

-: કબજા વગરના સાટાખત :-

વિક્રમ સંવત ના ને.....વાર તારીખ
..... મી માહે..... સને.....ના અગ્રજી દીન

આ સાટાખતનો કરાર લખાવી લેનાર ચાને પહેલા પક્ષના :-

નામ -----

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

----- જી. સુરતના. મો.ન.

Pan No.

જોગ લી.

આ સાટાખતનો કરાર લખી આપનાર ચાને બીજા પક્ષના :-

માફતી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેટી એક રજીસ્ટર્ડ ભાગીદારી પેટી જે ધી ઇન્ડિયન
પાર્ટનરશીપ એક્ટ અન્વયે રજીસ્ટર્ડ થયેલી છે, જેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર જી.યુ.જે./
એસ.આર.ટી./ (૧૭) ૪૨૧૧૪ તા. ૧૬/૦૧/૨૦૧૫ છે. જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફિસનું
સરનામું ૧૦૯, પ્રથમ માળ, પ્રભુદર્શન રો હાઉસ, શ્યામધામ ચોક, પુલા-સીમાડા રોડ,
સુરત છે.

(Pan no. AAYFM 6474 A)

વતી અને તરફે લેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર :-

કાંતિભાઈ ઇનજીભાઈ જાજડીયા

જાતના હિન્દુ, ઉ.વ.આ. : ૩૮, ઇંધો : વેપાર, રહે. : ૫૩, સનસીટી રો-હાઉસ, પેદર
રોડ, મોટા વરાછા, સુરતના... મો. નં. ૯૮૨૪૫-૭૩૦૨૭

આથી આપણે પક્ષકારો વચ્ચે આ કબજા વગરના સાટાખત ચાને કરારના
લેખ થકી જણાવે છે છીએ કે :-

For M... Developers

Partner

ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-રજીસ્ટ્રીક્ટ સુરત સીટી-૩ (નવાગામ), તાલુકો પુણા (સીટી), શહેર સુરત, મોજે ગામ સીમાડા ના બ્લોક નં. ૬૩, રે.સ.નં. ૩૧ થી નોંધવામાં આવેલ બીનખેતીની જમીન, કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૨૧ (સરથાણા-સીમાડા) ફા. પ્લોટ નં. ૧૭ ફાળવવામાં આવેલ છે. કે જેનું રેવન્યુ દફતર મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૬.૦, આરે ૮૧, ૯૫ ચોરસ મીટર છે ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ૫૩૧૯.૦૦ ચો.મી. જે સૈદ્ધાંતિક વિકાસ પરવાનગી મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૩૨૮.૦૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર “ મલુરમ રેસીડેન્સી ” સોસાયટીનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જેમાં લો-રાઇઝ બિલ્ડીંગો “એ, બી, સી, ડી, ઇ, એફ, જી અને એચ ” એમ કુલ આઠ બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. મજકુર લો-રાઇઝ બિલ્ડીંગો પૈકી “ ” બિલ્ડીંગમાં આવેલ --- માળે ફ્લેટ નં.---- વાળી, જેનો કારપેટ એરીયા.....ચો.મી. જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા -----ચો.મી. થાય છે. વાળી મીલકત.

મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજના પૈકી મજકુરના પહેલા પક્ષનાથે વેચાણ લેવા નકડી કરેલ રહેણાંક કામ વાણીજય હેતુમાટેની મિલકત જે નીચે વર્ણવેલ છે. તેનું બાંધકામની કામગીરી શરૂ કરવામાં આવેલ છે. જે બાંધકામ----- ફેઝમાં થાય છે.

મજકુર મીલકત કે જે નીચે સંપૂર્ણ વિગત અને વર્ણનથી જણાવેલ છે. તે મીલકત મજકુરના પહેલા પક્ષનાથે મજકુર -ફ્લેટ/દુકાનવાળી મીલકત કારપેટ એરીયા જેમાં બહારની દિવાલો, બાલ્કની અને પેસેજ તથા ખુલ્લી ટેરેસનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ નથી તેવી બીજા પક્ષકારોની સમજુતી અને વિશ્વાસ રાખી તમામ ચાકરામાં સામેલ શરતોનું પાલન કરવાની સંમતિથી નીચેની શરતો મુજબ મીલકત વેચાણ આપવા તથા વેચાણ લેવા નકડી કરેલ છે.

સબળ બંને પક્ષકારો સાક્ષીની હાજરીમાં પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબ શરતો થયેલ છે.

-//શરતો//-

૧. મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજનાનું બાંધકામ બેઝમેન્ટ અંગે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરના તથા ઉપરના ચાર માળોનું બાંધકામ મંજુર પ્લાન, ડીઝાઇન કર્યા પ્રમાણે કરવામાં આવે છે.

૧ (a)(1) મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજનામાં નીચે વર્ણવ્યા મુજબનો ફ્લેટ/કુકાન મજકુર પહેલા પક્ષના મજકુર બીજા પક્ષના પાસે વેચાણ લેવા સહમત છે. તે રીતે મજકુરના બીજા પક્ષના મજકુરના પહેલા પક્ષનાને વેચાણ આપવા સહમત છે. જેની વેચાણ કિંમત ----- પુરા (અંકે રૂપિયા-----) થાય છે. જેના કારપેટ એરીયા----- ચો.મી. છે. જે નીચે વિગત અને વર્ણનથી જણાવ્યો છે.

(2) મજકુર ફ્લેટ/કુકાન મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલા છે. જેમાં આવેલ બાલ્કની નં. (-----) જેનો વિસ્તાર ----- ચો.મી. છે. તે રૂા. ----- (અંકે રૂપિયા-----) ના વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ છે.

(3) મજકુર કુકાન મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં આવેલ ઘોવા માટેની જગ્યા ચાને વોશ એરીયા જેનો વિસ્તાર ----- ચો.મી. છે. તે રૂા. ----- (અંકે રૂપિયા-----) ના વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ છે.

(4) મજકુર ફલેટ/દુકાન મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં આવેલ ખુલ્લી ટેરેસ જેનો વિસ્તાર ----- ચો.મી. છે. તે રૂ. ----- (અંકે રૂપિયા -----) ના વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ છે.

(5) મજકુર ફલેટ/દુકાન મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુરના બીજા પક્ષના પાસે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છે. જેમાં આવેલ પાર્કીંગ જગ્યા (પાર્કીંગ સ્પેશ જેનો નંબર ----- જે ----- માં આવેલ છે. જેનો રૂ. ----- (અંકે રૂપિયા -----) ના વેચાણ અવેજથી વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ છે.

૧.(B) મજકુર વેચાણ લેવાના નક્કી ફલેટ/દુકાન સહીત ઉપરોક્ત ૧(એ) ૧ થી ૫)માં જણાવ્યા મુજબની કુલ વેચાણ કિંમત રૂ. ----- (અંકે રૂપિયા -----) થાય છે. જે મજકુરના બંને પક્ષનાઓને કબુલ મંજૂર છે અને રહેશે સહી.

૧.(C) મજકુર વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ મીલકત મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ આ કરાર કરતાં પહેલા કુલ વેચાણ અવેજના રૂ. ----- (૧૦% થી વધારે નથી) જ્યારે બાકી મજકુરના બીજાપક્ષનાને મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ રૂ. ----- (અંકે રૂપિયા -----) નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

ક્રમ	રક	% (ટકા)	બાંધકામનું લેવલ
૧	મ		
૨		૨૦% સુધી	ખરાર
૩		૪૦% સુધી	બિલ્ડીંગના પ્લીન્થ પુર્ણ થયેથી.
		૫૫% સુધી	વેચાણ આપેલ ફલેટ/દુકાનવાળી બિલ્ડીંગનો ૩ સ્તેજ પુર્ણ થયા

જાણી

Partners

Partner

			બાદ
૪		૭૦% સુધી	વેચાણ આપેલ ફ્લેટ/દુકાનવાળી બિલ્ડીંગનો ૫ સ્તેજ પુર્ણ થયા બાદ
૫		૮૦% સુધી	વેચાણ આપેલ ફ્લેટ/દુકાનના દિવાલ, પ્લસ્ટર, ફ્લોરીંગ, દરવાજા, બારી પુર્ણ થયા બાદ
૬		૯૦% સુધી	સેનેટરી ફીટીંગ, દાદર, લીફ્ટ એપાર્ટમેન્ટના માળના લેવલ પછી બહારના પ્લમ્બીંગ, બહારના પ્લસ્ટર એલીવેશન ટેરેસ વોટર પ્રૂફીંગ પુર્ણ થયા બાદ લીફ્ટ, વોટરપંપ, પેલીંગ, લોગી, એપાર્ટમેન્ટનું પુર્ણ થવાથી
૭		૧૦૦%	કબજો સોંપવાના સમયે કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાબાદ

૧ (d) મજકુર ફ્લેટ/દુકાન કે જે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ મજકુર મીલકતને લગતા કુલ કિંમતને લગતા તમામ ટેક્ષો મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ મજકુરના બીજાપક્ષના જણાવે તે બાંદકામ સાથે જોડાયેલ તમામ ટેક્ષો જે સરકાર દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ હોય તે મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના છે અને ભોગવવાના રહેશે સહી.

૨.(e) મજકુર ફ્લેટ/દુકાન અંગે ઉપરોક્ત નક્કી થયેલ સરકારી ટેક્ષો મજકુરના પહેલા પક્ષના દ્વારા ભરપાઈ કરવાના છે. પરંતુ સરકારથી તરફથી કે સત્તા દ્વારા તરફથી વધારાનો ટેક્ષ લાગુ કરવામાં આવે ત્યારે જાહેર કરેલ હુકમ, નિયમ કે અધિનિયમ મુજબ જાહેર કરવામાં આવ્યા હોય તે વધારાના ટેક્ષ

For Muzkur Deshpanders

Partner

રૂપે મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ ભરપાઈ કરવાના છે કે જે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ મજકુર મીલકતને લગતા કુલ કિંમતને લગતા તમામ ટેક્ષો મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે તે બાદ મજકુરના બીજા પક્ષના જણાવે તે બાંધકામ સાથે જોડાયેલ તમામ ટેક્ષો જે સરકાર દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવેલ હોય તે મજકુરના પહેલાપક્ષનાને ભરપાઈ કરવાના છે અને ભોગવવાના રહેશે નહીં.

૧(એફ) મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુરના પહેલા પક્ષના કે જેઓએ મજકુર મીલકત વેચાણ અવેજના પહેલા ચુકવણા કર્યા હોય જેના ઉપર રીનેટ આપી શકશે જે સમય કે તેવા અવેજના હપ્તા કેટલા સમય અગાઉ ચુકવવામાં આવ્યા હોય તે રીનેટ રીવીઝન કે ઉપાડને ધ્યાને રાખીને રહેશે નહીં તે ફક્ત એક વખત મજકુરના પહેલા પક્ષનાને આપી દેવામાં આવી હોય.

૧(જી) મજકુર યોજાનના મજકુર મીલકત અંગે બિલ્ડીંગનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ કબજા પ્રમાણપત્ર થાને ઓકયુપાન્સી સર્ટીફિકેટ મેળવ્યા બાદ વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ કારપેટ એરીયામાં ફરફાર ૩ % (ટકા) થી વધારે માલુમ પડે તો મજકુરના વેચાણ લેનારા પાસે વધારાની રકમ લેવાની રહેશે. બીજા ચુકવણાના પ્લાન સાથેભોગવાની રહેશે જ્યારે ઘટાડો માલુમ પડે તો મજકુરના પહેલાપક્ષના વધારાના અવેજના ૪૫ દિવસમાં વાર્ષિક વ્યાજ સાથે ચુકવવાની રહેશે.

૧(એચ) મજકુરના પહેલાપક્ષના મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજના કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવણા કોઈપણ હેડ હેડળ કે કાચદેસરની બાકી નીકળતી રકમ સામે મજકુરના બીજાપક્ષનાને લેણી બાકી પડતી અવેજની રકમ ડિસ્ક્રીશન મુજબ સરભર કરવા માટે મજકુરના પહેલાપક્ષના સંમતિ આપે છે. જેમાં મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ કોઈવાંધો લેવાનો નથી.

For Developers

- ૨.૧ મજકુર જમીન આવેલ મજકુર યોજના અંગે જે તે સક્ષમ સ્થાનિક સત્તાધીશ થકી પ્લાન મંજુર કરવામાં આવ્યા હોય જેમાં લાગુ પાડેલ શરતો પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને મજકુરના પહેલા પક્ષનાને મજકુર વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મીલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે સંબંધીત સ્થાનિક સત્તાધીશ પાસેથી કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પુણતિ પત્ર મેળવવાનું રહેશે સહી.
- ૨.૨ મજકુર જમીનમાં મજકુર યોજનામાં અંગે મજકુરના વેચાણ લેનારા પહેલા પક્ષના માટે સમયમર્યાદા અનિવાર્ય છે એટલે કે, મજકુરના બીજાપક્ષનાએ સમયસર બાંધકામની યોજના પૂર્ણ કરી મજકુરના પહેલા પક્ષનાને એલોટમેન્ટ કરી આપવાનું છે. જે અંગે કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાનાદ અથવા પુણતિ પ્રમાણપત્ર મળ્યાનાદ કોમન સગવડો મજકુર યોજાનના એસોસીએશનને સુપ્રત કરવાના રહેશે. તેવી જ રીતે મજકુરના વેચાણ લેનારા પહેલાપક્ષનાએ ઉપર મુજબ નકકી થયેલ વેચાણના અવેજની હપ્તાઓમાં ચુકવણી મજકુરના બીજાપક્ષનાને સમયસર કરવાની રહેશે સહી.
૩. મજકુર જમીનમાં આયોજીત મજકુર યોજનામાં મળવાપાત્ર ફુલ FSI તથા વધારાની મળવાપાત્ર FSI જે સરકારી પરીપત્ર મુજબ વધારાની મળવાપાત્ર FSI જે મજકુર બીજાપક્ષના દ્વારા મજકુર યોજનામાં વાપરવા માટે સુચિત કરવામાં આવેલ હોય તો તેની ભવિષ્યમાં મળવાપાત્ર FSI મજકુરના બીજાપક્ષનાની છે અને રહેશે સહી.
- ૪.૧ મજકુર યોજનામાં જણાવ્યા મુજબની યોજના સંપૂર્ણ રીતે સમય મર્યાદા જે નકકી કરવામાં આવેલ છે. તે સમયમાં પૂર્ણ કરવાનો છે. કોઇસંજોગોમાં મજકુરના બીજાપક્ષના યોજના સમયમર્યાદા પૂર્ણ કરવાનો છે. કોઇ સંજોગોમાં મજકુરના બીજાપક્ષના યોજના સમયમર્યાદામાં પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અને મજકુરના પહેલા પક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો મજકુરના

બીજાપક્ષ નાનાએ મજકુરના પહેલા પક્ષનાને વ્યાજ ટકાના દરે વાર્ષિક તમામ વેચાણ અવેજ જે મજકુરના પહેલાપક્ષનાનાએ મજકુરના બીજાપક્ષનાને ચુકવ્યા છે તે રકમના કે ચુકવેલ વેચાણ અવેજના જયા સુધી મજકુર મીલકતનો કબજો સુપ્રત મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કરવામાં નહીં આવે વ્યા સુધી ચુકવવા સંમત છે તેવી જ રીતે મજકુરના પહેલાપક્ષના મજકુર મીલકત અંગેના ઉપર જણાવ્યા મુજબ વેચાણ અવેજના ચુકવવા મજકુરના બીજાપક્ષનાને નહીં કરે તો તે લેટ ચાને ચુકવવાના બાકી રકમ ઉપર વ્યાજ ટકા દરે વાર્ષિક ચુકવવા મજકુરના પહેલાપક્ષના સંમત છે.

૪.૨ મજકુર ચોજનાની ઉપરની શરતને આધીન મજકુર બંને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ લેટ પેમેન્ટ વ્યાજના ધારા ધોરણને બાંધ આવ્યા વગર મજકુરના પહેલા પક્ષનાનાએ મજકુરના બીજાપક્ષનાને ચુકવવાની રકમ ચુકવવામાં કસુર થાય જેમાં સરકારી વેરાઓ સહીત ચુકવવામાં કસુર કરે અને તેવા વેરા ચુકવવામાં મજકુરના પહેલાપક્ષના ગ્રાહ વખત કસુર કરે તો તો મજકુરના બીજાપક્ષના આ કરારની શરત મુજબ મજકુર વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ કરાર રદ કરી શકશે. પરંતુ મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુરના વેચાણ લેવાની નક્કી કરેલ મજકુરના પહેલા પક્ષનાને ૧૫ દિવસની લેખીતમાં નોટીસ આપવાની રહેશે. જે રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ એ.ડી.થી કે તે સરનામે તથા ઇ-મેઇલ એડ્રેસ ઉપર મેઇલથી મજકુર કરાર રદ કરવા બાબતાનો આશય જણાવવાના રહેશે. મજકુરના નોટીસમાં જણાવેલ સમયમાં મજકુરના પહેલા પક્ષનાના ભરપાઈ કરવાની કસુર કરે તો મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુર વેચાણ કરાર રદ કરવા હકકદાર થાય સહી અને રહેશે સહી.

મજકુર બીજાપક્ષનાએ મજકુર કરાર ૨૯ થયાના ૩૦ દિવસની અંદર રીફંડ જે મજકુરના પહેલા પક્ષનાએ મજકુરના બીજાપક્ષનાને ચુકવ્યા હોય તે રકમ પરત કરવાની રહેશે.

૫. મજકુર જમીનમાં આવેલ મજકુર યોજના અંગે ફ્લોરી..... અને ફીટીંગ અને સવલતો જેવી કે લીફ્ટ બ્રાંડ અથવા કિંમત યાને રેંજ તેના વિકલ્પ આપવામાં આવેલ છે. જે આ સાથે રજુ કરેલ એનેક્સર-સીમાં જણાવવામાં આવેલ છે.

૬. મજકુર યોજનામાં મજકુર મીલકત મજકુરના વેચાણ લેવા નકકી કરેલ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને તારીખ એ અથવા પહેલા કબજો સુપ્રત કરવામાં (કાબુ બહારના કારણો સિવાય) કસુર કરે તો તે મજકુરના બીજાપક્ષનાને ઉપર મુજબ મળેલ વેચાણ અવેજની રકમ જે તારીખે મળી હોય તે તારીખથી મજકુરના વ્યાજ ચુકવાનું રહેશે

૭.૧ મજકુર યોજનામાં અંગે મજકુર મીલકતના જે તે સક્ષમ સતાવીશ તરફથી કબજા પ્રમાણપત્ર મળેથી મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુર કરાર મુજબ વેચાણ અવેજની ચુકવણી થયા બાદ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને લેખિતમાં કબજો સોંપવા બાબતે જાણ કરવાની રહેશે ત્રણ માસની અંદર મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુર પહેલાપક્ષનાને નોટીસ આપવામાં આવી હોય ત્યારથી મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને આપવા સહમત થાય છે અને મજકુરના પહેલા પક્ષના મજકુર નાટીસનો અમલ કરવામાં રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ પુર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો ત્યારથી મજકુરના પહેલા પક્ષના મેઈન્ટેનન્સની ચુકવણી કરવા સહમતી સમજવાની રહેશે. મજકુરના મેઈન્ટેનન્સ રકમ એસોસીએશન દ્વારા નકકી કરવામાં આવ્યા હોય અને મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કબજા પ્રમાણપત્ર મળ્યાના સાત દિવસમાં લઈ લેવા લેખિત જાણ કરશે.

For... Developers

Partner

- ૭.૨ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને મજકુરના બીજાપક્ષના દ્વારા મજકુર મીલકત કબજો લઈ લેવા માટે જાણ કર્યેથી ૧૫ દિવસથી અંદર મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુર મીલકતનો કબજો લઈ લેવાનો રહેશે.
- ૭.૩ મજકુરના બીજાપક્ષના દ્વારા મજકુરના પહેલાપક્ષનાને મજકુર મીલકતનો કબજો સ્વીકાર માટે જાણકારી આપ્યા બાદ મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ જરૂરી તમામ બાંહેધરી, અન્ડરટેકીંગ, દસ્તાવેજો કે જે મજકુર કરારમાં જણાવ્યા છે. તે સહીત મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરવાનો રહેશે. પરંતુ આ કરારમાં જણાવ્યા મુજબના સમય મર્યાદામાં મજકુરના પહેલાપક્ષના કબજો લેવામાં કસુર કરે તો મજકુર મીલકત અંગે મેઈન્ટેનન્સ ભરપાઈ કરવા મજકુરના પહેલાપક્ષના જવાબદાર રહેશે.
- ૭.૪ મજકુર મીલકતનો કબજો મજકુરના બીજાપક્ષના દ્વારા મજકુરના પહેલાપક્ષનાને સુપ્રત કરવામાં આવ્યો હોય જે તારીખે મજકુર મીલકતનો કબજો મજકુરના બીજાપક્ષના સુપ્રત કરવામાં આવ્યો હોય તેમાં પાંચ વર્ષ દરમ્યાન મજકુરના પહેલાપક્ષના મજકુરના બીજાપક્ષના સ્ટ્રક્ચરલ અથવા વર્કમેનશીપની ખામીઓ કે સેવાન ગુણવત્તા અંગે મજકુરના બીજાપક્ષના દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે. મજકુર ખામીઓ સુધારવામાં મજકુરના બીજાપક્ષના કસુર કરે તો મજકુર રેરાના કાયદા મુજબ વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે. તેમજ મજકુરના બીજાપક્ષના સ્ટ્રક્ચર ખામીઓ તથા મજકુરના બીજાપક્ષનાની કટ્ટોલ બહાર હોય તેવી ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહીં.
૮. મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ વેચાણ લેવા નક્કી કરેલ મીલકતનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાક/વાણિજ્ય હેતુમાટે વપરાશ કરવાનો રહેશે તથા પાર્કીંગનો ઉપયોગ ફક્ત વાહનો પાર્ક કરવા માટે જ કરવાનો રહેશે.

૯. મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુર સોસાયટીના રજીસ્ટર અથવા એસોસીએશન કે લીમીટેડ કંપની બનાવવા જેમાં મજકુરના બીજાપક્ષના દ્વારા જણાવવામાં આવેલ હોય તેવા હેતુમાટે સભાસદ તરીકે જોડાવવાનું રહેશે. જેમાં સુચિત સોસાયટીના બાયલોઝ સામેલ કરી જરૂરી સહી સંમતિ મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કરાવો ૭ દિવસમાં આપવાના છે. જેથી મજકુરના બીજાપક્ષના કોમન ઓર્ગનાઈઝેશન ઓફ સોસાયટીને રજીસ્ટર કરી શકે. કો.ઓ.સોસાયટી કે બાયલોઝ અથવા મેમોરેન્ડમ અથવા આર્ટિકલ્સ ઓફ એસોસીએશનના ખરડામાં સક્ષમ સત્તાધીશ દ્વારા જરૂરી હોય તેવા ફેરફાર કરવામાં આવે તો તેમાં મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ વાંધો લેવાના રહેશે નહીં.

૯.૧ મજકુરના બીજાપક્ષના દ્વારા મજકુર મીલકત કબજો સુપ્રત કરવા આપવામાં નોટીસના ૧૫ દિવસમાં મજકુરના પહેલાપક્ષના કારપેટ એરીયાના સપ્તમાણ શેર ભરવા જવાબદાર થશે જેવા કે સ્થાનિક વેરા, વિકાસ વેરો, સ્થાનિક સત્તાધીશ દ્વારા લાગુ પાડવામાં આવતા તમામ વેરાઓ પાલીવેરો, વીમો, કોમન લાઈટો, કલાર્ક, રીપેરીંગ, બીલ કલેશના પગાર, ચોક્કીદાર સ્વીમર અને અન્ય ખર્ચાઓ જરૂરી તમામ ખર્ચાઓ મજકુર સોસાયટીની જાણકારી માટે કરવામાં આવ્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ નક્કી થાય તે પહેલા મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુરના બીજાપક્ષનાને માસીક-----
----- રૂા. ભરખાઈ કરવાના છે. આવી રકમ ઉપર મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કોઈ બ્રાજ આપવામાં આવશે નહીં. મજકુર રકમ સોસાયટીમાં તબદીલ થાય નહીં ત્યાં સુધી મજકુરના બીજાપક્ષના પાસે છે.

૧૦. મજકુર યોજના અંગે મજકુરના બીજાપક્ષના દ્વારા મજકુરના પહેલાપક્ષનાને મજકુર મીલકતનો કબજો સુપ્રત કરતાં પહેલા મજકુરના બીજાપક્ષનાએ જે

For further information

બહારના ચુકવણી આપવાનો રહેશે. જેનો સમાવેશ મજકુર મીલકતના વેચાણ અવેજમાં સમાવેશ થયેલ નથી.

૧૧. મજકુર પહેલાપક્ષનાએ મજકુરના બીજાપક્ષનાને અલગથી કાયદાકીય ખર્ચાઓ, વકીલ ફી, પ્રોફેશનલ ફી, સોસાયટી બનાવવા અંગેના તમામ ખર્ચા અલગથી ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૨. મજકુરના બીજાપક્ષનાને મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ રજીસ્ટ્રેશન વેચાણ દસ્તાવેજ સ્ટેમ્પ પેપર, રજી.ફી, વિગેરે મજકુરના તમામ ખર્ચ તથા મજકુર રજીસ્ટર સોસાયટી સુચિત સોસાયટી સુચિત સોસાયટીના કોમન ખર્ચ અંગે ફાળો પડતો ખર્ચ ચુકવી આપવાના રહેશે.

૧૩. મજકુરના બીજાપક્ષના આ કરાર થકી મજકુરના પહેલાપક્ષનાને બોહેધરી આપી જાહેર કરે છે કે..

(૧) મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુર જમીન ઉપર કરેલ પ્રોજેક્ટ ચાને આયોજન અંગે ટાઈટલ અંગે સંપૂર્ણ જવાબદારી મજકુરના બીજાપક્ષનાની છે અને તે અંગે જરૂરી તમામ બોજો સહિત ટાઈટલ રીપોર્ટ માર્કેટબલ અને ચોખ્ખા છે. મજકુર યોજાનના અંગેની વિકાસ પરવાનગી પણ કાયદાકીય અને તેજ હેતુ માટેનો છે.

(૨) મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુર જમીનની માલીકી કબજો કાયદેસરનો ચાલી આવેલ છે જે માટે રજુ કરેલ મજકુર યોજનાની વિકાસ માટેની પરવાનગીઓ જે તે સક્ષમ અધિકારી સત્તા ધરાવતી ઓથોરીટી પાસે મેળવેલ છે. તેમજ જરૂરી તમામ પરવાનગી સમય અંતરે મેળવવાની છે.

(૩) મજકુર જમીન ઉપર કે જેમાં મજકુર યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે જમીનના ટાઈટલ માર્કેટબલ છે. તેની ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો

For More Details Visit : www.mahatma.org

Partner

બોજો ચાર્જ ઉભેલો નથી કે કંટવામાં આવેલ નથી તેવી ખાત્રી આથી મજકુરના બીજાપક્ષના આપે છે.

(૪) મજકુર જમીન ઉપર કે જેમાં મજકુર યોજનાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. તે જમીનના દાવા કે તકરારી કેસો થયેલા નથી કે કોઈપણ કોર્ટમાં તેવા પ્રકરણો પડતર નથી તેવી ખાત્રી આથી મજકુરના બીજાપક્ષના આપે છે.

(૫) મજકુર બીજાપક્ષનાએ મજકુર યોજના અંગે જરૂરી પરવાનગીઓ મંજૂરી લાઈસન્સ સક્કમ સત્તાધીશ દ્વારા આપવામાં આવેલ મજકુર જમીન અંગે તેમજ મજકુર યોજના અંગે તે તમામ યોગ્ય અને કાયદાકીય પ્રકીયા થકી મેળવેલ છે. મજકુર પરવાનગી તથા મંજૂરીનું કાયદાકીય પાલન કરવા મજકુરના બીજાપક્ષના સહમત છે.

(૬) મજકુર યોજનામાં જલાબ્યા મુજબ અથવા મજકુર યોજના હેઠળ થાય ત્યાં સુધી મજકુરના બીજાપક્ષનાને આ કરાર કરવાનો કાયદાકીય હકક પહોંચે છે. અને મજકુરના પહેલાપક્ષનાના હિત હકક આ ટાઈટલને ખોટી અસર થાય તેવા કોઈ કરવા કરાવવાના નથી.

૧૪. (૧) મજકુરના પહેલાપક્ષના મજકુરના બીજાપક્ષના દ્વારા જ્યારે કબજો સુપ્રત કરવામાં આવે ત્યારબાદ તે તારીખ પછી મજકુર યોજનાની સોસાયટીના દ્વારા મેન્ટેનસ કરવાનું રહેશે સહી

(૨) મજકુર મીલકત અંગેના મજકુર પહેલાપક્ષના દ્વારા મજકુરના બીજાપક્ષનાને તમામ ચુકવવાપાત્ર રકમો વેરા સહીત ભરપાઈ કરવાપાત્ર રકમો મજકુરના બીજાપક્ષનાને ચુકવી આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી મજકુર મીલકતના ભાડે વેચાણ કે અન્ય રીતે વ્યવહાર વ્યવસ્થા મજકુરના પહેલાપક્ષના કરી કરાવી શકશે નહીં.

(૩) મજકુર યોજનામાં આવેલ કોમન સોસાયટી કે સુચિત સર્વિસ સોસાયટીના નિયમો કે ઘાસા ઘોરણોમાં જે તે સમયે કરેલ સુધારા વધારા માન્ય રાખવાના રહેશે. તેનું તમામ સભ્યો સહિત મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ પાલન કરવાનું રહેશે. અને તમામવેરાઓ, સોસાયટીના ખર્ચાઓ, કોમન મેન્ટેનન્સ સહિત અન્ય લેણાઓ આ કરારની શરત મુજબ ચુકવવાની જવાબદારી મજકુરના પહેલાપક્ષનાની છે.

(૪) મજકુર મીલકતનો કબજો સોંપવા બાદ ચાને કબજો મજકુરના પહેલાપક્ષના મેળવ્યા બાદ તથા તે પહેલા મજકુરના બીજાપક્ષના ધ્વારા નિયમ કરવામાં આવેલ તમામ એજન્સીઓ કે કાર્ય કરતી તમામ માણસો મજકુર મીલકતમાં દાખલ કરવા માટે તથા મજકુર મીલકતની ચકાસણી અર્થે દાખલ કરવા માટે મજકુરના બીજાપક્ષના હક્કદાર છે અને રહેશે સહી.

૧૫. મજકુરના બીજાપક્ષનાએ મજકુર યોજના અંગે મજકુર યોજનામાંથી મળેલ ડિપોઝીટ, એડવાન્સમની, શેર કેપીટલ રકમ, સોસાયટીના કોમન ખર્ચ માટે હોય કે બહારના મેન્ટેનન્સના નાણાં, અન્ય કાયદાકીય ચાર્જીસ હોય એટલે કે જે હેતુમાટે રકમ સ્વીકારવામાં આવેલ હોય તે માટે સતતગથી એકાઉન્ટ ખોલાવી ડિપોઝીટ કરી તેવા હેતુમાટે વાપરવાના રહેશે સહી.

૧૬. મજકુર મીલકત કે જે મજકુરના પહેલાપક્ષનાને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. જેનો કબજો મજકુરના પહેલાપક્ષનાને સોંપવામાં આવે ત્યારબાદ તમામ ખુલ્લી જમીન, પાર્કિંગની જગ્યા, લોબી, દાકરો, ટેરેસ તે તમામ મજકુરના બીજાપક્ષનાની મીલકત રહેશે. જ્યારે મજકુર તમામ મીલકત મજકુરના તમામ સભ્યોને તબદીલ કરવામાં આવે ત્યારબાદ મજકુરના બીજાપક્ષનાની રહેશે નહીં.

For and on behalf of

Partner

૧૭. મજકુર ચોજનામાં આવેલ મજકુર મીલકત કે મજકુરના પહેલાપક્ષના વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. જે અંગે મજકુર વેચાણનો કરાર કર્યાબાદ અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિ સંસ્થાને ગીરો કરશે નહીં. અને કરવામાં આવે તો મજકુરના પહેલાપક્ષના હક્ક હિતને કોઈપણ અસર થશે નહીં તેવી ખાત્રી મજકુરના બીજાપક્ષના આપી જાહેર કરે છે.
૧૮. મજકુર ચોજનામાં મજકુરના પહેલાપક્ષના દ્વારા બુર્કીંગ કરવામાં આવે અને મજકુર બુર્કીંગ ટ્રાંઝેક્શનની તરીકે મજકુરના બીજાપક્ષનાને આપ્યા બાદ મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુરના પહેલાપક્ષના જાહેર કરેલ કરારની શરતો મુજબ મજકુર વેચાણ કરાર રજી.કરવા અંગે ૩૦ દિવસમાં સમય આપશે મજકુર કરાર ૩૦ દિવસમાં મજકુરના પહેલાપક્ષના દ્વારા કરવામાં નહીં આવે તો તે અંગે મજકુરના પહેલાપક્ષનાને મજકુરના બીજાપક્ષના મજકુર થયેલ કસુર અંગે ૧૫ દિવસથી નોટીસ આપશે તેના ૧૫ દિવસમાં અંદરના અમલ કરવામાં નહીં આવે તો તે થયેલ બુર્કીંગ મજકુરના બીજાપક્ષના રદ કરી શકશે. જે અંગે આપેલ બુર્કીંગ ડીપોઝીટ રકમ વગર વ્યાજે મજકુરના પહેલાપક્ષનાને પરત કરવામાં આવશે.
૧૯. મજકુરના બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ પુરેપુરો આખો કરાર તમાં જણાવેલ પુરેપુરી મીલકત વિગત તથા પરિશિષ્ટ અને એનેક્સરો સહિત જે વિષય વસ્તુ સાથેનો તમામ સમજુતીઓ, કોઈ અન્ય કરારો, એલોટમેન્ટો, પત્ર, પત્રવ્યવહારો, વ્યવસ્થાઓ લેખિત અથવા મૌખિકમાં થયેલ હોય જે મજકુર મીલકત માટે થયેલ હોય તે આથી રદબાતલ ગણવાની છે.
૨૦. મજકુર ચોજનાના મજકુર મીલકત અંગે થયેલ કરાર ચાને વેચાણનો કરારમાં કોઈપણ પ્રકારનો સુધારો મજકુરના પહેલાપક્ષના સુધારો મજકુરના પહેલાપક્ષના તથા મજકુરના બીજાપક્ષનાઓની સહસમંતિથી જ થઈ શકશે.

For Mediator/Developers

Partner

૨૧. મજકુર યોજનામાં મજકુર મીલકત અંગે મજકુરના પહેલાપક્ષનાએ મજકુરના બીજાપક્ષના સાથે કરેલ કરાર યાને વેચાણ કરારની તમામ શરતો મજકુરના પહેલાપક્ષના દ્વારા અન્ય વ્યક્તિ કે સંસ્થાને તબદીલ કરવામાં આવે તો તે તમામ લેનારને લાગુ પડશે યાને બંધનકર્તા રહેશે નહીં.
૨૨. મજકુર યોજનામાં અંગે મજકુરના બંને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ કરારની તમામ શરતો પૈકી કોઈ શરતો, નિયમો, અધિનિયમો રદ કરવામાં આવે તો તે સિવાયની અન્ય શરતો લાગુ પડશે. તેને કાયમ અમલ કરવાનો રહેશે નહીં.
૨૩. મજકુર યોજનામાં આવેલ તમામ મીલકતો માટે મજકુરના પહેલાપક્ષનાને કબજો સુપ્રત કર્યા પહેલા અથવા કબજો સુપ્રત કર્યાબાદ કોમ ચાર્જીસ કે કોમન મેન્ટેનન્સ કે વેરાઓ અંગે મજકુર મીલકતના કારપેટ એરીયાના પ્રમાણમાં યાને મજકુરના બીજાપક્ષના દ્વારા આયોજિત યોજાનના સુલ કારપેટ એરીયાના સપ્રમાણમાં રહેશે.
૨૪. મજકુર યોજનામાં સમાવવામાં આવેલ મજકુર મીલકત અંગેના તમામ વેચાણ કરારમાં જણાવેલ તમામ દસ્તાવેજ એકત્રકબુટ કરી આપશે અને તેવા કરારમાં જણાવે શરતો અંગે તથા દસ્તાવેજમાં જણાવવામાં આવનાર હોય તે તમામ બોગવાઈઓનો અમલ કરવાનો છે.
૨૫. મજકુરના બીજાપક્ષના તથા પહેલાપક્ષના વચ્ચે મજકુર કરાર મજકુરના બીજાપક્ષનાની જગ્યામાં કે મજકુરના પહેલાપક્ષના અને મજકુરના બીજાપક્ષના સાથે નકડી થયા મુજબ સબ રજીસ્ટારની કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ તે મુજબ મજકુર કરાર----- જગ્યાએ કરવામાં આવેલ છે.

To: _____

Partner

૨૬. મજકુરના પહેલાપક્ષના તથા મજકુરના બીજાપક્ષના દ્વારા આ કરાર સ્વીસ્ટ્રેશન માટે યોગ્ય સ્વીસ્ટ્રેશન ઓફીસમાં કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા રજુ કરી એકત્રીકરણ કરવાનો હતો તે સમય મર્યાદામાં કરવામાં આવેલ છે.
૨૭. મજકુરના યોજનામાં મજકુરના બંને પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ વેચાણ કરારમાં જણાવ્યા મુજબના રહેઠાણના સરનામાં તથા આ કરારમાં વર્ણવેલ કે દર્શાવવામાં આવેલ મજકુરના પહેલા પક્ષનાનું નામ :-----
- સરનામું:-----
- ઈ-મેઈલ આઈડી:-----

-: શિકિયુલ :-

-: વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ મિલકતની વિગત :-

ડિસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-રજીસ્ટ્રીક્ટ સુરત સીટી-૩ (નવાગામ), તાલુકો પુણા (સીટી), શહેર સુરત, મોજે ગામ સીમાડા ના બ્લોક નં. ૬૩, રે.સ.નં. ૩૧ થી નોંધવામાં આવેલ બીનખેતીની જમીન, કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નંબર ૨૧ (સરથાણા-સીમાડા) ફા. પ્લોટ નં. ૧૭ ફાળવવામાં આવેલ છે. કે જેનું રેવન્યુ દફતર મુજબનું ક્ષેત્રફળ હે.૦, આરે ૮૧, ૮૫ ચોરસ મીટર છે ફાઇનલ પ્લોટ મુજબનું ૫૩૧૯.૦૦ ચો.મી. જે સૈધ્ધાંતિક વિકાસ પરવાનગી મુજબ ક્ષેત્રફળ ૫૩૨૮.૦૦ ચો.મી. વાળી બીનખેતીની જમીન ઉપર “ મધુરમ રેસીડેન્સી ” સોસાયટીનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. જેમાં લો-રાઇઝ બિલ્ડીંગો “એ, બી, સી, ડી, ઇ, એફ, જી અને એચ ” એમ કુલ આઠ બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરવાનું આયોજન કરવામાં આવેલ છે. મજકુર લો-રાઇઝ બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ “ ” માં આવેલ — માળે ફ્લેટ નં.— વાળી વાળી મીલકત જેનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ ——— ચો.મી., તથા તળની જમીનમાં ઘણપહેચાયેલ હિસ્સા સહીત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદર તથા બહારના તમામ

હકકો સહીત તમોને વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. — ટાઈપ બીલ્ડીંગની ચતુરદિશા નીચે પ્રમાણે છે.

પુર્વ :

પશ્ચિમ :

ઉત્તર :

દક્ષીણ :

આ સાટાખત લખાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના :- ફોટો

ડાબા હાથના
અંગુઠાનું નિશાન

નામ :-

સહી : _____



આ સાટાખત લખી આપનાર યાને બીજા પક્ષના :- ફોટો

ડાબા હાથના
અંગુઠાનું

નિશાન

માસ્તી ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેટી

ના વહીવટ કરતા ભાગીદાર :-

કોલિભાઈ ઘનશ્યામ વાવડીયા



સહી : _____

માસ્તી ડેવલોપર્સ

સુરેશ