–:: કબજા વગરનું સાટાખત ::–

સંવત ૨૦૭૩ ના .... ને વાર : ......, તારીખ : ..., માહે : ..., સને : ૨૦૧૭ ના અંગ્રેજી દિને....

આ સાટાખતનો લેખ લખાવી લેનાર યાને પહેલાપક્ષના :–

......................,
ઉ.આ.વ. : ...., ધંધો :...........
રહેવાસી : ....

((જેઓને હવે પછી આ સાટાખતના લેખમાં પહેલાપક્ષના અગર તમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં પહેલાપક્ષના પોતે તથા તેઓનાં વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.))

જોગ લી....

આ સાટાખતનો લેખ લખી આપનાર યાને બીજાપક્ષના :–

"એન્જલ ઈન્ફ્રા" (એક ભાગીદારી પેઢી જેનું ઠેકાણું : મોજે ગામ ખોલવડ **બ્લોક નં. ૩૩૯ પૈકી ૩**, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૮, ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૨૭, સુરત મુકામે આવેલ છે તે પેઢી) વતી તથા તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર:
ઈન્કમટેક્ષ પી. એ. નં. ABAFA 0296 R
રોહિતભાઈ શાંતીભાઈ ગોળવીયા,
ઉ.આ.વ.: ૩૦, ધંધો : ખેતી/ વેપાર,
રહેવાસી : ૨, પ્રથમ માળ, આશાપાર્ક સોસાયટી, એ.કે.રોડ, સુરત.

((જેઓને હવે પછી આ સાટાખતના લેખમાં બીજાપક્ષના અગર અમો તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે, જેઓનાં સંપૂર્ણ અર્થમાં બીજાપક્ષના સદરહુ પેઢીના હાલના ભાગીદાર તરીકે પોતે તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તેઓનાં વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી, એસાઈની, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીની સ્ટ્રેટર્સ, સક્સેસર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થઈ જાય છે.))

જત આજરોજ અમો બીજાપક્ષના તમો પહેલાપક્ષનાને આ સાટાખતનો લેખ લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :–

For, Angel Infra
D. S. Patel,
Partner

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા કામરેજના મોજે ગામ ખોલવડના **રે. સર્વે નં. ૧૪૨,૧૪૩** કે જેનો **જુનો બ્લોક નં. ૩૩૯ પૈકી ૩, નવો બ્લોક નં.૩૦૪૭,** વાળી જમીન કે જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ : હે. ૦૨.૨૨.૩૮ આરે/ચો.મી. છે જે પૈકી ૧૩૪૫૫ ચો.મી. જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૮ (ખોલવડ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૨૭ ફાળવવામાં આવેલ છે કે જે બિનખેતી ફાયનલ પ્લોટનુ ક્ષેત્રફળ : ૮૦૭૩.૦૦ ચો.મી. જમીન અમો બીજા પક્ષનાની સંપુર્ણ માલિકી, કબજા, વહિવટપણામાં ચાલી આવેલ છે. સદરહુ જમીનમાં અમો બીજાપક્ષનાએ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ***"એન્જલ પેલેસ"***નામથી ઓળખાતી વિવિધ ઈમારતોનું આયોજન કરેલ છે. અને તેની હરકોઈ પ્રકારની વ્યવસ્થા કરવા/કરાવવાનો અમો બીજા પક્ષનાને સંપુર્ણ હકક અને અધિકાર છે સહી.

સદરહુ બાંધકામ યોજનાની, રીઅલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટી, અમદાવાદ સમક્ષ નોંધણી કરવામાં આવેલ છે. જેની નોંધણી નંબર : ...., તારીખ : .... છે, જેની નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડેલ છે. .

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ રજીસ્ટ્રેશન સબ–ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા કામરેજના મોજે ગામ ખોલવડના **રે. સર્વે નં. ૧૪૨,૧૪૩** કે જેનો **જુનો બ્લોક નં. ૩૩૯ પૈકી ૩, નવો બ્લોક નં.૩૦૪૭,** વાળી જમીન કે જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ : હે. ૦૨.૨૨.૩૮ આરે/ચો.મી. છે જે પૈકી ૧૩૪૫૫ ચો.મી. જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૮ (ખોલવડ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૨૭ ફાળવવામાં આવેલ છે કે જે બિનખેતી ફાયનલ પ્લોટનુ ક્ષેત્રફળ : ૮૦૭૩.૦૦ ચો.મી. ઉપર આયોજીત ***"એન્જલ પેલેસ"*** અંગેના જરૂરી દસ્તાવેજો, જેવા કે જમીન/મિલકતના માલિકી અંગેના દસ્તાવેજો, ગામ નમુના ૭/૧૨, ૮–અ અને ૬ ની નકલો, ટાઈટલ રીપોર્ટ, મંજુર બાંધકામ અને લે–આઉટ પ્લાનની નકલ, રજાચિઠ્ઠી, આર્કિટેકટ જગદીશ ગેલાણી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ બાંધકામ સ્પેસીફીકેશન, ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીક ફીટીંગ્સ, સેનેટરી ફીટીંગ્સ, ટાઈલ્સ, ફલેટની સાઈઝ, કોમન ફેસીલીટીઝ એન્ડ એમીનીટીઝ, પાર્કિંગ સ્પેસ, ઈત્યાદીની માહિતી/જાણકારી તમો પહેલા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે. જેની નકલ તમો પહેલા પક્ષનાને આપેલ છે, જેની તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તેમજ તે બાબતોના નિષ્ણાતો દ્વારા જાણકારી, સમજણ મેળવીને, જોઈ તપાસીને, તમામ બાબતોની ખાતરી કરી/કરાવી લીધેલ છે અને તેનાથી તમો પહેલા પક્ષનાને સંપુર્ણ રીતે સંતોષ થયેલ હોયને, તે તમામ સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીને, મજકુર ***"એન્જલ પેલેસ"***ના **બિલ્ડીંગ નં.......** ના .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં.........** વાળી મિલકત કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. અને કાર્પેટ એરીયા .... ચો.ફુટ. છે, તે મિલકત, તમો પહેલા પક્ષનાએ, અમો બીજા પક્ષના પાસેથી વેચાણ રાખવાની ઈચ્છા દર્શાવેલ હતી. આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયા મુજબ, નીચે જણાવેલ શરતોથી તમો પહેલા પક્ષનાએ, સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખવાનું/લેવાનું મૌખીક રીતે નકકી કરેલ હતું, તથા અમો બીજા પક્ષનાએ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ હતું તેનો આ લેખીત સ્વરૂપે સાટાખત આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આજરોજ કરવામાં આવેલ છે.

For, Angel Infra

R. S. patel.

Partner

:: શરતો ::

(૧)... સદરહુ મિલકત (કે જે નીચે પરિશિષ્ટમાં વધુ સ્પષ્ટ વિગત અને વર્ણનથી દર્શાવવામાં આવેલ છે તે મિલકત) અમો બીજાપક્ષનાની માલીકીની ચાલી આવેલી છે. સદરહુ મિલકત અંગે અમોને વ્યવસ્થા, સંચાલન, કરવા કરાવવાનો હકક અને અધિકાર રહેલો છે અને તે હકક અને અધિકારની રૂએ સદરહુ મિલકત તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે.

(૨).. સદરહુ જમીન યાને ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૨૭ વાળી એન્જલ ઈન્ફ્રા એક ભાગીદારી પેઢીની માલિકીની જમીન મે. કલેકટરશ્રી, સુરતનાએ તેઓશ્રીની કચેરીના હુકમ નં. એ/જમન/ તત્કાલ/એસ.આર. નં.૭૪/૧૫, આઈડી નં. ૧૮૫૬૧/વશી.૫૫૮૩ થી ૫૫૯૬ તા.૦૧/૦૯/૨૦૧૫ વાળા હુકમથી સદરહુ જમીન રહેણાંક તથા વાણીજયના હેતુ માટે બીનખેતીની જમીન તરીકે જાહેર કરેલ છે અને જે હકીકત અંગેની નોંધ ગામના હકક પત્રકના નમુના નં. ૬ માં એન્ટ્રી નં. ૯૮૫૨ થી તા.૧૫/૦૯/૨૦૧૫ ના રોજથી થયેલ અને જે નોંધ તા.૦૨/૧૧/૨૦૧૫ ના રોજથી પ્રમાણિત થયેલ છે.

(૩).. સદરહુ ફાયનલ પ્લોટ નં. ૪૩ વાળી જમીન અંગેના બાંધકામના પ્લાન સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી વિકાસ પરવાનગી નં.સુડા/યુ.૪/વિપઅ-૯૦૯૪-અ/૮૪૦૭ થી તા.૨૪/૦૯/૨૦૧૫ ના રોજથી આપવામાં આવેલ છે.

*(૪)...*તમો પહેલા પક્ષનાએ આયોજીત ***"એન્જલ પેલેસ"*** ના **બિલ્ડીંગ નં......** ના .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફલેટ નં........** વાળી મિલકત કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. અને કાર્પેટ એરીયા .... ચો.ફુટ. છે તે સદરહુ મિલકત, અમો બીજા પક્ષના પાસેથી વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે, સદરહુ મિલકતની કિંમત *રૂા............/- (અંકે રૂપિયા ....)* પુરા નકકી કરેલ છે, મજકુર નકકી કરવામાં આવેલ કિંમતમાં વધારો કે ઘટાડો કરવાનો નથી.

*(૫)...*સદરહુ મિલકતની વેચાણ અવેજની કુલ રકમ પૈકી *રૂા......../- (અંકે રૂપિયા ....)* પુરા તમો પહેલાપક્ષનાએ અમો બીજાપક્ષનાને નીચેની વિગતે ચુકવી આપેલ છે, જે મળી ગયા બદલની અમો બીજાપક્ષના આથી લેખીત પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

-:: અવેજ મળ્યાની વિગત ::-

ક્રમ	રકમ (રૂા.)	બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ
૧.				

For, Angel Infra
R. S. Patel.
Partner

(૬)...વેચાણ અવેજની રકમ/નાણાં, નીચે જણાવેલ વિગતે, ચુકવવાનું આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ હોય, વેચાણ અવેજની બાકીની રકમ/નાણાં, નીચે જણાવેલ કામગીરીના જે તે સ્ટેજે તમો તમો પહેલા પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાના રહેશે સહી. જેનો તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખેલ છે. જે તે હપ્તાના નાણાંની ચુકવણી મોડી થયેથી, તમો પહેલા પક્ષનાએ હપ્તાની રકમ ઉપરાંત વાર્ષિક બાર ટકા મુજબ વ્યાજની રકમની ચુકવણી કરવાની રહેશે. તમો પહેલા પક્ષના મજકુર નકકી થયેલ હપ્તા મુજબની નાણાંની ચુકવણીમાં ત્રણ વખત ચુક કરશો તો, અમો બીજા પક્ષના આ સાટાખત રદ કરવાને હકકદાર બનીશું. આ સાટાખત રદ કરતાં પહેલા, અમો બીજા પક્ષનાએ, તમો પહેલા પક્ષનાને સાંભળવાની અને ચુક સુધારણાં માટે પંદર દિવસની મુદતની નોટીસ આપવાની રહેશે અને તે સમય મર્યાદામાં જો તમો પહેલા પક્ષના ક્ષતી સુધારી લેશો નહી, તો તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવેલ નાણાં, જરૂરી કાનુની ખર્ચ કાપીને, વિના વ્યાજે, તમો પહેલા પક્ષનાને પરત કરીને, અમો બીજા પક્ષના આ સાટાખત રદ કરીશું સહી.

ક્રમ	બાંધકામ પુર્ણતાની સ્થિતી	અવેજ ચુકવણીની ટકાવારી
૧.	બુકિંગ સમયે.	૧૦.૦૦ ટકા રકમ.
૨.	વેચાણ કરાર થયેથી.	૩૦.૦૦ ટકા રકમ.
૩.	ઈમારતના પ્લીંથ લેવલના કામ થયેથી.	૪૫.૦૦ ટકા રકમ.
૪.	આર.સી.સી. સ્ટ્રકટચર્સ કામ થયેથી.	૭૦.૦૦ ટકા રકમ.
૫.	દિવાલોનું ચણતર, પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી–દરવાજાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૭૫.૦૦ ટકા રકમ.
૬.	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ વોલ, ફલોર લોબી ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૦.૦૦ ટકા રકમ.
૭.	બહારની દિવાલોનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, પ્લમ્બીંગ, એલીવેશનની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૮૫.૦૦ ટકા રકમ.
૮.	લીફ્ટ, વોટરપંપ, ઈલેક્ટ્રીકલ ફીટીંગ્સ, એન્ટ્રન્સ લોબી,ઈત્યાદીની કામગીરી પુર્ણ થયેથી.	૯૫.૦૦ ટકા રકમ.
૯.	બી.યુ.સી. મળ્યેથી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા પહેલા, કબજો સોંપતા સમયે.	૧૦૦.૦૦ ટકા રકમ.

(૭)...સદરહુ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત માટેના વિજળી કનેકશન મેળવવા માટે, જી.ઈ.બી./ઈલેકટ્રીસીટી કંપની/બોર્ડને ભરવાની થતી ડિપોઝીટ, કનેકશન ચાર્જીસ, મીટર ચાર્જીસ, કેબલ ચાર્જીસ, ટ્રાન્સફોર્મર ચાર્જીસ તથા અન્ય આનુષંગીક ચાર્જીસ/ખર્ચની રકમ/નાણાં, તમો પહેલા પક્ષનાએ અલગથી ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહી.

(૮)...સદરહુ વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતના વેચાણ અવેજની પુરેપુરી રકમ તમો પહેલા પક્ષના તરફથી અમો બીજા પક્ષનાને મળ્યા બાદ, બાંધકામ પુર્ણ થયેથી અને

For, Angel Infra
R. S. patel.
Partner

બી.યુ.સી. મળ્યેથી અમો બીજા પક્ષનાએ સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ, તમો પહેલા પક્ષનાની તરફેણમાં કરી આપવાનો રહેશે. મજકુર વેચાણ દસ્તાવેજ, તેમજ અન્ય કરારો, લખાણો અંગેના તમામ ખર્ચ જેવા કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી, લખાણ ફી, વકીલ ફી, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય પરચુરણ ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહી. તદ્ઉપરાંત મજકુર વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત અંગે, કેન્દ્ર સરકાર, ગુજરાત સરકાર, સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાઓ, તેમજ અન્ય સરકારી–અર્ધસરકારી કચેરીના સર્વીસ ટેક્ષ, વેટ, જીએસટી, એડીશનલ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ વગેરે તેમજ અન્ય તમામ ટેક્ષીસ, સરચાર્જીસ, ચાર્જીસ વગેરે, તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના/ભોગવવાના રહેશે સહી.

(૯)...ઉપર જણાવેલ પેરા નં.૮ ની શરતને આધીન, સદર તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો, અમો બીજા પક્ષનાએ, તમો પહેલા પક્ષનાને, તારીખ : .... ના રોજ કે તે પહેલા સુપરત કરવાનો રહેશે. કુદરતી હોનારત, યુધ્ધ, આંદોલન કે સરકારી કચેરીઓ, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી કે કોર્ટ ઈત્યાદીના હુકમો, આદેશો કે નિતીનિયમનો ફેરફાર ઈત્યાદીના કારણોસર બાંધકામની કામગીરી સમયસર પુર્ણ થયેલ ન હોય, તે સિવાય, મજકુર સમય મર્યાદામાં મિલકતનો કબજો સુપરત કરવામાં અમો બીજા પક્ષના ચુક કરીએ તો, તમો એક તરફવાળાએ ચુકવેલ પુરેપુરી રકમ/નાણાં, વાર્ષિક બાર ટકા વ્યાજ સહિત, તમો પહેલા પક્ષનાને પરત ચુકવી આપવા, અમો બીજા પક્ષના બંધાયેલા છીએ. સદરહુ મિલકતની કિંમત વર્તમાન સમયની જંત્રી બજાર કિંમત તથા બાંધકામને આનુસાંગિક ચીજ વસ્તુઓના અંદાજિત કિંમતને આધારે નકકી કરેલ છે. સરકારી નિયમોથી કે અન્ય આકસ્મિક કારણોસર ભાવ વધારો થાય તો તે માટે તમો પહેલાપક્ષનાને જાણ કરીને ભાવ વધારો કરવાનો અમો બીજાપક્ષનાઓને અબાધિત હકક રહેશે.

(૧૦)...સદરહુ મિલકતનો કબજો સુપરત કર્યા પછી, કાયદા દ્વારા નિર્ધારિત સમય મર્યાદામાં, જો મિલકતના બાંધકામ કે આપવામાં આવેલ સગવડતામાં કોઈ ખામી જણાય આવે તો તેની જાણ અમો બીજા પક્ષનાને કર્યેથી, અમો બીજા પક્ષનાએ, અમારા ખર્ચે મજકુર ખામી દુર કરી આપવાની રહેશે, વિકલ્પે તમો પહેલા પક્ષના તે અંગેનું વળતર, અમો બીજા પક્ષના કનેથી મેળવવાને હકકદાર બનશો, તેનો અમો બીજા પક્ષના સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

(૧૧)...સદરહુ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકત નબોજી, નકર્જી, નજોખમી, ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ્સ વાળી મિલકત છે. જેમાં અમો બીજાપક્ષના સિવાય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક હીસ્સો કે અધિકાર રહેલો નથી. સદરહુ મિલકત અમોએ આ અગાઉ કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે અન્ય રીતે તબ્દીલ કરેલ નથી. તેમજ તેવા કોઈ લખાણ કરી કરાવી આપવા નકકી કરેલ નથી. સદરહુ મિલકત અમોએ કોઈના જામીન તરીકે જામીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી. તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈપણ કોર્ટ કચેરીના દાવાદુવી વાળા પ્રકરણોમાં સંડોવાયેલી નથી. તેમ છતાં જો કોઈ દાવેદાર યા હીસ્સેદાર હોય યા નીકળી આવે તો તે અંગેની સમગ્ર જવાબદારી અમો બીજાપક્ષનાની રહેશે.

For, Angel Infra
D. S. Patel.
Partner

(૧૨)...આ સાટાખત અમલમાં હોય તે દરમ્યાન, અમો બીજા પક્ષનાએ તમો પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપીશુ નહી, બેંક કે અન્ય કોઈ નાણાંકિય સંસ્થામાં ગીરો મુકી શકીશુ નહી, તેની ઉપર કોઈ બોજો ઉભો કરી શકીશું નહી, તેનો અમો બીજા પક્ષના સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

(૧૩)... સદરહુ મિલક્ત અંગે તમો પહેલા પક્ષના તરફથી, જે કાંઈ નાણાં/રકમ,અમો બીજા પક્ષનાને ચુકવવામાં આવેલ છે કે ચુકવવામાં આવશે, તે તમામ રકમ/નાણાં, અમો બીજા પક્ષના મજકુર યોજના અંગેના બેંક એકાઉન્ટમાં જમા કરાવીશું અને જે તે સમયે અમલમાં હોય, તેવા ''રેરા'' કાયદાના નિતીનિયમનો મુજબ તેનો ઉપયોગ કરીશું, તેનો સ્વીકાર કરીને, કબુલ મંજુર રાખીએ છીએ.

(૧૪)...સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, અમો બીજા પક્ષનાએ, તમો પહેલા પક્ષનાને સુપરત કરેલા છે, જે તમામ તમો પહેલા પક્ષનાએ જાતે તથા તેના નિષ્ણાંતો દ્વારા જાણકારી મેળવીને તપાસી, ચકાસી લીધેલ છે અને તે તમોને યોગ્ય લાગેલ છે તથા તમો પહેલા પક્ષનાએ તે કબુલ મંજુર રાખેલ છે, એટલે કે ટાઈટલ્સ બાબતે અમો બીજા પક્ષનાએ કોઈ ખુલાસા, પુરાવા હવે પછી તમો પહેલા પક્ષનાને આપવાના/બતાવવાના રહેશે સહી.

(૧૫)...બાંધકામ પ્લાનસ, એમીનીટીઝ, ફેસીલીટીઝ, સ્પેસીફીકેશન્સ, કેમ્પસ ડેવલપમેન્ટ ફીચર્સમાં કોઈપણ સમયે, કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર, સુધારો, વધારો/કમી કરવા/કરાવવાની જરૂરીયાત ઉદ્ભવે, તો તમો પહેલાપક્ષનાની સંમતિ મેળવીને, તેમ કરવાને, અમો બીજા પક્ષના હકકદાર બનીશું સહી, તેનો તમો પહેલાપક્ષના એ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૧૬)...સદરહુ મિલકતમાં ઈન્ટરનલ સુધારા/વધારા/ફેરફારો કરવા અંગેની વધારાની કામગીરી બાબતે તમો પહેલાપક્ષનાએ અમો બીજાપક્ષનાને અગાઉથી લેખીત જાણ કરવાની રહેશે જેનો સ્વીકાર કરવો કે ન કરવો તે બાબતે અમો બીજાપક્ષનાને સંપૂર્ણ અને અબાધિત અધિકાર રહેશે તથા નકકી થયેથી તે અંગે થનારા ખર્ચની રકમ/નાણાં તમો પહેલાપક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને એડવાન્સ ચુકવવાના રહેશે.

(૧૭)...સદરહુ મિલકત, સમગ્ર ઈમારતના એક હિસ્સો છે અને તે ઈમારતમાં આવેલ દરેક ફલેટ વગેરેની બધી બાજુ, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર દિવાલો સંયુકત/સહિયારી આવેલ હોવાથી, સદરહુ મિલકતનો કબજો, તમો પહેલા પક્ષનાને સુપરત કર્યા બાદ, તમો પહેલ પક્ષના, વેચાણ રાખનારા, સદરહુ ફલેટ કે સમગ્ર ઈમારતના આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રકચર, દિવાલો, ફલોરીંગ, વોટર–ડ્રેનેઝ લાઈન તેમજ ફીટીંગ્સ, ઈલેકટ્રીકલ લાઈનો, કેબલ વગેરેને નુકશાન થાય, તે પ્રકારની કોઈપણ તોડ–ફોડ, ફેરફાર, સુધારો–વધારો, અમો બીજા પક્ષના તથા અમારા આર્કિટેકની લેખીત પુર્વ મંજુરી વિના કરી/કરાવી શકશો નહી. તદ્ઉપરાંત તમો પહેલા પક્ષના તેમજ અન્ય ફલેટ હોલ્ડર્સ, સંયુકત કે સ્વતંત્ર રીતે, સદરહુ ***"એન્જલ પેલેસ"***ની ઈમારતના કલર, એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર કરી/કરાવી શકશે નહી. તેમજ નકકી કરવામાં આવેલ ડીઝાઈન સિવાયની અન્ય કોઈપણ પ્રકારની ગ્રીલ–જાળી–છજુ વગેરે લગાવી શકશો નહી, પ્રિડીફાઈન સ્થળ સીવાય અન્ય કોઈપણ સ્થળ ઉપર વીંડો એસી યુનીટ અને/અગર

For, Angel Infra
R.s. patel.
Partner

સ્પ્લિટ એસી આઉટર યુનીટ લગાવી શકશો નહી કે અન્ય કોઈપણ લગાડી શકશો નહી, મુકી શકશો નહી તે તમામ બાબતોનો તમો પહેલા પક્ષનાએ, સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, તેને કબુલ મંજુર રાખેલ છે સહી.

*(૧૮)...*તમો પહેલાપક્ષનાને અમો બીજાપક્ષનાએ સદરહુ મિલકતના બાંધકામ વાળો હિસ્સો તથા ઈમારતની તળ જમીનના વણવહેંચાયેલ હિસ્સો વેચાણ આપવા નકકી કરેલ છે આથી કોમન પેસેજ, દાદર, લીફ્ટ, કોમન પાર્કિંગ, કોમન–વે ના સહીયારા વપરાશની જગ્યાના વપરાશના હકકો સિવાય તમો પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતની આગળ પાછળ, આજુબાજુ, નીચે/ઉપરની તરફે આવેલ બ્લોકસ, અન્ય ફ્લેટ/દુકાન, ખુલ્લી જગ્યા, તેમજ સમગ્ર કોમ્પલેક્ષની બાકીની જગ્યા, અન્ય ફ્લેટ/દુકાન, બ્લોકસ, ખુલ્લી જગયા, પેસેજ, માર્જીન, એપ્રોસ, ઈત્યાદિમાં, આ કરાર દ્વારા સ્પષ્ટ રીતે આપવા નકકી કરેલ હકક સિવાયના, અન્ય કોઈપણ પ્રકારના પ્રત્યક્ષ, પરોક્ષ કે આભાસી માલિકી કે વપરાશી હકક, હિસ્સો કે અધિકાર તમો પહેલાપક્ષનાનો રહેશે નહિ કે ગણશો નહી. મજકુર તમામનો પહેલાપક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને કબુલ મંજુર રાખીને સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે. તેમજ ભવિષ્યમાં આખી જમીન/મિલકત અંગે કોઈપણ પ્રકારની વધારાની એફ.એસ.આઈ. મળે કે મંજુર થાય અગર વધારાની પેઈડ/અનપેઈડ એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય, તો અમો બીજા પક્ષના તે મુજબ વધારાનું બાંધકામ કરી/કરાવીને અન્યને તે તમામ ભાડે, વેચાણ, તબદીલ, બક્ષીસ, ગીરો વગેરે કોઈપણ પ્રકારે આપી શકીશું સહી, અને/અગર તેવી વધારાની એફ.એસ.આઈ. અન્ય જગ્યાએ ફેરફાર, તબદીલ, શીફટ, ટ્રાન્સફર, ફ્લોટ કરી/કરાવીને પ્રાપ્ત થતું બાંધકામ કરી/કરાવીને કોઈપણને ભાડે, વેચાણ, તબદીલ, બક્ષીસ, ગીરો વગેરે કોઈપણ પ્રકારે આપી શકીશું સહી. સદર તમામનો તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ–મંજુર રાખીને સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખવા નકકી કરેલ છે.

(૧૯)... સદરહુ મિલકત જે બિલ્ડીગમાં આવેલ છે તે બિલ્ડીગમાં આવેલ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટનો એરીયા અને જેમા આવેલ વિવિધ રૂમો, ટોઈલેટ, બાલ્કની સાથે બનાવી આપેલ છે જે બુકીંગ સમયે જણાવેલ અને પ્રોજેકટ માટે પ્રકાશિત કરેલ માહિતી (બ્રોશરમાં) આપ્યા મુજબની સહીયારી વપરાશની જાળવણી તમોએ અન્ય સભ્યો સાથે ભેગા મળી કરવાની રહેશે. તે ઉપરાંત "એન્જલ પેલેસ" ની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે અંડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ પાણીની ટાંકીઓ, બોરીંગ તથા અંડરગ્રાઉન્ડ પાણીની ટાંકીના વોટર પંપ, લીફ્ટ, પાર્કિંગ, પેસેઝ, દાદર, ઈત્યાદી અમો વેચાણ આપનારે તૈયાર કરી આપેલ છે તે તમામની વપરાશ તથા તેની જાળવણી "એન્જલ પેલેસ" પ્રોજેકટના તમામ માલીકોએ સાથે મળીને કરવાની રહેશે. મજકુર "એન્જલ પેલેસ" પ્રોજેકટની કોમન ફેસીલીટીઝના મેઈન્ટેનન્સ, રીપેરીંગ ખર્ચ, સાફ સફાઈ ખર્ચને લગતા તમામ ખર્ચાઓ તેમજ "એન્જલ પેલેસ" ની અન્ય સહીયારી સગવડતાઓ જેવી કે કંપાઉન્ડ વોલ, કંપાઉન્ડ વોલમાં આવેલ લાઈટ પોલ, સોસાયટીના આર.સી.સી. રોડ, કોમન લાઈટો, કોમન એરીયાની સફાઈ, બહારની સાઈડનો કલર વિગેરે જાળવણી તથા વપરાશી ખર્ચ, વેરાઓ, ચાર્જીસ ખર્ચ વિગેરે તમોએ તથા "એન્જલ પેલેસ" ના બાકીના સભ્યો તથા કબજેદાર તથા માલીકોએ ફાળે પડતો ચુકવવાનો/ ભોગવવાનો રહેશે સહી. .

For, Angel Infra
R. S. Patel.
Partner

(૨૦)...કુદરતી આપતિઓ જેવી કે ધરતીકંપ, નદી કે વરસાદના પૂર, આગ, વાવાઝોડું વગેરે તથા માનવસર્જિત આપતિઓ જેવી કે રમખાણો, તોફાનો, યુધ્ધ, આગજની, બાંધકામમાં સુધારો/વધારો/ફેરફાર કરવા માટે કરવામાં આવતી તોડફોડ વગેરે જેવા નિયંત્રિક કે અનિયંત્રિક કોઈપણ કારણોસર ઈમારત, મિલકત, બાંધકામ, જીવંત વ્યકિત, ચીજવસ્તુઓ વગેરેને નુકશાન થાય ઈજા, મૃત્યુ થાય, નાશ પામે તો તે અંગે અમો બીજાપક્ષનાની પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ કોઈપણ રીતે કોઈપણ પ્રકારની આર્થિક, ટેકનીકલ કે કાયદાકીય જવાબદારી રહેશે નહી,ગણાશે નહી અને તેનો તમો પહેલાપક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, કબુલ, મંજુર રાખેલ છે સહી.

(૨૧)...સદરહુ ***"એન્જલ પેલેસ"*** ઈમારતના વહીવટ, દેખરેખ અને જાળવણી માટે, જે કોઈ એસોસીએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવે તો તમો પહેલા પક્ષનાએ તથા અન્ય ફલેટ હોલ્ડરો, કબજેદારો, વપરાશકારોએ ફરજીયાત રીતે, તેના સભાસદ બનવાનું રહેશે તથા તેની રચના કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય, તેમાં તમારા હીસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ/નાણાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે તથા ઘડવામાં આવતા નિતી નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે તથા નિયત કરવામાં આવે તેવી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમ/નાણાં નિયમિત રીતે તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે, તે ઉપરાંત નકકી કરવામાં આવે તે રકમ/નાણાં, મેઈન્ટેનન્સ ડિપોઝીટ તરીકે, તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના/ભરપાઈ કરવાના રહેશે, જેનો તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકાર કરીને, સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખેલ છે.

(૨૨)... સદરહુ યોજનાની કામગીરી પુર્ણ થયેથી, અમો બીજા પક્ષનાએ, પેરા નં.૨૧ માં જણાવેલ, રચિત એસોસીએશન કે સોસાયટી કે સર્વીસ સોસાયટીને, યોજનાના કોમન એરીયાનો સંપુર્ણ અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપરત કરવાનો રહેશે અને જરૂરી લખાણો કરી આપવાના રહેશે, તેમજ યોજનાના ટાઈટલ્સ અંગેના દસ્તાવેજો, પ્લાનો, મંજુરીઓ ઈત્યાદીની નકલો સુપરત કરવાની રહેશે. યોજનાના કોમન એરીયાનો કબજો સુપરત કરવા અંગેના લખાણો કરવા અંગે જે કોઈ ખર્ચ થાય, તેમાં તમારા હીસ્સે પડતા ખર્ચની રકમ/નાણાં તમો પહેલા પક્ષનાએ ચુકવવાના રહેશે સહી.

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

(૨૪)...આ સાટાખતથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો પહેલા પક્ષવાળાને સુપ્રત કરેલ નથી અને સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ થયેથી કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે.

(૨૫).. સદરહુ મિલકત અંગેના આ સાટાખતનો તમામ ખર્ચ તથા કરવામાં આવનાર વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો સમગ્ર ખર્ચ આ સાટાખતના પહેલાપક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે સહી.

For, Angel Infra

R. S. Patel.

Partner

—:: પરિશિષ્ટ ::—
—:: વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની વિગત ::—

સુરત ડીસ્ટ્રીકટ રજીસ્ટ્રેશન સબ—ડીસ્ટ્રીકટ તાલુકા કામરેજના મોજે ગામ ખોલવડના **રે. સર્વે નં. ૧૪૨,૧૪૩** કે જેનો **જુનો બ્લોક નં. ૩૩૯ પૈકી ૩, નવો બ્લોક નં.૩૦૪૭** વાળી જમીન કે જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ : હે. ૦૨.૨૨.૩૮ આરે/ચો.મી. છે જે પૈકી ૧૩૪૫૫ ચો.મી. જમીન કે જેને ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૮ (ખોલવડ) લાગુ પડતા ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૨૭ ફાળવવામાં આવેલ છે કે જે બિનખેતી ફાયનલ પ્લોટનુ ક્ષેત્રફળ : ૮૦૭૩.૦૦ ચો.મી. થયેલ છે તે બીનખેતીની જમીનમાં બાંધવામાં આવેલ **"એન્જલ પેલેસ"** ના **બિલ્ડીંગ નં......** ના .... **માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં........** વાળી મિલકત કે જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા .... ચો.મી. અને કાર્પેટ એરીયા .... ચો.ફુટ. છે તે મિલકત તથા બિલ્ડીંગ તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ વહેંચાયેલા હિસ્સાની જમીન સહીતની મિલકત તે માહેના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની મિલકત.

એણિ વિગતનો આ સાટાખતનો લેખ અમો બીજાપક્ષનાએ આજરોજ અમારી રાજીખુશીથી અને સ્વેચ્છાએ તનમનની સ્વસ્થ હાલતમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, સાંભળી કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ કે ધાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કરી આપેલ છે, જે અમોને હાલના ભાગીદાર તરીકે પોતાને તથા વખતો વખતના ભાગીદારો, અમારા વંશવાલી વારસો, ટ્રાન્સફરી,એસાઈની, એકઝીકીયુટર્સ, એડમીની સ્ટેટર્સ, સકસેસર્સ ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે સહી અને રહેશે સહી.

અત્રે.........................મતુ   તત્રે..........................શાખ

"એન્જલ ઈન્ફ્રા" એક ભાગીદારી પેઢી,
વતી તથા તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

....
(રોહિતભાઈ શાંતીભાઈ ગોળવીયા)

For, Angel Infra
R.S. patel,
Partner

<u>લખાવી લેનાર :-</u> <u>ફોટો</u> <u>અંગુઠાનું નિશાન</u>

....
(..........................)

<u>લખી આપનાર :-</u> <u>ફોટો</u> <u>અંગુઠાનું નિશાન</u>

"એન્જલ ઈન્ફ્રા" એક ભાગીદારી પેઢી,
વતી તથા તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર:

....
(રોહિતભાઈ શાંતીભાઈ બોબવીયા)

For, Angel Infra
R. S. Patel.
Partner