીયા”ના ---- બિલ્ડીંગમાં ---- માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર ----- વાળી મિલકત કે જેનો કારપેટ એરીયાચો.મી. યાને ----- ચો.ફુટ. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા -----ચો.મી. થાય છે. યાને ---- ----- ચો.ફુટ બાંધકામ વાળી મીલકત. તથા તળની જમીનમાં ફાળે પડતા પ્રમાણસરના ---- ચો.મી. અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત તથા તેને લાગતા-વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ સહીયારા/રાસુકા માલિકી હકક, હીત, અધિકાર સહીતની મિલકત (કે જેને હવે પછી આ કબજા વગરના સાટાખત માં “સદરહું મિલકત” તરીકે વર્ણવેલ છે જેનું વિગતે વિસ્તારથી વર્ણન નીચે શિડયુલમાં દર્શાવેલ છે.) તે મિલકત હમો બીજા પક્ષનાની માલિકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટ, વ્યવસ્થા, સંચાલન, વેચાણ, નિકાલ કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે. તેવા હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહું મિલકત આપણે પક્ષકારોએ નીચે મુજબની શરતોને આધીન ખરીદ/વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

FOR ANUPAM CORPORATION
PARTNER

-//શરતો//-

(૧) સદરહું મિલકત (જેને નીચે પરિશિષ્ટમાં વધુ સ્પષ્ટ વિગત અને વર્ણનથી દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત) હમો બીજા પક્ષનાની રેવન્યુ રેકર્ડ ઉપર માલીકી, કબજા, કબજા, ભોગવટા, વહીવટ, વ્યવસ્થા, સંચાલન, વેચાણ, નિકાલ કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે. તેવા હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહું મિલકત તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

(૨) મહે કેકટર સાહેબ સુરતના હુકમ નંબર એન એ/બખપ/રી.એસ.આર. નં ૨૦૮/૧૬/આઈ.ડી.નં ૨૬૫૮૩/૫શી.નં ૫૦૧૩ થી ૫૦૨૫/૧૬, તા.૨૫/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજથી મોજે પુણા બ્લોક નંબર ૩૭૦ ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૬૦, ના ફા.પ્લોટ નંબર ૧૪૧ વાળી ૮૪૮૮ ચો.મી જમીન રહેણાંકના તથા વાણીજય હેતુ માટે બીનખેતીનો હુકમ કરેલ છે. જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હકક પત્રકના નમુના નં. ૬ માં નોંધ નંબર ૬૮૪૬ થી કરવામાં આવેલ છે.

(૩) મોજે પુણા બ્લોક નંબર ૩૭૦ ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૬૦, ના ફા.પ્લોટ નંબર ૧૪૧ વાળી ૮૪૮૮ ચો.મી જમીન રહેણાંકના હેતુ બાંધકામ કરવા સુરત મહાનગરપાલીકા તરફથી તેમના હુકમનંબર: ટી.ડી.ઓ./ ડી.પી.-૧/નં.૨૬ તા.૨૩/૦૧/૨૦૧૮ થી બાંધકામ ની પરવાનગી આપવામાં આવી છે.

(૪) મોજે પુણા બ્લોક નંબર ૩૭૦ ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૬૦, ના ફા.પ્લોટ નંબર ૧૪૧ વાળી ૮૪૮૮ ચો.મી જમીન રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુના પ્રોજેક્ટ ----- માટે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ-રેરા) ના જનરલ રૂલ્સ ૨૦૧૬ મુજબ રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર -----/૨૦૧૮ થી નોંધણી કરવામાં આવેલ છે, જેની નકલ આ સાથે જોડેલ છે.

(૫) સદરહું પ્રોજેક્ટ “વેનેજીયા” માં આવેલ નીચે પરિશિષ્ટમાં બતાવવામાં આવેલ સદરહું મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી

FOR ANUPAM CORPORATION

P. T. 2018

PARTNER

કરેલ છે તે જમીનની ૭/૧૨ ની નકલ, રજાચીઠી, મંજૂર થયેલા પ્લાનની નકલ, લે-આઉટ પ્લાન તથા ડીઝાઇનની નકલ તથા તમામ સ્પેસીફિકેશનની વિગતો તથા ટાઈટલ ને લગતા અન્ય પુરાવાએ તથા બીનખેતીના હુકમની જરૂરી નકલોની માસ્ટર ફાઈલ તથા રીઅલ એસ્ટેટ(નિયમનો અને વિકાસ) અધિનિયમ ૨૦૧૬ અને તેની નીચેના બાંધકામ, ફીટીંગ્સ, તથા તેના સ્ટ્રક્ચર, સ્પેસીફિકેશનનું નિરીક્ષણ તમો પહેલા પક્ષના દ્વારા જાતે તથા તેના નિષ્ણાંતો પાસે કરેલ/કરાવેલ છે, અને મિલકત ખરીદનાર યાને તમો પહેલા પક્ષના તેનાથી સંતુષ્ટ છે, જે મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ છે અને તેનું નિરીક્ષણ કર્યા બાદ તથા કબજા વગરના સાટાખતમાં નિયત કરવામાં આવનાર શરતોને આધિન તમો પહેલા પક્ષના હમો બીજા પક્ષના કનેથી નીચે દર્શાવેલ વિગત અને વર્ણન વાળી મિલકત ખરીદવા સંમત થયા છો.

(૬) હમો બીજા પક્ષનાએ, આયોજીત “વેનેજુયા” ના બિલ્ડીંગ ----- ના ----- માળે (મંજૂર પ્લાન મુજબ ----- ફ્લોર) ઉપર આવેલ ફ્લેટ નંબર ----- થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત કે જેનું કારપેટ એરીયાનું મુજબનું સુમારે ક્ષેત્રફળ ----- ચો.મી. (બિલ્ટઅપ એરીયા ક્ષેત્રફળ સુમારે ----- ચો.મી.) છે, બાલ્કની એરીયાનું ક્ષેત્રફળ----- ચો.મી. છે. તથા વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ----- ચો.મી. છે તે ફ્લેટ નંબર ----- વાળી મિલકત હમો બીજા પક્ષનાઓ પાસેથી તમો પહેલા પક્ષનાઓએ વેચાણ રાખવા નક્કી કરેલ છે, જેની એકંદરે કુલ કિંમત રૂા.----- અંકે રૂપીયા -----પુરા નક્કી કરવામાં આવેલ છે, મજકુર નક્કી કરેલ કિંમતમાં વધારો/ઘટાડો કરવાનો નથી.

બાધકામ પુર્ણ થયેથી હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને ક્ષેત્રફળ મેળવી આપવનું રહેશે અને જો નક્કી થયેલ બિલ્ટઅપ એરીયાથી ૩% વધુ બિલ્ટઅપ એરીયા થશે તો તેની ચો.ફુટ પ્રમાણે કિંમત તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવાની રહેશે તેમજ નક્કી થયા કરતા ૩% ઓછો બિલ્ટઅપ એરીયા થશે તો તેના ચો.ફુટ પ્રમાણે કિંમત હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને પરત ચુકવવાની રહેશે.

FOR ANUPAM CORPORATION
PARTNER

(૭) સદરહું મિલકતના વેચાણ અવેજની રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને આ સાટાખત કર્યાના દિનથી તારીખ----- સુધીમાં નીચે જણાવ્યા મુજબ ચુકવી આપવાની રહેશે. તેમજ સદરહું તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપે મિલકત અંગે હમો બીજા પક્ષનાએ તારીખ ----- સુધીમાં કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મેળવી આપી સોપી આપવાનું રહેશે, સદરહું મિલકતની કિંમત વર્તમાન સમયની જંત્રી-બજાર કિંમત તથા બાંધકામને આનુષંગિક ચીજવસ્તુઓના અંદાજીત કિંમતને આધારે નક્કી કરેલ છે. સરકારી નિયમોથી કે અન્ય આકસ્મિક કારણોસર ભાવ વધારો થાય તો તે માટે તમો પહેલા પક્ષનાને જાણ કરીને ભાવ વધારો કરવાનો હમો બીજા પક્ષનાઓનો અબાધિત હકક રહેશે.

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

ક્રમ	% (ટકા)	બાંધકામનું લેવલ
	૨૦% સુધી	કરાર થયા બાદ
	૪૦% સુધી	બિલ્ડીંગના પ્લીન્થ પૂર્ણ થયેથી
	૫૫% સુધી	વેચાણ આપલ ફ્લેટવાળી બિલ્ડીંગનો પાંચ મો સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ
	૭૦% સુધી	વેચાણ આપલ ફ્લેટવાળી બિલ્ડીંગનો બારમો સ્લેબ પૂર્ણ થયા બાદ
	૮૦% સુધી	વેચાણ આપેલ ફ્લેટના દિવાલ, પ્લાસ્ટર, ફ્લોરીંગ દરવાજા, બારી પૂર્ણ થયા બાદ
	૯૦% સુધી	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ પછી બહારના પ્લમ્બીંગ, બહારના પ્લાસ્ટર એલીવેશન ટેરેસ વોટર પ્રુડીંગ પૂર્ણ બાદ લીફ્ટ, વોટર પંપ, પેલીંગ, લોબી, એપાર્ટમેન્ટનું પૂર્ણ થવાથી
	૧૦૦%	કબજો સોંપવાના સમયે કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાબાદ

FOR ANUPAM CORPORATION



PARTNER

ઉપરોક્ત નકકી થયેલ હપ્તાઓ પૈકી તમો પહેલા પક્ષના કનેથી પ્રથમ હપ્તાના નાણાં રૂા. ----- અંકે રૂપીયા ----- પુરા તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને નીચે મજબની વિગતેથી ચુકવી આપેલ છે.

: નાણાં મળ્યાની વિગત :

ક્રમ	વિગત (રોકડા / બેન્ક)	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.
ટોટલ				

ઉપરોક્ત વિગતેથી બાનાની રકમ હમો બીજા પક્ષનાને મળી ગયા બદલની આ થકી પાકી પહોચ સ્વીકારીએ છીએ. જે રકમ ઓછી મળ્યાની કે નહી મળ્યા અંગેની કોઈ તર-તકરાર હમો બીજા પક્ષનાએ કરવા-કરાવવાની રહેતી 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 પક્ષનાને વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપો ત્યારે તમો પહેલા પક્ષનાને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાએ કરી આપવાનો રહેશે સદરહુ મિલકતની નકકી થયેલ સમય મર્યાદા મુજબથી પહેલા પક્ષના હપ્તાની ચુકવણી બાબતે કસુર કરે કે વિલંબ કરે તો તે વિલંબીત સમયનું વાર્ષિક ૧૨% લેખે વ્યાજ બીજા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે, તેમજ બીજા પક્ષના જો યોગ્ય કારણ વિના મિલકતનો કબજો સોંપવામાં વિલંબ કરશે તો વિલંબીત સમયનું વાર્ષિક ૧૨% લેખે વ્યાજ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવાનું રહેશે. સદરહુ મિલકતના વેચાણ અવેજના તથા અન્ય સર્વિસ ચાર્જસની રકમ નકકી થયા પ્રમાણે સમયસર ચુકતે મળ્યા બાદ અને વેચાણ દસ્તાવેજ થયા બાદ હમોએ તમોને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે સહી. તમો પહેલા પક્ષના

FOR ANUPAM CORPORATION
PROUDLY
PARTNER

ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબની હપ્તાની રકમની ચુકવણીમાં ત્રણ વખત ચુક કરશો તો હમો બીજા પક્ષના આ વેચાણ કરાર રદ કરવાને હકકદાર બનીશું, આ વેચાણ કરાર રદ કરતા પહેલા હમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને સાંભળવાની અને ચુક સુધારણા માટે પંદર દિવસની મુદતની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તે સમય મર્યાદામાં જો તમો પહેલા પક્ષના ક્ષતી સુધારી લેશો નહી, તો તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલા નાણા, જરૂરી કાનુની ખર્ચ કાપીને વિના વ્યાજે પરત કરીને હમો બીજા પક્ષના આ સાટાખત રદ કરીશું.

(૮) મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ, તમો પહેલા પક્ષના કનેથી હમો બીજા પક્ષનાને મળ્યા બાદ બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અને બી.યુ.સી. અને કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ મળ્યેથી હમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મજકુર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો પહેલા પક્ષનાની 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 ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહી, તે ઉપરાંત મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર, સ્થાનીક સ્વરાજની સંસ્થાઓ તેમજ અન્ય સરકારી અર્ધ સરકારી કચેરીના સર્વીસ ટેક્સ, વેટ, જી.એસ.ટી., એડીશનલ ટેક્સીસ, સરચાર્જસ વગેરે તમામ જે તે સમયે અમલમાં હોય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાનો 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 મહાનગર પાલિકાના વેરાની રકમ તથા આઈ.સી.ના નાણાની રકમ, વિશેષધારો, ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જસ, મહેસુલ, સોસાયટીના મેઈન્ટેનન્સ, મેઈન્ટેઈન ચાર્જ, સોસાયટી ફોરમેશન ચાર્જ લીગલ ડોક્યુમેન્ટ, લીગલ ફાઈલ ચાર્જસ, વિગેરેને સમાવેશ થતો નથી, જેના ખર્ચ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષના કહે તે મુજબ અલગથી ચુકવવાનો રહેશે સહી, સદરહુ મિલકતનું બીયુસી

મળી ગયા બાદ સર્વિસ સોસાયટી સોપાઈ ત્યા સુધીનું મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષના પાસેથી વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે.

(૧૧) સદરહુ મિલકતનો કબજો ઉપર જણાવેલ શરત નંબર : ૭ ને આધીન મજકુર મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને અંદાજીત તારીખ : ----- નાં રોજ કે તે પહેલા સુપરત 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 પુર્ણ થયેલ ન હોય તે સિવાય મજકુર સમય મર્યાદામાં મિલકતનો કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે.

(૧૨) મજકુર તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપેલ મિલકતનો કબજો સુપ્રત કર્યા પછી કાયદા દ્વારા નિર્ધારીત ૫ વર્ષની સમય મર્યાદામાં જો મિલકતના બાંધકામ કે આપવામાં આવેલ સગવડતામાં કોઈ ખામી જણાય આવે તો તેની જાણ હમો બીજા પક્ષનાને કર્યેથી હમો બીજા પક્ષનાએ તે ખામી દુર કરી આપવાની રહેશે, પરંતુ હમો બીજા પક્ષનાની પરવાનગી વિના કે સોસાયટીની પરવાનગી વિના સ્ટ્રક્ચર કે બાંધકામમાં ફેરફાર કરવામાં આવેલ હશે તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષના અને સોસાયટીની રહેશે.

(૧૩) સદરહુ મિલકત નબોજી, નકરજી, નજોખમી અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ્સ વાળી છે સદરહુ મિલકતમાં હમો બીજા પક્ષના સિવાય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક હિસ્સો કે અધિકાર રહેલો નથી. સદરહુ મિલકત આ અગાઉ કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય રીતે તબદીલ કરેલ નથી, તેમજ તેવા કોઈ લખાણો હમો બીજા પક્ષનાએ અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે સંસ્થાની તરફેણમાં કરી આપેલ નથી, કે સદરહુ મિલકત હમો બીજા પક્ષનાએ કોઈના જામીન તરીકે જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી અને કોઈપણ કોર્ટપ્રકરણમાં 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 ભવિષ્યમાં આખી જમીન/મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારની વધારાની એફ.એસ.આઈ. કે ફ્લોટીંગ એફ.એસ.આઈ. મળે તો વધારાનું બાંધકામ કરવા હમો બીજા પક્ષના હકકદાર છીએ

FOR ANUPAM CORPORATION
APROD
PARTNER

અને જેના થકી મળનાર વધારાના બાંધકામની માલિકી ફક્ત હમો બીજા પક્ષનાની રહેશે અને એફ.એસ.આઈ. મુજબ બીજા પક્ષના બાંધકામ કરે-કરાવે, કે તેનું વેચાણ, વિગેરેથી તબદીલ ટ્રાન્સફર કરે કે ભાડે યા ઇત્યાદી રીતેથી વપરાશ ઉપભોગ કરે કરાવે, તેમાં પહેલા પક્ષનાની આ સાટાખતના લેખથી મુક્ત સંમતિ ગણાશે. જે કામે રીવાઈઝડ પ્લાન મંજૂર માટે તમો પહેલા પક્ષનાની સહી સંમતિની જરૂર રહેશે નહીં અને જે અંગે તમો પહેલા પક્ષનાએ કે અન્ય સભ્યએ કોઈપણ પ્રકારની તર-તકરાર કરવા-કરાવવાની નથી.

(૧૫) સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ તમોએ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો રહેશે, સદરહુ મિલકતમાં એવા કોઈપણ પ્રકારના માલ-સામાન કે જે વિસ્ફોટક હોય, હાનિકારક હોય, પર્યાવરણને નુકશાનકારક હોય, વધુ વજનદાર હોય, કે જેનાથી ધ્રુજારી ઉત્પન્ન થાય અને બિલ્ડીંગના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન કરે યા તો સોસાયટીની પ્રતિબંધીત કરે તેવી કોઈપણ પ્રકારની મશીનરી-સામાનનો ઉપયોગ કરવાનો નથી. અને તેમ છતાં, ભવિષ્યમાં કોઈ માનવસર્જિત ભુલનાં કારણે બિલ્ડીંગ કે સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય તો તેની તમામ જવાબદારી તમો પ્રથમ પક્ષનાની રહેશે.

(૧૬) મજકુર “વેનેજુયા” બિલ્ડીંગ બાબતે એસોસીએશન કે સર્વીસ કો.ઓ.પ. સર્વીસ 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, મિલકતોના વપરાશના હેતુઓ બાબતે, મિલકતના ટ્રાન્સફર બાબતે, સીક્યુરીટી બાબતે, પાર્કીંગ બાબતે બીજા પક્ષનાં દ્વારા કોમન ઓર્ગેનાઈઝેશન ઓફ સોસાયટીને રજીસ્ટર કરી શકે. કો.ઓ. સોસાયટી કે બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અથવા આર્ટીકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય તેવા ફેરફાર કરવામાં આવે તો તેમાં મજકુરના પ્રથમ પક્ષનાએ વાંધા લેવાના રહેશે નહીં.

(૧૭) સદરહુ મિલકત જે ઇમારતમાં આવેલ છે તે ઇમારતમાં મુકવામાં આવેલ સહીયારી સગવડો જેવી કે એન્ટરન્સ, રિસેસ્પશન એરીયા, વેઈટીંગ એરીયા, દાદર, કોમન પેસેજ,

FOR ANUPAM CORPORATION
R. P. D. D.
PARTNER

સીકયુરીટી કેબીન, કોમન ઇલેક્ટ્રીકલ ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટસ તથા ઇલેક્ટ્રીકલ કનેક્શનો, સી.ઓ.પી., ગાર્ડન, ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા, તથા મીટરો લીફ્ટસ, ફાયર સેફ્ટીના ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટસ, ડ્રેનેજ લાઇનો, પાણીની લાઇનો, ઓવરહેડ તથા અન્ડર ગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીઓ, ઇન્ટરકોમ, જનરેટર, બિલ્ડીંગ આઉટલુક એલીવેશન, ગ્લાસ એલીવેશન અને કમ્પોઝીટ પેનલ તેમજ સી.ઓ.પી.ની જગ્યા વિગેરે રાસુકી સગવડોના નિભાવ તથા જાળવણી બાબતે જે ખર્ચ થાય તે તમો પહેલા પક્ષનાએ તમારા ફાળે પડતો ભરવાનો રહેશે તેમજ તેવી રાસુકી સુવિધાઓનો વપરાશ-ઉપભોગ, સોસાયટી/કમીટી/એસોસીએશન, વખતો વખત નક્કી કરે તે નીતી નિયમો અને શરતોને આધીન તમો પહેલા પક્ષનાએ અન્ય હોલરો/વપરાશકારો/કબજેદારો સાથે રાસુકો કરાવાનો રહેશે, તેના ખર્ચ તથા મેઈન્ટેનન્સ બાબતે મિલકતોના વપરાશના હેતુઓ બાબતે, મિલકતના ટ્રાન્સફર બાબતે, સીકયુરીટી બાબતે, વખતો વખત જે કાંઈ નીતી-નિયમો, ઠરાવો, તેમજ બાયલોઝ તૈયાર કરે, તેનું તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જયા સુધી તેવી સર્વીસ સોસાયટી બને નહી ત્યા સુધી તેવી સુવિધાઓ અંગેના તમારા ભાગે પડતા ખર્ચની રકમ હમો બીજા પક્ષનાંને ચૂકવવાની રહેશે, પરંતુ સોસાયટી બન્યેથી તેવી તમામ રકમો સોસાયટીને ચૂકવાની રહેશે.

(૧૮) બાંધકામ, એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ, સ્પેસીફિકેશનસ, કેમ્પસ ડેવલોપમેન્ટ, ફીચર્સમાં કોઈપણ સમયે કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર, સુધારો વધારો-કમી કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદભવે તો તમો પહેલા પક્ષનાની સંમતિ મેળવીને, તેમ કરવાને હમો બીજા પક્ષના હકકદાર બનીશું સહી. તેનો તમો પહેલા પક્ષના સ્વીકાર કરીને કબૂલ, મંજૂર રાખેલ છે.

(૧૯) મજકુર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટમાં ઈન્ટરનલ સુધારા-વધારા, ફેરફાર કરાવવા અંગેની વધારાની કામગીરી બાબતે, તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને અગાઉથી જાણ કરવાની રહેશે. જેનો સ્વીકાર કરવો કે ન કરવો તે બાબતે હમો બીજા પક્ષનાને સંપૂર્ણ અને અબાધિત અધિકાર રહેશે, નક્કી થયેથી તે અંગે થનાર ખર્ચ/નાણા તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને અગાઉથી ચૂકવવાના રહેશે.

(૨૦) મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત/ફ્લેટ, સમગ્ર ઇમારતનો એક હિસ્સો છે. અને તે ઇમારતમાં આવેલ ફ્લેટસ/યુનિટસ વિગેરેની બધી બાજુ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચરલ

FOR ANUPAM CORPORATION

P. J. F. J. J.

દિવાલો/સંયુક્ત/સહીયારી આવેલી હોવાથી, મજકુર મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કર્યા બાદ, તમો પહેલા પક્ષના, મજકુર ફ્લેટ કે સમગ્ર ઇમારતના આર.સી.સી ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર, દિવાલો ફ્લોરીંગ, વોટર-ડ્રેનેજ લાઇન તેમજ ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રીકલ લાઇનો, કેબલ વિગેરેને નુકશાન થાય તે પ્રકારની કોઈપણ તોડ-ફોડ ફેરફાર, સુધારો વધારો, હમો બીજા પક્ષના તથા અમારા આર્કીટેકની લેખીત પુર્વ મંજૂરી વિના કરી/કરાવી શકશો નહી, તદઉપરાંત તમો પહેલા પક્ષના તેમજ અન્ય ફ્લેટ હોર્ડર્સ, સંયુક્ત કે સ્વતંત્ર રીતે મજકુર “વેનેજુયા” ની ઇમારતના કલર, એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારની ગ્રીલ-જાળી-છજુ વગેરે લગાવી શકશો નહી, પ્રિડીફાઇન સ્થળ સિવાય અન્ય કોઈપણ સ્થળ ઉપર વિન્ડો એસી યુનિટ અને/અગર સ્પિલટ એસી આઉટર યુનિટ લગાડી શકશો નહી, ડીશ એન્ટેના લગાવી શકશો નહી, કપડા સુકવવાની દોરી, વાયર, જાળી કે અન્ય કંઈપણ લગાડી શકશો નહિ, મુકી શકશો નહી તે તમામ બાબતોની તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને તેને કબુલ મંજૂર રાખેલ છે સહી.

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

(૨૨) મજકુર યોજનામાં પહેલા પક્ષના તથા બીજા પક્ષના દ્વારા કરવામાં આવેલ વેચાણ કરારનો વિશેષ અમલ કરવામાં કોઈ તર તકરાર અથવા શરતોને ફેરફાર થાય અને તે સમાધાનપુર્વક અંત આવે તે રીતે વર્તવાનું રહેશે. પરંતુ કોઈ સંજોગોમાં તર તકરારનો અંત ન આવે તો રેરા એક્ટ ૨૦૧૬ ની જોગવાઈ મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે સહી.

(૨૩) અલગતા બાબત :-

આ કરાર 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 ન હોય તો કરારની તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમને

FOR ANUPAM CORPORATION
P. P. P.
PARTNER

સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે. અને કરાર કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવા પાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૪) આ સાટાખતના કરારથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતનો કબજો તમો પહેલા પક્ષનાને સુપ્રત કરેલ નથી.

::- વેચાણ આપવા નક્કી કરેલી મિલકતની વિગત:-

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ, તાલુકો સીટી (પુણા) ના મોજે ગામ પુણાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૨૭, ૩૩૨, બ્લોક નં. ૩૭૦ વાળી રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ હેક્ટર આરે ૧-૦૬-૨૩ સમયોરસ મીટર યાને ૧૦૬૨૩.૦૦ ચો.મીટર જેનો આકાર રૂપીયા ૨૪૨૫.૦૦ પૈસા વાળી તે જમીન કે જેને ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં ૬૦(પુણા) લાગુ પડતા ક્ષયનલ પ્લોટ નં. ૧૪૧ ક્ષણવવામાં આવેલ છે. જેનું ક્ષયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ : ૮૪૯૮.૦૦ ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ “વેનેજીયા” ના “.....” બિલ્ડીંગમાં માળે આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી મિલકત કે જેનું બિલ્ટઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળચો.મી. યાનેચો. ફુટ તથા કાર્પેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી. યાને ફુટ બાંધકામ વાળી મિલકત તથા તળની જમીનમાં ક્ષણે પડતા પ્રમાણસરના ચો.મી. નાં અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત તથા તેને લાગતા-વળગતા અંદરનાં તથા બહારનાં તમામ સહીયારા/ રાસુકા માલિકી હકક, હીત, અધિકાર સહિતની મિલકત કુલ્લે દરોબસ્ત. જે આખા બિલ્ડીંગ ની ચતુર્થસીમા નીચે મુજબ છે :

ઉત્તરે : લાગું

દક્ષિણે : લાગું

પુર્વે : લાગું

પશ્ચિમે : લાગું

FOR ANUPAM CORPORATION
P. D. Sharma
PARTNER

એણી વિગતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ હમો બીજા પક્ષનાએ હમારી રાજખુશીથી અકકલ હોશીયારીમાં કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકી વિના, તન-મનની સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં રહીને કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર, બીન કેફે, અકકલ અને હોશીયારીમાં રહીને કરી આપેલ છે. જે હમોને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે સહી થાય સહી અન રહેશે સહી.

અત્રે-----મતુ તત્રે-----શાખ

મે. અનુપમ કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢી એક રજીસ્ટર્ડ

ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટ કર્તા ભાગીદારો

૧-----
(બિમલભાઈ દેવજીભાઈ સુખડીયા)

૧-----

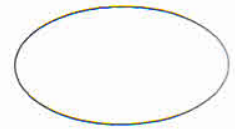
૨-----

(પ્રશાંત બટુકભાઈ દુધાત)

૨-----
સાક્ષીઓ

વેચાણ રાખનાર યાને પહેલા પક્ષના :-

ફોટો ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન



સહી. : -----

FOR ANUPAM CORPORATION
PARTNER

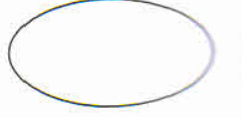
વેચાણ આપનાર યાને બીજા પક્ષના :-

ફોટો

ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

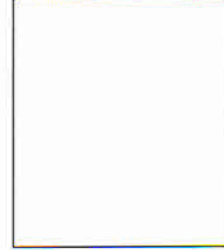
મે.અનુપમ કોર્પોરેશન ભાગીદારી પેઢીના
તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :
(૧) બિમલભાઈ દેવજીભાઈ સુખડીયા

સહી. : -----



(૨) પ્રશાંતભાઈ બટુકભાઈ દુધાત

સહી. : -----



FOR ANUPAM CORPORATION
P. Anupam
PARTNER