



સાટાખત કરાર (કબજા વગર)

ગુજરાત રાજ્યનાં રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરનાં રૈયાનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૭/૧, ૫૭/૨, ૫૭/૩, ૫૮ પૈકી ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪, એફ. પી. નં. ૭૫૬ પૈકી "આશોપાલવ પાર્ક" નાં પ્લોટ નં. ૨૭+૨૮+૨૯ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૫૬.૦૧ ઉપર આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેનાં "અતુલ્યમ્ ગોલ્ડ" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં માળનાં ફ્લેટ નં. કે જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. છે તે ફ્લેટનો રૂા. /- માં સાટાખત / વેચાણ કરાર (કબજા વગર).

લેનાર :-

MR

ઉ.વ.આ.
સરનામું:

, હિન્દુ, વેપાર,

PAN:

.....તે ફ્લેટ ખરીદનારા.

જોગ લખી આપનાર :-

નિરવરાજ ગિરિરાજસિંહ ઝાલા,

ઉ.વ.આ.૨૭, હિન્દુ, વેપાર,

સરનામું: "શિવમ", માડતીનગર, શેરી નં. ૨, એરપોર્ટ રોડ, રાજકોટ.

PAN: AJWPJ 8827 D

..... તે ફ્લેટ વેચનારા.

જત તમારા જોગ આ સાટાખતનો કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે,

[૧] ગુજરાત રાજ્યનાં રાજકોટ જિલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરનાં રૈયાનાં રેવન્યુ સર્વે નં. ૫૭/૧, ૫૭/૨, ૫૭/૩, ૫૮ પૈકી ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪, એફ. પી. નં. ૭૫૬ પૈકી "આશોપાલવ પાર્ક" નાં પ્લોટ નં. ૨૭+૨૮+૨૯ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૩૫૬.૦૧ અમોએ રાજકોટના મહે. સબ-રજીસ્ટ્રાર (ઝોન-૪) સાહેબની કચેરીમાં નોંધાયેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૩૩૫ તા. ૨૧/૦૧/૨૦૧૬ ના રોજથી શ્રી અરજજાભાઈ પરસોતમભાઈ બાસીડા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. જે અંગેની એન્ટ્રી ગામનો નમુનો નં. ૨ માં અનુક્રમ નં. ૧૬૪ થી સર્ટીફાઈડ થયેલ છે.

ત્યારબાદ શ્રી અરજજાભાઈ પરસોતમભાઈ બાસીડાના નામે રાજકોટ મહાનગરપાલિકા પાસેથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૮૫૫ તા. ૨૮/૧૧/૨૦૧૬ મેળવી, પ્લાન પાસ કરાવી અને તે પાસ થયેલ પ્લાન મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટેનાં "અતુલ્યમ્ ગોલ્ડ" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરેલ છે.

આમ, ઉપરોક્ત મિલકત અમારી સ્વતંત્ર માલીકી, કબજા, ભોગવટા અને સુખાધિકારની આવેલ છે, તેનો અમોને ગમે તે રીતે વેચાણ, વ્યય, વહિવટ, વ્યવસ્થા કરવા સંપૂર્ણ સત્તા અને અધિકાર છે.

[૨] ઉપરોક્ત "અતુલ્યમ્ ગોલ્ડ" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગનાં માળનાં ફ્લેટ નં. કે જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. તમો ખરીદનારને રૂા. /- અંકે રૂપીયા પુરામાં આ સાટાખતના કરારથી આજરોજ વેચાણથી આપવા નીચેની શરતોથી નકિક કરેલ છે.

— :: શરતો :: —

૧. સદરહું ફ્લેટની વેચાણ કિંમત રૂા. /- અંકે રૂપીયા પુરામાં નકકી કરી આ કરાર કરવામાં આવે છે જે પેટે સુધી તથા અવેજ પેટેની રકમ નીચેની વિગતે તમો ખરીદનારા તરફથી અમો ફ્લેટ વેચનારને મળી ગયેલ છે. જેની આથી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.

બેંકનું નામ	ચેક નંબર	તારીખ	રકમ રૂા.

તેમજ આર્કિટેકશ્રીના પ્રોગ્રેસ રીપોર્ટ મુજબ, બાકી રહેતા અવેજની રકમ વખતોવખત ચુકવી આપવાની રહેશે. પરંતુ અરસ-પરસની સમજુતી તથા સંમતીથી સદરહું મુદતમાં વધારો કરી શકાશે. ઉપરોક્ત રકમ ભરપાઈ કરવામાં નીષ્ફળ ગયેથી આ કરાર રદ બાતલ ગણવા અમો હકકદાર થશું અને ચુકવી આપવામાં આવેલ રકમ ખરીદનારને સદર ફ્લેટ અન્યને વેચાણ કરી અવેજ મલ્કેથી પરત કરવામાં આવશે. તેમજ તમોને વેચાણથી આપવા નકકી કરેલ ફ્લેટ અન્યને વેચાણથી આપવા અમો હકકદાર થશું અને તેમાં તમો ખરીદનારે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર લેવાનો નથી. જે સ્પષ્ટ સમજુતી મુજબ તમો ખરીદનાર કબુલ થયેલ હોય, આ કરારમાં સંમતી આપી સહી કરેલ છે.

૨. બાંધકામ—૨૦૧૮ સુધીમાં પુર્ણ કરાવી આપવાનું રહેશે. બાંધકામ પુર્ણ થયા અંગેનું આક્રિટિકશીનું પ્રમાણપત્ર આવેથી દિવસ—૩૦ માં સદરહુ કલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાનો રહેશે તે સમય મર્યાદા અંદર કલેટ ખરીદનારે આ કરાર અન્વયે વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવી લેવાનો રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી બંને તરફના પક્ષકારો કરે છે એટલે કે (TIME WILL BE ESSENCE OF THIS CONTRACT) સમય મર્યાદા આ કરારનો અર્ક રહેશે અને નીચત સમય મર્યાદા પુરી થયેથી આ કરાર અન્વયેથી કલેટ અંગે ખરીદ કરવા માંગતા પક્ષકાર તરીકે હકક રહેશે નહીં તેમજ કલેટ ખરીદનારે અમોને ચુકવેલ સુધીની રકમ જખત કરવા અમો ચાહીએ તો હકકદાર રહેશું.

૩. સદરહુ કલેટ અંગેના ઉત્તરોત્તર દસ્તાવેજોની નકલો કલેટ ખરીદનારને અમોએ સોંપી આપેલ છે.

૪. "અલુલ્પમ્ ગોલ્ડ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ દરેક કલેટસ ધારકો / માલીકોએ એસોસીએશનના સભ્ય બનવાનું કરજીયાત રહેશે, તેમજ દરેક કલેટસ ધારકોએ વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થતા સમય સુધીમાં નકકી કરવામાં આવેલ મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટની રકમ તમો ખરીદનારે ચુકવી આપવાની રહેશે, સદરહુ ડીપોઝીટનાં વ્યાજમાંથી મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે, ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતાં મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે કલેટસ ધારકે વરાડે થતો ખર્ચ આપવાનો રહેશે. તેમજ પીજીવીસીએલના ખર્ચની રકમ તથા નિયમ મુજબના સર્વિસ ટેક્સની રકમ તથા વેટ તથા જી.એસ.ટી. વિગેરે તમો ખરીદનારાએ અલગથી ચુકવી આપવાની રહેશે, અને ત્યારબાદ જ અમો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવી આપીશું.

૫. કલેટ ખરીદનારે આ સાટાખત કરાર તથા ભવિષ્યમાં વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવાની સ્ટેન્પ કમુટી ફી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, એડવોકેટ ફી, વિગેરે અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

૬. આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ કલેટના પ્લાન સહિતનાં તમામ ટાઈટલ ડીક્સ તમો ખરીદનારએ જોઈ તપાસી ખરાઈ કરી લીધેલ છે જે બરાબર હોવાની તમોએ ખાત્રી કરેલ છે. તથા તમોએ ખરીદ કરવા નકકી કરેલ કલેટ પ્લાન મુજબનો છે તે પણ તમોએ સમજી લીધેલ છે તે બધા બાબતે તમારે કોઈ વાંધો તરફાર રહેતો નથી, કે ભવિષ્યમાં કરવાનો રહેતો નથી.

૭. આ કલેટમાં ભારે વજનદાર તથા નીચેનાં આર.સી.સી. સ્લેબને નુકશાન કરી શકે તેવાં વજનદાર માલસામાન ભરવાના નથી, તેમજ આ કલેટનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ કરવાનો છે, આ સિવાય સદરહુ કલેટમાં બીજી કોઈ પ્રવૃત્તિ કરવાની નથી, તેવું પાર્ક વચન, વિશ્વાસ અને ખાત્રી તમો ખરીદનારે આપી આ વેચાણનો કરાર કરેલ છે જે તમો ખરીદનારના વંશ, વારસો, વાલીને, એસાઈનીઓ તથા ભાડુઆત વિગેરેને બંધનકર્તા રહેશે. જેની આથી સ્પષ્ટ સમજણ કરવામાં આવે છે.

૮. સદરહુ કલેટના પ્લાન—માપ તમો ખરીદનારએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે / સમજેલ છે. જે હકીકતે કલેટ ખરીદનારને તેનો એરીયા, બાંધકામના પ્લાન, બાંધકામની મંજૂરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન, માલ મટીરીયલ્સ, ફીક્સર્સ, બારી બારણા, કલોરીંગ ટાઈલ્સ, પ્લમ્બીંગ કામ વિગેરેની તમામ માહિતી તમો ખરીદનારને આપવામાં આવેલ છે જે તમોએ સમજી લીધેલ છે તેથી તે અંગે કોઈ વાંધો તરફાર નથી કે ભવિષ્યમાં કાયદા અનુસાર કે ટેકનીકલ કારણોસર બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા વધારા કરવાની અમો વેચનારને જરૂરીયાત ઉપસ્થીત થાય તો તે મુજબ બાંધકામમાં ફેરફાર કે સુધારા કરવાનો અમો વેચનારને સંપૂર્ણ હકક, સત્તા અને અધીકાર છે તેમજ અમારા તરફથી બાંધકામમાં ફેરફાર અંગે કે આ કલેટને કે સમગ્ર પ્રોજેક્ટ આનુસંગીક જે કંઈ જરૂરી નીર્ણય લેવામાં આવે તે આખરી ગણવાના રહેશે. તે તમો ખરીદનાર કબુલ રાખી આ કરારથી સંમતી આપી સહી કરેલ છે. આ કરારમાં સ્પષ્ટ કરવામાં આવેલ શરતો સિવાયની તકરારોનું નીવારણ આરબીટ્રેશન ઓકટની જોગવાઈ તળે કરવાનું બંને પક્ષકારો કબુલ રાખે છે.

૯. સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ કલેટ સંબંધે રાજ્ય સરકારના કે કેન્દ્ર સરકારના કોઈપણ પ્રકારના ટેક્સ કે સર્વિસ ટેક્સ, વેટ, ડી.ડી.એસ., જી.એસ.ટી. વિગેરે આવે તો તે ભરવાની જવાબદારી તમો ખરીદનારની રહેશે.

૧૦. સદરહુ તમોને વેચાણથી આપવાનું નકકી કરેલ કલેટ ઉપર અમોએ કોઈ વ્યક્તિ, બેંક, પેઢી, સંસ્થાનું કે અન્ય કોઈનું કોઈપણ પ્રકારનું લેણું, કરજ, ગીરો, બોજો નથી કે અન્ય કોઈપણ પાસેથી લોન મેળવેલ નથી કે જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી એટલે કે સદરહુ કલેટ સંપૂર્ણ બોજા રહીત છે. તેમજ તમોને વેચાણથી આપવા નકકી કરેલ આ કલેટ આ અગાઉ કોઈને વેચાણથી આપેલ નથી કે આપવા કરાર કરેલ કે કોઈ સમજૂતી કરેલ નથી તેવી સઘળી બાબતોનો આથી તમોને પાર્ક વચન અને વિશ્વાસ આપીને આ સાટાખતનો કરાર તમારા જોગનો કરી આપેલ છે.

૧૧. તમો કલેટ ખરીદનારે ખરીદ કરવા નકકી કરેલ કલેટના માત્ર અંદરના ક્ષેત્રફળ અંગેના માલીકી હકક એટલે કે ઓનરશીપના હકક ખરીદનારના રહેશે જ્યારે કલેટના સંલગ્ન સહીયારી સુવીધા પરત્વેના, જેવા કે બિલ્ડીંગ હેઠળની સઘળી જમીન, કોમન પેસેજ, મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ કવર્ડ પાર્કિંગની સુવિધા, મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબની સુવિધા, સીડી, લીફ્ટ, છેલ્લા માળની અગાસી ઉપર આવેલ પાણીનો ટાંકો, ભોયતળીયે આવેલ પાણીનો ટાંકો તેમજ પાણીની લાઈનો, વીજળીની લાઈનો, પાણીની ગટરની લાઈનના જોડાણ, બિલ્ડીંગના પાયા, મુખ્ય દિવાલો, થાંભલા, ગડર, પાટકા અને સામાન્ય રીતે સહિયારા ઉપયોગ માટેના તમામ સાધનો અને ઈન્સ્ટોલેશન, વિગેરે કોમન ફેસેલીટી તેમજ "અલુલ્પમ્ ગોલ્ડ" બિલ્ડીંગમાં અમો બિલ્ડરે આપેલ તમામ એમેનીટીઝનો ઉપયોગ

દરેક ક્લેટસ ધારકોએ ક્રોમન રીતે / સહીધારી રીતે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તેને લગતો મેઈન્ટેનન્સ તથા ડેવલપમેન્ટનો ખર્ચ પણ દરેક ક્લેટસ ધારકોએ વરાઈ પડતો ભોગવાવો રહેશે. અને તે રીતે દરેક ક્લેટસ ધારકોને સહીધારા (ક્રોમન) હક્ક મળશે તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતી સાથે ક્લેટ વેચનાર પક્ષકારે, ક્લેટ ખરીદનારને વેચાણથી આપવા નક્કી કરેલ છે.

૧૨. આ કરાર ગુજરાત ઓનરશીપ ઓફ ક્લેટ એક્ટની જોગવાઈઓ આનુસંગિક કરવામાં આવેલ છે, દરેક ક્લેટસ ધારકો — માલીકોનાં ઓનર્સ એસોસીએશનના, તમો ક્લેટ ખરીદનારે કરજીયાત સભ્ય બનવાનું રહેશે.

૧૩. આ બિલ્ડીંગની દિવાલો, સીડી, લીફ્ટ, પાઈપ, ક્રોમન લાઈટ, ક્રોમન પેસેજ, પાર્કીંગ વિગેરેમાં કે બિલ્ડીંગના બારોબારનાં રંગરોગાન, બારી, દરવાજા તથા એલીવેશનમાં કે "અતુલ્યમ્ ગોલ્ડ" બિલ્ડીંગમાં આવેલ ક્રોમન જગ્યા, ક્રોમન લાઈટ, રંગરોગાન, એલીવેશન કે અમો બિલ્ડરે આપેલ તમામ એમેનીટીઝમાં તમો ખરીદનારે કોઈ કેરકાર કરવાનો નથી. તેમજ સમગ્ર બિલ્ડીંગની ખુલ્લી જગ્યા, ક્રોમન પેસેજ, લીફ્ટ, સીડી, પાર્કીંગ વિગેરેનો ઉપયોગ હલનચલન તથા વાહન પાર્ક કરવા પુરતો જ કરવાનો રહેશે તેમજ આવી જગ્યામાં તથા ક્રોમન જગ્યા, વિગેરેમાં તમો ખરીદનારે કોઈ માલસામાન રાખવાનો નથી તથા અન્ય કોઈ આડશ કે અડચણ ઉભી કરવાની નથી.

૧૪. જે જે ક્લેટસ ની માલીકી તથા કબજો ભોગવટો જ્યાં સુધી અમો બિલ્ડરનો હોય, ત્યાં સુધી તેવા ક્લેટસ અંગે અમારે મેઈન્ટેન્સની કાંઈપણ રકમ એસોસીએશનને ચુકવવાની રહેશે નહીં તેની આથી સ્પષ્ટ સમજૂતી કરવામાં આવે છે.

૧૫. આ કરાર અન્વયેની ક્લેટના ચુકતે અવેજની રકમ ક્લેટ વેચનારને મળેથી તેમજ મીલકત ખરીદનાર જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ થયેથી ક્લેટ ખરીદનારને ક્લેટનો શાંત, ખાલી, નિર્મય, નિર્મળ, પ્રત્યક્ષ અને બીન તકરારી કબજો સોંપી આપવાનો છે.

૧૬. આ બિલ્ડીંગ / વિસ્તારનું નામ "અતુલ્યમ્ ગોલ્ડ" રાખવામાં આવેલ છે, અને તેમાં ક્યારેય કોઈ કેરકાર કરી શકાશે નહીં.

[૩] આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ક્લેટ સહિતના "અતુલ્યમ્ ગોલ્ડ" બિલ્ડીંગની ચર્તુદીશા નીચે મુજબ છે. (ચર્તુદિશા તથા માપ સાર્હિઝ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ સમજવાના—ગણવાના છે)

ઉત્તર : પ્લોટ નં. ૨૬ આવેલ છે.

દક્ષિણ : ૯.૦૦ મીટરનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

પૂર્વ : એક. પી. નં. ૭૫૫ ની મિલકત આવેલ છે.

પશ્ચિમે : ૭.૫૦ મીટરનો જાહેર રસ્તો આવેલ છે.

[૪] આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ક્લેટની ચર્તુદિશા નીચે મુજબ છે. (ચર્તુદિશા તથા માપ સાર્હિઝ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ સમજવાના—ગણવાના છે)

ઉત્તર :
દક્ષિણ :
પૂર્વ :
પશ્ચિમે :

[૫] આ તમોને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ ક્લેટના સાટાખત કરારમાં જો કોઈ પણ જગ્યાએ શરતચુકથી ટાઈપીંગ ભુલથી અથવા કોઈ ક્ષતી રહી ગઈ હોય તો તે ઉત્તરોત્તરના દસ્તાવેજો, સરકારી હુકમો, સરકારી રેકર્ડને જ અનુસરશે અને તે જ સાચા અને માન્ય ગણાશે.

આ સાટાખત કરાર, અમોએ રાજીપુશીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી, બીનકે, કોઈપણ જાતના દબાણ વગર લખી આપી સંમતિ બદલ સહી કરી આપેલ છે અને શાખો નંબાવી આપેલ છે. જે અમોને કબુલ મંજૂર છે.

સ્થળ : રાજકોટ

તારીખ : / ૦૮ / ૨૦૧૭

અત્ર મનુ અત્ર શાખ

નિરવરાજ ગિરિરાજશિંહ ઝાલા (૧)
(તે ક્લેટ વેચનાર) (૨)