—:: કબજા રહીત સાટાખત નો કરાર ::—

રાજકોટ શહેર મ્યુની.કોર્પો.ની હદમાં આવેલ મોરબી રોડ ના રેવન્યુ સર્વે **નં.૫૬ પૈકી ૪** ની જમીન બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"પુષ્કરધામ એવન્યુ"**ના નામથી ઓળખાતા જમીન ના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ **નં.૨૧** ની જમીન ચો.મી.**૧૧૪૨—૫૪** ઉપર આવેલ રહેણાંક તથા વાણીજય ના હેતુ માટે ના**"અક્ષર હેબીટેટ"** તરીકે ઓળખાતા બીલ્ડીગ માંહેથી .... **ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નં**.........જેના બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી**.........નો ઓનરશીપના ધોરણે કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર.

ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૭(ડ્રાફટ),આખરી ખંડ નં.૨૧/૧/૧ પૈકી

સીટી સર્વે વોર્ડ નં.૧૩/૨, સીટી સર્વે નં.૩૫૭૩/૪/૨૧

બાંધકામ પરવાનગી નં.૯૬૦,તા.૮/૧/૨૦૧૬

લખાવી લેનાર :—

શ્રી.........................

ધર્મે—હિન્દુ, ઉ.વ.—....,વ્ય.—..........,

રહે.—......................

.... **:::: તે ફલેટ ખરીદનાર.**

જોગ લખી આપનાર :—

શ્રી દર્શનભાઈ દિલીપભાઈ ઉદાણી

ધર્મે—હિન્દુ, ઉ.વ.—૪૧,વ્ય.—વેપાર,

રહે.—૪૦૧,શ્રી ગૌતમ એપાર્ટમેન્ટ,

બાલમુકુંદ મે.રોડ, નિર્મલા રોડ,રાજકોટ.

::::: તે ફલેટ વેચનાર.

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટ ના સબ ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટ ના રાજકોટ શહેર મ્યુની.કોર્પો.ની હદમાં આવેલ મોરબી રોડ ના રેવન્યુ સર્વે **નં.૫૬ પૈકી ૪** ની જમીન(એકર ૪–૩૮ ગુંઠા)જેના ટી.પી.સ્કીમ **નં.૧૭(ડ્રાફ્ટ)**,ના મુળ ખંડ **નં.૨૧/૧** પૈકી,આખરી ખંડ **નં.૨૧/૧/૧ પૈકી** ફાળવેલ જમીન ચો.મી.૮૫૨૧–૦૦ તથા આખરી ખંડ **નં.૨૧/૧/૨ પૈકી** ફાળવેલ જમીન ચો.મી.૫૧૦૪–૦૦ એમ કુલ મળી જમીન ચો.મી.૧૩૬૨૫–૦૦ ના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"પુષ્કરધામ એવન્યુ"**ના નામથી ઓળખાતા જમીન ના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ **નં.૨૧** ની જમીન **ચો.મી.૧૧૪૨–૫૪** અમો વેચનારે અમારા નામ જોગ રજી.વેંચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૫૭૪૯,તા.૨૬/૮/૨૦૧૪ નારોજ શ્રી ચેતનભાઈ ગોપાલભાઈ બાસીડા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે.ત્યાર બાદ સદરહું પ્લોટ **નં.૨૧** ની જમીન **ચો.મી.૧૧૪૨–૫૪** ઉપર રહેણાંક તથા વાણીજય ના હેતુ માટે લો–રાઈઝ ઈમારતનું બાંધકામ પરવાનગી માંગતા બાંધકામ પરવાનગી **નં.૯૬૦,તા.૮/૧/૨૦૧૬** થી મેળવેલ છે.જેના બાંધકામની વિગત તથા વર્ણન પરીશીષ્ટ–૧ માં આપવામાં આવેલ છે.અને મળેલ પરવાનગી મુજબ બાંધકામ કરી (પાર્ટ ભોગવટા પરવાનગી ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા ફર્સ્ટ ફલોર)જેનું મકાન વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર **નં..........,તા..../.../૨૦૧૭** થી મેળવેલ છે.જે બિલ્ડીંગને **"અક્ષર હેબીટેટ"**નામ આપવામાં આવેલ છે. જે બિલ્ડીગ પૈકી તેના દરેક યુનીટનો હરેક પ્રકારે વહીવટ,વ્યય,વેંચાણ કરવા અમોને સંપુર્ણ હકક, સતા અને અધીકાર છે.અને એ રીતે અમો વેચનારઆ ઓનરશીપના બેઇઝ થી સાટાખતનો કરાર તમો ખરીદનાર જોગ કરી આપીએ છીએ.

(૨) સદરહું તમોને સાટાખત કરાર કરી આપવા નકકી કરેલ મિલ્કત ની માલીકી તથા કબજો ભોગવટો અમારો છે.તે રીતે અમારી આવી સતા અને અધીકાર ની રૂએ સદરહું**"અક્ષર હેબીટેટ"** તરીકે ઓળખાતા બીલ્ડીગ માંહેથી ...... **ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નં.......**જેના બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.........** તમોને ઓનરશીપના ધોરણે આથી આ સાટાખત લખી આપવામાં આવે છે.

(૩) **"અક્ષર હેબીટેટ"** તરીકે ઓળખાતા બીલ્ડીગ માંહેથી ...... ફલોર

વેચાણ આપવાનો કરાર કરી આપીએ છીએ,અને તેની સુથી બદલ **રૂા.......................... પુરા** નીચેની વિગતે અમો વેંચનારને તમારા તરફથી રોકડા મળી ગયેલ છે.જેની આથી પહોંચ સ્વિકારીએ છીએ.

રૂા................................ પુરાનો વેચનારના
નામનું.....................બેંક લી., ના ચેક
નં............તા............

રૂા.............................. પુરા ચુકેત.

(૪) આ મીલકતને લગતા તમામ ટાઈટલ ડીડઝ અસલ બતાવીને તેની ઝેરોક્ષ કોપી તમોને આપેલ છ. જે તમોએ જોઈ તપાસી, વાંચીને સંભાળી લીધેલ છે. અને તે બાબતે તમોને કોઈ વાંધો તકરાર નથી. તેની તમોએ સંમતી આપતા આ કરાર તમારા જોગ કરી આપેલ છે.

(૫) આ તમોને વેંચાણ આપેલ મિલ્કત તથા આખા બીલ્ડીંગની વિગત તથા કોમન ફેસેલીટીઝ બતાવતું પરિશિષ્ઠ નીચે મુજબ છે.

::: પરિશિષ્ટ–૧ :::

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટ ના સબ ડિસ્ટ્રીકટ રાજકોટ ના રાજકોટ શહેર મ્યુની.કોર્પો.ની હદમાં આવેલ મોરબી રોડ ના રેવન્યુ સર્વે **નં.૫૬ પૈકી ૪** ની જમીન(એકર ૪–૩૮ ગુંઠા)જેના ટી.પી.સ્કીમ **નં.૧૭(ડ્રાફટ)**,ના મુળ ખંડ **નં.૨૧/૧** પૈકી,આખરી ખંડ **નં.૨૧/૧/૧ પૈકી** ફાળવેલ જમીન ચો.મી.૮૫૨૧–૦૦ તથા આખરી ખંડ **નં.૨૧/૧/૨ પૈકી** ફાળ વેલ જમીન ચો.મી.૫૧૦૪–૦૦ એમ કુલ મળી જમીન ચો.મી.૧૩૬૨૫–૦૦ ના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"પુષ્કરધામ એવન્યુ"**ના નામથી ઓળખાતા જમીન ના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ **નં.૨૧** ની જમીન **ચો.મી.૧૧૪૨–૫૪** ઉપર આવેલ રહેણાંક તથા વાણીજય ના હેતુ માટે "અક્ષર હેબીટેટ" નામથી ઓળખાતું બિલ્ડીંગ જેમાં

એવુ ૧ યુનીટ તથા લીવીંગ,કિચન,૨ બેડ,W/C,બાથ,વોસ,૧ એવા રહેણાંકના ૨ યુનીટ તથા ૨ લીફટ,પેસેજ,સીડી નું બાંધકામ કરેલ છે.<u>**સેકન્ડ ફલોર થી ફોર્થ ફલોર:–**</u>લીવીંગ,કિચન,બેડ,સ્ટડી,ટોયલેટ, બાથ, વોસ,૧ એવા રહેણાંકના ૨ યુનીટ તથા લીવીંગ કિચન,૨ બેડ,W/C,બાથ,વોસ,૧ એવા રહેણાંકના ૩ યુનીટ તથા લીવીંગ,કિચન,૨ બેડ,૨ ટોયઈલેટ,વોસ,એવુ ૧ યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન,બેડ,સ્ટડી,W/C,બાથ,વોસ,એવુ ૧ યુનીટ તથા ૨ લીફટ, પેસેજ,સીડી નું બાંધકામ કરેલ છે.<u>**ફીફથ ફલોર:–**</u> લીવીંગ,કિચન, બેડ, સ્ટડી, ટોયલેટ,બાથ, વોસ,એવુ રહેણાંકનુ ૧ યુનીટ તથા લીવીંગ,કિચન,બેડ, સ્ટડી,W/C,બાથ,વોસ, એવુ રહેણાંકનુ ૧ યુનીટ તથા લીવીંગ, કિચન,૨ બેડ,W/C,બાથ,વોસ,૧ એવા રહેણાંકના ૨ યુનીટ તથા ૨ લીફટ,પેસેજ,સીડી નું બાંધકામ કરેલ છે.તથા સદરહું બિલ્ડીંગમાં ફલેટ ધારકો એ અંદરના પાર્કિંગ નો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.આ સમગ્ર બિલ્ડીંગની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– ૨૪–૦૦ મી.નો રસ્તો આવેલ છે તથા સર્વે નં. ૫૯ પૈકીની મિલ્કત આવેલ છે.
દક્ષિણે:– પ્લોટ નં. ૩૬ ની મિલ્કત આવેલ છે.
પૂર્વે :– પ્લોટ નં. ૨૦ ની મિલ્કત આવેલ છે.
પશ્ચિમે:– કોમન પ્લોટ આવેલ છે.

<u>::: પરિશિષ્ટ–૨ :::</u>

ઉપરોકત **"અક્ષર હેબીટેટ"** તરીકે ઓળખાતા બીલ્ડીગ માંહેથી ...... **ફલોર** માં આવેલ **ફલેટ નં**....... જેના બીલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી**........ છે.આ દુકાન ની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :–
દક્ષિણે :–
પૂર્વે :–
પશ્ચિમે :–

નં.૧૭(ડ્રાફટ),ના મુળ ખંડ **નં.૨૧/૧** પૈકી,આખરી ખંડ **નં.૨૧/૧/૧ પૈકી** ફાળવેલ જમીન ચો.મી.૮૫૨૧–૦૦ તથા આખરી ખંડ **નં.૨૧/૧/૨ પૈકી** ફાળ વેલ જમીન ચો.મી.૫૧૦૪–૦૦ એમ કુલ મળી જમીન ચો.મી.૧૩૬૨૫–૦૦ ના રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ થયેલ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળા **"પુષ્કરધામ એવન્યુ"**ના નામથી ઓળખાતા જમીન ના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ **નં.૨૧** ની જમીન **ચો.મી.૧૧૪૨–૫૪** ઉપર આવેલ રહેણાંક તથા વાણીજય ના હેતુ માટે **"અક્ષર હેબીટેટ"** માહંથી કોમર્શીયલ સામાન્ય સુવીધાઓમાં સમગ્ર બિલ્ડીગ હેઠળની વરાડે પડતી જમીન તથા કોમર્શીયલ વિભાગના પાયા,પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ,સપોર્ટીંગ વોલ,વોટર ગટર કનેકશન,પ્લમ્બીંગ કનેકશન,કોમન ઈલે. કનેકશન તથા ફીટીંગ,પાણીની લાઈન, આઉટર વોલ,કોમન પેસેજ,ઈન્ટોલેશન વિગેરે દુકાન ધારકો વચ્ચે સહિયારી તથા મજમું છે.તે કાયમ માટે અવિભાજય છે.તે દરેક દુકાન હોલ્ડર્સે તેમનો સહકારથી સહીયારો ઉપયોગ કરવાનો છે.પરંતુ અગાસી કે તેને મળતી એફ.એસ.આઈ.ની માલીકી અમો વેંચનારની કાયમ રહેશે.

(૭) આ કરારની શરતો નીચે મુજબ છે.

<u>–: શરતો :–</u>

/૧/ સદરહું **ફલેટ** નો બાકી રહેતો અવેજ સાટાખતની તારીખથી દિવસ ....માં વસુલ આપીને દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવી લેવાનો રહેશે. અગર તો લોન માંગી હોય તો તે તુરત મંજુર કરાવી દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવી લેવાનો રહેશે.

/૨/ આ મીલકત અંગેના તમામ ટાઈટલ ડીડઝ તમો ખરીદનારએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે.અને તમોને સંતોષ થયેલ છે. જે કલીયર અને માર્કેટેબલ છે.અને તે તમામની નકલો અમારે તમોને આપવાની છે.

/૩/ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરવા અંગેની સ્ટેમ્પ ડયુટી રજીસ્ટ્રેશન ફી લખાઈ વિગેરે તમામ નો ખર્ચ ખરીદનારના શીરે છે.

/૪/ કરારવાળી ફલેટ નો કબજો વેચાણ દસ્તાવેજના દિવસે તમોને સોંપી આપવાનો છે.

/૫/ [illegible]

/૬/ સદરહું બીલ્ડીંગ ના તમામ એ.ઓ.પી. ના નીયમોનું પાલન કરવાનું છે.તથા વેંચાણ દસ્તાવેજ થયે તમો આપોઆપ આ બીલ્ડીંગ ના એશોસીયેશન ના સભ્ય બનશો, અને એશોશીયેશન ના નીયમો મુજબ વર્તવાનું છે.

આ કરાર અમોએ રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, સ્વેચ્છાએ, બીન કેફે,જીવ કાયમ રાખી, કોઈપણ જાતના દબાણને વશ થયા વગર લખી આપેલ છે. તે અમો ને અમારા વંશ વાલી વારસોવેરે કબુલ મંજુર બંધનકર્તા છે. જે બદલ અમોએ નીચે સહી કરી શાખ કરાવેલ છે.

રાજકોટ.

તા:-.../.../૨૦૧

અત્રે::::::::::::::::::::::::::::::મતું. અત્રે::::::::::::::::::::::::::::::::::શાખ

------------------------ ૧------------------

શ્રી દર્શનભાઈ દિલીપભાઈ ઉદાણી

(તે વેચનાર)

૨------------------

A\AKSHAR//FLET//1--6