

ડીસ્ટ્રીક્ટ ભાવનગર

સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ભાવનગર-૨.

ભાવનગર જીલ્લા તાલુકાના ગામ મોજે ફુલસર ગામના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૮, ૨૦ પૈકી ૧ તથા ૨૦ પૈકી ૨ ની ૬૪,૯૫૨.૦૦ ચો.મીટર વાળી બીનખેતી થયેલ સુખશાંતી રેસીડન્સી તરીકે ઓળખાતી જમીનમાં આવેલ પ્લોટો પૈકીના પ્લોટ નં. એ-૭ તથા એ-૮ ની કુલ ૧૧૯૮.૨૩ ચો.મીટર જમીનમાં બંધાઈ રહેલ ઉપવન દર્શન-૧ નામના બીલ્ડીંગમાં આવેલ એ/બી વિંગના માળે આવેલ ફ્લેટ નં. જેનું ક્ષેત્રફળ ચો. મીટર (યુઝેબલ કાર્પેટ એરીયા વરંડા, બાલ્કની, વોશ સાથે) થાય છે તે ફ્લેટનો કબજા વગરનો વેચાણ અંગેનો કરાર.

અવેજ કિંમત રૂ.

/-

સ્ટેમ્પ પેપર રૂ. ૧૦૦/-.

શહેર ભાવનગર મધ્યે આજ તારીખ : માહે

સને ૨૦૧૭ ના રોજ.

પ્રથમ પક્ષે : લખાવી લેનાર યાને ખરીદનાર :-

(જેઓને હવે પછી આ વેચાણ અંગેના કરાર યાને સાટાખતમાં ખરીદનાર તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને તેના આ અર્થમાં તેઓ જાતે પોતે તથા તેઓના વંસ, વારસો, વિગેરેનો સમાવેશ થશે.)

બીજા પક્ષે : લખી આપનાર યાને વેચનાર :-

મે. શિવાનંદ ઈન્ફ્રાકોન પ્રાઈવેટ લિમીટેડ જે કંપનીઝ એક્ટ ૧૯૫૬ નીચે (U45203GJ 2013 PTC 075371 તારીખ : ૩૦/૦૫/૨૦૧૩ થી) નોંધાયેલ મર્યાદીત જવાબદારીવાળી કંપની જેનું સરનામું - ૧૧૧, અર્ધ આલય, પ્લોટ નં. ૧૫૦૬/એ, ધોધા સર્કલ, ભાવનગર. [PAN NO. AATCS 2287 D] - ના વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ડીરેક્ટર - શ્રી ઘનશ્યામસિંહ અમરસિંહ ગોહિલ ઉ.વર્ષ ૪૧ આશરે. ધંધો-વેપાર, રે. ઠે. પ્લોટ નં. ૨૬, દેસાઈનગર, ચિત્રા, ભાવનગરના. (જેઓને હવે પછી આ વેચાણ અંગેના કરાર યાને સાટાખતમાં વેચનાર અગરતો વેચનાર પેઢી તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને તેના આ અર્થમાં મર્યાદીત જવાબદારી વાળી કંપની તથા તેના ઉત્તરોત્તર ડીરેક્ટરશ્રીઓનો તથા ઉત્તરાધીકારીઓનો સમાવેશ થશે.)

જત અમો વેચાણ આપનાર વેચનાર પેઢીની માલીકી, કબજા, ભોગવટાની સ્થાવર મિલકતનો ફ્લેટ જે સદરહુ વેચાણવાળી મિલકત જેનો એક ભાગ છે તે મિલકત કે જે ભાવનગર જીલ્લા તાલુકાના ગામ મોજે ફુલસર ગામના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૮, ૨૦ પૈકી ૧ તથા ૨૦ પૈકી ૨ ની ખેતીની જમીન અલગ અલગ વેચાણ દસ્તાવેજોના આધારે બટુકભાઈ બાબુભાઈ ડોબરીયા વિગેરેએ ખરીદ કરેલ, અને તેની ૬૪,૯૫૨.૦૦ ચો.મીટર વાળી જમીન અંગેનો બીનખેતી લે-આઉટ પ્લાન રજુ કરતાં ભાવનગર મહાનગર પાલીકાના ટાઉન ડેવલપમેન્ટ વિભાગની મંજુરી નં. ૮૫ તારીખ : ૧૩/૦૨/૨૦૧૫ થી લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરેલ, અને તે જમીન કલેક્ટરશ્રી ભાવનગર દવારા તેઓના બીનખેતી અંગેના હુકમ ક્રમાંક જમીન/ ૪/ કલમ-૬૫(૧)/ ૪૫૮૫/૨૦૧૪-૧૫ તારીખ : ૦૪/૦૪/૨૦૧૫ થી બીનખેતી થયેલ, અને તે રીતેની બીનખેતી થયેલ જમીનને સુખશાંતી રેસીડન્સી નામ આપવામાં આવેલ,

એ રીતેના તેમાં આવેલ બીન ખેતી પ્લોટો પૈકીના પ્લોટ નં. એ-૭ તથા એ-૮ ની કુલ ૧૧૯૮.૨૩ ચો.મીટર જમીનમાં ધારાસરનું કોમ્પલેક્ષનું બાંધકામ કરવા ભાવનગર મહાનગર પાલીકામાં બાંધકામ પ્લાન રજુ કરતાં, ભાવનગર મહાનગર પાલીકાની ટાઉન ડેવલપમેન્ટ કચેરી દવારા બાંધકામ અંગે નીચેના ભાગમાં હુકાનો તથા તેની ઉપરના ભાગમાં પ્રથમ, બીજા, ત્રીજા, ચોથા, તથા પાંચમાં માળના બાંધકામ અંગેનો પ્લાન પાસ કરી તેની ધારાસરની મંજુરી નં. ટીકી/૦૩૦૪/ સીએફ/ ૧૬-૧૭ તારીખ : ૨૦/૧૦/૨૦૧૬ થી આપેલ, સદરહુ બાંધકામ અંગેની મંજુરી સહિતના પ્લોટ નં. એ-૭ તથા એ-૮ ની કુલ ૧૧૯૮.૨૩ ચો.મીટર જમીન અમો વેચનાર મે. શિવાનંદ ઈન્ફ્રાકોન પ્રાઈવેટ લિમીટેડે અમો વેચનાર પેઢીના જોગના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૪૨૪૧ તારીખ : ૨૦/૧૨/૨૦૧૬ ના આધારે ખરીદ કરેલ, અને તેમાં ધારાસર રીતે બાંધકામની મંજુરી મળ્યાનું બાંધકામ શરૂ કરેલ અને તે રીતેના તેમાં બાંધકામ કરેલ છે તેનો સમાવેશ થાય છે.

-:: પરિશિષ્ટ ::-

ડીસ્ટ્રીક્ટ ભાવનગર રજીસ્ટ્રેશન સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ ભાવનગર-૨ ના ભાવનગર જીલ્લા તાલુકાના ગામ મોજે ફુલસર ગામના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૮, ૨૦ પૈકી ૧ તથા ૨૦ પૈકી ૨ ની ૬૪,૮૫૨.૦૦ ચો.મીટર વાળી બીનખેતી થયેલ સુખશાંતી રેસીડન્સી તરીકે ઓળખાતી જમીનમાં આવેલ પ્લોટો પૈકીના પ્લોટ નં. એ-૭ તથા એ-૮ ની કુલ ૧૧૯૮.૨૩ ચો.મીટર જમીનમાં બંધાઈ રહેલ ઉપવન દર્શન-૧ નામના બીલ્ડીંગમાં આવેલ એ વિંગના માળે આવેલ ફ્લેટ નં. જેનું ક્ષેત્રફળ ચો. મીટર (યુઝેબલ કાર્પેટ એરીયા વરંડા, બાલ્કની, વોશ સાથે) થાય છે જે ફ્લેટ જેની ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે.

જેની ચતુર્દીશા :-

ઉત્તર તરફ :

દક્ષીણ તરફ :

પુર્વ તરફ :

પશ્ચિમ તરફ :

એ રીતેની ચતુર્દીશાવાળો ફ્લેટ આવેલ છે, જે ફ્લેટ તમો ખરીદનારને નીચે મુજબની શરતોએ વેચાણ આપવાં આ વેચાણ અંગેનો કરાર યાને સાટાખત કરીએ છીએ, જેની શરતો નીચે મુજબથી છે.

(૧) સદરહુ વેચાણવાળો ફ્લેટ જે અમો લખી આપનારની પેઢીના ચાલતા પ્રોજેક્ટનો એક ભાગ છે અને તેમાં મંજૂર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબથી નીચેના ભાગમાં દુકાનો તેની પાછળના ભાગમાં પાર્કીંગ, તેના ઉપરના ભાગમાં પ્રથમ, બીજા, ત્રીજા, ચોથા અને પાંચમાં માળ સુધીની બાંધકામ પરવાનગી ભાવનગર મહાનગર પાલીકાની ટાઉન ડેવલપમેન્ટ કચેરી દ્વારા ધારાસરની મંજૂરી નં. ટીડી/૦૩૦૪/ સીએફ/ ૧૬-૧૭ તારીખ : ૨૦/૧૦/૨૦૧૬ થી આપેલ છે અને તેમાં અમો વેચનારનો ઉપવન દર્શન-૧ ના નામનો પ્રોજેક્ટ ચાલુ છે અને તે બંધાઈ રહેલ બીલ્ડીંગ તથા પૈકીમાં માળે આવેલ ફ્લેટ નં. ખરીદનારે જોઈ તપાસેલ છે, તથા તેમાં વાપરવામાં આવતું મટીરીયીલ, તેનો પ્લાન, ડીઝાઈન, એલીવેશન, પેસેજ, ઓપન સ્પેસ, તેના માલિકીની આધારના કાગળો, તથા રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલર ઓથોરીટી (RERA) ગુજરાતના પ્રોવીઝન પ્રમાણે રજીસ્ટર નં. તારીખ : નું રજીસ્ટ્રેશન શર્ટીફિકેટ તથા બાંધકામની સંપૂર્ણ માહિતી ખરીદનારે જાતે તથા નિષ્ણાંતો દ્વારા જોઈ તપાસેલ છે અને તે પછી તેમાં સંતોષ થતાં, સદરહુ ફ્લેટ ખરીદ કરવાની ઈચ્છા વ્યક્ત કરેલ છે, અને તે અમો વેચનારે વેચાણ આપવાની ઈચ્છા વ્યક્ત કરેલ છે અને તે બન્ને વચ્ચે સદરહુ વેચાણ આપેલ ફ્લેટની અવેજ કિંમત બન્ને પક્ષોએ ભેગા મળીને કુલ રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા નક્કી કરેલ છે,

(૨) સદરહુ ઉપરોક્ત વેચાણ કિંમત પૈકીમાંથી રૂ. અંકે રૂપિયા પુરા તમો ખરીદનાર તરફથી અમો વેચનાર પેઢીને બાના તરીકે મળેલ છે, જે દસ્તાવેજ સમયે મજરે ગણવાના રહેશે, જ્યારે અવેજની બાકી રહેતી રકમ આજની તારીખથી ૧૮૦(એકસો એસી) દિવસ સુધીમાં તેમાં કરવામા આવનાર બાંધકામના વિકાસ મુજબથી ક્રમશઃ રીતે તથા નિયમોનુસાર આપતા જવાના રહેશે, અને તે મુદ્દતમાં બાકીના વધતી રકમ તમો ખરીદનારે ચુકતે કરી આપવાના રહેશે,

(૩) સદરહુ ફ્લેટની અવેજની રકમ ચુકતે મળ્યેથી તમો ખરીદનારના નામે અગર તો તમો ખરીદનાર કહો તેના નામે સદરહુ વેચાણવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી કરાવી આપવાનો રહેશે, અને રજીસ્ટર્ડ દસ્તાવેજ થયે સદરહુ ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપવામાં આવશે.

(૪) સદરહુ ફ્લેટના વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, તેમજ બીજા સરકારી વેરાઓ, જી.એસ.ટી., વેટ, તથા અન્ય આવતાં વેચાણ આપેલ એકમ સંબંધી તમામ વેરાઓ સમયાનુસાર તમો લખાવી દેનારે અલગથી ચુકવવાના રહેશે અને તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે.

- (૬) સદરહુ ઉપવન દર્શન-૨ નામના કોમ્પલેક્ષમાં મળતી કોમન ફેસેલીટી જેવી કે, ચાલવાની ચાલ, પાર્કીંગ, દાદર, પેસેજ, લીફ્ટ, પાણીની ટૅક, મોટર, કોમન ટોયલેટ વિગેરેનો તમો ખરીદનારને માત્ર વાપરવાનો અધિકાર રહેશે, અને તેવી જગ્યામાં હાલમાં કે ભવિષ્યે કરવામાં આવતાં સરકારી કાયદાઓ આધીન એફ.એસ.આઈ. વાપરવાનો, વધારાનું બાંધકામ કરવાનો હકક અમો વેચનારનો અબાધીત અને કાયમીક રહેશે.
- (૭) સદરહુ વેચાણ આપેલ ફ્લેટમાં કે આ ફ્લેટમાં તમો ખરીદનારે કાયદાથી પ્રતિબંધીત વસ્તુઓ કે પદાર્થ રાખવાના કે રાખવા દેવાના નથી, કે ગેરકાયદેસર કોઈપણ પ્રવૃત્તિ કરવાની નથી, કે વેચાણ આપેલ ફ્લેટની આજુ બાજુમાં કુડ, કચરો કે અન્ય રદ્દી ચીજ વસ્તુઓ નાંખવાની નથી કે પેસેજ, ચાલ, કે ખુલ્લી રાખેલ જગ્યામાં અડચણ થાય તેવું કોઈપણ કાર્ય કરવાનું નથી, કે ધાર્મિક લાગણી દુભાય તે રીતે વર્તન કરવાનું નથી, અને તે રીતે તેમાં તમો ખરીદનારે કુટુંબ ભાવનાથી ભવિષ્યે કબજો ભોગવટો કરવાનો રહેશે.
- (૮) અમો વેચનાર પેઢી વતી એવી બાંહેધરી આપીએ છીએ કે સદરહુ મિલકત સબંધેના તમામ ટાઈટલ ક્લીયર અને માર્કેટેબલ છે અને તે અંગેના પેપર્સ તમો ખરીદનારને જરૂર પડ્યે અગરતો લોન સમયે તેની નકલ આપવાની રહેશે, અને વડુમાં જણાવવાનું કે આ વેચાણવાળી મિલકત યાને ફ્લેટ અમોએ આ અગાઉ કોઈપણ શપ્સ સાથે સાટાખત કરેલ નથી, કે તેને વેચાણ આપવા કરાર કરી આપેલ નથી, કે હાલમાં તેને કોઈપણ બેંક કે મંડળીમાં કે કોઈપણ શપ્સ કે સંસ્થા પાસે તારણમાં કે જામીનગીરીમાં મુકેલ નથી, કે ગીરો કરેલ નથી, જેની ખાત્રી અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.
- (૯) સદરહુ વેચાણ કરારની ઉપરોક્ત મુદત આપણે બંને પક્ષોએ ભેગા મળીને નક્કી કરી, આ સોદો નક્કી કરેલ છે તેમ છતાં, સદરહુ મુદ્દતમાં બંને પક્ષોની સંમતિથી સુધારો વધારો કરી શકાશે, તેમજ આ કરાર વિશેષ અમલને પાત્ર છે, અને કોઈપણ પક્ષ આ કરાર પ્રમાણે અમલ કરવામાં કસુર કરે તો તેની સામે અન્ય પક્ષકાર આ કરારનો વિશેષ અમલ કરવા, કરાવવા કાયદેસરના પગલા લઈ શકશે એ તેના વ્યાજ ખર્ચ અને નુકશાનીની તમામ જવાબદારી કસુર કરનાર પક્ષકારની રહેશે.

એ રીતેની શરતોને આધીન આ વેચાણ અંગેનું આ સાટાખત આપણે પક્ષોએ સાથે રહીને આપણી સુચના મુજબથી લખી લખાવી આપીને તે આપણે બન્ને પક્ષોએ બરાબર વાંચી, વંચાવી, બરાબર સમજી વિચારીને કોઈપણ જાતના દાબ દબાવ વિના અમારી રાજીખુશીથી નીચે સહી કરીએ છીએ જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે, તેના સમર્થનમાં આ નીચે આપણે સાક્ષીઓ રૂબરૂ સ્વહસ્તે સહી કરેલ છે.

સ્થળ : ભાવનગર

તારીખ : / / ૨૦૧૭.

અત્ર : મતુ. અત્ર : શાખ.

: ખરીદનારની સહી :

: સાક્ષીની સહી :

(૧)

(૨)

: વેચનારની સહી :

—:: રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ કલમ ૩૨-અ મુજબનું પરિશિષ્ટ ::—

ખરીદનારની સહી

ફોટોગ્રાફ

અંગૂઠાની છાપ.