

:: વેચાણ કરાર ::

ડીસ્ટ્રીક્ટ: ભાવનગર

સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ : ભાવનગર-૨

શહેર ભાવનગરમાં સરદારનગરના નામે ઓળખાતા વિસ્તારમાં સરદારનગર સર્કલથી ઘોઘા જકાતનાકા જતા રસ્તા પર આવેલ કૃષ્ણ સોસાયટી માહે આવેલ પ્લોટ નં.૧૦ ની જમીન કે જે સીટી સર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં.૬, શીટ નં.૩૨૨, સીટી સર્વે નં.૩૯૭૨/બ થી નોંધાયેલ જમીન પર બંધાયેલ ઉપનિષદ-૪ ના નામથી બંધાયેલ બિલ્ડીંગ માહેમાળે આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે તે ફ્લેટનો વેચાણ કરાર.

અવેજ રૂા...../-

વાપરેલ સ્ટેમ્પ રૂા...../-

...૨...

પ્રથમ પક્ષે લખાવી લેનાર ચાને ખરીદનાર :

.....

ઉ.વ.આ....., ધંધો :,

રહે.

ના કે જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **પ્રથમ પક્ષના પક્ષકાર** અગર તો **ખરીદનાર** તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દોમાં તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર, એડમીનીસ્ટ્રેટર, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

જોગ

બીજા પક્ષે લખી આપનાર ચાને વેચનાર :

શિવઓમ ડેવલપર ભાગીદારી પેટી (PAN No. ACDFS 4060 P)ના વતી

તેના ભાગીદાર મોહીત પ્રવિણભાઈ પટેલ

ઉ.વ.આ....., ધંધો : વેપાર,

રહે. ૬, એમ.આઈ.જી. શાસ્ત્રીનગર, ભાવનગરના કે જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **બીજા પક્ષના પક્ષકાર** અગર તો **વેચનાર** તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દોમાં તેમના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટર, એડમીનીસ્ટ્રેટર, એસાઈની વિગેરે તમામનો સમાવેશ થયેલો ગણવાનો છે.

જત શહેર ભાવનગરમાં કૃષ્ણનગર ટાઉન પ્લાનીંગ યોજનામાં સરદારનગરના નામે ઓળખાતા વિસ્તારમાં આવેલ ૨૦ પ્લોટોની જમીન ૯૯ વર્ષના પટ્ટાથી કૃષ્ણ કો-ઓ.હા.સો.લી. ને નગરપાલિકા તરફથી ફાળવવામાં આવેલ જેમાં નવેસરથી પ્લોટીંગ કરી ૪૮ પ્લોટો કરવામાં આવેલ. જે માંહેના પ્લોટ નં.૧૦ ની ૬૮૭.૫૦ ચો.વાર જમીન માહેની પહોળો રસ્તા કરવા માટે કપાત થયેલ ૧૮.૩૨ ચો.વાર જમીન બાદ કરતા વધેલ ૬૬૯.૧૭ ચો.વાર જમીન સોસાયટી તરફથી તનસુખરાય અમૃતલાલ જાનીને તા.૦૫.૦૩.૧૯૭૨ ના એલોટમેન્ટ લેટરથી ફાળવવામાં આવેલ.

તનસુખરાય અમૃતલાલ જાનીએ તેમની હયાતીમાં પ્લોટ નં.૧૦ પૈકીની પશ્ચિમ તરફથી ૨૬૯.૧૭ ચો.વાર જમીન મુકુંદરાય કાંતિલાલ જાનીને વેચાણ આપી તેનો કબજો સોંપી આપવામાં આવેલ અને તે મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તેમની હયાતીબાદ તેમના પત્ની અનસુયાબેન તનસુખરાય જાનીએ તા.૧૩.૦૮.૧૯૯૩ ના રોજ કરી આપેલ અને જે હાલ પ્લોટ નં.૧૦-એ તરીકે ઓળખાય છે.

તનસુખરાય અમૃતલાલ જાનીએ પ્લોટ નં.૧૦ ની ૬૬૯.૧૭ ચો.મી. જમીન માહેની પશ્ચિમ તરફની ૨૬૯.૧૭ ચો.વાર (પ્લોટ નં.૧૦/એ) જમીન વેચાણ આપ્યા બાદ તેઓની પાસે ૪૦૦ ચો.વાર જમીન રહેવા પામેલ જે પ્લોટ નં.૧૦ તરીકે ઓળખાય છે.

તનસુખરાય અમૃતલાલ જાનીનું તા.૦૯.૦૪.૧૯૮૭ ના રોજ બીન વસીયતી અવસાન થતા પ્લોટ નં.૧૦ વાળી મિલકત તેમના વારસો તેમના પત્ની અનસુયાબેન, પુત્રો સુભાષભાઈ તથા જીતેન્દ્રભાઈ તનસુખરાય જાનીને વારસાઈ હક્કે પ્રાપ્ત થયેલ. અનસુયાબેન તનસુખરાય જાની તથા જીતેન્દ્રભાઈ તનસુખરાય જાનીએ પોતાનો અવિભાજ્ય હિસ્સો સહમાલિક સુભાષભાઈ તનસુખરાય જાનીની તરફેણમાં અવેજી ફારગતી દસ્તાવેજ નં.૨૫૯૭ તા.૧૭.૦૫.૦૮ થી પોતાનો હક્ક, હિત, હિસ્સો તેઓની તરફેણમાં જતા કરતા સુભાષભાઈ તનસુખરાય જાની પ્લોટ નં.૧૦ વાળી મિલકતના સ્વતંત્ર માલિક, મુખત્યાર ધણી બનેલ.

શ્રી કૃષ્ણ કો-ઓ.હા.સો.લી. ભાવનગર કે જેનો નોંધણી નંબર બી-૧૩૧ તા.૦૩.૦૭.૧૯૫૭ થી નોંધાયેલ હતી જે નોંધણી જિલ્લા રજીસ્ટ્રાર સહકારી મંડળીઓ ભાવનગરના હુકમ ક્રમાંક ૬૬૫/૦૧/ખ-૪/૫૬૬/૨૦૦૭ તા.૩૧.૧૨.૨૦૦૨ થી રદ કરેલ છે.

ભાવનગર મહાનગરપાલિકા તરફથી સુભાષભાઈ તનસુખરાય જાની જોગનું રજી. લીઝડીડ અનુક્રમ નં.૨૯૪૭ તા.૧૯.૦૮.૨૦૧૬ થી કરી આપવામાં આવેલ.

સુભાષભાઈ તનસુખરાય જાની તરફથી પ્લોટ નં.૧૦ ની ૩૩૪.૬૪ ચો.મી. જમીન તથા તેના પર આવેલ મકાન સાથેની મિલકત અમો વેચનાર પેઢીને વેચાણ આપેલ અને જે અન્વયે દસ્તાવેજ કરાવતા પૂર્વે સૌરાષ્ટ્ર સમાચાર દૈનિકપત્રમાં તા.૨૨.૦૭.૨૦૧૬ ના રોજ જાહેર નોટીસ આપવામાં આવેલ પરંતુ કોઈના તરફથી કોઈપણ વાંધા ન આવતા અમો વેચાર પેઢીને વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૨૯૯૬/૧૬ તા. ૧૯.૦૭.૨૦૧૬ થી વેચાણ આપવામાં આવેલ અને જે ભાવનગર સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીની કચેરીમાં નોંધાયેલ. કૃષ્ણ સોસાયટી માહેનો પ્લોટ નં.૧૦ ની જમીન મહાનગરપાલિકામાં લીઝ રજીસ્ટરે તથા સીટી સર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં.૬, શીટ નં.૩૨૨, સીટી સર્વે નં.૩૯૭૨/ખ થી અમો વેચનાર પેઢીના નામે નોંધાવા પામેલ છે.

અમો વેચનાર શિવઓમ ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેઢીએ સદરહુ પ્લોટ નં.૧૦ ની જમીનમાં બેઈઝમેન્ટમાં પાર્કિંગ, ભોંયતળીયે દુકાનો, પ્રથમ, બીજા, ત્રીજા તથા ચોથા માળે રહેણાંકીય ફ્લેટોનું બાંધકામ કરવા માટે બિલ્ડિંગ પ્લાન તૈયાર કરી મંજૂરી અર્થે

મહાનગરપાલિકામાં રજૂ રાખતા મહાનગરપાલિકા તરફથી બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર રાખી રજાચિઠ્ઠી નં.૪૧૫ તા.૦૨.૦૩.૨૦૧૭ થી બાંધકામ કરવા મંજૂરી આપવામાં આવેલ.

અમો વેચનાર પેટીએ પ્લોટ નં.૧૦ ની જમીનમાં ૧૫% કરતા ઓછું કોમર્શીયલ હેતુકેર કરવા માટેની તા.૧૪.૦૯.૨૦૧૬ થી અરજી કરતા મહાનગરપાલિકા, એસ્ટેટ વિભાગ દ્વારા એ.જા.નં.૧૭૮૩ તા.૦૯.૦૧.૨૦૧૭ થી નિયમ મુજબ પ્રીમીયમની રકમ વસુલ લઈ હેતુકેર કરી આપવામાં આવેલ છે અને તે રીતે તૈયાર થયેલ બિલ્ડીંગનું નામ **ઉપનિષદ ૪** આપવામાં આવેલ છે તે માટેનાં માળે આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ કરારના છેવાડે પરિશિષ્ટથી આપવામાં આવેલ છે. તે અમો બીજા પક્ષના પક્ષકારે વેચાણ આપવા ઈચ્છા દર્શાવતા અને તમો પ્રથમ પક્ષના પક્ષકારે ખરીદવા ઈચ્છા ધરાવતા દામ ખરીદ કિંમત રૂા...../- અંકે રૂપિયાપુરામાં નીચેની શરતોએ વેચાણ આપવા સોદા અન્વયે આ લેખિત વેચાણ કરાર કરવામાં આવે છે.

તમો પ્રથમ પક્ષના પક્ષકાર તરફથી અમો બીજા પક્ષના પક્ષકારને બાના પેટે નીચેની વિગતે રકમ મળેલ છે.

રૂા...../-બેંકશાખા, ભાવનગરના ચેક નં.....તા.....થી અમો ખરીદનાર તરફથી તમો વેચનારાઓને મળેલ છે.

રૂા...../- કુલ રૂપિયા પૂરા.

ઉપરોક્ત રીતે બાના પેટે અમો વેચનારાને મળેલ છે. બાકી રહેતી અવેજની રકમ રૂા...../- અંકે રૂપિયાપૂરા અમો બીજા પક્ષના પક્ષકારને માસની મર્યાદામાં તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવી આપવાની છે.

વેચાણવાળા ફ્લેટના માલીકી હક્કો સંપૂર્ણપણે ચોખ્ખા અને સંશય રહિત છે. અને સદરહુ ફ્લેટ સંબંધે કોઈપણ કોર્ટમાં તકરાર કે વાદ-વિવાદ ચાલતો નથી તેમજ કોઈપણ પ્રકારનો મનાઈ હુકમ નથી તેમજ સદરહુ ફ્લેટ કોઈ એકવીઝીશન કે રેકવીઝીશન કે સંપાદન કરવા અંગેની કોઈ કાર્યવાહી કોઈપણ કચેરીમાં ચાલતી નથી અને વેચાણવાળી મીલકત ઉપર કોઈપણ વ્યક્તિ, સંસ્થા, બેન્ક, સરકારી તેમજ અર્ધ-સરકારી કચેરીના કે કોઈપણ જાતનો બોબો, ચાર્જ, ગીરો કે લીયન નથી તેમજ કોઈપણ વ્યક્તિનો સદરહુ ફ્લેટ ઉપર કોઈપણ જાતનો હક્ક, હિત, હિસ્સો કે લાગભાગ કે દરદાવો નથી કે અન્યના કોઈપણ પ્રકારના હક્કો પોષાતા નથી તે આથી જાહેર કરીએ છીએ.

આ સાટાખતની મુદત આપણે પક્ષકારોની વચ્ચે આજથી ૬ માસની નક્કી કરવામાં આવેલ છે આમ છતાં સદરહુ મુદતમાં આપણે પક્ષકારોની સંમતીથી વધારો કે ઘટાડો કરી શકાશે.

બિલ્ડીંગ પરની અગાશીની માલીકી યાને ધાબાના હક્કો વેચનારાએ પોતાના પાસે રાખેલ છે અને તેથી તેમાં વેચનાર પેટી તેમને યોગ્ય લાગે તે રીતે આવક ઉભી કરવા હક્કદાર રહેશે તથા સદર પ્લોટની જમીનની બેલેન્સ એફ.એસ.આઈ. તથા સદર જમીન પરત્વે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સંજોગોમાં વિશેષ એફ.એસ.આઈ. મળવાપાત્ર થાય તો તેવી એફ.એસ.આઈ.ના માલીકી હક્કો તથા તે અન્વયેના બાંધકામ કરવાના હક્કો અમો વેચનારાના અબાધીત રાખી સદર ફ્લેટ વેચાણ આપીએ છીએ. તથા એ વિંગ ફ્લેટ નં.૪૦૧ તથા બી-વિંગ ફ્લેટ નં.૪૦૩ ની ઉપર આવેલ અગાશી તે ફ્લેટ ધારકોને તેનો સ્વતંત્ર વાપર ઉપભોગના હક્ક સાથે વેચાણ આપવામાં આવેલ છે તેની જાણ સાથે આ ફ્લેટ વેચાણ કરાર કરવામાં આવે છે. સદરહુ મિલકતના ટાઈટલ તથા બાંધકામ અમોએ બોઈ તપાસી-ચકાસી ફ્લેટ ખરીદ કરેલ છે.

સદરહુ બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ તથા વહીવટ અંગે જે કોઈ લીગલ એન્ટીટી કે બોડીની રચના કરવામાં આવે તેનું સભ્ય થવું ફરજિયાત છે અને તેના નિતિનિયમોનું પાલન કરવું દરેક સભ્ય માટે ફરજિયાત છે.

તમો પ્રથમ પક્ષના પક્ષકાર તરફથી અવેજની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યેથી અમો બીજા પક્ષના પક્ષકારે તમો પ્રથમ પક્ષના પક્ષકાર યાને તમો ખરીદનારના જોગનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે. તેમજ કરારવાળા ફ્લેટનો ખાલી શાંત નિર્ભય કબજો તે સમયે સોંપી આપવાનો છે.

આખરી પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ પ્રકારનો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, લખાઈ ફી, વકીલ ફી, સરકારી ખર્ચ, સર્વિસ ટેક્સ અગર તો અન્ય કોઈપણ પ્રકારના ટેક્સ વગેરે ખર્ચ તમો ખરીદનારના શીરે રહેશે.

સદરહુ વેચાણવાળી મીલકત સંબંધેના લીઝની કે અન્ય કોઈ વેરાની રકમ ભરવાની થાય તે કબજો સોંપ્યા તારીખ સુધીની અમો વેચનારાએ ભરપાઈ કરવાની છે. ત્યારબાદના તેવા વેરાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની છે.

કરારવાળી મિલકતનું વર્ણન

શહેર ભાવનગરમાં સરદારનગરના નામે ઓળખાતા વિસ્તારમાં સરદારનગર સર્કલથી ઘોઘા જકાતનાકા જતા રસ્તા પર આવેલ કૃષ્ણ સોસાયટી માહે આવેલ પ્લોટ નં.૧૦ ની

જમીન કે જે સીટી સર્વે કચેરીમાં વોર્ડ નં.૬, શીટ નં.૩૨૨, સીટી સર્વે નં.૩૯૭૨/બ થી નોંધાયેલ જમીન પર બંધાયેલ ઉપનિષદ-૪ ના નામથી બંધાયેલ બિલ્ડીંગ માટેમાળે આવેલ ફ્લેટ નં..... કે જેનું કારપેટ ક્ષેત્રફળ ચો.મી. છે તે ફ્લેટની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે :

ઉત્તરે :આવેલ છે.
દક્ષિણે : આવેલ છે.
પૂર્વે : આવેલ છે.
પશ્ચિમે : આવેલ છે.

ઉપર મુજબનો વેચાણ દસ્તાવેજ આપણે પક્ષકારોએ બરોબર વાંચી, સમજી, વિચારી, ચિત્ત-તબીયત ઠેકાણે રાખી, કોઈના પણ કોઈપણ જાતના દબાણ વગર શહેર ભાવનગર મધ્યે આજરોજ સંવત ૨૦૭૩ ના સુદ નેવાર તા.....૨૦૧૭ ના રોજ કરેલ છે જે આપણે પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વારસોને કબુલ, મંજુર, સહી અને બંધનકર્તા છે.

ભાવનગર
તા.....

અગ્ર.....મતુ. અગ્ર.....શાખ.

ખરીદનાર :

૧.....

વેચનાર :

.....
મોહીત પ્રવિણભાઈ પટેલ તે
શિવઓમ ડેવલપર્સ ભાગીદારી પેટી વતી તેના
ભાગીદાર

સાક્ષીઓ :

૧.....

૨.....