

-:: કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત ચાલે કે વેચાણ કરાર ::-

સવંત : ૨૦૭૩ ના ને વાર :
તારીખ :મી, માહે :, સને : ૨૦૧૭ ના અંગ્રેજી દિને...

આ કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત કરાવી લેનાર યાને પહેલા પક્ષના :-

શ્રી, ઉ.આ.વ. :-, ધંધો :-
રહેવાસી :-, સુરતના...
[PAN NO :]

આ કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત કરી આપનારા, યાને બીજાપક્ષના ::-

સમર્થ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર...

[PAN NO : ADDEFS 9498 N]

શ્રી મેહુલભાઈ નાનજીભાઈ લખાણી, ઉ.આ.વ. :- ૩૦, ધંધો : વેપાર,
રહેવાસી :- ૧૬, કલરવ અંગલોઝ, એલ.પી.સવાણી રોડ, અડાજણ, સુરતના...

જત હમો બીજા પક્ષનાઓ તમો પહેલા પક્ષનાને સદરહુ મીલકતના વેચાણ અંગેનું સાટાખત લખી આપી જણાવીએ છીએ કે :-

સુરત ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ અડાજણના મોજે : પાલના સર્વે નંબર : ૩૮૬/૧, બ્લોક નંબર : ૩૬૪, ખાતા નંબર :વાળી જુની શરતની જમીન જેનું ક્ષેત્રફળ હે. ૦-૫૨-૬૦ આરે છે. જેનો આકાર જુડી રૂ. ૧૪.૦૦ પૈસા છે. સદરહુ બીનખેતી જમીન અંગે સુરત મહાનગરપાલિકાની ટી.પી. સ્કીમ નંબર : ૧૪(પાલ), ફાયનલ પ્લોટ નંબર : ૮૭, જેનું ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૩૬૮૧.૦૦ ચો.મી. છે. સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં સમર્થ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢી ધ્વારા આયોજીત "શિવેન સ્કેવર" નામથી ઓળખાતી કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઓફિસોફુકાનો પૈકી ફ્લોર ઉપર આવેલ ફુકાન / ઓફીસ નંબર : વાળી મીલકત, જેનું બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.ફુટ યાને સ.ચો.મી. વાળી મીલકત છે. (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં " સદરહુ મીલકત" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.) સદરહુ મીલકત સમર્થ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢી યાને હમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર માલિકી અને કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલી છે.

સદર મીલકત હમો બીજાપક્ષનાઓએ તમો પહેલા પક્ષનાને રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા માં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે. અને સદર નક્કી કરવામાં આવેલ વેચાણ અવેજની રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા નીચેની વિગતે ચુકવી આપ્યા છે. તે બદલ બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાને રસીદ લખી આપીએ છીએ. જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

-: શરતો :-

૧.. સદરહુ મીલકતની કુલ વેચાણ કિંમત રૂ./- અંકે રૂપિયા પુરા નક્કી કરી છે. જે આપણે બંને પક્ષકારોએ મળી સમજી

-:: પેમેન્ટની વિગત ::-

અ. નં.	વિગત	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ
૧..				
૨..				
કુલ રકમ :-				/-

સદરહુ મીલકતની વેચાણ અવેજની રકમ પૈકીની રકમ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને ઉપરોક્ત વિગતે ચુકવી આપેલ છે. અને બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ માસ/વર્ષમાં પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાની રહેશે સહી. આ લેખથી સદરહુ મીલકતનો કબજો સુપ્રરત કરવામાં આવતો નથી. જે આ વેચાણ સાટાખતની મુખ્ય શરત છે.

૩.. સદરહુના પુરેપુરી વેચાણ અવેજની રકમ શરત નંબર : ૨ મુજબ તમો પહેલા પક્ષનાએ હમો બીજા પક્ષનાને ચુકવી આપવાની રહેશે સહી. અને ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત અંગેનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સમયમર્યાદામાં વેચાણ દસ્તાવેજ પહેલા પક્ષનાએ કરી-કરાવી લેવાનો રહેશે સહી. અને જો તમો પહેલા પક્ષના નિયત સમય મર્યાદામાં વેચાણ અવેજના નાણા તેમજ બિલ્ડીંગના મેઈનટેન્સન્સના કિંપોઝીટ નાણા ચુકવવામાં કસુર કરશો તો પ્રીનોટીસ આપી અમો બીજા પક્ષના સદરહુ કરાર રદ કરી તમો પહેલા પક્ષનાએ આપેલ નાણા ૧૦% બાદ કરી રીટર્ન કરવાના રહેશે સહી. અને ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત અન્યને વેચાણ આપવાને હકકદાર બનીશુ તેમાં તમો પહેલા પક્ષનાએ સ્પષ્ટ સ્વીકારેલ હોય અને કબુલ, મંજુર રાખેલ છે સહી. અને સદરહુ મીલકત અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈપણ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે નહિ અને તેમ છતાં તમો પહેલા પક્ષના કે તમારા વંશવાલી વારસો તેવી કાર્યવાહી કરે કરાવે તો તે સદર લેખથી રદ બાતલ થાય સહી.

૪.. સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગ અંગેનું કામ બીજા પક્ષનાઓએ તારીખ : સુધીમાં પુર્ણ કરવાનું રહેશે સહી.

૫.. સદરહુ મીલકત અંગેનો વેચાણ અવેજની રકમ સમયસરના હપ્તા ચુકવવામાં પહેલા પક્ષના કસુર કરે તો તેવા સંજોગોમાં બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષના પાસેથી તેવી બાકી રહેતી રકમ પર વાર્ષિક ૧૦% વ્યાજ વસુલ કરવા હકકદાર રહેશે સહી.

૬.. સદરહુ મીલકતની પુરેપુરી વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવ્યા પછી સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ યા દસ્તાવેજો તમો પહેલા પક્ષના નામનો હમો બીજા પક્ષનાએ કરી-કરાવી આપવાનો રહેશે સહી. અને સદરહુ મીલકતના પાંક વેચાણ દસ્તાવેજ યા દસ્તાવેજો કરવા માટેની સ્ટેમ્પ ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, ટાઈપ ફી, સરકારી સર્વિસ ટેક્સ, વેટ, જી.એસ.ટી તેમજ વખતો વખતના જાહેર વાતા યાજીંસ વિગેરે ખર્ચ ઈત્યાદી દસ્તાવેજને આનુષંગીક તમામ ખર્ચાઓ તમો પહેલા પક્ષનાએ પોતે ભોગવવાના રહેશે સહી. તેમજ ભવિષ્યમાં કે ગમે ત્યારે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વેલ્યુએશન એક્ટ મુજબ જો કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરપાઈ કરવાની રહેશે સહી. તથા સરકારી અન્ય કોઈપણ નવા કાયદાનો બોજો ખરીદનાર પર રહેશે સહી.

- ૮.. મજકુર મીલકતને લાગતા સરકારી, અર્ધસરકારી, ગ્રામ પંચાયત, તાલુકા પંચાયતના જે કાંઈ મહેસુલ, વેરા ભરવાના થતા હોય તે આજદીન સુધીના તેવા તમામ ટેકો જેવા કે મહેસુલ, વિશેષ ધારો વિગેરેની રકમ ભરવાની જવાબદારી હમો બાંજા પક્ષનાની રહેશે સહી. અને આજદીન બાદ સદરહુ મીલકતને લાગતા વળગતા તમામ મહેસુલ, વેરા વિગેરેની રકમ ભરવાની જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષનાઓની શીરે રહેશે સહી.
- ૯.. સદરહુ મીલકત તમો પહેલા પક્ષનાએ જોઈ તપાસીને સદરહુ મીલકત અંગેના ટાઈટલ પણ જોઈ તપાસીને લીધેલ છે, જેથી સદરહુ મીલકત અંગે કે ટાઈટલ અંગે પાછળથી તમો પહેલા પક્ષનાએ કોઈ તરતકરાર કરવા-કરાવવાની નથી, અને કરવા-કરાવવા માં આવે તો આથી રદબાતલ થાય સહી.
- ૧૦.. સદરહુ બીનખેતીની જમીનમાં આવેલ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગના એલીવેશનમાં ફેરફાર કરવાનો થાય તે હમો બાંજા પક્ષનાઓ કરી, કરાવી શકીશું સહી અને તે અંગે પહેલા પક્ષનાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહિ. અને સંજોગો અનુસાર સદરહુ કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગના પ્લાનમાં કોઈપણ જાતનો અમુક ટકા સુધારો વધારો કરવા, કરાવવાનાં થાય તો% મેમ્બરોની સંમતિ ધ્વારા કરી કરાવી શકશો સહી.
- ૧૧.. સદરહુ મીલકત જે ઈમારતમાં આવેલી છે તે ઈમારતમાં મુકવામાં આવેલ રાસુકી સગવડો જેવી કે દાદર, સી.ઓ.પી.ની જગ્યા, કોમન પેસેજ, ટેરેસ, ગટર લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન તેમજ મીટર, પાણી લાઈન વિગેરેનો ઉપભોગ અન્ય હોલ્ડરોએ સાથે મળીને સમજી રાસુકો વપરાશ કરવાનો રહેશે સહી. તેના મેઈન્ટેનન્સની રકમ ફાળે પડતી ભોગવવાનો રહેશે સહી.
- ૧૨.. સદરહુ મીલકતવાળી ઈમારતમાં ટેરેસનો હકક તમામ હોલ્ડરો/સભ્યોનો રહેશે સહી. તે બિલ્ડીંગની જમીનનો તમામ હોલ્ડરોએ સહીયારો અને રાસુકો વપરાશ કરવાનો રહેશે સહી. પરંતુ સંજોગો અનુસાર ભવિષ્યમાં સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીના સુધારા વધારાના આધારે સદરહુ મીલકત બાબતે કોઈ વધુ એફ.એ. સાઈ કે વધુ બાંધકામ મળે તો સદરહુ મીલકત અંગે વધુ બાંધકામ અંગેના હકક બાંજા પક્ષનાને ઉભા રહેશે સહી. તેમાં સદરહુ મીલકત અંગેના તમામ હોલ્ડરોને કોઈપણ જાતનો વિરોધ ચાલશે નહીં.
- ૧૩.. સદરહુ મીલકતવાળી ઈમારત આવેલ છે તેમાં તમામ હોલ્ડરો સાથે ભોગામળીને કોઈ એસોસીએશન કે મંડળી કે સર્વિસ સોસાયટીનું આયોજન કરે તો તેમાં પહેલા પક્ષનાએ ફરજીયાત સભ્ય / મેમ્બર બનવાનું રહેશે સહી. અને તેના તમામ નીતી નિયમો, ઠરાવો તથા લાગુ તમામ શરતોનું ફરજીયાતપણે પાલન કરવાનું રહેશે સહી.
- ૧૪.. આ સાટાખતનો કરાર રદ કરવાનો પ્રસંગ ઉભો થાય ત્યારે તે અંગેના તમામ ખર્ચની તમામ જવાબદારી તમો પહેલા પક્ષના યાને કે ખરીદનારાની રહેશે સહી તેમજ જે તે ભરપાઈ થયેલ ચુકવેલ સર્વિસ ટેક્ષની તથા વેટ રકમ મેળવવાના તમો ખરીદનાર હકકદાર રહેશે નહીં. અને સદરહુ વેચાણ સાટાખત રદ બાતલ કરવાનો રજીસ્ટ્રેશનનો પુરેપુરો ખર્ચ તમો પહેલા પક્ષનાએ ભોગવવાનો રહેશે સહી.

૮૭, જેનુ ફાયનલ પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે ૩૬૮૧.૦૦ ચો.મી. છે. સદરહુ બીનબેતીની જમીનમાં સમર્થ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢી દ્વારા આયોજીત "શિવેન સ્કેવર" નામથી ઓળખાતી કોમર્શીયલ બિલ્ડીંગમાં આવેલ ઓફિસો/દુકાનો પેકેજ ફ્લોર ઉપર આવેલ દુકાન / ઓફીસ નંબર : વાળી મીલકત, જેનુ બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.ફુટ યાને સ.ચો.મી. છે. સદરહુ મીલકત અને સદરહુ મીલકતને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સાથે તથા સમગ્ર બિલ્ડીંગને લગતી જમીનમાં ક્ષેત્રફળના પ્રમાણમાં ફાળે પડતા અવિભાજ્ય હિસ્સાવાળી મીલકત/જમીન સાથે તથા સદર બિલ્ડીંગમાં આવેલ આંતરીક રસ્તા અને સી.ઓ.પી. ની જમીનમાં સહીયારા માલિકી અને કબજા વપરાશના હકકો સાથે દરોબસ્ત.

સદરહુ મીલકતની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તરે :
દક્ષિણે :
પૂર્વે :
પશ્ચિમે :

એક્કી વિગતનો આ સાટાખતનો કરાર હમો બીજા પક્ષનાઓએ રાજીખુશીથી, અકકલ હોશિયારીમાં વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી, તનમનની સંપૂર્ણ સાવધ અવસ્થામાં, કોઈપણ પ્રકારના દાબ દબાણ કે ઘાક ધમકીમાં આવ્યા વગર કર્યો છે. જે આપણે બંને બીજા પક્ષનાને તથા આપણાં વંશવાલી વારસોને કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે સહી.

અત્રે:.....મતુ તત્રે:.....શાખ

સમર્થ એન્ટરપ્રાઈઝ એક ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે તેના વહીવતકર્તા ભાગીદાર...

(શ્રી મેહુલભાઈ નાનજીભાઈ લખાણી)