:- વેચાણ કરાર યાને સાટાખત -:

રજી.ડી.ભાવનગર સબ.રજી.ડી.ભાવનગર-

ભાવનગર જીલ્લા તાલુકાના મોજે ગામ અકવાડાના રેવન્યુ સર્વે નં.૪ પૈકી ૪ ની કુલ જમીન ૫,૦૫૯.૦૦ ચો.મી.પૈકી રહેણાકના હેતુ માટે પાડવામાં આવેલ પ્લોટસ નં.૧ થી ૬ ના એકત્રીકરણ કરેલ પ્લોટ નં. ૧+૨+૩+૪+૫+૬ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧,૫૭૭.૯૧ ચો.મી. થાય છે. તે જમીન ઉપર બનાવવામાં આવેલ **"વૃંદાવન નગરી"** તરીકે ઓળખાતી સ્કીમમાં બી-વિંગ ના માળે આવેલ ફલેટ નં. (-ટાઇપ) જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.(બિલ્ટઅપ એરીયા) થાય છે. તે ફલેટનો વેચાણ કરાર યાને સાટાખત (કબજા વગર).

....

વેચાણ કિંમત રૂ/ /- સ્ટેમ્પ પેપર રૂ/ /-

<u>પ્રથમ પક્ષે : લખાવી લેનાર યાને ખરીદ કરનાર :-</u>

,ઉ.વ.આ. ,ધંધો :- ,સરનામું :- જેમાં અમો ખરીદનાર જાતે પોતે ખરીદનારના એસાઇનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, હક્કદાર, હિસ્સેદાર, વંશ, વાલી,વારસો, વિગેરે, તમામનો સમાવેશ આ વેચાણ કરારમાં **"પ્રથમ પક્ષના"** તરીકે કરવામાં આવેલ છે.

<u>બીજા પક્ષે : લખી આપનાર યાને વેચનાર :-</u>

વ્રજ પ્લાઝા પ્રા.લી.વતી તેના અધિકુત ડાયરેકટર..................... ,ઉ.વ.આ. ,ધંધો : ,સરનામું:- જેમાં અમો વેચનાર જાતે પોતે તથા કંપનીના વખતો વખતના ડાયરેકટર તેમના એસાઇનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, હક્કદાર, હિસ્સેદાર, વંશ, વાલી, વારસો, વિગેરે, તમામનો સમાવેશ આ વેચાણ કરારમા **"બીજા પક્ષના"**તરીકે કરવામાં આવેલ છે.

આપણે પક્ષકારો પૈકી અમો બીજા પક્ષનાની સ્વતંત્ર,સુવાંગ, માલીકી,તાબા,કબજા,ભોગવટા,ઉપયોગ,અને ઉપભોગવાળી મિલકત

ભાવનગર જીલ્લા તાલુકાના મોજે ગામ અકવાડાના રેવન્યુ સર્વે નં.૪ પૈકી ૪ ની કુલ જમીન ૫,૦૫૯.૦૦ ચો.મી.પૈકી રહેંણાકના હેતુ માટે પાડવામાં આવેલ પ્લોટસ નં.૧ થી ૬ ના એકત્રીક રણ કરેલ પ્લોટ નં. ૧+૨+૩+૪+૫+૬ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧,૫૭૭.૯૧ ચો.મી. થાય છે. તે જમીન ઉપર બનાવવામાં આવેલ **"વૃંદાવન નગરી"** તરીકે ઓળખાતી સ્કીમમાં બી-વિંગ ના માળે આવેલ ફ્લેટ નં. (-ટાઇપ) જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.(બિલ્ટઅપ એરીયા) થાય છે. તે ફલેટ તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ખરીદ કરવા અંગે અમો બીજા પક્ષના સમક્ષ દરખાસ્ત મુકેલ અને તે દરખાસ્ત બીજા પક્ષનાએ મુકત સંમતીથી સ્વીકારેલ હોવાથી સદરહું ફલેટનો વેચાણનો કરાર પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ છે અને તેને લેખીત સ્વરૂપ આપવા માટે આ લેખીત સાટાખત કરેલ છે.આ કરાર વિશેષ અમલને પાત્ર રહેશે. જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

૧.સદરહું વેચાણ કરારવાળા ફલેટ ની વેચાણ કિંમત આપણે પક્ષકારોએ નક્કિ કર્યા પ્રમાણે અને બજાર કિંમત મુજબ રૂપીયા /- અંકે રૂપીયા પુરા નક્કિ કરાયેલ છે.જે પક્ષકારોને કબુલ છે. તથા આ રકમમાં સર્વિસ ટેક્ષ કે અન્ય કોઇ ટેક્ષનો સમાવેશ થતો નથી. જે વખતો વખતના કાયદા મુજબ પ્રથમ પક્ષનાએ અલગ આપવાનો રહેશે.

૨.સદરહું વેચાણ કરારવાળા ફલેટની વેચાણ કિંમતની રકમ પૈકી બાના પેટે તમો પ્રથમ પક્ષના પાસેથી અમો બીજા પક્ષનાને રૂપીયા /- અંકે રૂપીયા પુરા નો ચેક નં. તા. બેંક, દ્વારા તમો પ્રથમ પક્ષના પાસેથી અમો બીજા પક્ષનાને મળેલ છે.

૩.સદરહું વેચાણ કરારવાળા ફલેટની વેચાણ કિંમતમાંથી બાકી રહેતી રકમ રૂપીયા /- અંકે રૂપીયા પુરા તમો પક્ષનાએ અમો બીજા પક્ષનાને સાટાખતની તારીખ થી ત્રણ માસ ની સમય મર્યાદામા ઉપરોકત બાકી રહેતી રકમના સરખા ભાગ કરી દર માસે ચુકવી આપવાના રહેશે

તથા તે વેચાણ કિંમતની રકમ ઉપરાંત જે તે સમયે લાગુ પડતા સર્વિસ ટેક્ષની રકમ સાથે ચુકવી આપવાની રહેશે. તથા તે વેચાણ કિંમતની રકમનો પુરો અવેજ મળ્યા બાદ બીજા પક્ષના તમો પ્રથમ પક્ષનાને પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે. જે પક્ષકારોને કબુલ મંજુર છે.

૪.ઉપરોકત નક્કિ કર્યા મુજબની સમય મર્યાદામાં પ્રથમ પક્ષના અવેજ ચુકવવામાં કસુર કરશે તો તેઓને વ્યાજ/પેનલ્ટી ચુકવવાની રહેશે.પ્રથમ પક્ષના સદરહું ફલેટનું બુકિંગ/કરાર તથા લખાણો કેન્સલ કરાવે અથવા વેચાણનો બાકી રહેતો અવેજ ચુકવી આપવામાં કસુર કરશે તો તે સંજોગોમાં સાટાખત રદ કરવાનો અધિકાર બીજા પક્ષનાનો રહેશે. તથા સદરહું ફલેટ અંગે બીજા પક્ષના અન્ય કોઇ વ્યક્તિને વેચાણ કરવા હકકદાર છે તથા તે વ્યક્તિ પાસેથી વેચાણનો અવેજ મળ્યા બાદ જ પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવેલ નાણામાંથી બીજા પક્ષનાના બાકી ચુકવવાના અવેજ ઉપરના વાર્ષિક ૨૪% વ્યાજની રકમ,સ્ટેમ્પ ડયુટી વિગેરે ખર્ચ તથા સોદાની રકમના ૫% કેન્સલેશન ચાર્જ તરીકે વસુલ કરી બાકીની રકમ પ્રથમ પક્ષનાને પરત કરશે.

૫.સદરહું બિલ્ડીંગની ઉપર આવેલ ટેરેસ વાપરવાનો હક્ક દરેક ફલેટ હોલ્ડરોનો મજમુ રહેશે. સદરહું સ્કીમની હાલની તથા ભવિષ્યની વધારાની એફ.એસ.આઇ.ની માલીકી બીજા પક્ષનાની કાયમ રહેશે અને વધારાની એફ.એસ.આઇ.નો ઉપયોગ કરવા વધારાનો માળ ભવિષ્યમાં બીજા પક્ષના લઇ શકશે.તેવા વધારાના બાંધકામની કાર્યવાહીની અંદર પ્રથમ પક્ષનાએ અટકાયત, રૂકાવટ,અડચણ,અવરોધ ઉભા કરી, કરાવી શકશે નહિ.

૬.સદરહું સ્કીમમાં જણાવ્યા મુજબના સ્પેશીફીકેશન પ્રમાણે કામ કરવામાં આવશે. સ્કીમનું કામ ચાલુ હશે તે દરમ્યાન પ્રથમ પક્ષના દ્વારા અન્ય કોઇ

એજન્સી પાસે કામ કરી,કરાવી શકશે નહિ.

૭.પ્રથમ પક્ષના ફલેટ અંગેના સ્પેશીફીકેશન,ફલેટનો એરીયા/ક્ષેત્રફળ,લોન માટેની વિગત,પ્લાન,પેમેન્ટ ટર્મ્સ,લોકેશન,કાયદાકીય કાગળો વિગેરે તમામ વિગતો તેમણે તેમના અનુભવી અને જાણકારી સલાહકારો પાસે બરોબર જોઇ તપાસ કરાવેલ છે અને ત્યારબાદ સદરહું ફલેટ ખરીદ કરવાનું નક્કિ કરેલ છે અને આ બાબતે તેઓ કોઇપણ વાંધો કે તકરાર કરવા હકકદાર નથી.

૮.સદરહું ફલેટ પ્રથમ પક્ષના અન્ય કોઇ વ્યક્તિને બારોબાર આ કરારના આધારે વેચાણ કે તબદિલ કરી શકશે નહિ અને જો આવુ કોઇપણ કૃત્ય કરે તો આ કરાર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે તથા પ્રથમ પક્ષનાએ ચુકવેલ નાણા બીજા પક્ષના ફોરફીટ કરી આ કરાર તથા અન્ય લખાણો આપોઆપ રદ ગણાશે. તે બાબતે પ્રથમ પક્ષના કોઇ જ વાદ વિવાદ કરી શકશે નહિ.

૯.પ્રથમ પક્ષનાએ સદરહું ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યા બાદ ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ સદરહું ફલેટની દિવાલો,બીમ કોલમ,સ્લેબ વગેરે જે અન્ય યુનીટોના માલીકો સાથે કોમન હોય તેમાં એવુ કૃત્ય નહિ કરે જેના કારણે બાંધકામ નબળુ પડે તથા નુકશાન થાય તેવુ કૃત્ય કરી શકશે નહિ અને કોમન સુવિધાવાળી જગ્યામાં કોઇપણ જાતનું ગેરકાયદેસર બાંધકામ કબજો,અડચણ કે અગવડ ઉભી થાય તેવા પ્રકારનું કોઇ કૃત્ય કરી શકશે નહિ.

૧૦.સદરહું સ્કીમમાં નિભાવ ખર્ચ તથા વિકાસ ખર્ચ પેટે પ્રથમ પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને મેઇન્ટેનન્સ તથા ડેવલપમેન્ટ ખર્ચની રકમ ચુકવવાની રહેશે અગર બીજા પક્ષનાની સુચના અનુસાર કોઇપણ વ્યક્તિ,વ્યક્તિઓ,

એન.ટી.સી. સોસાયટી વિગેરેને ચુકવવાના રહેશે. જેનો સદરહું રકમનો સમાવેશ વેચાણના અવેજમાં થતો નથી તથા જરૂર પડે વધારાનો નિભાવ ખર્ચ પ્રથમ પક્ષના આપવા બંધાયેલ છે.

૧૧.સદરહું વેચાણ કરારવાળા ફલેટનો શાંત, ખાલી, નિર્ભય, પ્રત્યક્ષ, વાસ્તવીક,અભંગ અને અતુટ કબજો સ્થળ ઉપર વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે તમો પ્રથમ પક્ષનાને સોંપી આપવાનું અમો બીજાપક્ષના કબુલ કરીએ છીએ. હાલ સદરહું ફલેટનો કબ્જો બીજા પક્ષના યાને વેચનાર પાસે છે. તે પક્ષકારોને કબુલ મંજુર છે.

૧૨.વેચાણ કરારવાળા ફલેટ સબંધે વેચનારે ખરીદનાર સિવાય અન્ય કોઇની સાથે વેચાણ,ગીરો,બક્ષીસ કે અન્ય કોઇ ટ્રાન્સફર વ્યવહાર કરેલ નથી કે આવા કોઇ વ્યવહાર અમલમાં નથી.

૧૩.વેચાણ કરારવાળા ફલેટના માલીકી હક્ક તદ્દન ચોખ્ખા,અને બોજા રહિત છે.અને તે રીતે ચોખ્ખા માલીકી હક્ક સાથે આ વેચાણ કરારવાળા ફલેટને વેચાણથી આપવા આ કરાર કરેલ છે.

૧૪.સદરહું વેચાણવાળા ફલેટની વેચાણ કરારની વિગતો,હકિકતો અને શરતોમાં પક્ષકારો વચ્ચે મતભેદ કે વાદ-વિવાદ થાય તો તેવા સંજોગોમાં તેનો નિવેડો પંચ પ્રથા દ્વારા લાવવાનો રહેશે જે આપણે પક્ષકારોએ કબુલ કરેલ છે.

૧૫.વેચાણવાળા ફલેટનું માપ,વર્ણન અને ચતુંઃસીમા નીચે પરિશિષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબ છે.

:: પરિશિષ્ટ ::

ભાવનગર જીલ્લા તાલુકાના મોજે ગામ અકવાડાના રેવન્યુ સર્વે નં.૪ પૈકી ૪ ની કુલ જમીન ૫,૦૫૯.૦૦ ચો.મી.પૈકી રહેંણાકના હેતુ માટે પાડવામાં આવેલ પ્લોટસ નં.૧ થી ૬ ના એકત્રીક રણ કરેલ પ્લોટ નં. ૧+૨+૩+૪+૫+૬ ની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧,૫૭૭.૯૧ ચો.મી.થાય છે. તે જમીન ઉપર બનાવવામાં આવેલ "વૃંદાવન નગરી" તરીકે ઓળખાતી સ્કીમમાં બી-વિંગ ના માળે આવેલ ફલેટ નં. (-ટાઇપ) જેનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.(બિલ્ટઅપ એરીયા) થાય છે.તે ફલેટની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ તરફે :

પશ્ચિમ તરફે :

ઉતર તરફે :

દક્ષિણ તરફે :

તે રીતના માપ,વર્ણનવાળા ફલેટનો આજરોજ આ વેચાણ કરારથી વેચાણ આપેલ છે.

ઉપર મુજબની ચર્તુસીમાવાળા ફલેટનો વેચાણનો કરાર આપણે પક્ષકારોએ કરેલ છે. આ વેચાણ કરારનો ખર્ચ ખરીદનારે ભોગવેલ છે. તથા વેચાણ કરારવાળા ફલેટનો વેચાણ દસ્તાવેજનો ખર્ચ તથા અન્ય હાલનો અથવા ભવિષ્યનો કોઇપણ ટેક્ષ જેવો કે સર્વિસ ટેક્ષ,અન્ય ટેક્ષ વિગેરે તમો પ્રથમ પક્ષનાએ ભોગવવાનુ કબુલ કરેલ છે.

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ કરાર આપણે પક્ષકારોએ વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારી,ચિત બુધ્ધી,તબીયત ઠેકાણે રાખી,બીન નશે,બીન કેફે,કોઇપણ જાતના દર-દબાણ,ધાક-ધમકી ,લાગવગ, શેહ,શરમને વશ થયા વગર મુકત સંમતીથી કરેલ છે.જે આપણે પક્ષકારો તથા આપણા વંશ, વાલી,વારસો વારસદારોને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સ્થળ : ભાવનગર.

તા.   /૦૭/૨૦૧૭

અત્ર.................................મતુ   તત્ર...............................શાખ

વેચનારનું નામ તથા સહિ   સાક્ષીઓની સહિ

....   ૧...............................

(વ્રજ પ્લાઝા પ્રા.લી.વતી તેના
અધિકૃત ડાયરેકટર.........)

ખરીદનારનું નામ તથા સહિ

....

( )