

:: કબજા રહિતનો સાટાખત કરાર ::

ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના મોજેગામ માધાપર ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨/૧ પૈકીની જમીન એકર ૬-૨૭ ગુઠાના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટેની ઈમારત બાંધવાની મંજૂરી વાળા 'શિવમ પાર્ક' તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪ થી ૧૩ એમ કુલ ૧૦ (દસ) પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૯૩૦-૫૨ ઉપર બાંધવામાં આવેલ 'ડ્રીમ વિલે - 'જી', 'એચ' અને 'આઈ' તરીકે ઓળખાતી લો-રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત પૈકી બિલ્ડીંગ - 'જી' માંહેથી તેના ફર્સ્ટ ફ્લોર માં આવેલ ફ્લેટ નં. ૧૦૨, જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ૬૧-૩૩ છે તે ફ્લેટનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ ૧૯૭૩ હેઠળ કબજા રહિત સાટાખત કરાર.

વેચાણ કિંમત રૂ. ૧૩,૨૫,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા તેર લાખ પચ્ચીસ હજાર પુરા.

- (૧) શ્રીમતિ દિવ્યા અભિષેક પુરોહીત,
હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૨, ધંધો : ગૃહકાર્ય,
(૨) શ્રી અભિષેક હિંમતલાલ પુરોહીત,
હિન્દુ, ઉ.વ.આ. ૩૮, ધંધો : નોકરી,
બન્ને રહે. 'ચંદ્રાત્રિ' શક્તિનગર-૧,
જીલ્લા પંચાયત સોસાયટી, શાંતેશ્વર રોડ,
જોષીપુરા, જુનાગઢ

..... તે ફ્લેટ ખરીદનાર

જોગ લખી આપનાર ::-

મે. શ્રીજી ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી

ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો :-

- (૧) શ્રી મહેન્દ્રકુમાર ડાયાલાલ ઝાલાવડીયા,
(૨) શ્રી જીતેન્દ્રકુમાર ડાયાલાલ ઝાલાવડીયા,
(૩) શ્રી કિશોરભાઈ ધનજીભાઈ કાલાવડીયા,
(૪) શ્રી કિનેશભાઈ ભરતભાઈ કાલાવડીયા,
(૫) શ્રી વલ્લભભાઈ અંબાવીભાઈ વડાલીયા,
(૬) શ્રી ચિરાગ મનસુખલાલ પાણી,
(૭) શ્રીમતિ ભાવનાબેન ભોવાનભાઈ રંગાણી,
(૮) શ્રીમતિ ભાવનાબેન ભુપેન્દ્રભાઈ પાયાણી,
(૯) શ્રીમતિ ઉર્મીલાબેન કિશોરભાઈ વિરમગામા,
(૧૦) શ્રીમતિ નિશા ચેતનકુમાર ફળદુ,
(૧૧) શ્રીમતિ સીમાબેન અરવિંદભાઈ ધામી,
(૧૨) શ્રી અરવિંદભાઈ લક્ષ્મણભાઈ ધામી,
(૧૩) શ્રી નિલેશભાઈ છગનભાઈ શિયાણી,

બધા હિન્દુ, ઉ.વ. પુખ્ત, ધંધો : વેપાર,
બધાનું ઠે. સર્વે નં. ૨૨ પૈકી, માધાપર ચોકડી,
૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, રેલ્વે ઓવર બ્રીજની બાજુમાં,
મું. માધાપર, તા. જી. રાજકોટ

ઉપરોક્ત ક્રમ નં. ૧૨ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર

તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજજે..

..... તે ફ્લેટ વેચનાર

જત તમો ખરીદનાર જોગ આ કબજા રહિતનો સાટાખત કરાર લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે ...

(૧) ગુજરાત રાજ્યના રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના મોજેગામ માધાપર ના રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૨/૧ પૈકીની જમીન એકર ૬-૨૭ ગુઠાના બીનખેડવાણ અને રહેણાંકના હેતુ માટેની ઈમારત બાંધવાની મંજૂરી વાળા 'શિવમ પાર્ક' તરીકે ઓળખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૪ થી ૧૩ એમ કુલ ૧૦ (દસ) પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૯૩૦-૫૨ ઉપર બાંધવામાં આવેલ 'ડ્રીમ વિલે - 'જી', 'એચ' અને 'આઈ' તરીકે ઓળખાતી લો-રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત પૈકી બિલ્ડીંગ - 'જી' માંહેથી તેના ફર્સ્ટ ફ્લોર માં આવેલ ફ્લેટ નં. ૧૦૨, જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ૬૧-૩૩ છે તે ફ્લેટનો ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટસ એક્ટ ૧૯૭૩ હેઠળ કબજા રહિત સાટાખત કરાર.

ખાતા જમીનના પ્લોટસ પૈકી પ્લોટ નં. ૭, ૮, ૨૧, ૨૨, ૩૭, ૩૮, ૫૩ અને ૫૪ એમ કુલ ૮ (આઠ) પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૨૫૮૯-૫૫ વાળી ખુલ્લી જમીનના પ્લોટસ જે મે. શ્રીજી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામ જોગના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૬૫૮૯, તા. ૧૬/૧૦/૨૦૧૪ થી શ્રી નિલેશભાઈ છગનભાઈ સીયાણી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે અને પ્લોટ નં. ૪ થી ૬ ની જમીન ચો.મી.આ. ૫૦૨-૦૫ તથા પ્લોટ નં. ૯ થી ૧૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૮૩૬-૭૫ તથા પ્લોટ નં. ૧૪ થી ૨૦ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૭૧-૪૫ તથા પ્લોટ નં. ૨૩ થી ૨૯ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૭૧-૪૫ તથા પ્લોટ નં. ૩૦ થી ૩૬ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૭૧-૪૫ તથા પ્લોટ નં. ૩૯ થી ૪૫ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૭૧-૪૫ તથા પ્લોટ નં. ૪૬ થી ૫૨ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૧૭૧-૪૫ તથા પ્લોટ નં. ૫૫ થી ૬૩ ની જમીન ચો.મી.આ. ૧૪૯૭-૬૧ એમ કુલ ૫૨ (બાવન) પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૮૬૯૩-૬૬ વાળી ખુલ્લી જમીનના પ્લોટસ જે મે. શ્રીજી ડેવલોપર્સના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના નામ જોગના રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ અનુક્રમ નં. ૬૫૮૧, તા. ૧૬/૧૦/૨૦૧૪ થી સાકેત ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર દરજજે જાતેથી તથા અન્ય ભાગીદારોના કુલમુખત્યાર દરજજે શ્રી મહેન્દ્રકુમાર ડાયાલાલ ઝાલાવડીયા પાસેથી ખરીદ કરેલ છે અને તે રીતે પ્લોટ નં. ૪ થી ૧૩ એમ કુલ ૧૦ (દસ) પ્લોટસની કુલ જમીન ચો.મી.આ. ૧૯૩૦-૫૨ અમારી ભાગીદારી પેઢીના સ્વતંત્ર કબ્જા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે. સદરહુ જમીન ઉપર પાયેથી નવી લો-રાઈઝ ઈમારત બાંધવા માટે રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, રાજકોટમાં અરજી કરતા એમોલગેશન થતા ટી.પી. માં કપાત જતી જમીન ચો.મી.આ. ૯૫-૮૫ તથા ૬-૦૦ મી. રેડીયસમાં કપાત જતી જમીન ચો.મી.આ. ૧૫-૪૮ બાદ બાકી રહેતી જમીન ૧૮૧૯-૧૯ ઉપર રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, રાજકોટ ના બાંધકામ વિકાસ માટે ની પરવાનગી નં. રૂડા/ટેક/ડેવ/માધાપર/૮૧૫/૧૪/૬૧૧, તા. ૦૬/૦૨/૨૦૧૬ થી બાંધકામ પરવાનગી મેળવી મંજૂર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ સદરહુ જમીન ઉપર 'ડ્રીમ વિલે - 'જી', 'એચ' (રહેણાંક તથા કોમર્શીયલ હેતુ) અને 'આઈ' (માત્ર રહેણાંક હેતુ) નામની લો-રાઈઝ બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરેલ છે અને તે રીતે સદરહુ 'ડ્રીમ વિલે - 'જી', 'એચ' અને 'આઈ' તરીકે ઓળખાતી લો-રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત પૈકી બિલ્ડીંગ - 'જી' માંહેથી તેના ફર્સ્ટ ફ્લોર માં આવેલ ફ્લેટ નં. ૧૦૨, જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ૬૧-૩૩ છે તે ફ્લેટ અમારી ભાગીદારી પેઢીના સ્વતંત્ર કબ્જા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે અને સદરહુ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજજે સદરહુ મિલ્કતનો કોઈપણ રીત વ્યય, વેચાણ, વ્યવસ્થા કરવા અમોને સંપૂર્ણ સત્તા અને અધિકાર છે.

(૨) સદરહુ 'ડ્રીમ વિલે - 'જી', 'એચ' અને 'આઈ' તરીકે ઓળખાતી લો-રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત પૈકી બિલ્ડીંગ - 'જી' માંહેથી તેના ફર્સ્ટ ફ્લોર માં આવેલ ફ્લેટ નં. ૧૦૨, જેનો બિલ્ડઅપ એરીયા ચો.મી.આ. ૬૧-૩૩ છે તે ફ્લેટ હાલ જે સ્થિતિમાં છે તે જ સ્થિતિમાં તે માંહેના અમારા તમામ પ્રકારના માલીકી, કબ્જા, ભોગવટા, ઈઝમેન્ટ અને સુખાધિકારો સહિત આજરોજ તમોને તેની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. ૧૩,૨૫,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા તેર લાખ પચ્ચીસ હજાર પુરામાં વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ છે, જેના અવેજની સુથી તથા અંશતઃ અવેજ પેટેની રકમ અમો વેચનારને તમો ખરીદનાર તરફથી નીચેની વિગતે મળી ગયેલ છે, જેની આથી અમો વેચનાર પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ, અને તે બદલ આ સાટાખતનો કરાર તમારા જોગ લખી આપીએ છીએ.

રૂા.	પૈ.	-	વિગત
રૂા.	૫૦,૦૦૦/-	-	અંકે રૂપિયા પચાસ હજાર પુરા સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા, જુનાગઢના ચેક નં. ૪૫૫૬૯૮, તા.૨૨/૦૫/૨૦૧૭ થી મળેલ છે.

રૂા.	૫૦,૦૦૦/-	-	અંકે રૂપિયા પચાસ હજાર પુરા મળેલ છે.
------	----------	---	-------------------------------------

(૩) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટની ચતુઃસીમા નીચે મુજબ છે :-

ઉતરે	:-	માર્જન બાદ ૧૫-૦૦ મી. નો રસ્તો આવેલ છે.
દક્ષીણે	:-	ફ્લેટ નં. ૧૦૧ આવેલ છે.
પૂર્વે	:-	પેસેજ તથા ફ્લેટ નં. ૧૦૩ આવેલ છે.
પશ્ચિમે:-		માર્જન બાદ બિલ્ડીંગ 'એચ' આવેલ છે.

(૪) આ તમોને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટના ચુકતે અવેજની બાકી રહેતી રકમ તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને આજથી દિવસ ૬૦ (બે માસ) માં ચુકવી આપવાની છે અને ચુકતે અવેજ મળ્યે અમારે કે અમારા વંશ, વાલી, વારસો કે કુલમુખત્યારે તમો કહો ત્યારે તમારા નામ જોગનો પાકો રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો છે.

(૫) સદરહુ તમોને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ ફલેટ અમોએ તમારા સિવાય અન્ય કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ, એસાઈન કે કોઈની જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી કે સદરહુ ફલેટ ઉપર કોઈપણ બેન્ક, ખાનગી પેઢી કે સહકારી મંડળી કે કોઈ પ્રાઈવેટ વ્યક્તિનુ લેણુ નથી. સદરહુ મીલકત સંપૂર્ણ બોજા મુક્ત છે, તેવી ખાત્રી આપીને જ તમોને સદરહુ મીલકત વેચાણ આપવાનો આ કરાર કરેલ છે.

(૬) આ ફલેટને લગતા તમામ વેરાઓ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ ની તારીખ અથવા કંમ્પ્લીશનની તારીખ બન્ને માંથી જે વહેલુ હોય ત્યાં સુધીના અમો વેચનારે ભરપાઈ કરી આપવાના છે અને ત્યારબાદ તે તમામ તમો ખરીદનારે ભરવાના રહેશે તેમજ આ ફલેટના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનો તમામ પ્રકારનો ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ પેપર, રજીસ્ટર ફી, લખાઈ ફી વિગેરે તમો ખરીદનારે ભોગવવાનો રહેશે. તેમજ સદરહુ ફલેટ વાળી મિલકતના તમામ ઉતરોતરના લેખ દસ્તાવેજની નકલો અમોએ તમોને સોંપી આપેલ છે અને જરૂર પડયે ખરી નકલો (સર્ટીફાઈડ નકલો) તમારે તમારા ખર્ચે કઢાવવાની રહેશે.

(૭) સદરહુ તમોને વેચાણ આપેલ ફલેટ તથા આ લો—રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેના અન્ય ખરીદનારાઓ વચ્ચે એસોસીએશન બનાવવા માટે અમોએ રાજકોટની સબ—રજીસ્ટ્રાર કચેરીના **અનુક્રમ નં. ૪૧૪૮, તા. ૨૪/૦૬/૨૦૧૬ તથા અનુક્રમ નં. ૪૧૫૨, તા. ૨૪/૦૬/૨૦૧૬** થી ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટસ એક્ટ ૧૯૭૩ અન્વયે ઓનર્સ ડેકલેરેશન કરેલ છે, જે અનુસાર આ લો—રાઈઝ બહુમાળી ઈમારત માંહેના ખરીદનારાઓ વચ્ચેના એસોસીએશનમાં તમારે એક સભ્ય દરજજે જોડાવાનુ રહેશે. તેમજ એસોસીએશનના એક સભ્ય દરજજેના હકકો તમો ભોગવી શકશો તથા એસોસીએશનના નિયમો અનુસાર વર્તવા તમો બંધાયેલા છો તેમજ તે હેઠળ ની જવાબદારી તમારે અદા કરવાની રહેશે.

(૮) મે. શ્રીજી ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ તા. ૨૧/૦૬/૨૦૧૬ ના રોજ ભાગીદારી ફેરફાર દસ્તાવેજમાં જણાવ્યા મુજબ અમો નીચે સહી કરનારને પેઢી વતી મીલકતની તબદીલીના દસ્તાવેજો કરવા, સાટાખત કરવા, સુધારા દસ્તાવેજો કરવા, પુરવણી દસ્તાવેજો કરવા, ડેકલેરેશન કરવા, સાટાખત રદ કરવા, સોગંદનામા કરવા વિગેરે તમામ પ્રકારના તબદીલી માટે અધિકૃત કરેલ છે. તેથી અમો સહી કરનાર સંપુર્ણ સત્તા અને અધિકાર ધરાવીએ છીએ તેવી ખાત્રી આપીને આ સાટાખત કરી આપેલ છે.

(૯) સદરહુ ફલેટ અમો વેચનારએ તમો ખરીદનારને વેચાણ આપવા કરાર કરેલ છે તે કરાર અન્વયે કેન્દ્ર સરકારના કાયદા મુજબ જે કાંઈ સર્વિસ ટેક્સ લાગુ હોય કે ભવિષ્યમાં આકારવામાં આવે તે તમામ તમો ખરીદનારે અમો વેચનારને અલગથી ચુકવવાનો રહેશે. ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સર્વિસ ટેક્સની રકમનો સમાવેશ થતો નથી તેવી સ્પષ્ટ સમજૂતીથી આ વેચાણ કરાર કરેલ છે.

ઉપર મુજબનો કબ્જા રહિતનો સાટાખતનો કરાર અમોએ વાંચી, વિચારી, સમજી, કોઈપણ જાતની શેહ શરમ કે દબાણને વશ થયા વગર ઉપર મુજબની સુથીની રકમ સ્વીકારી રાજીખુશીથી લખી આપેલ છે જેની ખાત્રી બદલ સાક્ષીઓની રૂબરૂ માં નીચે અમારી સહીઓ કરી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ વારસોને કાયમી કબ્જુલ મંજુર અને બંધન કતો રહેશે.

રાજકોટ,

તા. /૦૫/૨૦૧૭

અત્રે.....મતુ

અત્રે.....શાખ

.....

(૧).....

(શ્રી અરવિંદભાઈ લક્ષ્મણભાઈ ધામી)
(તે મે. શ્રીજી ડેવલોપર્સ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના
ભાગીદાર તથા અધિકૃત વહીવટકર્તા દરજજે)
(વે ચ ના ર)

(૨).....