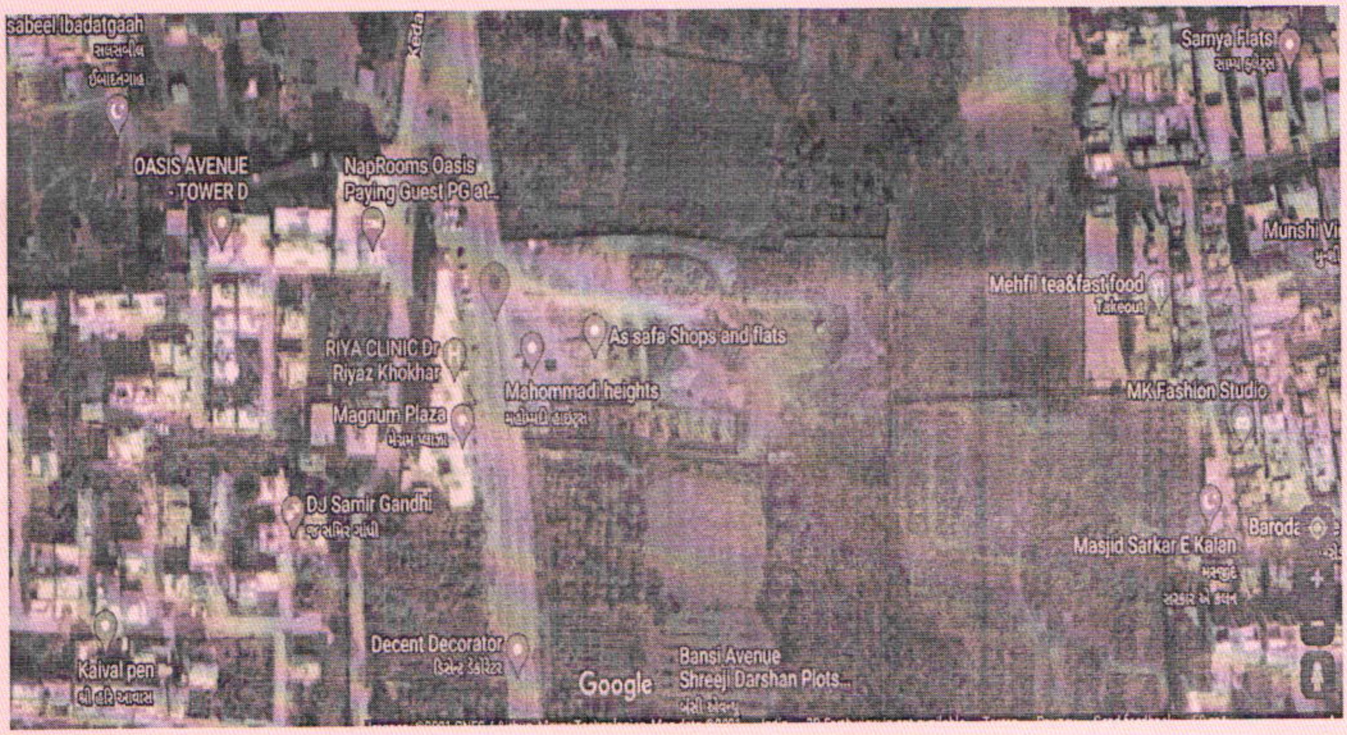
Taiba platinum
SHOPS & 2/3 BHK Flats

FIRM NAME: 7 STAR DEVELOPERS
PROJECT NAME: TAIBA PLATINUM
SITE: TANDALJA, VADODARA-390020.
LATITUDE: 22°28'21.7"N
LONGITUDE: 73°14'31.7"E



7 STAR DEVELOPERS
PARTNER

SITE : Opp. Magnum Plaza Tandalja - Sunpharma 30mt Road Vadodara. **CALL :** +91 98989 66782 / 98981 77701

SEVEN STARS
DEVELOPERS

રજીસ્ટ્રેશન પહોંચ

પહોંચ નંબર	૨૦૨૧૦૧૬૦૩૩૭૬૭	દસ્તાવેજ નંબર	૧૮૪૪૮	દસ્તાવેજ વર્ષ	૨૦૨૧
તારીખ	૧૪	માહે	ઓક્ટોમ્બર	સને	૨૦૨૧

દસ્તાવેજનો પ્રકાર: વિકાસ કરાર — અવેજ 0.00

રજુ કરનારનું નામ 7 સ્ટાર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદારો ૧. રાજવીરસિંહ વિરમદેવસિંહ ચુડાસમા

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

	રૂ. પૈસા
રજીસ્ટ્રેશન ફી....................	૧૦૦.૦૦
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો....................	૬૦૦.૦૦
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી....................	
ટપાલ ખર્ચ....................	
નકલો અથવા યાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭)....................	
શોધ અગર તપાસણી....................	
દંડ કલમ-૨૫....................	
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭)....................	
નકલ ફી ફોલીયો....................	
ઈન્ડેક્ષ-૨ ફી	

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BARODA-3 AKOTA
વડોદરા-૩ ના સબ રજીસ્ટ્રાર ની સીલ અકોટા

કુલ એકંદરે રૂ.	૭૦૦.૦૦

અંકે રૂપીયા સાત સો પુરા

દસ્તાવેજ ---------- ના દિવસે તૈયાર થશે અને તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં ---------- આવશે.

નકલ કચેરીમાં આપવામાં

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

૮૦, મેઘધનુષ સો., જુના પાદરા રોડ, વડોદરા

અગર Rajveersinh Chudasama ને આપશો

રજુ કરનારની સહી

K.B.Chavda
સબ રજીસ્ટ્રાર
Akota

અંકે રૂ. : 700.00
20211008749004604

સબ રજીસ્ટ્રાર, Akota

7 STAR DEVELOPERS

PARTNER

IGR-NIC(G) 7544324783271633811 (W) ૧૦/૧૪/૨૦૨૧ 11:40:57

e- Challan

ID N	2021016055804	BARCODE	Printed On	13/10/2021 19:24:09

rtment	Superintendent of Stamps And Inspector General Of Registration	**Payer Details**	
erty ls	Mouje Tandalja,	**TAX ID (If Any)**	
		PAN No. (If Applicable)	NA
		Full Name	mohmaadali memon
Name	S.R.O - Akota	**Address**	vadodara
ion	VADODARA		
	2021-2022 One time		

saction No	Account Head Details		Amount (RS.)	Bank CIN	Date	Bank-Branch
08749004604	Registration Fee (0030-03-104-00)	700.00	700.00	57000013551003008102176010	08/10/2021	SBIEPAY

Total Amount :-	**700.00**
Total Amount In Words :-	**Rupees Seven Hundred Only**
emarks (If Any)	

BRA-3 ATA 18448 - 1 - 34 2021

7 STAR DEVELOPERS

PARTNER

S&IGR-GUJARAT

1) Stamp duty paid by the E-Challan is valid up to 6 months from the date of generation subject to provision of Sec52/c of the Gujarat stamp .

Registration fee paid by E-challan is valid up to 4 month from the date of execution of the instrument, u/s.23 of the Registration Act-1908.

imer: This is a digitally system generated e-Challan, Which does not require signature.

NOTARY GOVT. OF INDIA

BRA-3-A[illegible]

18448 - 13/34

2021

INDIA NON JUDICIAL

Government of Gujarat

Certificate of Stamp Duty

BRA-3-[illegible] 18448 - 2/34 2021

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	**IN-GJ38334237896886T**
Certificate Issued Date	:	14-Oct-2021 09:40 AM
Account Reference	:	IMPACC (SV)/ gj13223304/ BARODA/ GJ-BA
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-GJGJ1322330411220309854874T
Purchased by	:	VIPUL MALI
Description of Document	:	Article 5(g-a) Agreement - Construction / Development / Sale / Transfer (Imm. Property)
Description	:	DEVELOPMENT AGREEMENT OF NON AGRICULTURAL LAND AT RS NO 158-1, 158-2, TANDALJA, DIST. VADODARA
Consideration Price (Rs.)	:	6,62,40,000 (Six Crore Sixty Two Lakh Forty Thousand only)
First Party	:	MOHAMMEDALI M MEMON AND OTHERS
Second Party	:	7 STAR DEVELOPERS
Stamp Duty Paid By	:	7 STAR DEVELOPERS
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	23,18,400 (Twenty Three Lakh Eighteen Thousand Four Hundred only)

7 STAR DEVELOPERS

Rajveersinh

PARTNER

PRIYANGIBEN GANDHI CHOKHANDI VADODARA CITY VADODARA

KC 0007500241

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp certificate should be verified at 'www.shcilestamp.com' or using e-Stamp Mobile App of Stock Holding. Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website / Mobile App renders it invalid.
2. The onus of checking the legitimacy is on the users of the certificate.
3. In case of any discrepancy please inform the Competent Authority.

BRA-3-ATA

18448

: વિકાસ સહ 2021 કરવા-કરાવવા અંગેનો ડેવલપમેન્ટ કરાર :

આજ રોજ તારીખ : ૧૪.૧૦.૨૦૨૧ ને ગુરુવાર ના રોજ આ ડેવલપમેન્ટ કરાર કરનાર-

મિલકતના માલિક/ જમીન માલીક / એકતરફવાળા :

૧. મોહંમદઅલી મોહંમદઇશાક મેમણ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી / વેપાર, રહેવાસી, બી-૧૮, આમીર ડુપ્લેક્ષ, તાંદલજા, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર નં..૮૯૪૫ ૦૮૬૮ ૪૩૨૧. Pan No.ALGPM5491E.

૨. વિરમદેવસિંહ અખુભા ચુડાસમા, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી / વેપાર, રહેવાસી, ૮૦, મેઘધનુષ સોસાયટી, જુના પાદરા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર નં.૯૨૦૦ ૯૭૦૮ ૧૬૯૫. Pan No.ABEPC2758A.

૩. હરપાલસિંહ સરતાનસિંહ ચુડાસમા, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી / વેપાર, રહેવાસી, ૩૭, મેઘધનુષ સોસાયટી, જુના પાદરા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર નં.૪૨૭૮ ૩૨૦૬ ૮૦૫૪. Pan No.ABEPC1087M.

જેમને હવે પછી આ કરારમાં મિલકતના માલિક "એકતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં તેઓ પોતે જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, નોમીનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે. અને

ડેવલોપર્સ / બીજીતરફવાળા :

7 સ્ટાર ડેવલોપર્સ જેનો Pan No.AACAZ8349P છે, એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદારો -

૧. રાજવીરસિંહ વિરમદેવસિંહ ચુડાસમા, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી / વેપાર, રહેવાસી, ૮૦, મેઘધનુષ સોસાયટી, જુના પાદરા રોડ, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર નં.૬૯૩૩ ૨૧૫૫ ૬૫૪૨. Pan No.AGVPC8468P.

૨. સોહિલ મોહંમદઅલી મેમણ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી / વેપાર, રહેવાસી, બી-૧૮, આમીર ડુપ્લેક્ષ, તાંદલજા, વડોદરા, ગુજરાત. આધાર નં.૯૬૩૯ ૦૦૬૮ ૧૭૩૨. Pan No.AXHPM5683R.

જેમને હવે પછી આ કરારમાં ડેવલોપર્સ "બીજીતરફવાળા" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે, જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા પોતે જાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, નોમીનીઓ વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

7 STAR DEVELOPERS

PARTNER

BRA-3-ATA
18448 4/34

અમો એકતરફવાળાની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટાની મિલકત નીચે મુજબની વર્ણનવાળી ઓવલી છે.

: મિલકતનુ વર્ણન - પરિશિષ્ટ :

શ્રી ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ-રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના મોજે ગામ તાંદલજા, તા.જી.વડોદરાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૫૮/૧, જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૫૮૮.૦૦ ચો.મી. તથા ૧૫૮/૨, જેનું ક્ષેત્રફળ ૯૫૧૦.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૭૦૯૮.૦૦ ચો.મી. પૈકી પૂર્વ દિશા તરફની ૧૩૬૭૮.૦૦ ચો.મી વાળી બીન-ખેતીની જમીન પૈકી ઉત્તર-પશ્ચિમ દિશા તરફની ૪૨૦૧.૦૦ ચો.મી. એટલે કે ૪૫૨૧૮.૦૦ ચો.ફૂટ ચો.મી. બીન-ખેતીની જમીન / મિલકત માટે સદર ડેવલોપમેન્ટ કરાર લખી આપેલ છે. સદરહું જમીન / મિલકતની ફાઇનલ પ્લોટ મુજબ ચર્તુઃસીમા નીચે મુજબ છે.

પૂર્વે	:	સદરહું આખી જમીનમાં આવેલા પ્લોટો પૈકી પ્લોટ નં.૨ પછી પાર્કીગ પ્લોટ અને કોમન પ્લોટ આવેલ છે.
પશ્ચિમે	:	૩૦.૦૦ મીટરનો રોડ તથા કોમન પ્લોટ આવેલ છે.
ઉત્તરે	:	લાગુ સર્વે નં.૧૫૬ તથા ૧૫૭ આવેલ છે.
દક્ષિણે	:	સદર આખી જમીનમાં મંજુર થયેલા નકશા મુજબનો ૭.૫૦ મીટરનો રોડ આવેલ છે.

સદરહુ જમીનનો બિનખેતીનો વાપર ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મે.કલેકટરશ્રી, વડોદરાનાએ તેઓના હુકમ ક્રમાંક નં.જમીન/ડી/કલમ-૬૫/વશી/૨૧૯૯/૨૦૧૧, તા.૩૦.૦૪.૨૦૧૧ થી આપેલ છે.

એ રીતેની વર્ણનવાળી મિલકત અંગે આ કરાર કરેલ હોવાથી આ કરારમાં તેને સદરહું મિલકત તરીકે ઓળખવાની છે.

સદરહુ જમીન / મિલકત અમો લખી આપનાર એકતરફવાળાએ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૫૯૭૫, તા.૨૨.૦૫.૨૦૧૩ થી નગીનભાઇ અમથાભાઇ વાઘેલા પાસેથી સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવીને વેચાણ રાખેલ છે. અને સદર વેચાણ દસ્તાવેજ આધારે અમો એકતરફવાળાનુ નામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થયેલ છે. આમ અમો લખી આપનાર એકતરફવાળા રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ સદરહુ

7 STAR DEVELOPERS

BRA-3-ATA

18448

5/34

2021

જમીન/મિલકતના સ્વતંત્ર, માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલા છીએ અને અમો એકતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો વેચાણ, વ્યય કરવાનો સંપૂર્ણ હકક અને અધિકાર છે. આમ અમો લખી આપનાર એકતરફવાળા સદરહુ રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ મિલકત/જમીનના સ્વતંત્ર, માલિક, કબજેદાર, ભોગવટેદાર બનેલા છીએ અને અમો એકતરફવાળાને સદરહુ મિલકતનો વેચાણ, વ્યય, ડેવલોપ કરવાનો સંપૂર્ણ હકક, અધિકાર અને સત્તા છે. જેને હવે પછી અહી આ ડેવલોમેન્ટ કરારમાં "સદરહુ મિલકત અથવા જમીન" તરીકે સંબોધવામાં આવશે.

સદરહું જમીનમાં રહેણાંક/વાણીજય ની સ્કીમ ઉભી કરવા તેમજ સદર મિલકતના માલીક ડેવલોપમેન્ટના હકકો આપવા માટે બીજા પક્ષવાળાની દરખાસ્ત સાથે સંમત થયેલા છે, જેથી બીજા પક્ષવાળાને ડેવલોપમેન્ટના અધિકારો આપવા માટે, પહેલા પક્ષવાળા વચ્ચે અને દ્વારા લેવામાં આવેલ નિર્ણયને અનુસરીને વડોદરા મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ ડેવલોપમેન્ટના પ્લાનને આધિન, જમીન માલીકોની પરિશીષ્ટમાં વર્ણવેલ મિલકત પર નીચે મુજબની શરતોને આધીન રહી તે શરતો સહ રહેણાંક/વાણીજયની સ્કીમના ડેવલોપમેન્ટ માટે બીજાપક્ષવાળા મે. 7 સ્ટાર ડેવલોપર્સ ની નિમણુંક કરેલ છે. હવે બંને પક્ષકારો વચ્ચે અને દ્વારા નીચે મુજબ સંમતી તેમજ શરતો નકકી થયેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે :

૧. સદરહુ મિલકત તમો બીજીતરફવાળાને ઉચ્ચક રૂા.૬,૬૨,૪૦,૦૦૦/- અંકે રૂપિયા છ કરોડ બાસઠ લાખ ચાલીસ હજાર પુરામાં ડેવલોપ કરવા નકકી કરેલ છે, જે બન્ને પક્ષકારોની રાજી-ખુશી, સંમતીથી ડેવલોપમેન્ટની કિંમત નીચે પ્રમાણે ચુકવવામાં આવશે.

(૧) મોહંમદઅલી મોહંમદઇશાક મેમણ, ૫૦% રૂા.૩,૩૧,૨૦,૦૦૦/- ૧%ટીડીએસ.

(૨) વિરમદેવસિંહ અખુભા ચુડાસમા, ૨૫% રૂા.૧,૬૫,૬૦,૦૦૦/- ૧%ટીડીએસ.

(૩) હરપાલસિંહ સરતાનસિંહ ચુડાસમા, ૨૫% રૂા.૧,૬૫,૬૦,૦૦૦/- ૧%ટીડીએસ.

ઉપરની અવેજ ની રકમ બીજાપક્ષવાળા (ડેવલોપર્સ) પહેલા પક્ષવાળાને (જમીન માલીકોને) તેઓના હિસ્સા મુજબ મિલકતના સ્વરૂપે નીચે દર્શાવેલ વિગતેથી ચુકવી આપવાની છે.

7 STAR DEVELOPERS

PARTNER

BRA-3-ATA
18448 6/34
2021

મોહંમદઅલી મોહંમદઈશાક મેમણ

નંબર	ફ્લેટ નંબર	અવેજ	ભરવાપાત્ર TDS	કુલ અવેજ
૧.	ડી-૨૦૩	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૨.	ડી-૨૦૪	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૩.	ડી-૩૦૩	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૪.	ડી-૩૦૪	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૫.	ડી-૪૦૩	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૬.	ડી-૪૦૪	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૭.	ડી-૫૦૩	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૮.	ડી-૫૦૪	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૯.	ડી-૬૦૩	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૧૦.	ડી-૬૦૪	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૧૧.	ડી-૭૦૩	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૧૨.	ડી-૭૦૪	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૧૩.	બી-૨૦૧	રૂા.૨૫,૨૪,૫૦૦/-	રૂા.૨૫,૫૦૦/-	રૂા.૨૫,૫૦,૦૦૦/-
૧૪.	બી-૨૦૪	રૂા.૨૫,૨૪,૫૦૦/-	રૂા.૨૫,૫૦૦/-	રૂા.૨૫,૫૦,૦૦૦/-

રૂા.૩,૩૧,૨૦,૦૦૦/- અંકે કુલ રૂપિયા ત્રણ કરોડ એકત્રીસ લાખ વીસ હજાર પુરા

વિરમદેવસિંહ અખુભા ચુડાસમા

નંબર	ફ્લેટ નંબર	અવેજ	ભરવાપાત્ર TDS	કુલ અવેજ
૧.	સી-૨૦૩	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૨.	સી-૩૦૩	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૩.	સી-૪૦૩	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૪.	સી-૫૦૩	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૫.	સી-૬૦૩	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૬.	સી-૭૦૩	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૭.	એ-૨૦૨	રૂા.૨૫,૨૪,૫૦૦/-	રૂા.૨૫,૫૦૦/-	રૂા.૨૫,૫૦,૦૦૦/-

રૂા.૧,૬૫,૬૦,૦૦૦/- અંકે કુલ રૂપિયા એક કરોડ પાસંઠ લાખ સાઈઠ હજાર પુરા

7 STAR DEVELOPERS
PARTNER

BRA-3-ATA
18448
7/34
2021

હરપાલસિંહ સરતાનસિંહ ચુડાસમા				
નંબર	ફ્લેટ નંબર	અવેજ	ભરવાપાત્ર TDS	કુલ અવેજ
૧.	સી-૨૦૪	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૨.	સી-૩૦૪	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૩.	સી-૪૦૪	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૪.	સી-૫૦૪	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૫.	સી-૬૦૪	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૬.	સી-૭૦૪	રૂા.૨૩,૧૧,૬૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫૦/-	રૂા.૨૩,૩૫,૦૦૦/-
૭.	એ-૨૦૩	રૂા.૨૫,૨૪,૫૦૦/-	રૂા.૨૫,૫૦૦/-	રૂા.૨૫,૫૦,૦૦૦/-
રૂા.૧,૬૫,૬૦,૦૦૦/- અંકે કુલ રૂપિયા એક કરોડ પાસંઠ લાખ સાઇઠ હજાર પુરા				

૨. પહેલા પક્ષવાળાએ (જમીન માલીકે) આથી મે. 7 સ્ટાર ડેવલોપર્સ બીજા પક્ષવાળા (ડેવલોપર્સ) ને સદર કરારમાં નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ સમગ્ર જમીન ડેવલોપ કરીને, કોમન સુવિધા તેમજ જરૂર મુજબનું પ્લાનીંગ તૈયાર કરીને તેમજ વડોદરા મહાનગર પાલીકા દ્વારા મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન /સ્પેશીફીકેશન મુજબ ખુલ્લા પ્લોટ વાળા યુનીટો અથવા રહેણાંકના ફ્લેટ/મકાન અથવા કોર્મશીયલ કોમ્પલેક્ષ બાંધીને તે યુનીટો વેચાણ કરી કરાવી આપવા સદર મીલકતમાં રહેણાંક સ્કીમ/પ્રોજેક્ટ માટે ડેવલોપર્સ તરીકે નિમણુંક કરે છે.

૩. સદર મીલકત બીજા પક્ષવાળા (ડેવલોપર્સ) ડેવલોપ કરવા સંમત થયેલ હોવાથી સદરહું જમીનના ટાઇટલની તપાસના હેતુ માટે,પહેલા પક્ષવાળા (જમીન માલીક) એ જરૂરી તમામ ટાઇટલ કરાર, ૭/૧૨ રેકોર્ડ, રજાચિઠ્ઠી તથા મંજુર કરેલ નકશા વિગેરે ની પરવાનગી આવી ગયેલી છે. તથા તેને લગતા બીજા તમામ ડોકયુમેન્ટસ જે બીજા પક્ષવાળા ડેવલોપર્સે જોઇ તપાસી લીધેલી છે.

૪. સદરહું મીલકત/જમીન અમો પહેલા પક્ષવાળાની માલીકી કબજા ભોગવટાવાળી છે અને તેમાં પહેલા પક્ષવાળા સીવાય બીજા નો કોઇપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હીત, સબંધ નથી તથા તે દીવાની કે ફોજદારી કોર્ટની જપ્તીમાં નથી કે સદર જમીન ઉપર કોઇપણ કોર્ટ તરફથી મનાઇ હુકમ મળેલ નથી કે જારી નથી કે સંપાદનઅંગેની કાર્યવાહી ચાલતી નથી કે તેવી કોઇ નોટીસ અમોને આજદીન સુધી બજી નથી.

7 STAR DEVELOPERS
PARTNER

BRA-3-AT
18448 ૪/૩૫
2021

૫. સદર મીલકત ઉપર અમોએ બેંક,સંસ્થા, ફાયનાન્સીયલ પાસેથી લોન લીધેલ નથી કે જામીનગીરીમાં કોઇને લખી આપી નથી કે સદર જમીન ઉપર કોઈપણ બેંકનુ સીકયુરીટીરાઇઝેશન એકટ હેઠળ કોઇ કાર્યવાહી ચાલતી નથી.અગર ઉપરોકત પ્રમાણેનું કોઈપણ જાતનું લખાણ મળી આવે અને સદરહું જમીનના ટાઇટલમાં કોઇ ખામી પહોંચે તેવું કૃત્ય કરેલું હોય તો તે પહેલા પક્ષવાળાએ તેઓના ખર્ચે અને જોખમે દુર કરી આપવાનું રહેશે.

૬. સદર મિલકતમાં માત્ર પ્રવેશ ના અધિકારો ફક્ત સદર/પ્રોજેક્ટ ડેવલોપ કરવા માટે જ પહેલા પક્ષવાળા (જમીન માલીક) એ બીજા પક્ષવાળા (ડેવલોપર્સ) ને સદર કરારના આધારે આપવાના છે.

૭. પહેલા પક્ષવાળા દ્વારા બીજા પક્ષવાળાને વિકાસના હેતુ માટે સદર મિલકત માં પ્રવેશ ના અધિકારો, સદરહું જમીન અંગે સરકારી સત્તાધિશો દ્વારા મંજુર કરવવામાં આવેલ/આવનાર પ્લાનને અનુરૂપ સદર મિલકત પર ડેવલોપમેન્ટ કામ કરવા અને સદર મિલકત પર રહેણાંક ના ટેનામેન્ટ / ડુપ્લેક્ષ / ફ્લેટ / દુકાન યુનિટના બાંધકામ પરિપૂર્ણ કરવા જરૂર હોય તેવી તમામ પ્રવૃતિ કરવા બીજા પક્ષવાળાને અધિકૃત કરવામાં આવે છે આ બાબતને ધ્યાને લેતા,અમો જમીન માલીક આથી જમીનના વિકાસ/ડેવલોપમેન્ટ માટે જરૂર હોય તેવી અરજીઓ,લખાણો, બાંહેધરી, લે-આઉટ, બિલ્ડીગ પ્લાન અને સદર મિલકત વિકાસના હેતુ માટે જરૂરી પરવાનગી ઓ મેળવવા માટે જે-તે સરકારી સત્તાવાળાને આપવી પડતી અન્ય બાંહેધરીઓ આપવા અને તેમાં સહી કરવા ડેવલોપર્સને અધિકાર આપીએ છીએ.

૮. વધુમાં, બન્ને પક્ષકારો દ્વારા આથી એવી સંમતી કરવામાં આવેલ છે કે જો જરૂર હોય તો, જમીન સબંધિત પરવાનગીઓ માટે કરવામાં આવનાર ખર્ચ ડેવલોપર દ્વારા ભોગવવામાં આવશે, તથા પ્રોજેકટના ડેવલોપમેન્ટ સબંધિત પ્લાન/નકશા પાસ કરવા, પરવાનગીઓ મેળવવા વિગેરે માટે કરવામાં આવનાર ખર્ચ ડેવલોપર્સ દ્વારા ભોગવવામાં આવશે.

૯. પહેલાપક્ષવાળા (એટલે કે જમીન માલીક) બીજા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) સાથે સંમત થયા છે અને નકકી કરેલ છે કે......

7 STAR DEVELOPERS
PARTNER

(એ) સદર સ્કીમ/પ્રોજેકટના અમલ અને વિકાસ માટે, બીજા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) પોતાની એકલાની જવાબદારીથી આર્કીટેકટ, સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર, એજન્ટો અને અન્ય સ્ટાફની

BRA-3-ATA
18448 9/34
2021

કરવા નિમણુંક હકકદાર હશે અને તેઓના પોતાના ખર્ચે સુચીત સ્કીમ/પ્રોજેકટના વિકાસ માટે જરૂરી હોય કે પ્રાસંગિક હોય તેવા બધા પગલાં લેવા હકકદાર હશે.બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે સ્પષ્ટપણે એવી વાટાઘાટ, સમજુતી અને સંમતી થયેલ કે ડેવલોપર્સ તેમના પોતાના ખર્ચે સુચીત સ્કીમ/પ્રોજેકટનો અમલ કરશે.

(બી) આ કરાર હેઠળ સમગ્ર જમીનનો વિકાસ, કોમન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ફેસીલીટી તેમજ મકાન/ફલેટ/દુકાનના બાંધકામ અંગેના જે તે અધિનિયમ/ નિયમો / જાહેરનામા/પરિપત્રોની જોગવાઈઓ હેઠળ સક્ષમ સરકારી/ સ્થાનિક સંસ્થા/અર્ધ સરકારી ઓથોરીટીઓ દ્વારામંજુર કરવામાં આવેલ/આવનાર પ્લાન/સ્કીમને અનુરૂપ બીજા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) દ્વારા પોતાની જવાબદારીથી કરવામાં આવશે અને સદર સ્કીમ/પ્લાન/પ્રોજેકટ મંજુર કરતી વખતે સક્ષમ સત્તાવાળા દ્વારા આપવામાં આવેલ નિર્દેશો, (જો હોય તો), તેને અનુરૂપ સદર બાંધકામ કરવામાં આવશે.

(સી) જમીન વિકાસ, કોમન ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ફેસીલીટી તેમજ વાણીજય કે રહેણાંક ના મકાનનમાં બાંધકામ કરતી વખતે,ડેવલોપર્સ કડક રીતે અક્ષરશઃ મકાનના નિયમો અને પેટા-નિયમો અને લાગતા વળગતા સરકારી સત્તાવાળા દ્વારા વખતોવખત આપવામાં આવેલ જમીન ડેવલોપમેન્ટ અને બાંધકામને લગતા વિવિધ સુચનાઓ,હુકમો અને નિર્દેશોનું પાલન કરશે. અને તેમાં છતા કોઇપણ પ્રકારની શરતભંગની તમામ જવાબદારી ડેવલોપર્સની એકલાની રહેશે.

(ડી) સુચીત સ્કીમ/પ્રોજેકટમાંથી બહેતર ઉપયોગ અને ઉપાર્જન માટે,ડેવલોપર્સ જે-તે સત્તાવાળા દ્વારામંજુર કરવામાં આવેલા અથવા રીવાઇઝડ્ પ્લાનને આધિન સ્કીમ/પ્રોજેકટ માટે મંજુર કરાયેલ પ્લાન/સ્પેશીફીકેશનમાં કોઇ ફેરફાર/ડીવીઝન કરવા હકકદાર છે. અને તે માટે જરૂરી મંજુરી મેળવવા યોગ્યહાય તો તે તમામ મંજુરી ડેવલોપર્સ મેળવી લેવાની રહેશે.

(ઇ) બીજા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) તેઓની પોતાની એકલાની જવાબદારી,ખર્ચ અને જોખમે સમગ્ર જમીન ડેવલોપમેન્ટ,કોમન ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ફેસીલીટી/ડેવલોપમેન્ટ કામ અને રહેણાંક/વાણિજય ના યુનિટોના બાંધકામની બાબતે,તેઓ સ્ટાફ અને કારીગરોને ચુકવવાના પગાર વેતન, બિલ્ડીંગ/બાંધકામ સામગ્રીના સપ્લાયર્સના બિલો તેમજ આર્કીટેક, ઇજનેરો, સ્ટ્રકચર ઇજનેરો આરસીસી સ્પેશીયાલીટો, બીજા બધા કન્સલટન્ટ/પ્રોફેશનલને ચુકવવાની ફી તેમજ વિવિધ સરકારી

7 STAR DEVELOPERS
PARTNER

BRA-3-

18448- 10/34

2021

સત્તાધીશો, સ્થાનિક સંસ્થાઓ, વિગેરેને ચુકવવાપાત્ર કર સહીત બધા [illegible] ચુકવશે અને ભોગવશે.

૧૦. પહેલા પક્ષવાળા (એટલે કે જમીન માલીક) બીજા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) ને સદર મિલકતના વિકાસ માટે અને સક્ષમ સરકારી /સ્થાનિક સંસ્થા /અર્ધ સરકારી સત્તાધિશો પાસેથી પરવાનગી મેળવવા માટે જરૂરી હોય તેવી અરજીઓ,પ્લાન અને અન્ય લખાણો કરવા અને તેમાં સહી કરવા/કરાવવા સંપુર્ણ મદદ અને સહકાર આપશે.

૧૧. બન્ને પક્ષકારો દ્વારા એવી સંમતી અને સમજુતી કરવામાં આવે છે કે પહેલા પક્ષવાળા (એટલે કે જમીન માલીક) બીજા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) દ્વારા કરવામાં આવનાર ડેવલોપમેન્ટ કામમાં અડચણ ઉભી કરશે નહી. પરંતુ ડેવલોપર્સે તમામ પરવાનગીઓની શરતો મુજબ તથા મંજુર થયેલા પ્લાનની શરતો અને સ્ટ્રકચર ડીઝાઇન મુજબનું બાંધકામ ડેવલોપર્સ પોતાની જવાબદારીથી કરવાનું રહેશે અને ડેવલોપમેન્ટ કરવાનું રહેશે. તેમજ માલ સામાનની ગુણવતા (કવોલીટી) સ્ટ્રકચર સ્ટેબીલીટીની તમામ જવાબદારી ડેવલપર્સની (બીજા પક્ષવાળાની પોતાની) રહેશે.

૧૨. પહેલા પક્ષવાળા (એટલે કે જમીન માલીક) બીજા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) દ્વારા યુનીટોનો પ્લોટ તથા કોમન પ્લોટ તેમજ રોડ રસ્તાના વણવહેંચાયેલ જમીનના હિસ્સા સહીત જમીન (પ્લોટ), પ્રોજેકટનું સમગ્ર જમીન ડેવલોપમેન્ટના કામની અને ડેવલોપર્સ દ્વારા યોગ્ય તેમજ નીચેની શરતો એ સંભવીત ખરીદનાર / સભ્યને સદર સ્કીમ/પ્રોજેકટ માં સદર મિલકત પર બાંધવામાં આવનાર રહેણાંક / વાણીજયના યુનીટોના બાંધકામ ની પસંદગી, એલોટ કરવા તેમજ યુનીટો રદ્દ કરવા અથવા રી-એલોટ કરવા ડેવલોપર્સને પોતાની જવાબદારી અધિકૃત કરવામાં આવે છે.

(એ) સદરહું સ્કીમ/ પ્રોજેકટ પૈકી યુનીટોનો વણવહેંચાયેલ જમીનના હિસ્સા સહીત જમીન (પ્લોટ) તથા બીજા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) દ્વારા કરવામાં આવેલ જમીન ડેવલોપમેન્ટ અને કોમન ઇન્ફ્રાસ્ટકચર કામ તથા યુનીટ ના બાંધકામ બાબતે સભ્ય (રહેણાંક/વાણિજય એકમોના સંભવિત ખરીદનાર) પાસેથી મેળવવાપાત્ર તમામ અવેજ માત્ર બીજા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) દ્વારાજ પોતાની એકલાની જ જવાબદારી થી લેવામાં/ભેગો કરવામાં આવશે, તેનો હિસાબ કરવામાં આવશે, તેમજ આ બધી જ રકમ / અવેજ બદલ, રસીદો બીજા પક્ષવાળા (એટલે

7 STAR DEVELOPERS

PARTNER

BRA-3-ATA

18448 — 11/36

2021

કે ડેવલોપર્સ) દ્વારા સભ્યોને આપવામાં આવશે.સભાસદ સાથેના નાણાના વ્યવહારની સંપુર્ણ જવાબદારી બીજા પક્ષવાળા ડેવલોપર્સની એકલાની જ રહેશે.

(બી) ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ સભ્ય (રહેણાંક /વાણિજ્ય એકમોના સંભવિત ખરીદનાર) પાસેથી બીજા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) દ્વારા એકઠી કરવામાં આવેલ કુલ રકમ/અવેજ/પ્રાપ્તિમાંથી, જમીન ડેવલોપમેન્ટ કામ અને કોમન ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ડેવલોપમેન્ટ કામ બદલ મેળવેલ રકમ/અવેજની રકમો હિસાબ બીજા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) ના ચોપડામાં

કરવામાં આવશે અને રહેણાંક /વાણિજ્ય સ્કીમમાં જે સંભવિત ખરીદનારને ફ્લેટ/દુકાન વેચવામાં આવેલ હોય તો ખરીદનાર સાથે કિંમત નકકી કરીને સદર સ્કીમનો ખર્ચ ડેવલોપર્સ દ્વારા વસુલવામાં આવશે.

(સી) જમીન ડેવલોપમેન્ટ કામ અને કોમન ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ડેવલોપમેન્ટ કામમાંથી જે કંઇ નફો-નુકશાન અથવા વધારાની રકમ હોય તે રકમ ડેવલોપર્સની રહેશે અને તે બાબતે, પહેલા પક્ષવાળા (એટલે કે જમીન માલીક) કોઇ દાવો કરશે નહી. બંને પક્ષકારો વચ્ચે આથી સમંતિ કરવામાં આવેલ છે કે જમીન માલીક માત્ર જમીનની કિંમતે પેટે હકકદાર છે જે જમીન તેઓના દ્વારા ડેવલોપર્સ ની સુચના અને નિર્દેશ મુજબ વેચાણ દસ્તાવેજ કરીને સંભવિત ખરીદનાર તબદીલ કરવામાં આવશે. એટલે કે જમીન માલીક ફકત જમીન ની કિંમત જ લેવા હકકદાર છે. બાકીની જે કાંઇ રકમ ડેવલોપર્સ મેળવશે યા ઉઘરાવશે તેને માટે જમીન માલીકોને કોઇ લેવા દેવા નથી. અને તે રકમની તમામ જવાબદારી ડેવલોપર્સની છે અને રહેશે.

(ડી) ઉપરોક્ત પેરા-૧૧ (એ) માં જણાવ્યા મુજબ, સભ્ય (રહેણાંક/વાણિજ્ય એકમોના સંભવિત ખરીદનાર) પાસેથી બીજા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) દ્વારા એકઠી કરવામાં આવેલ કુલ રકમ/અવેજ/પ્રાપ્તિ માંથી, સભ્યો પાસેથી મેળવેલ બાકીની રકમ/પ્રાપ્તિની રકમ યુનિટના બાંધકામ માટે વાપરવામાં આવશે અને તેનો હિસાબ ડેવલોપર્સના ચોપડામાં કરવામાં આવશે અને તેની માલીકી માત્ર ડેવલોપર્સની જ રહેશે, બીજા શબ્દોમાં, આવી અવેજની રકમ માત્ર ડેવલોપર્સ પાસે રહેશે.

7 STAR DEVELOPERS

PARTNER

BRA-3-A...
18448
12/34
2021

(ઇ) જમીન અને કોમન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ડેવલોપમેન્ટ કામની તેમજ સદર મિલ્કત પર સ્કીમ/પ્રોજેકટમાં રહેણાંક/વાણિજયના મકાનની કિંમત માત્ર અને સ્વતંત્રપણે બીજા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) દ્વારા નકકી કરવામાં આવશે અને પહેલા પક્ષવાળા (એટલે કે જમીન માલીક) એ આ બાબતે કોઇ ભુમિકા નિભાવવાની નથી, અન્ય શબ્દોમાં આ વ્યવહાર જમીન માલીકથી સ્વતંત્ર હશે તે માત્ર ડેવલોપર્સ અને સભ્ય (રહેણાંક એકમોના સંભવિત ખરીદનાર) વચ્ચે જ ગણવામાં આવશે. તે માટે જમીન માલીકની કોઇ જ જવાબદારી રહેશે નહી.

(એફ) રહેણાંક /વાણિજય ના યુનિટના બાંધકામ માટે બાંધકામ કરાર, ફ્લેટ/દુકાનો બાનાખાત કરાર અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ જે પહેલા થાય તે વખતે, બીજા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) તથા સભ્ય (રહેણાંક/વાણિજય એકમોના સંભવિત ખરીદનાર) વચ્ચે કરવામાં આવશે.ડેવલોપર્સ સદર બાંધકામ કરાર માં આવા બાંધકામ માટે કિંમત અને નિયમો અને શરતો નકકી કરવા એકમાત્ર ઓથોરીટી છે.

(જી) બાંધકામ કરાર હેઠળ રહેણાંક/વાણિજય ના યુનીટ ના બાંધકામ બદલ સભ્ય (રહેણાંક/વાણિજય એકમોના સંભવિત ખરીદનાર) પાસેથી સંમત થયેલ કુલ રકમ ચુકતે થતાં, અને ડેવલોપર્સ દ્વારા રહેણાંક/વાણિજય યુનિટના બાંધકામ સહીત અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ બીજા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) સહીત પહેલા પક્ષવાળા (એટલે કે જમીન માલીક) દ્વારા સભ્ય (રહેણાંક/વાણિજય એકમોના સંભવિત ખરીદનાર) ની તરફેણમાં કરવામાં આવશે અને તે સક્ષમ સરકારી સત્તાધિશો (એટલે કે જે-તે રજીસ્ટ્રાર) સમક્ષ નોંધવામાં આવશે.

(એચ) સભ્ય (રહેણાંક/વાણિજય એકમોના સંભવિત ખરીદનાર) પાસેથી મેળવવાપાત્ર જમીનના વેચાણ અવેજ, જમીન ડેવલોપમેન્ટ અને કોમન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર રકમ અને યુનીટ બાંધકામની રકમ ઉપરાંત, ઇલેકટ્રીક કામે મધ્ય ગુજરાત વીજ કંપની લીમીટેડ (એમ.જી.વી.સી.એલ.) ના ચુકવવાપાત્ર ચાર્જીસ/ખર્ચની રકમ, મેઇન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ/એડવાન્સની રકમ,પાણી અને ગટર લાઇન માટે ડીપોઝીટ / ખર્ચ અને અથવા આ પ્રોજેકટ હેઠળ પુરી પાડવામાં આવનાર સુવિધા અને સેવા માટેના અન્ય ચાર્જીસની રકમ ભેગી કરવા અને તેનો હિસાબ કરવા પહેલા પક્ષવાળાએ (એટલે કે જમીન માલીકે) આથી બીજા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) ને તેઓની પોતાની જવાબદારી થી અધિકૃત કરેલ છે.

7 STAR DEVELOPERS
Rajveersinh
PARTNER

Rajveersinh Chudasama

BRA-3-ATA
18448 13/34
2021

(આઇ) બીજા પક્ષવાળા (એટલેકે ડેવલોપર્સ) દ્વારા ઉપરોકત બધા અવેજ/રકમ પ્રાપ્ત થતાં, ડેવલોપર્સ દ્વારા બાંધવામાં આવેલ રહેણાંક /વાણિજયના યુનિટ નો પ્રત્યક્ષ કબજો સભ્ય (રહેણાંક/વાણિજય એકમ નો ના સંભવિત ખરીદનાર) જે જરૂર વહીવટી વિધી પુરી કરીને સોંપી શકશે.

(જે) પહેલા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) ને પરીસ્થિતી અને સંજોગો મુજબ યોગ્ય લાગે તેમ સ્કીમ/પ્રોજેકટની મિલકતો, સુવિધાઓની જાળવણી વહીવટી માટે મેઇન્ટેનન્સ ફર્મ/સોસાયટી/એસોસીએશન સ્થાપવા અધિકૃત કરે છે.

૧૩. ઉપરોકત વર્ણનવાળી જમીનનો ટોટલ અવેજ બીજા પક્ષવાળા મે. 7 સ્ટાર ડેવલોપર્સ ની સાથે નકકી થયેલ સરકારશ્રીની વર્તમાન જંત્રી મુજબ જે કાંઇ પેમેન્ટ થાય તે તમામ પેમેન્ટ જે ટુકડે ટુકડે બીજા પક્ષવાળાઓએ પહેલા પક્ષવાળાઓને ચુકવવાના છે. પરંતુ સદરહું રકમ ચુકતે ચુકવાઇ જાય અને ત્યારબાદ આ જમીનમાં થનારું બાંધકામ સંપૂર્ણ અથવા તો તે પૈકી તેના હિસ્સાઓનું બાંધકામ પુરુ થઇ જાય અને તે બાંધકામ પુરુ થયા બાબતનો કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ વડોદરા મહાનગર પાલીકા માંથી અથવા તો તે સિવાય લાગતી વળગતી કચેરીઓમાંથી મળી ગયા બાદ સદર ટોટલ અવેજ પહેલા પક્ષવાળા જમીનના માલિક જમા લઇ લેશે અને તે જ સમયે સદરહું જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો પહેલા પક્ષવાળાઓએ આપેલો છે. સદર જમીનમાં બંધાનાર યોજનાના અંતિમ યુનિટ વેચાણ થાય ત્યાં સુધી તેના બાનાખત, વેચાણ દસ્તાવેજ વિગેરેમાં જમીન માલીક સહીઓ કરવા માટે બંધાયેલ છે. ઈન્કમટેક્ષના કાયદાની કલમ ૪૫ (૫અ) માં થયેલા સુધારાના અનુસંધાને આપણા વચ્ચે થયેલી સમજ પ્રમાણે આ ડેવલોપમેન્ટ કરારમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલી છે.

૧૪. ઉપર જણાવ્યા મુજબ, સુચીત પ્રાજેકટ બીજા પક્ષવાળા (એટલે કે ડેવલોપર્સ) માટે પ્રતિષ્ઠાવાળા છે. બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સંમતી થયેલ છે કે ડેવલોપર્સની સમગ્ર સ્કીમ/પ્રોજેકટ કરવા પુર્ણ અધિકાર/સત્તા હશે. તે હેતુ માટે કેટલીક સંલગ્ન સેવાઓ જેવી કે, પ્રોજેકટ સાઇટ પર સામાન્ય વહીવટી વિગેરે કરવા માટે, ડેવલોપર્સ બીજી કેટલીક પ્રોફેશનલ એજન્સી ઓ, એક્ષપર્ટ, ફર્મ પાસે જઇ શકે છે. તે માટે જમીન માલીકની કંઇ જ જવાબદારી રહેશે નહી.

૧૫. બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સમંતી કરવામાં આવેલ છે કે બીજા પક્ષવાળા (એટલેકે ડેવલોપર્સ) તેઓના પોતાના નામે અથવા તેઓના નોમીનીના નામે વિકાસના બધા કામ કરશે જેથી

7 STAR DEVELOPERS
PARTNER

BRA-3-ATA
18448 = 14/34
2021

પહેલા પક્ષવાળા (એટલે કે જમીન માલીક) ના નામે વિકાસ ના કામ કરાવશે નહીં, સ્પષ્ટપણે એવી સમજુતી કરવામાં આવેલ છે કે બાંધકામ સંબંધિત કરારો, ગોઠવણી કે લખાણો,કે જે ડેવલોપર્સ પોતાની એકલાની જવાબદારીથી તેઓના પોતાના નામે કરશે.

૧૬. પહેલા પક્ષવાળા (એટલેકે જમીન માલીક) આથી જાહેર કરે છે કે :

(એ) સદર જમીન ફ્રી હોલ્ડ જમીન છે અને તે કોઇ કરાર હેઠળ આવરી લેવાયેલ નથી અને તે કોઇપણ જાતના બોજાથી મુક્ત છે.

(બી) પહેલા પક્ષવાળા (એટલે કે જમીન માલીક) જાહેર કરે છે કે ડેવલોપ કરવા અને ફેરફાર કરવા સમંત થયેલ જમીન (રોડમાં કપાત જતી જમીન સિવાયની જમીન) પર કોઇ ઇજમેન્ટ રાઈટ નથી.

(સી) સદર મિલકત પર, કોઇ બાકી લ્હેણાં, ગીરો અને લીયન (સંપાદન, રીકવીઝીશન કે સેટબેક માટેની નોટીસ) ઇજેમેન્ટ,ભાડુઆત અધિકારો કે જમીન માલીક સિવાય કોઇ પક્ષકાર દ્વારા બાકી વ્યાજ કે દાવો નથી તેમજ સદર મિલકત કોઇ પડતર દાવો કે ટાંચનો વિષય ચુકાદા પહેલા કે પછી નથી સદર મિલકતને અસર કરતા કોઇ વટહુકમ, અધિનિયમ, કાનુન/નિયમ, કે નિયમન હેઠળ કોઇ જાહેરનામું પાડવામાં આવેલ નથી.

૧૭. **RERA** ના **CIRCULAR-20** ની તમામ શરતો મુજબ આ ડેવલોપમેન્ટ કરાર તૈયાર કરવામાં આવેલ છે.

૧૮. રજીસ્ટર્ડ ડેવલોપમેન્ટ કરારમાં આવરી લેવાયેલ જમીન ઉપરની મળવા પાત્ર વર્તમાન એફ.એસ.આઇ. તથા ભવિષ્યની એફ.એસ.આઇ ના હકક પહેલા પક્ષવાળા (જમીન માલિક) આ ડેવલોપમેટ એગ્રીમેટથી બીજા પક્ષવાળા (ડેવલોપર્સ) ને તબદીલ કરી રહ્યા છે.

આ કરાર આજરોજ આપણા બંને પક્ષો વડોદરા મુકામે રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારી, અકકલ, હોંશિયારથી સ્વેચ્છાએ કરેલો છે અને તે આપણે બંને પક્ષોના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

7 STAR DEVELOPERS

PARTNER

BRA-3-ATA
18448
15/34
2021

અત્રે .... મતુ

અત્રે .... શાખ

મિલકતના માલિક / જમીન માલીક / એકતરફવાળાઃ

૧. ....

૨. ....

૧. ....
(મોહંમદઅલી મોહંમદઈશાક મેમણ)

....
(વિરમદેવસિંહ અખુભા ચુડાસમા)

૩. ....
(હરપાલસિંહ સરતાનસિંહ ચુડાસમા)

ડેવલોપર્સ / બીજીતરફવાળા :
7 સ્ટાર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી
વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદારો -

૧. ....
(રાજવીરસિંહ વિરમદેવસિંહ ચુડાસમા)

૨. ....
(સોહિલ મોહંમદઅલી મેમણ)

7 STAR DEVELOPERS
PARTNER

BRA-3-A

18448 — 16/34

2021

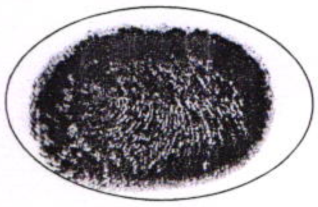
રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું શીડયુલ

નામ તથા સહી | ફોટો | ડાબા હાથના અંગુઠાનું નિશાન

મિલકતના માલિક / જમીન માલીક / એકતરફવાળા:

૧. ....

(મોહંમદઅલી મોહંમદઈશાક મેમણ)



૨. ....

(વિરમદેવસિંહ અખુભા ચુડાસમા)

૩. ....

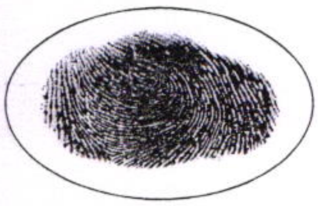
(હરપાલસિંહ સરતાનસિંહ ચુડાસમા)

7 STAR DEVELOPERS

PARTNER

ડેવલોપર્સ / બીજીતરફવાળા

7 સ્ટાર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદારો



૧. ....

(રાજવીરસિંહ વિરમદેવસિંહ ચુડાસમા)

BRA-3-4
18448 - 12/34
2021

૨. ....
(સોહિલ મોહંમદઅલી મેમણ)

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BARODA-3
વડોદરા સબ રજીસ્ટ્રાર
અકોટા
AKOTA

7 STAR DEVELOPERS
PARTNER

NOTARY
GOVT. OF INDIA

સા. મુ. રાજ્ય.—૨૦૬—૭-૮૨—૫,૦૦,૦૦૦—WCD—9" × 5½"
સ. ક. ગ. [વિ. નં. ૮૬૨૬, તા. ૧૬-૯-૨૬.]

આંકેલુ કાર્ડ

શી. ૨ા. નં.	શી. નં.	(એન)
૧૦૭૧	૧-૭૦-૫૮	

સી. ટી. એસ. સુપ્રિન્ટેન્ડન્ટ વડોદરા

BRA 3 ATA

11

18 / 34

18 4 k 8 =

2021

હકદાર :— [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]	બિન ખેતી હુકમ નોંધ [illegible]	[illegible]	(હે. મે. ભમાત) સી. સ. સુપ્રિ. વડોદરા

7 STAR DEVELOPERS

PARTNER

તાદૃશ નકલ

પાન નં.

સી.સ. ૧૦૭૧

૨૨૦૯૯ [illegible]	વહેંચણ લેખ નોંધ: અરજદારની અરજ સાથે રજૂ થયેલ [illegible] વહેંચણ લેખમાં [illegible] આધારે રે.સ.નં. ૧૫૮/૧, ૧૫૮/૨ જેનો સી.સ.નં. ૧૦૭૧ પૈકી [illegible] જમીન જેનું માપ [illegible] ચો.મી. વાળી મિલકત [illegible] પટેલ [illegible] રે.સ.નં. ૧૫૮/૧, ૧૫૮/૨ જેનો સી.સ.નં. ૧૦૭૧ પૈકી [illegible] જમીન જેનું માપ ૧૧૬૩૪૧.૬૦? ચો.મી. વાળી મિલકત [illegible] [illegible] વહેંચણ લેખ આધારે વહેંચણની કબજાની નોંધ કરી	RA-3-A 19/34 18448 સી. સ. સુપ્રિ.-૧ [illegible] વડોદરા.
૯૩ [illegible]	રજી. વેચાણ નોંધ: અરજદારની અરજ [illegible] રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધ નં. [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] ચો.મી. [illegible] ચો.મી. જમીન [illegible] ચો.મી. [illegible] ચો.મી. [illegible] જમીનનું [illegible] ચો.મી. [illegible] જમીન પૈકી [illegible] ચો.મી. જમીન [illegible] નું નામ દાખલ કરવાની નોંધ કરી	(ધા) મોહંમદહુસેન મોહંમદઈબ્રાહીમ મેમણ (૫૦/- હિસ્સો) વિક્રમદેવસિંહ [illegible] (૨૫/- હિસ્સો) [illegible] (૨૫/- હિસ્સો) — [illegible] સી. સ. સુપ્રિ.-૧ [illegible] વડોદરા. ૩૦/૧૨/૧૪

7 STAR DEVELOPERS

Rajveersinh

PARTNER

સીટી સર્વે સુપ્રિ. [illegible] નં. ૧ [illegible] વડો

ભારતીય વિશિષ્ટ ઓળખાણ પ્રાધિકરણ
Unique Identification Authority of India

આધાર

સરનામું:
નો પુત્ર: મોહંમદ ઈસ્હાક મેમણ,
બી-18, , આમિર ડુપ્લેક્ષ, તાંદલજા,
વડોદરા, અકોટા, ગુજરાત, 390020

Address:
S/O: Mohammed Isaque Memon,
B-18, , Aamir Duplex, Tandlaja,
Vadodara, Akota, Gujarat, 390020

8945 0868 4321

1947 | 1800 300 1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in

ભારતીય વિશિષ્ટ ઓળખાણ પ્રાધિકરણ
Unique Identification Authority of India

આધાર

સરનામું: નો પુત્ર: મોહમ્મદઅલી મેમણ, બી-18,
, આમિર ડુપ્લેક્ષ, તાંદલજા, વડોદરા, વડોદરા,
ગુજરાત, 390020

Address: S/O: Mohammedali Memon, B-18,
, Aamir Duplex, Tandlaja, Vadodara,
Vadodara, Gujarat, 390020

9639 0068 1732

1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in

દિનાર (૨)

7 STAR DEVELOPERS
Rajveersinh
PARTNER

ભારત સરકાર
Government of India

મોહમ્મદઅલી મેમણ
Mohammedali Memon
જન્મ તારીખ / DOB : 02/05/1963
પુરુષ / Male

8945 0868 4321

આધાર – સામાન્ય માણસનો અધિકાર

Mohlaati

આયખ
૨

ભારત સરકાર
Government of India

સોહિલ મેમણ
Sohil Memon
જન્મ તારીખ / DOB : [illegible]/01/19
પુરુષ / MALE

BRA-3-ATA
1448 = 20/34
021

9639 0068 1732

મારો આધાર, મારી ઓળખ

Sohil

आयकर विभाग

भारत सरकार

INCOME TAX DEPARTMENT

GOVT. OF INDIA

SOHAIL M MEMON

MOHAMMEDALI ISHAK MEMON

23/01/1987

Permanent Account Number

AXHPM5683R

Signature

BRA-3-AT

18448 - 21/36

2021

7 STAR DEVELOPERS

PARTNER

BRA-3-ATA

18478 | 22/34

2021

6312/2

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

CHUDASAMA RAJVEERSINH

VIRAMDEVSINH AKHUBHA CHUDASAMA

07/11/1987

Permanent Account Number

AGVPC8468P

Signature

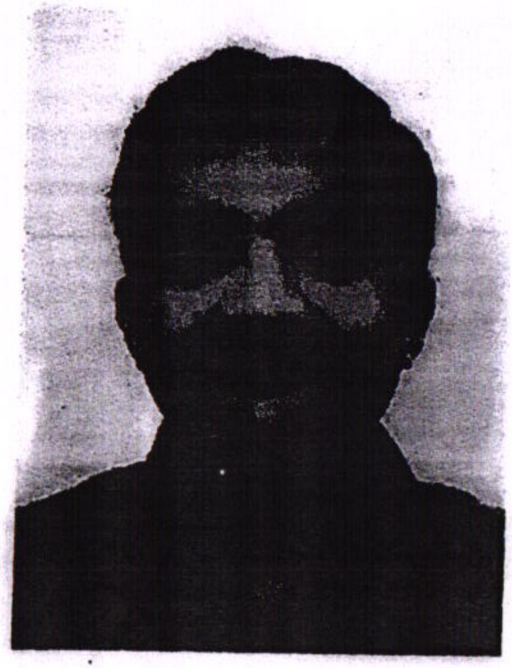
19072006

7 STAR DEVELOPERS

PARTNER

ભારત સરકાર
GOVERNMENT OF INDIA

सत्यमेव जयते



રાજવીરસિંહ વી ચુડાસમા

Rajveersinh V Chudasama

જન્મનું વર્ષ / Year of Birth : 1987

પુરુષ / Male

7 STAR DEVELOPERS.
Rajveersinh
PARTNER

Rajveersinh

6933 2155 6542

આધાર - સામાન્ય માણસનો અધિકાર

BRA-3-A
1:8 4:4
021
23/34

Scanned with CamScanner

ભારતીય વિશિષ્ટ ઓળખાણ પ્રાધિકરણ
UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

આધાર

સરનામું:
S/O વિરમદેવસિંહ એ ચુડાસમા, બી-૮૦, મેઘધનુષ સોસાયટી, ઓલ્ડ પાદરા રોડ, ટ્યુબ કંપની પાસે, વડોદરા, અકોટા, ગુજરાત, 390020

Address:
S/O Viramdevsinh A Chudasama, B-80, Meghdhanush Society, old padra road, near tube company, Vadodara, Akota, Gujarat, 390020

BRA-3-ATA
18448 = 24/34
2021

7 STAR DEVELOPERS
PARTNER

1947
1800 180 1947

help@uidai.gov.in

WWW
www.uidai.gov.in

P.O. Box No.1947,
Bengaluru-560 001

Scanned with CamScanner

BRA-3-ATA

18 4:4 0 / 2021 25/34

ભારત સરકાર
Government of India

હરપાલસિંહ સરતાનસિંહ ચુડાસમા
Harpalsinh Sartansinh Chudasama

જન્મ તારીખ/ DOB: 21/04/1966
પુરુષ / MALE

4278 3206 8054

મારો આધાર, મારી ઓળખ

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

HARPALSINH SARTANSINH CHUDASAMA
SARTANSINGH RANCHODJI CHUDASAMA
21/04/1967
Permanent Account Number
ABFPC1087M

Signature

25062015

ભારતીય વિશિષ્ટ ઓળખાણ પ્રાધિકરણ
Unique Identification Authority of India

આધાર

સરનામું :
S/O: સરતાનસિંહ ચુડાસમા, સી-37 મેઘધનુષ સોસાયટી, ટ્યૂબ કંપની ની પાસે, ઑલ્ડ પાદરા રોડ, વડોદરા, વડોદરા, ગુજરાત - 390020

Address:
S/O: Sartansinh Chudasama, C-37 meghdhanush Society, near tube Company, old padra Road, Vadodara, Vadodara, Gujarat - 390020

4278 3206 8054

1947 | help@uidai.gov.in | www.uidai.gov.in

7 STAR DEVELOPERS
PARTNER

ભારત સરકાર
GOVERNMENT OF INDIA

ચુડાસમા વિરમદેવ
Chudasama Viramdev
જન્મનું વર્ષ / Year of Birth : 1956
પુરુષ / Male

9200 9708 1695

BRA 18448 2021

આધાર – સામાન્ય માણસનો અધિકાર

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

VIRAMDEVSINH CHUDASAMA

AKUBHA VAGUBHA CHUDASAMA

01/03/1956

Permanent Account Number

ABEPC2758A

Signature

07092015

UNIQUE IDENTIFICATION AUTHORITY OF INDIA

આધાર

સરનામું:
S/O: ચુડાસમા અખૂભા, બી - 80 મેઘધનુષ સોસાયટી, ટ્યૂબ કંપની ની પાસે, ઑલ્ડ પાદરા રોડ, વડોદરા, અકોટા, ગુજરાત, 390020

Address:
S/O: Chudasama Akhubha, b - 80 meghdhanush society, near tube company, old padra road, Vadodara, Akota, Gujarat, 390020

7 STAR DEVELOPERS
PARTNER

1947
1800 180 1947

help@uidai.gov.in

www.uidai.gov.in

P.O. Box No.1947, Bengaluru-560 001

ભારત સરકાર
Government of India

ખાનજાદા સાજીદ
Khanjada Sajid
જન્મનું વર્ષ / Year of Birth : 1990
પુરુષ / Male

9237 5747 7838

આધાર – સામાન્ય માણસનો અધિકાર

BRA-3-ATA
18448 – 27/34
2021

SUB REGISTRAR BARODA-3

ભારતીય વિશિષ્ટ ઓળખાણ પ્રાધિકરણ
Unique Identification Authority of India

આધાર

સરનામું:
S/O: ખાનજાદા અબ્દુલ હકીમ, 2 / 28 વુડા ક્વોર્ટર, યોગી કુટીર પાસે, તાંદલજા રોડ, વડોદરા, અકોટા, વડોદરા, ગુજરાત, 390020

Address:
S/O: Khanjada Abdul Hakim, 2 / 28 Vuda Quarter, Near Yogi Kutir, Tandalja Road, Vadodara, Akota, Vadodara, Gujarat, 390020

9237 5747 7838

1947
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www
www.uidai.gov.in

7 STAR DEVELOPERS

PARTNER

NOTARY

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

स्थायी लेखा संख्या कार्ड
Permanent Account Number Card

AACFZ8349P

नाम / Name
7 STAR DEVELOPERS

निगमन/गठन की तारीख
Date of Incorporation/Formation
18/03/2021

BRA-3-AT
28

18 4 8 - 34

आयकर विभाग
INCOME TAX DEPARTMENT

भारत सरकार
GOVT. OF INDIA

MOHAMMEDALI MEMON

M U MEMON

02/05/1963

Permanent Account Number
ALGPM5491E

Signature

7 STAR DEVELOPERS

PARTNER

NOTARY
GOVT. OF INDIA

ભારતીય વિશિષ્ટ ઓળખાણ પ્રાધિકરણ
Unique Identification Authority of India

આધાર

સરનામું: S/O: માળી રાવજીભાઇ, બાવરી કુંભારવાડા, રણમુકતેશ્વર રોડ, પ્રતાપનગર રોડ, વડોદરા, પ્રતાપનગર, ગુજરાત, 390004

Address: S/O: Mali Ravjibhai, Bavri Kumbharvada, Ranmukteshwar Road, Pratapnagar Road, Vadodara, Pratapnagar, Gujarat, 390004

BRA-3-A...
18448 - 29/34
2021

5915 3535 3444

1947
1800 300 1947

help@uidai.gov.in

www

www.uidai.gov.in

Scanned with CamScanner

7 STAR DEVELOPERS
Rajveersinh
PARTNER

[redacted]

માળી વિપુલ
Mali Vipul
જન્મ તારીખ / DOB : 14/09/1995
પુરુષ / Male

5915 3535 3444

આધાર – સામાન્ય માણસનો અધિકાર

Scanned with CamScanner

BRA - 3 - ATA		
18448	30	34
2021		

(W) 14/10/2021 12:07 PM

અનુક્રમ નંબર ૧૮૪૪૮ સને ૨૦૨૧ ના ઓક્ટમ્બર માસની ૧૪ મી તારીખે ૧૧ થી ૧૨ વાગ્યાની વચ્ચે Akota સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજુ કર્યો.	પહોંચ નંબર:૨૦૨૧૦૧૬૦૩૩૭૬૭	
	ફીપહોંચી છે તે	Rs.
	રજીસ્ટ્રેશન ફી	૧૦૦.૦૦
	નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો (30)	૬૦૦.૦૦
	અન્ય ફી	૦.૦૦
	કુલ એકંદરે રૂ.	૭૦૦.૦૦

20211008749004604

Rajveersinh Chudasama

૭ સ્ટાર ડેવલીપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તેહના વહીવટકર્તા ભાગીદારો ૧. રાજવીરસિંહ વિરમદેવસિંહ ચુડાસમા

K.B.Chavda
સબ રજીસ્ટ્રાર
Akota

K.B.Chavda
સબ રજીસ્ટ્રાર
Akota

7 STAR DEVELOPERS
Rajveersinh
PARTNER

BRA - 3 - ATA		
18448	31	34
2021		

(W) 14/10/2021 12:07 PM

અનું.નંબર	પક્ષકારનું નામ અને સરનામુ	ઉમર	ફોટોગ્રાફ	ડા.હા.અં.ની છાપ	સહી
આપનાર ૧	મોહંમદઅલી મોહંમદઇશાક મેમણ બી-૧૮, આમીર ડુપ્લેક્ષ, તાંદલજા વડોદરા PANNO:ALGPM5491E	૩૫			
આપનાર ૨	વિરમદેવસિંહ અખુભા ચુડાસમા ૮૦, મેઘધનુષ સોસાયટી, જુના પાદરા રોડ, વડોદરા PANNO:ABEPC2758A	૩૫			
આપનાર	હરપાલસિંહ સરતાનસિંહ ચુડાસમા ૮૦, મેઘધનુષ સોસાયટી, જુના પાદરા રોડ, વડોદરા PANNO:ABEPC1087M	૩૫			
લેનાર	7 સ્ટાર ડેવલોપર્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તર્ફે વહીવટકર્તા ભાગીદારો ૧. રાજવીરસિંહ વિરમદેવસિંહ ચુડાસમા ૮૦, મેઘધનુષ સો., જુના પાદરા રોડ, વડોદરા PANNO:AGVPC8468P	૩૫			
લેનાર ૫	2. સોહિલ મોહંમદઅલી મેમણ બી-૧૮, આમીર ડુપ્લેક્ષ, તાંદલજા, વડોદરા PANNO:AXHPM5683R	૩૫			

દસ્તાવેજ લખી આપનાર આ દસ્તાવેજ લખી આપ્યાનું કબુલ કરે છે.

7 STAR DEVELOPERS

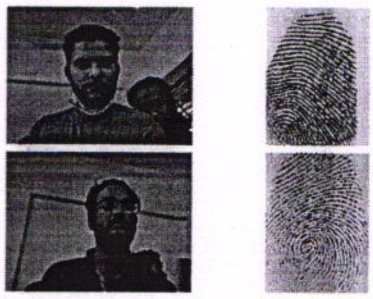
PARTNER

BRA - 3 - ATA		
18448	32	34
2021		

(W) 14/10/2021 12:07 PM

१ વિપુલ માલી
પ્રતાપનગર વડોદરા

૨ ખાનજાદા સાજીદ
તાંદલજા
વડોદરા



તેઓ કહે છે કે સદરહું લખી આપનારને તેઓ જાતે ઓળખે છે.
અને તેમની ઓળખાણ આપે છે.

૧. ______________________

૨. ______________________

તારીખ: ૧૪ માહે: ઑક્ટોબર -૨૦૨૧

K.B.Chavda
સબ રજીસ્ટ્રાર
Akota

બજાર કિંમત નક્કી કરવા અંગેનું ફોર્મ નં. ૧ રજુ થયેલ છે.

તારીખ: 14/10/2021

7 STAR DEVELOPERS
PARTNER

K.B.Chavda
સબ રજીસ્ટ્રાર
Akota

NOTARY GOVT. OF INDIA

(W) 16/10/2021 1:24 PM

BRA - 3 - ATA		
18448	34	34
2021		

૧	નંબરની બુકના	૧૮૪૪૮	નંબરે નોંધ્યો છે.
તારીખ: 16-10-2021			

K.B.Chavda
સબ રજીસ્ટ્રાર
Akota

7 STAR DEVELOPERS
Rajveersinh
PARTNER

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BARODA-3 * AKOTA *
વડોદરા સબ રજીસ્ટ્રાર-૩ નો સિક્કો અકોટા

NOTARY GOVT. OF INDIA

(W) 16/10/2021 1:24 PM

BRA - 3 - ATA		
18448	34	34
2021		

૧	નંબરની બુકના	૧૮૪૪૮	નંબરે નોંધ્યો છે.
તારીખ: 16-10-2021			

K.B.Chavda
સબ રજીસ્ટ્રાર
Akota

7 STAR DEVELOPERS
PARTNER

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BARODA-3 AKOTA
વડોદરા સબ રજીસ્ટ્રાર-૩ ની સિક્કો અકોટા

TRUE COPY
H. S. PARMAR
NOTARY (Govt. of India)