

:: કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર ::

ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ રાજકોટ તાલુકાના ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૨/૧ ટી.પી. નં. ૪ ફા.પ્લોટ નં. ૭૭૫ પૈકી ૧/પૈકી ૧ તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૨/૧ ટી.પી. નં. ૪ ફા.પ્લોટ નં. ૭૭૫ પૈકી ૧/પૈકી ૨ ની બીન ખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી કુલ જમીનના પ્લોટ નં. ૧ ની જમીન ચો.મી.આ. ૨૭૯૯-૯૦ તથા (કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ. ૩૧૧-૧૦ ના તમામ હકકો અને અધિકાર સહીત) ઉપર આવેલ "વસંત મલ્હાર"ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગ પૈકી "વસંત મલ્હાર - વિંગ -" માં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. ...-..... નો કબજા રહીતનો સાટાખતનો કરાર.

વેચાણ કિંમત રૂા. ૦૦,૦૦,૦૦૦-૦૦ અંકે રૂપિયા	પુરા
ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪ (રૈયા), ફા.પ્લોટ નં. ૭૭૫ પૈકી ૧/પૈકી ૧ તથા ૭૭૫ પૈકી ૧/પૈકી ૨	
.....માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. ..-..... જેનો બિલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી.આ.....-.....	
રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની બાંધકામ પરવાનગી નં. ૩૨૪ તા. ૧૪-૭-૨૦૧૫	

શ્રી

(PA No.)

હિન્દુ, ઉ.વ.આ....., ધંધો :,
હે.....

..... તે ફ્લેટ ખરીદનાર
..... તે લખાવી લેનાર

જોગ લખી આપનાર :

શ્રી વસંતભાઈ લીંબાભાઈ ભીમાણી

(PA No. ABZPB 9701 D)

તે વસંત બિલ્ડર્સના પ્રોપરાઈટર

હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૪૮, ધંધો : બિલ્ડર્સ,

હે. "વસંત મલ્હાર" ટોપલેન્ડ રેસીડેન્સીની બાજુમાં,

પાટીદાર ચોક, સાધુવાસવાણી રોડ, રાજકોટ.

..... તે ફ્લેટ વેચનાર

જત તમારા જોગ આ કબજા રહીત સાટાખતનો કરાર થી લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :-

- (૧) ગુજરાત રાજ્યના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના સબડીસ્ટ્રીક્ટ રાજકોટના રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવેલ રાજકોટ તાલુકાના ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૨/૧ ટી.પી. નં. ૪ ફા.પ્લોટ નં. ૭૭૫ પૈકી ૧/પૈકી ૧ની ખેડવાણ જમીન ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૧૫-૫૫ અમોએ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૬૯ તા. ૧૯/૪/૨૦૧૪ થી જાગૃતીબેન કલ્પકભાઈ મણીયાર તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૨/૧ ટી.પી. નં. ૪ ફા.પ્લોટ નં. ૭૭૫ પૈકી ૧/પૈકી ૨ ની ખેડવાણ જમીન ક્ષેત્રફળ હે.આરે.ચો.મી. ૦-૧૫-૫૬ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં. ૮૭૦ તા. ૧૯/૪/૨૦૧૪ ભગવતીબેન ગોવીંદભાઈ સોલંકી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું ખેડવાણ જમીનને રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ કરવા રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાં લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર કરવા મુકતા તેઓએ તેમના વર્ગીકરણ પત્ર નં. ૦૬ તા. ૧૬/૬/૨૦૧૪ થી લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબની જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેડવાણ કરાવવા અમોએ કલેક્ટરશ્રી રાજકોટને અરજી કરતા તેઓએ તેમના હુકમ નં. એન.એ./લે. રે. કો. ક. / ૬૫ કેશ નં. ૨૨/૧૪-૧૫ તા. ૧૩/૧૧/૨૦૧૪ થી બીનખેડવાણ કરી આપેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું જમીન ઉપર રહેણાંક હેતુ માટે બાંધકામ કરવા માટે અમોએ રાજકોટ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનની કચેરીમાંથી બાંધકામ પરવાનગી નં. ૩૨૪ તા. ૧૪/૭/૨૦૧૫ થી મેળવી બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજૂર કરાવેલ છે. તે મુજબ અમોએ રહેણાંકના ફ્લેટસ ધરાવતા બે હાઈરાઈઝ 'રેસીડેન્સીયલ' બિલ્ડીંગ બનાવવાનું આયોજન કરેલ છે. સદરહું રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગને "વસંત મલ્હાર-એ" "વસંત મલ્હાર-બી" નામ આપેલ છે. આમ આ મિલ્કત અમો લખી આપનારની સ્વતંત્ર, કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે. આ મિલ્કત વેચાણ કરવાના અને તમારા જોગ આ સાટાખત કરી આપવાનાં હકક અને અધિકારો અમોને છે. "વસંત મલ્હાર-વિંગ-...." નું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચતુર્સીમા પરિશિષ્ટ-૧ માં બતાવવામાં આવેલ છે.

- (૨) સદરહું "વસંત મલ્હાર-વિંગ -બી" બિલ્ડીંગમાં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. ...-..... જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ.-..... છે. જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન તથા ચતુર્સીમા પરિશિષ્ટ - ૨ માં બતાવવામાં આવેલ છે. જે અમોએ તમોને રૂા. ૦૦,૦૦,૦૦૦-૦૦ અંકે રૂપિયા પુરામાં નીચેની શરતોથી વેચાણ આપવાનો આ સાટાખતનો કરાર કરી આપીએ છીએ. જેના અવેજની રકમ પેટે અમોને તમારી પાસેથી નીચેની વિગતથી મળેલ છે. જેની આથી અમો લખી આપનાર પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ. સમય એ કરારનો અર્ક છે. (TIMES IS ESSENCE OF THE CONTRACT).

રૂા.	પૈસા	વિગત

૦,૦૦,૦૦૦-૦૦	અંકે રૂપિયા	પુરા

- (૩) આ સાટાખતની શરતો નીચે મુજબ છે.

૧. તમો લખાવી લેનારએ સદરહું ફ્લેટનો વેચાણ દસ્તાવેજ રાજકોટ મહાનગર પાલીકા દ્વારા કંમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ આવતા સુધીમાં સંપૂર્ણ અવેજની રકમ ચુકવી તમારા ખર્ચે કરાવી લેવાનો છે. સદરહું વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામ જોગનો જ કરી આપવાનો રહેશે અને કરારવાળો ફ્લેટ કોઈપણ સંજોગોમાં તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમે ન કરી આપીએ ત્યાં સુધી અન્યને તમો લખાવી લેનાર તબદીલ કરી શકશો નહીં.

૨. સદરહું ફલેટનો પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ રજીસ્ટર્ડ કરાવવામાં થતો ખર્ચ જેવોકે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, લખાઈ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારના શીરે છે એટલેકે 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 ઉત્તરોત્તરના લેખ — દસ્તાવેજોની ઝેરોક્ષ નકલો અમારે તમોને દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવતી વખતે આપવાની છે. જરૂર પડ્યે ખરી નકલો, સર્ટીફાઈડ નકલો કે ફોટોસ્ટેઈડ નકલો તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની છે.
૪. સદરહું ફલેટવાળા બિલ્ડીંગ માપ સમજેલ છે. જે હકીકતે લખાવી લેનારને બિલ્ડીંગનાં બાંધકામનાં પ્લાન, બાંધકામની મજૂરી, સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન, તેમાં વાપરવામાં આવનાર માલ — મટીરીયલ્સ વિગેરે પ્રત્યક્ષ જોઈ તપાસીને આ ફલેટ ખરીદ કરવાનું અમો લખાવી લેનારએ નકકી 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 માલમટીરીયલ્સ, ફીક્ચર તેની માપસાઈઝ, હદ નિશાન કે બાંધકામની ગુણવત્તા સબંધે કોઈ જ વાંધો તકરાર ઉઠાવી શકશો નહીં. તેવી સ્પષ્ટ બાહેધરી તમોએ અમોને આપતા તમારા જોગનો આ સાટાખતનો કરાર કરી આપેલ છે.
૫. સદરહું ફલેટને લગતા વેરાઓ ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ આવ્યાની તારીખ સુધીના અથવા તમારા જોગનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપીએ તે તારીખ સુધીના બંનેમાંથી જે પહેલું હોય ત્યાં સુધીના ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી અમારી છે. ત્યારપછીની જવાબદારી તમો ખરીદનારની છે.
૬. "વસંત મલ્હાર ફલેટસ ઓનર્સ એસોસીએશન" ની રચના કરવામાં આવનાર છે. તેમાં સભ્ય થવાનું તમારા માટે ફરજીયાત છે અને મેઈન્ટેનન્સની જે રકમ નકકી કરવામાં આવેલ છે. તે રકમ તમારે તમારા જોગનો રજીસ્ટર દસ્તાવેજ કરાવતાં પહેલાં ચુકવી આપવાની છે.
૭. અમો લખાવી લેનારે સરકારીના ધારાધોરણ મુજબ સર્વીસ ટેક્ષને જે કોઈ રકમ ચુકવવાની થાય તે રકમ હપ્તેથી ચુકવવામાં આવતી રકમની સાથે તેના સર્વીસ ટેક્ષની રકમ સાથે જ ચુકવવાની રહેશે તથા દસ્તાવેજ રજીસ્ટર કરાવતા સમયે અન્ય જે કોઈ પ્રવર્તમાન કરવેરા હોય તે તમો લખી આપનારને ચુકવવાનાં છે.

:: પરિશિષ્ટ - ૧ ::

રાજકોટ તાલુકાના ગામ રૈયાના રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૨/૧ ટી.પી. નં. ૪ ફા.પ્લોટ નં. ૭૭૫ પૈકી ૧/પૈકી ૧ તથા રેવન્યુ સર્વે નં. ૬૨/૧ ટી.પી. નં. ૪ ફા.પ્લોટ નં. ૭૭૫ પૈકી ૧/પૈકી ૨ ની બીન ખેડવાણ અને રહેણાંક હેતુ માટે ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી કુલ જમીનના પ્લોટ નં. ૧ ની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૭૯૯-૯૦ તથા (કોમન પ્લોટની જમીન ચો.મી.આ. ૩૧૧-૧૦) ઉપર આવેલ "વસંત મલ્હાર" ના નામથી ઓળખાતા રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગ પૈકી "વસંત મલ્હાર - વિંગ -" ના નામથી ઓળખાતા બિલ્ડીંગની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

:: પરિશિષ્ટ - ૨ ::

સદરહું "વસંત મલ્હાર-વિંગ-...." માં માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. ...-..... જેનો બિલ્ડઅપ ઓરીયા ચો.મી.આ.-..... થાય છે. તે ફ્લેટની ચતુર્સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :

દક્ષિણે :

પૂર્વે :

પશ્ચિમે :

આ સાટાખતનો કરાર અમોએ અમારી રાજીખુશીથી, વાંચી, વિચારી, સમજી, જીવ કાયમ રાખી, બીનકેફે, સાવધાનીથી તમારા જોગનો ઉપર લખેલ શરતો અને ફરજો અને જવાબદારીઓ તમોને સમજાવીને લખી આપી સહીઓ કરી શાખો કરાવી આપેલ છે અને તે અમોને તથા અમારા વાલી, વંશ, વારસો વેરે કબુલ મંજૂર સહીઓ છે.

સ્થળ : રાજકોટ

તારીખ : / ૦૦ / ૨૦

અત્ર. મતુ અત્ર. શાખ

..... (૧)

(વસંતભાઈ લીલાભાઈ ભીમાણી)

(તે વસંત બિલ્ડર્સના પ્રોપરાઈટર)

(તે ફ્લેટ વેચનાર)

(૨)