

કબજા રહીત સાટાખત કરાર

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ શહેરના મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૬૪/૧ પૈકીની જમીન ચો.મી. ૮૯૭૪-૦૦ ના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની તેમજ રહેણાંકના હેતુ માટેની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૫૭+૫૮ ની જમીન ચો.મી. ૬૯૪-૦૧ ઉપર બાંધવામાં આવેલ "સાવન ડાયમન્ડ" ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ કમ રહેણાંક હેતુ માટેના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણનો કબજા રહીત સાટાખત કરાર.

શ્રી

હિન્દુ, ઉ.વ., ધંધો:-,
રહે.

..... તે લખાવી લેનાર

જોગ લખી આપનાર:-

જોગ લખી આપનાર:-

- (૧) શ્રી ગૌરવકુમાર મુકેશભાઈ રાવલ (તે ૫૦ % ના હિસ્સેદાર)
હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૪, ધંધો:- નોકરી,
રહે. આનંદનગર કોલોની, બ્લોક નં. ૨૨/૨૫૪,
નિલકંઠ ટોકીઝ સામે, કોઠારીયા રોડ, રાજકોટ.
- (૨) શ્રી રમેશભાઈ ઉકાભાઈ કાકડીયા (તે ૨૫ % ના હિસ્સેદાર)
હિન્દુ, ઉ.વ. ૫૮, ધંધો:- ખેતી/વેપાર,
- (૩) શ્રી જયોત્સનાબેન રમેશભાઈ કાકડીયા (તે ૨૫ % ના હિસ્સેદાર)
હિન્દુ, ઉ.વ. ૫૫, ધંધો:- ખેતી,
બન્નેનું ઠે. અમૃત પેપર્સ,
૧૩-વિજય પ્લોટ, રાજકોટ. તે લખી આપનાર

જત આ કબજા રહીતના સાટાખતનો કરાર તમોને લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

- (૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ શહેરના મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૬૪/૧ પૈકીની જમીન એકર ૨-૧૭ ગુંઠાના ખેડવાણ જમીન જે અમો લખી આપનાર નં. ૧ તથા શ્રી ચંદુભાઈ હંસરાજભાઈ કાકડીયાએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ૧ નંબરની બુકના નં. ૧૯ તા. ૧૫/૦૨/૨૦૦૨ થી શ્રી રામજીભાઈ હિરાભાઈ પટેલ (કથીરીયા) પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. જેની ગામ નમુના નં. ૬ (હકકપત્રક) ના નોંધ નં. ૧૩ થી એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું ખેડવાણ જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા માટે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં ટાઉન પ્લાનીંગ કચેરીમાં અરજી કરતા જમીન આંકવા/ભાગ કરવાની અરજીની મંજૂરી વર્ગીકરણ નં. ૭૯ તા. ૦૩/૦૮/૨૦૦૬ થી બિનખેતી લે-આઉટ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે. સદરહું જમીન ચો.મી. ૮૮૧૪-૦૦ માંથી ડી.પી. ચો.મી. ૮૪૦-૦૦ કપાત થતા બાકી રહેતી કુલ જમીન ચો.મી. ૮૮૭૪-૦૦, જેમાં કુલ ૧ થી ૫૮ પ્લોટો પાડેલ છે. જેમાં ૧ થી ૫૮ પ્લોટોનો એરીયા ચો.મી. ૬૪૬૩-૨૧ તથા કોમન

//૨//

પ્લોટનો એરીયા ચો.મી. ૮૮૮-૩૨ તથા ઈન્ટરનલ રોડનો એરીયા ચો.મી. ૧૬૧૨-૪૭ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૮૮૭૪-૦૦ છે. ત્યારબાદ અમોએ મંજૂર થયેલ બિનખેતી લે-આઉટ પ્લાન મુજબ સદરહું જમીન બોમ્બે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ-૬૫ હેઠળ કલેક્ટર કચેરી, બિનખેતી શરતભંગ શાખા, રાજકોટમાં અરજી કરતા રાજકોટના મહે. કલેક્ટર સાહેબશ્રીએ તેમના બિનખેતીના હુકમ નં. એનએ-લેરેકોક-૬૫-કેસ નં. ૧૪૯/૦૬-૦૭ તા. ૧૬/૦૪/૨૦૦૭ ના બિનખેતી હુકમથી બિનખેડવાણ કરી આપેલ છે. જેની ગામ નમુના નં. ૮-અ ના ખાતા ૩૩૩, ગામ નમુના નં. ૬ ના નોંધ નં. ૭૧૫ થી એન્ટ્રી પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારબાદ અમો લખી આપનાર નં. ૨ તથા ૩ નાં રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૧૭૧૯૪ તા. ૦૧/૦૭/૨૦૧૦ થી શ્રી ચંદુભાઈ હંસરાજભાઈ કાકડીયા પાસેથી સદરહું પ્લોટ નં. ૧ થી ૫૮ માંહેથી તેમનો અવિભાજ્ય ૫૦ % નો હિસ્સો ખરીદ કરતા સદરહું અમો લખી આપનાર નં. ૨ તથા ૩ જોગ લખી આપનાર નં. ૧ ના શ્રી ગૌરવકુમાર મુકેશભાઈ રાવલએ રજી. સંમતિપત્રનો દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૨૦૦૮૦ તા. ૦૩/૦૮/૨૦૧૦ થી કરી આપતા તેની ગામ નમુના નં. ૮-અ ના ખાતા નં. ૧૯૯, ગામ નમુના નં. ૬ ના નોંધ નં. ૨૩૧૧ થી પ્રમાણીત થયેલ છે. ત્યારથી સદરહું જમીનમાં અમો લખી આપનાર નં. ૧ નાનો ૫૦ %, અમો લખી આપનાર નં. ૨ નાનો ૨૫ % તથા અમો લખી આપનાર નં. ૩ નાનો ૨૫ % એમ મળી કુલ ૧૦૦ % ના સંયુક્ત માલિક અને કબજેદાર થયેલ છીએ.

(૨) સદરહું પ્લોટ નં. ૫૭+૫૮ ની જમીન ચો.મી. ૬૯૪-૦૧ ની જમીન ઉપર કોર્મશીયલ કમ રહેણાંક હેતુ માટેના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગના બાંધકામ માટે અમોએ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાંથી બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક નં. ૫ તા. ૦૭/૦૪/૨૦૧૬ થી બિલ્ડીંગ લે-આઉટ પ્લાન પાસ કરાવેલ છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં માર્શનની જગ્યા, ક્વર્ડ પાર્કીંગ, લીફ્ટ, સીડી, ડબલ્યુ.સી., ૧૧-દુકાનો તથા ફર્સ્ટ ફ્લોરમાં ૯-દુકાનો, ૧-ઓફીસ, સીડી, ડબલ્યુ.સી., કોમન પેસેજ તથા સેકન્ડ ફ્લોરથી ફોર્થ ફ્લોરમાં ત્રણ-ત્રણ ફ્લેટસ તથા ટોપ ફ્લોરમાં ખુલ્લી અગાસીનું બાંધકામ કરેલ છે. જેનું કંમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ નં. ૪૬૩૦, તા. ૧૯/૦૮/૨૦૧૭ થી મેળવેલ છે. જેનું અમોએ "સાવન ડાયમન્ડ" નામકરણ કરેલ છે. ત્યારથી સદરહું બિલ્ડીંગ અમારી સંયુક્ત માલિકી અને કબજામાં આવેલ છે. જેનું વેચાણ, વ્યય, વ્યવસ્થા વિગેરે કરવાનો અમોને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. સદરહું "સાવન ડાયમન્ડ" ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ કમ રહેણાંક હેતુ માટેના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ. વાળો ફ્લેટ આજરોજ તમો લખાવી લેનાર જોગ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવે છે. જેમાં સગવડતા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ આવેલ છે.

(૨) ઉપરોક્ત ચતુર્દશાવાળો ફ્લેટ અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનાર જોગ વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેની વેચાણ કિંમત રૂ. /- અંકે રૂપિયા પુરામાં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવામાં આવેલ છે. તે પેટે આજરોજ તમો લખાવી લેનાર પાસેથી અમો લખી આપનારને નીચેની વિગતે સુધી મળેલ છે.

રૂ.

/-

અંકે રૂપિયા

પુરા.

(૩) આ સાટાખતની શરતો નીચે મુજબ છે. :-

- (૧) તમો લખાવી લેનારએ સદરહું ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ દિવસ-૪૫ (પીસ્તાલીસ) માં તમારા ખર્ચે કરાવી લેવાનો છે અને અમારે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે અને બાકી રહેતા અવેજની રકમ દસ્તાવેજ સમયે ચુકવી આપવાની છે.
- (૨) સદરહું ફલેટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખાઈ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે, એટલે કે ખરીદનારને શીરે છે. આ ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારે અમારા એડવોકેટ પાસે જ કરાવવાનો છે.
- (૩) સદરહું ફલેટવાળી મિલ્કતનાં ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટેબલ છે, અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી છે અને કલીયર અને માર્કેટેબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું ફલેટના કલીયર અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉતરોતરના લેખ-દસ્તાવેજોની ટુ-કોપી ફાઈલ અમારે તમોને દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવતી વખતે/અથવા તો બેંક લોન સમયે અથવા સાટાખત સમયે પુરી પાડવાની છે. જેમાં લોનના હેતુ માટે ખરી નકલોની જરૂરીયાત થાય તો તમોએ તમારા ખર્ચે કરાવી લેવાની રહેશે. તમો ખરીદનાર આ ફાઈલ ચેક કરી સદરહું મિલ્કતનો કબજો જોઈ તપાસી દસ્તાવેજ સમયે સંભાળી લેવાનો છે.
- (૪) સદરહું ફલેટવાળા બિલ્ડીંગના માપ સમજેલ છે જે હકીકતે લખાવી લેનારને બિલ્ડીંગનાં બાંધકામનાં પ્લાન, બાંધકામની મંજૂરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન, તેમાં વાપરવામાં આવેલ માલ-મટીરીયલ, વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનું અમો લખાવી લેનારએ નક્કી કરેલ છે તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તકરાર નથી કે ભવિષ્યમાં લેવાનો નથી. તેમજ તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરી આપ્યા બાદ પણ તમો આ બિલ્ડીંગના બાંધકામ, તેમાં વાપરવામાં આવેલ માલ-મટીરીયલ, ફીક્ચર તેની માપસાઈઝ, હદ નીશાન કે બાંધકામની ગુણવત્તા સંબંધે કોઈ જ વાંધો તકરાર ઉઠાવી શકશો નહીં તેવી સ્પષ્ટ બાંહેધરી તમોએ અમોને આપતા તમારા જોગનો આ સાટાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.
- (૫) સદરહું ફલેટનું પેમેન્ટ આપણે બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ શરતો તથા સમજૂતી મુજબ બાકીની રકમ લખાવી લેનારએ ચુકવી આપી તેની પહોંચ મેળવી લેવાની છે. જો લખાવી લેનાર તેમાં કસુર કરશે આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે અને સુધી પેટે ચુકવેલ રકમ પરત મળશે નહીં તથા તે બાબતે લખાવી લેનાર કોઈ વાંધો-તકરાર ઉઠાવી શકશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટ સમજણ સાથે તમોને આ ફલેટ વેચાણનો કરાર કરી આપવામાં આવેલ છે.
- (૬) સદરહું ફલેટને લગતા વેરાઓ કંમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ આવ્યાની તારીખ સુધીના અથવા તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ તે તારીખ સુધીના બન્નેમાંથી જે પહેલું હોય ત્યાં સુધીના ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી અમારી છે, ત્યાર પછીની જવાબદારી તમો ખરીદનારની છે.
- (૭) એસોસીએશનના સભ્ય થવાનું તમારા માટે ફરજિયાત છે અને મેઈન્ટેનન્સની રકમ અમો લખી આપનારાઓ દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તે રકમ તમારે તમારા જોગનો રજીસ્ટર દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવી આપવાની છે.
- (૮) સદરહું ફલેટ કે બિલ્ડીંગની દિવાલો, સીડી, પાઈપ લાઈન, કોમન લાઈટ, કોમન પેસેજ, પાર્કીંગ વિગેરેમાં કે ઈમારતના બારોબારના રંગ રોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં તમો લખાવી લેનારએ કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.

//૪//

- (૧૦)અમો લખી આપનારએ તમો લખાવી લેનારને તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટના પ્લાનની નકલ પણ આપવામાં આવેલ છે.
- (૧૧)સદરહું બિલ્ડીંગનું એ.ઓ.પી. રજીસ્ટર કરાવેલ છે અને તેની તમામ શરતો તમો ખરીદનારે કબુલ મંજૂર રાખવાની છે તેમજ એ.ઓ.પી. ના તમામ નિયમોનું પાલન કરવાનું છે અને તેની તમામ શરતો તમોએ વર્તવાની કબુલાત આપતા તેની શરતોને આધિન રહીને આ ફ્લેટ તમોને વેચાણ આપવાનો આ સાટાખત કરાર કરી આપેલ છે.
- (૧૨)તમો લખાવી લેનારએ સરકારશ્રી ના ધારાધોરણ મુજબ સર્વીસ ટેક્ષની જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવતા સમયે અન્ય જે કોઈ પ્રવર્તમાન કરવેરા હોય તે તમોએ લખી આપનારને ચુકવવાના છે. જેની વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી આપેલ છે.
- (૧૩)સરકારશ્રીનો કોઈપણ ટેક્ષ વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા સુધીમાં અમલમાં આવે તે ખરીદનારે ભરવાનો છે. જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.
- (૧૪)પી.જી.વી.સી.એલ. ના વીજ કનેક્શનના જોડાણ માટેનો ખર્ચ તમો ખરીદનારે અલગથી ચુકવવાનો રહેશે.

// પરિશિષ્ટ - એ //

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ શહેરના મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૩૬૪/૧ પૈકીની જમીન ચો.મી. ૮૯૭૪-૦૦ ના બિનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની તેમજ રહેણાંકના હેતુ માટેની મંજૂરીવાળા જે "સાવન બંગ્લોઝ" ના નામથી ઓળખાતી ટાઉનશીપના જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૫૭+૫૮ ની જમીન ચો.મી. ૬૯૪-૦૧ ઉપર બાંધવામાં આવેલ "સાવન ડાયમન્ડ" ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ કમ રહેણાંક હેતુ માટેના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગની ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે.

- ઉત્તરે ::- કોમન પ્લોટની જમીન આવેલ છે, તે તરફ માપ મીટર ૩૫-૬૫ છે.
- દક્ષિણે ::- ૨૪-૦૦ મીટરનો જાહેર રસ્તો, તે તરફ ગોળાઈ સહિત માપ મીટર ૩૨-૪૬ છે.
- પૂર્વે ::- જાહેર રસ્તો, તે તરફ માપ મીટર ૧૬-૮૪ છે.
- પશ્ચિમે ::- ૭-૫૦ મીટરનો જાહેર રસ્તો, તે તરફ ગોળાઈ સહિત માપ મીટર ૩૨-૮૬ છે.

// પરિશિષ્ટ - બી //

"સાવન ડાયમન્ડ" ના નામથી ઓળખાતા કોર્મશીયલ કમ રહેણાંક હેતુ માટેના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. વાળા ફ્લેટની ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે. જેમા સગવડતા મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ આવેલ છે.

//૫//

ઉત્તરે ::—
દક્ષિણે ::—
પુર્વે ::—
પશ્ચિમે ::—

// પરિશિષ્ટ - સી //

"સાવન ડાયમન્ડ" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગમાં આવેલ સહીયારી સુવિધાઓ નીચે મુજબ છે.

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ ક્વર્ડ પાર્કીંગ, પાણી માટે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકો, કોમન ઈલે. મીટર તથા પાણી ઉપર ચડાવવા માટેનો પંપ, અગાસી ઉપર આવેલ ટાંકો, પ્લમ્બીંગ લાઈનો, ઈલે. લાઈનો, લીફ્ટ, સીડી, પેસેજ, બિલ્ડીંગના બીમ, કોલમ, છત અને આર.સી.સી. ફ્રેમ સ્ટ્રક્ચર વિગેરે સમગ્ર ઈમારતના તમામ યુનિટસના માલિકીની સહીયારી સુવિધાઓ રહેશે.

આ સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, બીન કેફે સાવધાનીથી તમારા જોગનો ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે. જે અમોને કબુલ મંજૂર છે.

સ્થળ:—રાજકોટ.

તા. / /૨૦૧

અત્ર:.....મતુ અત્ર:.....શાખ

(૧).....
(શ્રી ગૌરવકુમાર મુકેશભાઈ રાવલ)

(૧).....

(૨).....
(શ્રી રમેશભાઈ ઉકાભાઈ કાકડીયા)

(૨).....

(૩).....
(શ્રી જયોત્સનાબેન રમેશભાઈ કાકડીયા)
(તે લખી આપનાર)

