

કબજા રહીત સાટાખત કરાર

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટ શહેરના મ્યુનિ. કોર્પોરેશનની હદમાં સમાવેશ કરવામાં આવેલ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૯૮ ના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની તેમજ રહેણાંક હેતુ માટેની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩૭+૩૮ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૨૬-૬૦ ઉપર બાંધવામાં આવેલ "સિધ્ધી સિલ્વર" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગ માંહેના ફ્લોરમાં આવેલ ફ્લેટ નં. જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. નો ઓનરશીપના ધોરણે વેચાણનો કબજા રહીત સાટાખત કરાર.

શ્રી

હિન્દુ, ઉ.વ., ધંધો:-,

રહે.

..... તે લખાવી લેનાર

જોગ લખી આપનાર:-

"સોમનાથ એન્ટરપ્રાઈઝ" ના નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

(પેઢીના પાન નં. ADDFS 4793 E)

(૧) શ્રી સાગરભાઈ દુર્લભજીભાઈ ઘેટીયા

હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૫, ધંધો:- વેપાર,

(૨) શ્રી નિલેષભાઈ પોપટભાઈ ઝાલાવડીયા

હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૭, ધંધો:- વેપાર,

(૩) શ્રી મુકેશભાઈ મનજીભાઈ લાડાણી

હિન્દુ, ઉ.વ. ૪૨, ધંધો:- વેપાર,

(૪) શ્રી હર્ષ ચંદ્રેશભાઈ મહેતા

હિન્દુ, ઉ.વ. ૧૮, ધંધો:- વેપાર,

(૫) શ્રી અરવિંદભાઈ કરશનભાઈ બુટાણી

હિન્દુ, ઉ.વ. ૫૨, ધંધો:- વેપાર,

(૬) શ્રી હરીશકુમાર મનહરલાલ શાહ

હિન્દુ, ઉ.વ. ૬૪, ધંધો:- વેપાર,

(૭) શ્રી ભીખાભાઈ હરખજીભાઈ ભાટીયા

હિન્દુ, ઉ.વ. ૬૩, ધંધો:- વેપાર,

(૮) શ્રી નિરજભાઈ પ્રફુલચંદ્ર મહેતા

હિન્દુ, ઉ.વ. ૩૮, ધંધો:- વેપાર,

(૯) શ્રી જયેશભાઈ માવજીભાઈ વિરડીયા

હિન્દુ, ઉ.વ. ૪૩, ધંધો:- વેપાર,

(૧૦) શ્રી ચંદ્રેશભાઈ પ્રવિણચંદ્ર મહેતા

હિન્દુ, ઉ.વ. ૪૩, ધંધો:- વેપાર,

(૧૧) શ્રી નિલેષભાઈ દિનેશભાઈ ગોરેચા

હિન્દુ, ઉ.વ. ૪૨, ધંધો:- વેપાર,

બધાનું ઠે. સર્વે નં. ૧૯૮, મોદી સ્કુલથી આગળ,

ચોકલેટ રેસીડેન્સીની પાછળ, ૪૦ ફુટ રોડ,

અંબિકા ટાઉનશીપ, રાજકોટ.

તે ક્રમ નં. ૧ તથા ક્રમ નં. ૧૦ જાતે તથા ભાગીદારી

પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો દરજજે

..... 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. ૧૯૮ ના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની તેમજ રહેણાંક હેતુ માટેની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩૭ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૬૭-૧૭ તથા પ્લોટ નં. ૩૮ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૫૯-૪૩ મળી કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૨૬-૬૦ ઉપર મંજૂર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી તથા બિલ્ડીંગ લે-આઉટ પ્લાન પાસ સહિતની ખુલ્લી જમીન જે રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૭૮૩ તા. ૦૨/૦૩/૨૦૧૭ થી શ્રી અનુપ કિશોરભાઈ પટેલ (ભાલારા) વિગેરે પાસેથી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ ખરીદ કરેલ છે. સદરહું અમોએ રાજકોટ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા મંજૂર કરેલ બાંધકામ પરવાનગી નં. ૧૩૪૬ તા. ૩૧/૦૩/૨૦૧૭ તથા બિલ્ડીંગ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ સ્થાનીકે બાંધકામ કરેલ છે. જેમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં ક્વર્ડ પાર્કીંગ, ઓ.ટી.એસ., સીડી, પેસેજ, લીફ્ટ તથા ફર્સ્ટ ફ્લોર થી ફીફ્થ ફ્લોરમાં બે-બે ફ્લેટસનું બાંધકામ કરેલ છે. જેનું કંમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ ક્રમાંક નં. તા. / ૨૦૧ થી રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનમાંથી મેળવેલ છે. જેનું અમોએ "સિધ્ધી સિલ્વર" નામકરણ કરેલ છે. સદરહું "સોમનાથ એન્ટરપ્રાઈઝ" ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની મિલ્કતોનો વેચાણ, વ્યવહાર વિગેરે કરવા માટે અમોને ભાગીદારી પેઢીના અન્ય ભાગીદારોએ અધિકૃત કરેલ હોય, અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજજે અમોને ઉપરોક્ત મિલ્કતનો વેચાણ, વ્યવહાર વિગેરે કરવાનો સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધિકાર છે. સદરહું "સિધ્ધી સિલ્વર" ના નામથી ઓળખાતા 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 ફ્લેટનો 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 ફ્લેટનો 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 ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમારે અમારા એડવોકેટ પાસે જ કરાવવાનો છે.

- (૩) સદરહું ફલેટવાળી મિલકતનાં ટાઈટલ કલ્લીયર અને માર્કેટબલ છે, અને જે તમોએ જોઈ તપાસીને ખરાઈ કરી છે અને કલ્લીયર અને માર્કેટબલ હોવા અંગેની ખાત્રી કરેલ છે. જે હકીકતે સદરહું ફલેટના કલ્લીયર અને માર્કેટબલ ટાઈટલ અંગે તમો લખાવી લેનારને વાંધો તકરાર નથી. તેમજ તમામ ઉત્તરોત્તરના 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 મિલકતનો 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 લેનારને 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 લેનારને 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 લેનારને કોઈ ફેરફાર કરવાનો નથી.
- (૧૦) અમો લખી આપનારને તમો લખાવી લેનારને તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફલેટના 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 કબુલ્લાત આપતા તેની શરતોને આધિન રહીને આ ફલેટ તમોને વેચાણ આપવાનો આ સાટાખત કરાર કરી આપેલ છે.
- (૧૨) તમો લખાવી લેનારને સરકારશ્રી ના ધારાધોરણ મુજબ સર્વીસ ટેક્ષની જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવતા સમયે અન્ય જે કોઈ પ્રવર્તમાન

//૪//

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. ૧૯૮ ના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની તેમજ રહેણાંક હેતુ માટેની મંજૂરીવાળા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૩૭+૩૮ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૨૬-૬૦ ઉપર બાંધવામાં આવેલ "સિધ્ધી સિલ્વર" ના નામથી ઓળખાતા રહેણાંક હેતુ માટેના લો-રાઈઝ બિલ્ડીંગની ચતુર્દીશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે ::- પ્લોટ નં. ૩૬ ની જમીન આવેલ છે.
 દક્ષિણે ::- ૧૨-૦૦ મીટરનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
 પૂર્વે ::- ૭-૫૦ મીટરનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.
 પશ્ચિમે ::- કોમન પ્લોટની જમીન આવેલ છે.

// પરિશિષ્ટ - બી //

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

ઉત્તરે ::-
 દક્ષિણે ::-
 પૂર્વે ::-
 પશ્ચિમે ::-

// પરિશિષ્ટ - સી //

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

ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરમાં આવેલ પાર્કીંગ, પાણી માટે અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકો, કોમન ઈલે. મીટર તથા પાણી ઉપર ચડાવવા માટેનો પંપ, અગાસી ઉપર આવેલ ટાંકો, પ્લમ્બીંગ

//૫//

લાઈનો, ઈલે. લાઈનો, લીફ્ટ, સીડી, બિલ્ડીંગના બીમ, કોલમ, છત અને આર.સી.સી. ફેમ સ્ટ્રક્ચર વિગેરે સમગ્ર ઈમારતના તમામ યુનિટસના માલિકીની સહીયારી સુવીધાઓમાં વાઈડ એન્ટ્રન્સ ગેઈટ, પાર્કીંગ 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.

તારીખ:- / /૨૦૧

અત્ર:.....મતુ

અત્ર:.....શાખ

(૧)-----

(૧)-----

(શ્રી સાગરભાઈ દુર્લભજીભાઈ ઘેટીયા)

(૨)-----

(૨)-----

(શ્રી ચંદ્રેશભાઈ પ્રવિણચંદ્ર મહેતા)

તે ક્રમ નં. ૧ તથા ૧૦ જાતે તથા "સોમનાથ એન્ટરપ્રાઈઝ"

ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા

ભાગીદાર દરજ્જે

(તે લખી આપનાર)