

સાટાખત યાને વેચાણનો કરાર.

વેચાણ કિંમત રૂ.

આજરોજ તા. - ૨૦૧૭ ના રોજના સાટાખત યાને વેચાણનો કરાર,

લખી આપનાર:-

શુભ એન્ટરપ્રાઇઝ (PAN NO.ACYFS 8353 G)

એક ભાગીદારી પેટી વતી અને તરફે

પેટીના વહીવટકર્તા મુખ્ય ભાગીદાર

પારસકુમાર ભનુભાઈ માલાણી. ઉવચા. ૩૧ ધર્મે હિન્દુ. ધંધો વેપાર. રે. સુરત.

ઠે. એ /૩૨ વિઠલનગર સોસાયટી, વરાછા રોડ, સુરત.

તે પહેલા પક્ષના.

(જેઓને હવે પછી આ સાટાખત મા પહેલા પક્ષના અને અથવા ખરીદનાર એ રીતે સંબોધવામા આવેલ છે. જે સંજ્ઞાઓના સંપૂર્ણ અર્થેમા આ સાટાખતમા અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં આગળ પક્ષકાર પોતે, જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસર્સ, એસાઇનીઝ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સરવાઈઝર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ ઇત્યાદી, તમામનો સમાવેશ થઈ ગયેલ ગણવાનો રહેશે.)

અને

લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર :-

તે બીજા પક્ષના.

(જેઓને હવે પછી આ સાટાખતમા બીજા પક્ષના અને અથવા વેચનાર એ રીતે સંબોધવામા આવેલ છે. જે સંજ્ઞાઓના સંપૂર્ણ અર્થેમા આ સાટાખતમા અન્યથા વિરોધાભાસ ન હોય ત્યાં આગળ પક્ષકાર પોતે, જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસર્સ, એસાઇનીઝ, એક્ઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ, સરવાઈઝર્સ, ટ્રાન્સફરીઝ ઇત્યાદી, તમામનો સમાવેશ થઈ ગયેલ ગણવાનો રહેશે.)

ઉપર લખ્યા બંને તરફના ની વચ્ચે આજરોજ આ સાટાખત યાને વેચાણનો કરાર લખી આપી અરસપરસ બંધાઈએ છીએ કે,

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા અડાજણના ગામ પાલણપોર ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૭૦ (ઉત્તર -પશ્ચિમ) બ્લોક નંબર ૧૦૮/પૈકી ૨, ની બીનખેતીની જમીન ક્ષેત્રફળ ૦-૬૬-૧૭ આકાર ૧૦-૧૧, ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૯ (પાલણપોર-ભેસાણ) ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૨ , ફાઇનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૬૩૨ ચો.મી. તેને લાગતા

વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ પ્રકારના હક્ક હિત હિસ્સા સાથે. પહેલા પક્ષના 'શુભ એન્ટરપ્રાઇઝ' ની માલીકીની આવેલ છે. તેની કોઈપણ જાતની કાયદેસરની વ્યવસ્થા, વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કરવાનો પક્ષકાર નંબર એકના ને સંપૂર્ણ હક્ક, અધિકાર છે.

ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૨ પૈકી ઉત્તર દિશા તરફની ખુલ્લી જમીન ૨૩૧૬ ચો.મી. 'મે. દીપ કોર્પોરેશન' પાસેથી અમો પહેલા પક્ષના પક્ષના 'શુભ એન્ટરપ્રાઇઝ' ભાગીદારી પેટીના નામના વેચાણ દસ્તાવેજ નંબર ૧૭૩૧ તા. ૫-૨-૨૦૧૬ તેમજ દક્ષિણ દિશા તરફની ખુલ્લી જમીન ૨૩૧૬ ચો.મી. દસ્તાવેજ નંબર ૧૭૩૨ તા. ૫-૨-૨૦૧૬ થી વેચાણ લીધેલ છે. રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર ૬ મા તેની નોંધ નંબર ૩૬૪૬ તા. ૧૭-૨-૨૦૧૬ થી પાડવામાં આવેલ છે. જે તા. ૧૨/૦૪/૨૦૧૬ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

ક્લેક્ટર સાહેબ, સુરતના હુકમ નંબર (જે) બખ/તપસ/રજી. નંબર /૮/૧૩-૧૪ તા. ૨૬-૮-૨૦૧૩ થી સદરહુ જમીનમાં રહેઠાણના હેતુ માટે થયેલ બીન પરવાનગી બાંધકામ નિયમબદ્ધ કરવા ગુજરાત લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૬૬ હેઠળ રહેણાકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. રેવન્યુ રેકર્ડમાં ગામ નમુના નંબર ૬ મા તેની નોંધ નંબર ૩૪૩૦ તા. ૨-૮-૨૦૧૩ થી પાડવામાં આવેલ છે. અને સદરહુ નોંધ તા. ૧૧-૧૧-૨૦૧૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ જમીનને ટી.પી. સ્કીમ લાગુ પાડવામાં આવતા તેનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૮ (પાલણપોર- ભેંસાણ) મા થયેલ છે. તેને ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૨ અને ફાઇનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૬૩૨ ચો.મી. ફાળવવામાં આવેલ છે.

મદદનીશ નગર નિયોજક શ્રી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના પત્ર નંબર સુડા/ટેક/ગ્રો.સર્વિ/૩૩૫૪૧ તા. ૨૨-૩-૨૦૧૨ થી આપવામાં આવેલ ઝોનીંગ સર્વિફિકેટ મુજબ સદરહુ જમીન રેસીડેન્સીય ઝોનમાં આવે છે.

શહેર વિકાસ અધિકારીશ્રી, સુરત મહાનગરપાલિકાના પત્ર નંબર ૧. TDO/DP/NO. 297 DATE 4-10-2013, D.P.A. NO. 48 DATE 19-4-2012 ૨. TDO/DP/NO. 357 DATE 2-12-2015 D.P.A. NO. 449 DATE 6-10-2015 થી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. તેમજ નગરનિયોજકશ્રી, સુરત મહાનગરપાલિકાના પત્ર નંબર ટી.ડી.ઓ. રીન્યુઅલ નં. ૧૫ તા. ૧૦-૮-૨૦૧૫ થી રજાચીઠી રીન્યુઅલ પરવાનગી આપેલ છે.

પક્ષકાર નંબર એકના એ સુરત મ્યુ. કોર્પો તરફથી મંજૂર થયેલ પ્લાન તેમજ સ્પેસીફિકેશન મુજબ ના રહેણાકના હેતુ માટે જુદા જુદા હાથ રાઇઝ બીલ્ડીંગમાં ફેલેટોના બાંધકામનું આયોજન કરેલ છે. અને સદરહુ ટાઉનશીપને 'શ્રીપદ પેનોરમા' નામ આપવામાં આવેલ છે.

ધ રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ ૨૦૧૬ અને ગુજરાત રૂલ્સ ૨૦૧૬-૧૭ હેઠળ પક્ષકાર નંબર એકના દ્વારા સદરહુ પ્રોજેક્ટની નોંધણી કરાવવામાં આવેલ છે. જેના નંબર તારીખ છે. જેની નકલ આ સાટાખત સાથે એનેક્સરથી જોડવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત વિગતના રેસીડેન્સી યુનિટોમાં પક્ષકાર નંબર એકના આર્કીટેક્ટ શ્રી દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલા પ્લાન મુજબના આ નીચેના પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલા યુનિટ વાળી મિલ્કત, ખુલ્લી જગ્યા, બાંધકામનું સ્પેસીફિકેશન તેમજ મિલ્કતના ટાઇટલના કાગળોની અધિકૃત નકલો પક્ષકાર નંબર બે ના એ જાતે જોઈ તપાસી સદરહુ મિલ્કત ખરીદ કરવા નિર્ણય કરેલ છે. તેના ટાઇટલના કાગળો, લોયર દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ ક્લીઅરન્સ સર્ટીફિકેટ, મંજૂર પ્લાન, સ્પેસીસીફિકેશન મુજબ બાંધકામ, ફીટીંગ્સ, ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ, સાઇઝ, કોમન ફેસીલીટીઝ, ટાઇલ્સ, વાપરવાનું થતું મટીરીયલ્સની જાણકારી વિગેરે મિલ્કતને લગતી સંલગ્ન તમામ બાબતોની / વિગતોની પક્ષકાર નંબર બે ના એ જાતે ચકાસણી કરી / કરાવીને તેમાં તેઓને સંતોષ થતા સદરહુ મિલ્કત તેઓએ સ્વેચ્છાએ ખરીદવા નિર્ણય કરેલ છે. અને તે બાબતની કોઈ

ફરીયાદ તેઓને રહેતી નથી. તેમ પહેલા પક્ષનાને જણાવતા પહેલા પક્ષના વેચાણ આપનારાઓએ સદરહુ મિલ્કત બીજા પક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરીને તેનો આ વેચાણનું સાટાખત આજરોજ લખી આપવામા આવે છે. મંજુર પ્લાન વિગેરેની નકલો આ કરાર સાથે એનેકાર “ એ ” જોડવામા આવેલ છે.

પક્ષકાર નંબર એકના દવારા આ બીલ્ડીંગના બાંધકામ માટે જરૂરી એવી મંજુરીઓ અધિકૃત ઓથોરીટીઓ પાસેથી મેળવેલ છે. અને ભવિષ્યમા પણ કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ વિગેરે જરૂરી હશે તેવી મંજુરીઓ મેળવવા કાર્યવાહી કરશે. અને આવી મંજુરીઓ માટે જે જે શરતો પાળવાની હશે. તેવી તમામ શરતો પાળશે. તે તમામ શરતોને આધીન પક્ષકાર નંબર એકના દવારા સદરહુ પ્રોજેક્ટનું કામ શરૂ કરવામા આવેલ છે. જે બાંધકામ ફેઝમાં થાય છે.

અને પક્ષકાર નંબર બે ના દવારા આ નીચેના પરિશિષ્ટમા જણાવેલા બીલ્ડીની વિગત, ફ્લેટ નંબર , ફ્લોર અને કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ વિગેરેની ચોકકસ વિગતો જાણીને મિલ્કત ખરીદવા નિર્ણય કરેલ છે.

આમ લાગુ કાયદાકીય બધી વિગતો જાણીને બન્ને તરફના પક્ષકારો અરસપરસ વિશ્વાસ આપીને બન્ને તરફના પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમા જોડાયેલા છે. તેનું આ સાટાખત ચાને વેચાણનો કરાર આજરોજ આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામા આવે છે. આ સાટાખતમા જણાવેલી તમામ શરતોનું બન્ને પક્ષકાર પાલન કરવાનું રહેશે. અને આ નીચેના પરિશિષ્ટમા જણાવેલી મિલ્કત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ પ્રકારના હક્ક હિત હિસ્સા સાથે પક્ષકાર નંબર એકના એ પક્ષકાર નંબર બે ના ને ફુલ રૂા.

અંકે રૂપિયા

પુરામા વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. (જેમા કાયદાથી નિયત ફોર્મના કોલમ નંબર ૧(એ) (૧) થી (૭) નો સમાવેશ થઈ જાય છે.

અને વેચાણ કિંમતના ભાગ તરીકે પાઈ પેમેન્ટ રૂા.
પક્ષકાર નંબર બે ના એ પક્ષકાર નંબર એકના ને ચુકવેલ છે

/- અંકે રૂપિયા પુરા

પક્ષકાર નંબર બે ના એ ખરીદવા નક્કી કરેલ સદરહુ મિલ્કતની ફુલ વેચાણ કિંમતની પેમેન્ટ કન્ડીશન બન્ને તરફના પક્ષકારોએ અરસપરસ સમજુતીથી નીચે નીચે જણાવેલ કોષ્ટક મુજબ નક્કી કરવામા આવેલ છે.

ક્રમ.	પેમેન્ટ સમયની વિગત.	ફુલ વેચાણકિંમતના કેટલા ટકા રકમ ચુકવવી.
૧.	બુકીંગ કરાવતી વખતે.	૧૦ %
૩.	પ્લીનથ લેવલે.	૩૦ %
૩	આર.સી.સી. લેવલે	૨૦ %
૫.	ચણતર પ્લારટર લેવલે.	૨૦ %
૬.	ફીનીશીંગ લેવલે	૧૦ %
૧૦.	ખરીદેલી મિલકતનું બાંધકામ સંપૂર્ણ પુર્ણ થયેલ	૧૦ %

પેમેન્ટ કન્ડીશન બધા પક્ષકાર ની સમજુતી મુજબ ફેરફાર ને પાત્ર છે.

ઉપરોક્ત કોષ્ટકમા જણાવેલા સમયે સમયે પક્ષકાર નંબર બે ના એ નિયમીત પણે પક્ષકાર નંબર એકના ને ચુકવણુ કરી આપવાનું રહેશે. તેમા કસુર થયેલ સમય દરમિયાન દર માસે ૧.૫ % મુજબ વ્યાજ આપવાનું રહેશે.

બીજા પક્ષવાળા ૩ (ત્રણ) હપ્તા ચુકવવામાં કસુર કરે તો તેઓને મિલ્કત ખરીદવામાં રસ નથી તેમ માની પહેલા પક્ષવાળા બીજા પક્ષવાળાને લેખીતમાં જાણ કરી આ સાટાખત રદ કરવા હક્કદાર રહેશે. અને બીજા પક્ષવાળાએ ખરીદવા નક્કી કરેલ સદરહુ યુનીટ પહેલા પક્ષવાળા અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા/ફાળવવા હક્કદાર રહેશે. આ સાટાખત રદ કર્યા બાદ બીજાપક્ષનારો પહેલા પક્ષવાળાને ચુકવેલી રકમ ૧૦ % કેન્સલેશન ચાર્જ લઈ બાકીની નીકળતી રકમ જે કાંઈ ટેક્સ વસુલવાનો થાય તે બાદ કરી બાકી રહેતી રકમ કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર વગર ત્રીસ દિવસમાં પરત આપવામાં આવશે. કોઈ સંજોગોમાં બીજા પક્ષકાર નક્કી થયેલા સમય પહેલા અગાઉ પુરુ પેમેન્ટ ચુકવી આપે તો પહેલા પક્ષકાર તેને વહેલા ચુકવાયેલ પેમેન્ટના વાર્ષિક ૧૨ % રીબેન્ટ ચુકવશે.

ઉપર મુજબ જે વેચાણ કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલ છે. તે નેટ છે. તેમાં હાલના કાયદાઓ તથા ભવિષ્યમાં લાગુ થનાર કાયદા અન્વયે ચુકવવાના થતા સરકારી ટેક્સ, લોકલ ઓથોરીટીના વેરા, સેસ, જીએસટી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના વેરાઓ કે કોઈ પણ ટેક્સ ભરવાના થાય તે તમામનો સમાવેશ થતો નથી. અને આવા તમામ ખર્ચ બીજા પક્ષવાળા, એટલે કે મિલ્કત ખરીદનારે એ ભોગવવાના રહેશે. તેવું કબુલવામાં આવે છે. કાયદાની જોગવાઈ મુજબ આવા ટેક્સ પહેલા પક્ષનારો તેના નામથી ભરવાના થાય તો પણ આ રકમ અલાયદી રીતે બીજા પક્ષવાળાએ પહેલા પક્ષનારો આપવાની રહેશે.

ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ બીજા પક્ષવાળા જ્યાં સુધી નક્કી કરેલી પુરેપુરી વેચાણ કિંમત ચુકવી આપે નહીં ત્યાં સુધી મિલ્કતનો કબજો સોંપવાની કોઈ જવાબદારી પહેલા પક્ષનારો રહેશે નહીં.

પક્ષકારો વચ્ચેના આ કરારથી પક્ષકારો વચ્ચે માલિક અને કોન્ટ્રાક્ટર તરીકેના કોઈ સબંધો કે જવાબદારીઓ સ્થાપિત થતા નથી. પરંતુ માલિક - માલિક વચ્ચેનો સ્થાવર મિલ્કતના વેચાણનો કરાર / વ્યવહાર ગણાશે.

પક્ષકાર નંબર બે ના પાસેથી પક્ષકાર નંબર એકનાને ચુકવે અવેજ મળી ગયેથી પક્ષકાર નંબર એકના ફ્લેટ ખરીદનારના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીને મિલ્કતનો કબજો સોંપી આપશે. જે પક્ષકાર નંબર બે ના એ ૧૫ દિવસમાં સંભાળી લેવાનો રહેશે. આ કરારથી કબજો સોંપવાની નોટીસ ગણી લેવાની રહેશે. કોઈ સંજોગોમાં પક્ષકાર નંબર બે ના મુદતમાં કબજો સંભાળશે નહીં તો પણ તેણે નોટીસની તારીખથી બીલ્ડિંગ મેઈન્ટેનન્સ ચુકવવાનું રહેશે.

પક્ષકાર નંબર એકના મંજુર પ્લાન મુજબ સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પુરું કરીને સબંધિત ઓથોરીટી પાસેથી કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવીને, નિયત સમય મર્યાદા સુધીમાં મિલ્કતનો કબજો પક્ષકાર નંબર બે ના ને સોંપી આપશે. ત્યારબાદ કબજો સોંપવામાં મોડું થાય તો પહેલા પક્ષવાળા વાર્ષિક ૧૨ % પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા સંમત છે. પરંતુ સુધ્ધ, કોઈ સામાજિક ચળવળ, કે કોઈ કુદરતી સંજોગોના કારણોસર કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ મળવામાં વિલંબ થાય તો પક્ષકાર નંબર એકના આ મુદત વ્યાજની સમય સુધી લંબાવવા અધિકૃત રહેશે. આ સિવાય સરકારી મંજુરીમાં વિલંબ થાય/કોર્ટ કેસને કારણે મોડું થાય તો તેને ધ્યાનમાં રાખી કબજો આપવાનો રહેશે.

બીજા પક્ષનારો એલોટમેન્ટ આપતી વખતે પહેલા પક્ષકાર જે શરતો નક્કી કરે તે શરતોને આધીન બીજા પક્ષવાળાએ એલોટમેન્ટ સ્વીકારવાનું રહેશે. અને પહેલા પક્ષવાળાના લાભમાં તે મતલબની કબજા રસીદ લખી આપવાની રહેશે. લેખીત કબજા રસીદના અભાવે મિલ્કત નો કબજો બીજા પક્ષવાળાને સોંપવામાં આવેલો ગણાશે નહીં.

પહેલા પક્ષવાળા તરફથી જે બાંધકામ કરવામાં આવે તે બાંધકામનો પ્રકાર, બાંધકામની ગુણવત્તા, ક્ષેત્રફળ કે સ્પેસીફિકેશન અંગે બીજા પક્ષવાળાએ ખાતરી કરેલ હોવાથી કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો લેવાનો બીજા પક્ષકાર તેનો કોઈ હક્ક અબાધિત રાખતા નથી. છતાં પણ બીજા પક્ષના તરફથી આવો કોઈ વાંધો લેવામાં આવે તો તે આ કરારથી રદ થયેલું ગણાશે.

સદરહુ મિલ્કત પહેલા પક્ષનાઓની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવટાની આવેલી છે. અને મિલ્કત હાલ તેઓના કબજા ભોગવટા માલિકી હક્કની આવેલી છે. અને તેની કોઇપણ જાતની વ્યવસ્થા કરવાનો તેઓને સંપૂર્ણ હક્ક છે.

સદરહુ સાટાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ સદરહુ મિલ્કત આ અગાઉ પહેલા પક્ષનાઓએ અન્ય કોઇપણ આસામીને વેચાણ કરેલ નથી કે તેની અન્ય કોઇ વ્યવસ્થા કરેલ નથી. કે કોઇને ગીરો બોજોમા લખી આપેલ નથી. કે કોઇને કોઇપણ પ્રકારે કબજે સોંપેલ નથી. કે સરકારશ્રી તરફથી આ મિલ્કત સંપાદન કરવા માટે કોઇપણ જાતની કાર્યવાહી કરવામા આવેલ નથી. કે તેઓને આવી કોઇપણ નોટીસ મળેલ નથી. કે આ મિલ્કત માટે અમોએ કોઇપણ પ્રકારે જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી. કે તેમા કોઇનો ખાધાખોરાકીનો કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારે હિત હિસ્સો નથી. કે તેનું કોઇ ટ્રસ્ટ બનાવેલ નથી. કે સેટલમેન્ટ કરેલ નથી. કે કોઇ પણ પ્રકારના પ્રીએમ્શન રાઇટ કોઇને પણ આપવામા આવેલ નથી.

સદરહુ સાટાખતથી વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ સદરહુ મિલ્કત બાબતે ન્યાયની કોઇપણ અદાલતમા કોઇપણ પ્રકારની મેટર ચાલુમા નથી. કે કોઇપણ પ્રકારનો મનાઇ હુકમ ચાલુમા નથી. કોઇપણ વ્યક્તિ કે સંસ્થા દવારા કોઇપણ પ્રકારનો દાવો /વિવાદ દાખલ કરવામા આવેલ નથી. તેમજ કોઇપણ રેવન્યુ કરેરી, બોર્ડ ઓફ નોમીની, ચેરીટી કમિશનર, જીલ્લા પંચાયત, તાલુકા પંચાયત કે અન્ય કોઇપણ સરકારી સંસ્થામા આ મિલ્કત બાબતે કોઇપણ પ્રકારની કાર્યવાહી ચાલુમા નથી. એવી ખાત્રી આપવામા આવે છે.

આ મિલ્કત ઉપર કેન્દ્ર સરકારશ્રીનું કે રાજ્ય સરકારશ્રીનું કોઇપણ પ્રકારનું લેણુ બાકીમા નથી એવી ખાત્રી આપવામા આવે છે.

સદરહુ મિલ્કત ઉપર પક્ષકાર નંબર એકનાએ કોઇ ખાનગી આસામી, રાષ્ટ્રીયકૃત કે સહકારી બેન્ક, ખાનગી બેન્ક, નાણાકીય સંસ્થા કે અન્ય કોઇપણ પાસેથી કોઇપણ પ્રકારની લોન /ધોરાણ લીધેલ નથી. કે કોઇ ગીરો બોજો કરેલ નથી. કોઇ લીગલ મોટોગેજ કે ઇક્વીટેબલ મોટોગેજ કરેલ નથી. મિલ્કત સંપૂર્ણ બોજા મુક્ત છે.

ટુંકમા આ મિલ્કતમા પક્ષકાર નંબર એકના સિવાય અન્ય કોઇપણ વ્યક્તિનો કોઇપણ પ્રકારે લાગભાગ હક્ક હિત કે હિસ્સો નથી. તેનો કોઇપણ પ્રકારનો કાયદેસરનો વહેવાર કરવાનો અમો પહેલા પક્ષનાઓને સંપૂર્ણ હક્ક અધિકાર છે. અને તેઓના તે અધિકારની રૂએ આ મિલ્કત પક્ષકાર નંબર એકનાએ પક્ષકાર નંબર બે ના ને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. મિલ્કત સંપૂર્ણ ટાઇટલ ક્લીઅર છે. તે અંગેનો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપેલ છે. તેમજ તેની સંપૂર્ણ ખાત્રી કરાવી આપેલ છે. અને તે તમામ બાબતો બીજા પક્ષનાએ કબજુલ, મંજુર રાખીને આ મિલ્કત વેચાણથી રાખેલ છે.

સદરહુ મિલ્કત એક હાઇ રાઇઝ બીલ્ડીંગમા આવેલ છે. તેથી બીજા પક્ષનાએ આ ફ્લેટના વપરાશ માટે નીચે મુજબની શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

સદરહુ મિલ્કત હેઠળ આવેલ કુલે જમીનમા પક્ષકાર નંબર બે ના ને તેઓની મિલ્કતના બાંધકામના પ્રમાણમા તળની જમીનમા ફાળે પડતા અવિભાજ્ય હિસ્સાના માલિકી હક્ક મળશે. સમગ્ર ઇમારતમા કોમન રસ્તા, રીસેપ્શન કેબીન, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ વેલ, લીફ્ટ, અંડરગ્રાઉન્ડ તથા ઓવરહેડ પાણીની ટાંકી, બોરીંગ, પાણીની લાઇનો, ડેનેજ લાઇનો, આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર, પાર્ટીશન વોલ, પાર્કિંગ, જનરેટર રૂમ, બીલ્ડીંગ રીસેપ્શન, ડિગ્રેડે તમામ સભાસદોના સહીયારા વપરાશના હક્કો રહેશે. તેમા બીજા પક્ષનાઓને કોઇ સ્વતંત્ર માલિકી હક્ક મળશે નહીં. તેમજ આવા કોમન પેસેજ વિ. મા કોઇ માલ સામાન કે ચીજ વસ્તુ મુકવાના કે લોખંડની ગ્રીલ બનાવવાના કે દિવાલ બનાવવાના હક્કો રહેશે નહીં. કે અંગત વપરાશના હક્કો રહેશે નહીં. અને સોસાયટીના કે વહીવટી તંત્રના સર્વે સભાસદોએ અને યુનિટ ધારકોએ ફાળે પડતો ખર્ચ કરીને મેઇન્ટેઇન કરવાનું રહેશે.

બીજા પક્ષનાને ડ્રો સિસ્ટમથી કાર પાર્કિંગ એલોટ કરવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષના જે શરતો નક્કી કરે તે આદીન બીજા પક્ષનાએ એલોટમેન્ટ સ્વીકારવાનું રહેશે.

ફલેટની બારીની ઝીલ ઓર્ગેનાઇઝરે નક્કી કરેલ ડીઝાઇન પ્રમાણે બનાવવાની રહેશે. તથા બાંધકામના બાહ્ય સ્ટ્રક્ચર કે એલીવેશન, પાણી ડ્રેનેજ સંબંધી ચુટીલીટી જેવીકે બાથરૂમ ટોયલેટ વગેરેના વોટર કનેક્શન, મેઇન દરવાજાની ડીઝાઇન તથા બાલ્કની, ચોકડી, દાદર, તથા પેસેજમા આવેલ કલરમા ભવિષ્યમા કોઇ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં.

બીજા પક્ષનાએ વેચાણ રાખેલ મિલકતનો કબજો લીધા બાદ ફલેટની અંદર ફર્નીચર, પ્લમ્બીંગ, ડ્રેનેજ, એસી ફીટીંગ કે રીનોવેશન કરતી વખતે આર.સી.સી. સ્ટ્રક્ચરની અંદર તોડ ફોડ કરશે કે કોર કટીંગ કરશે જેનાથી ઇમારતની સ્ટ્રક્ચરલ અને સ્ટ્રેન્થને નુકશાન થાય તો અન્ય યુનિટ ધારકો બિલ્ડીંગનું વહીવટી તંત્ર કે સર્વીસ સોસા. તમોને તેમ કરતાં અટકાવવા હક્કદાર રહેશે અને તેના માટે જે કાયદેસરની દિવાની કે ફોજદારી કાર્યવાહી કરવાની થાય તે કરી શકશે અને આ માટે સોસાયટીને થતા તમામ વકિલ ખર્ચ, નોટીસ ફી વિગેરે તમારે ભોગવવાના રહેશે.

બીલ્ડીંગના મેઇન્ટેનન્સની રકમ ફલેટના ચો. ફુટ પ્રમાણે ગણતરી કરીને ચુકવવા પાત્ર થતી રકમ વહીવટીતંત્રને કે સોસાયટીને નિયમીત ચુકવી આપવાની રહેશે. તથા ભવિષ્યમા પણ આ નિયમમા કોઇ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં.

બીલ્ડીંગના મેઇન્ટેનન્સ ની રકમ સિવાય બાકીની કોમન ફેસીલીટીઝ જેવી કે કલબ હાઉસ, કોમન ગાર્ડન, મેઇન ગેઇટ, સીક્યુરીટી કેબીન, આંતરિક રસ્તાઓ, કમ્પાઉન્ડ વોલ, કોમન લાઇટસ, સી.સી ટીવી કેમેરા, બોર વેલ પંપ ઇન્ટરકોમ, જનરેટર વપરાશ, વગેરેની જાળવણી તથા તેનો ખર્ચ, મેઇન ગેઇટ ઉપરની સીક્યુરીટીઝના ખર્ચ, કલબ હાઉસના ખર્ચ, કોમન ગાર્ડનની જાળવણીના ખર્ચ, કમ્પાઉન્ડ વોલ તથા (બિલ્ડીંગની ટેરેસ નહીં) સાફસફાઇના ખર્ચ, તેના જાળવણી તેમજ વપરાશી ખર્ચ, કોમન વેરાઓ, જી.એસ.ટી., કોમન લાઇટના બીલો, બિલ્ડીંગ સિવાયનો વિગેરે પ્રકારના તમામ કોમન ખર્ચોઓ આખી વસાહતના જે કોમન ખર્ચ આવે તે ખર્ચોમા ના મેઇન્ટેનન્સ માટે ફલેટના ચો.ફુટ દીઠ રૂ.

અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે બીજા પક્ષનાએ સર્વીસ સોસાયટીને ચુકવવાના રહેશે. આ રકમમાથી માત્ર કોમન ફેસીલીટીઝનું મેઇન્ટેનન્સ કરવાનું રહેશે. તે રકમમાથી બીલ્ડીંગના મેઇન્ટેનન્સ માટે કોઇ રકમ વાપરવાની રહેશે નહીં. આ રકમ બેન્કમા મુકવાથી તેમાથી મળતા વળતર કે વ્યાજની રકમ કોમન ફેસીલીટીઝનું મેઇન્ટેનન્સ માટે વાપરવાની રહેશે. તેમ કરતા આ રકમ ઘટે તો જરૂરીયાત મુજબ ફંડ બીજા પક્ષનાએ તેના હિસ્સે આવતી રકમ સોસાયટીને ચુકવવાની રહેશે. તેમજ મેઇન્ટેનન્સ માટે જો કોઇ એજન્સી સાથે કરાર કરવામા આવે તો તે કરારની તમામ શરતો પક્ષકાર નંબર બે ના એ પાળવાની રહેશે. અને આવા કરાર તેઓને બંધનકર્તા રહેશે. અને તેમા વખતોવખત નક્કી થાય તે પ્રમાણેના ચાર્જેસ તેમણે નિયમીત પણે ચુકવવાના રહેશે.

ભવિષ્યમા જ્યારે પણ બીલ્ડીંગને ફરી વખત કલરકામ અથવા કોઇ પ્રકારનું રીપેરીંગ નુ કામ કરવાનું સોસાયટી કે વહીવટીતંત્ર નક્કી કરે તો તેમા ફરજિયાત પણે પુરતો સાથ સહકાર આપવાનો રહેશે. તથા તે અંગે જે કંઈ ખર્ચ થાય તેમા બીજા પક્ષકારના ભાગે જે રકમ આપવાની આવે તે રકમ પક્ષકાર નંબર બે ના એ સોસાયટીને કે વહીવટીતંત્રને ફરજિયાત પણે આપવાની રહેશે. તથા બીલ્ડીંગ અથવા કોઇ ફલેટને લગતા રીપેરીંગ કામ દરમ્યાન બીજાના ફલેટમા જઇને રીપેરીંગ કામ કરવાનું થાય તો પક્ષકાર નંબર બે ના એ તેમા પુરો સહકાર આપવાનો રહેશે.

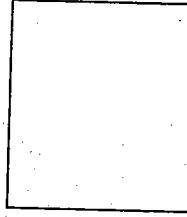
સોસાયટીના વહીવટી તંત્ર કે સોસાયટી આ બીલ્ડીંગના સંચાલન માટે જે નિતિનિયમો બનાવે તેનું પક્ષકાર નંબર બે ના એ ફરજિયાત પાલન કરવાનું રહેશે. તે મુજબ પક્ષકાર નંબર બે ના એ તેમા ફરજિયાતપણે સભ્ય તરીકે જોડાવાનું રહેશે.

બીલ્ડીંગના બાંધકામના બાહ્ય સ્ટ્રક્ચરમા કે એલીવેશનમા ફેરફાર થઇ જાય તેવા કોઇ ફેરફાર પક્ષકાર નંબર બે ના કરી શકશે નહીં. તેમજ સરકાર દવારા કે સોસાયટી દવારા પ્રતિબંધિત હોય તેવું કે અન્ય ફલેટ હોલ્ડરોને હેરાનગતિ કે મુશ્કેલી થાય કે કોઇ ન્યુસન્સ થાય તે રીતે તમો ફલેટનો વપરાશ કરી શકાશે નહીં. કે સદરહુ ફલેટનો રહેણાક સિવાય કોઇ અન્ય કોઇ વ્યાવસાયિક હેતુ જેવા કે ટયુશન ક્લાસીસ, બંચુટી પાર્લર તેમજ માલ સામાનના સ્ટોરેજ વિગેરે માટે વપરાશ કરી શકાશે નહીં. વહીવટી તંત્ર જે નિયમો બનાવે તેને ફરજિયાત પાળવાના રહેશે.

વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલ્કતની વિગત.

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ તાલુકા અડાજણના ગામ પાલણપોર ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૭૦ (ઉત્તર -પશ્ચિમ) બ્લોક નંબર ૧૦૮/પેકી ૨, ની બીનખેતીની જમીન ક્ષેત્રફળ ૦-૬૬-૧૭ આકાર ૧૦-૧૧, ટી.પી. સ્કીમ નંબર ૯ (પાલણપોર-ભેસાણ) ફાઇનલ પ્લોટ નંબર ૨૨ , ફાઇનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૪૬૩૨ ચો.મી. મા આયોજન કરવામા આવેલ 'શ્રીપદ પેનોરમા' નામની રહેણાંક યોજનામા બીલ્ડીંગમા માળે આવેલ ફ્લેટ નંબર જેનું કારપેટ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી તથા બાલ્કની અને વોશ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી બન્ને મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી તથા બિલ્ડઅપ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી છે. તથા સમગ્ર બીલ્ડીંગના બાંધકામ તળે આવેલ જમીનમા બાંધકામના પ્રમાણમા ફાળે પડતી વણ વહેંચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન. તેના અંદરના તથા બહારના તમામ પ્રકારના હક્ક હિત હિસ્સા સાથે.

કબુલત આપનાર.



પહેલા પક્ષવાળા.

“ શુભ એન્ટરપ્રાઇઝ ”

ભાગીદારી પેટી વતી અને તરફે
પેટીના વહીવટકર્તા મુખ્ય ભાગીદાર .

(પારસકુમાર ભનુભાઈ માલાણી.)

લખાવી લેનાર

