



વિકાસ કરવાનો કાર / ડેવલપમેન્ટ એક્ટીમેન્ટ
વેચાણ કરવાના દસ્કો તથા કબજા સાધેનો

આજરોજ તારીખ : ૧૬.૬.૨૦૧૪ ને ત્રિપુરાર ના રોજ સદરહું વિકાસ કરવાનો કાર / ડેવલોપમેન્ટ કાર....

લખી લેનાર / એક પક્ષવાળા / ડેવલોપર્સ પેઢી :

મારૂં કોર્પોરેશન (PAN : AAYPM7343M) નામની ભાગીદારી પેઢી જેની ઓફીસ : ૨૩, સોલમ બંગ્લોઝ - ૧, વાસાણા રોડ, વડોદરા ખાતે આવેલ છે જેની તરફ અને પતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર શ્રી રાજેશભાઈ રામભરોસે અગ્રવાલ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : વ્યાપાર, રહેવાસી : ૨૩, સોલમ બંગ્લોઝ - ૧, વાસાણા રોડ, વડોદરા (જેઓને હવે પછી આ કારમાં "એક પક્ષવાળા" અગર "ડેવલપર્સ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહું સંબોધનના અર્થમાં એક પક્ષવાળા તથા ભાગીદારી પેઢીના હાલના ભાગીદારો તથા તેઓના વખતો વખતના નવા જોડાયેલા ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સહોદરો, એસાઈનીઓ, એકમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટીવો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

આ કારના પશ્ચિષ્ટવાળી જમીનના માલીક જેઓ સદરહું જમીન એક પક્ષવાળા પેઢીને ડેવલોપર્સ / વિકાસ કરવા અંગેનો આ કાર લખી આપે છે તેઓ

લખી આપનારા / બીજા પક્ષવાળા / જમીન માલિકો :

- (૧) કેશવેન ભીમસિંહભાઈ ચૌહાણ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : ઘરકામ,
- (૨) રાજસિંહ ભીમસિંહભાઈ ચૌહાણ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી,
- (૩) વિજયસિંહ ભીમસિંહભાઈ ચૌહાણ, ઉ.વ.આ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી, રહેવાસી : ૨૧, દિનદયાળ સોસાયટી, મુજ મહુડા, વડોદરા (જેમને હવે પછી આ કારમાં "લખી આપનાર" અગર "બીજા પક્ષવાળા" અથવા "જમીન માલિકો" તરીકે સંબોધવામાં આવે છે. અને સદરહું સંબોધનના અર્થમાં જમીન માલિક / બીજા પક્ષવાળા તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સહોદરો, એસાઈનીઓ, એકમીનીસ્ટ્રેટરો, એક્ઝીક્યુટીવો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

(અ) ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વાઘોડીયા ના મોજે ગામ બાકરોલ ની સીમમાં રેવન્યુ / બ્લોક સર્વે નંબર : ૪૦/બ વાળી બિન - ખેતી વિષયક જમીન, જેનું ફોત્રફળ : ૨૬૫૬૮ ચો. મીટર છે. સદરહું જમીન અમો / લખી આપનારાઓને વારસાઈ દસ્કે સંચુકત નામે પ્રાપ્ત થયેલ છે અને માલિકી અને કબજા ભોગવટાની મિલકત છે. સદરહું મિલકત અમો / બીજા પક્ષવાળાના નામે ગામના રેવન્યુ રેકર્ડ (૬, ૭/૧૨, ૮-અ) માં ફેરફાર નોંધ નંબર : ૭૬૩, તારીખ : ૨૭/૦૩/૧૯૯૭ થી ધારણ કરીએ છીએ. જે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા પ્રમાણીત કરવામાં આવેલ છે. આ માલિકી દસ્ક અને અધિકારથી લખી આપનારા / જમીન માલિકો તરીકે મજબૂર જમીન માં વિકાસ કરવા અંગેનો કાર તમો / એક પક્ષવાળાને અમારી રાજીખુશીથી હુદબના સભ્યોની સંમતી તથા સહમતીથી સદર કરાર લખી આવેલ છે.

(Signature)
૧



(બી) જત, તા. વાઘોડાયા ના મોજે ગામ બાકરોલ ની સીમમાં રેવન્યુ / બ્લોક સર્વે નંબર : ૪૦/બ વાળી બિન - ખેતી વિષયક જમીન, જેનું હોત્રફળ : ૨૬૫૬૮ ચો. મીટર જમીનનો બિન-ખેતીનો રહેણાંકના રેતું માટે ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મહેરબાન કલેક્ટર સાહેબશ્રી, વડોદરાના હુકમ ક્રમાંક નંબર : એન.એ./એસ.આર./ ૨૧૩ / ૨૦૧૪ - ૨૦૧૫, નં. જમીન - ડી / કલમ - ૬૫ / વણી / ૩૫૯૯ થી ૩૬૦૭ / ૧૪, તારીખ : ૧૯/૦૬/૨૦૧૪ થી મેળવેલ છે. તથા સદરહું જમીનમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ની પરવાનગી નંબર : યુ.ડી.એ./ ૫૯ - ૨ / પરવાનગી / ૨૬૭ / ૨૦૧૪, તારીખ : ૨૬/૦૬/૨૦૧૪ થી મેળવેલ છે. પરંતુ સદરહું જમીનમાં તમો / એક પક્ષવાળા રીવાઈઝ રજીસ્ટ્રી લેવા ઇચ્છો તો તે તમો તમારા ખર્ચ અને જોખમે મેળવવા હક્કદાર છો.

(સી) સદર કચાર ને તમો / એક પક્ષવાળા અને અમો / બીજા પક્ષવાળાની ભાગીદારી તરીકે ગણવાનો નથી તથા સદર રેવન્યુ / બ્લોક સર્વે નંબર : ૪૦/બ વાળી બિન - ખેતી વિષયક જમીન, જેનું હોત્રફળ : ૨૬૫૬૮ ચો. મીટર જમીનનો માલીકી હક્કે નહી પરંતુ ફક્ત ડેવલોપ કરી વેચાણ કરવામાટેનો મર્યાદિત હક્કો સાથેનો પ્રત્યક્ષ કબજે આજ રોજ લખી લેનાર / એક પક્ષવાળા - ડેવલોપર્સને સુપ્રત કરીએ છીએ, અને એક પક્ષવાળાએ આજ રોજ સદર કબજે સંભાળી લીધો છે.

(ડી) સદર રેવન્યુ / બ્લોક સર્વે નંબર : ૪૦/બ વાળી બિન - ખેતી વિષયક જમીન, જેનું હોત્રફળ : ૨૬૫૬૮ ચો. મીટર વાળી જમીનમાં ડેવલોપમેન્ટ કરવા-કરવાની આજ રોજથી સંપુર્ણ જવાબદારી એક પક્ષવાળા / લખી લેનાર ભાગીદારી પેઢીની રહેશે અને તેમાં એક તરફવાળાને યોગ્ય લાગે તે રેતુથી બાંધકામ કરી નવા સભ્યો બનાવી વેચાણ કરી કબજે સોંપવાનો સંપુર્ણ અધીકાર આપીએ છીએ.

પરિશિષ્ટ (ડેવલપમેન્ટ કરાવવાની જમીનનું વર્ણન)

ગુજરાત રાજ્ય ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા, રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ વાઘોડીયા ના મોજે ગામ બાકરોલ ની સીમમાં રેવન્યુ / બ્લોક સર્વે નંબર : ૪૦/બ વાળી બિન - ખેતી વિષયક જમીન, જેનું હોત્રફળ : ૨૬૫૬૮ ચો. મીટર વાળી જમીન આવેલ છે. સદરહું સ્થળ પર મળવાપાત્ર માપ મુજબ તેમાં જવા-આવવાના રોડ-સ્તાનો વાપર, ઉપયોગ તથા ઉપલોગ કરવા-કરાવવાના મળેલા અને મળવાપાત્ર તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની જમીનમાં વિકાસ - બાંધકામ કરવા માટે તમો / ડેવલપર્સ પેઢીને આજરોજ સદર ડેવલોપમેન્ટ કરાર કરી આપેલ છે, તે જમીનની ચતુ : સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે	:	બ્લોક નંબર : ૪૧ વાળી જમીન
પશ્ચિમે	:	કેનાલ આવેલ છે.
ઉત્તરે	:	સ્તો તથા અન્ય મિલકત
દક્ષિણે	:	બ્લોક નંબર : ૩૯ - બ વાળી જમીન

ઉપરોક્ત વર્ણનવાળી જમીનમાં બાંધકામ કરી મજકુર જમીનને ડેવલપમેન્ટ કરવાના હક્કો અધિકારો નીચે મુજબની શરતોથી તમો / એક પક્ષવાળાને વિકાસ કરવા ઇચ્છતા હોઈ તે નીચેની શરતોને આધીન રહી સદરહું ડેવલોપમેન્ટ કરાર લખી આપીએ છીએ.

સદર વાઘોડીયા ના મોજે ગામ બાકરોલ ની સીમમાં રેવન્યુ / બ્લોક સર્વે નંબર : ૪૦/બ વાળી બિન - ખેતી વિષયક જમીન, જેનું હોત્રફળ : ૨૬૫૬૮ ચો. મીટર વાળી જમીનનું રજીસ્ટર બાનાવત તમો / બીજા પક્ષવાળા ભાગીદારી પેઢીના અન્ય ભાગીદાર શ્રી કિરણભાઈ કનુભાઈ પટેલના નામે અનુક્રમ નંબર : ૧૧૯૦, તારીખ : ૦૩/૦૬/૨૦૧૪ થી સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી, વડોદરા માં નોંધાવેલ છે.

ફિનાઈલ

સુધી ૨૨/૧૨/૨૦૧૪ ના તારીખ સિદ્ધ થઈ ૨૬/૧૨/૨૦૧૪



જત, ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ જમીન અમો / બીજા પક્ષવાળા એ નક્કી કરેલ કિંમત પ્રતિ ચો. ફુટના રૂ. ૨૪૧/- અંકે રૂપિયા બસો એકતાલીસ પુરામાં તમોને બાંધકામ કરી વિકાસ કરવા-કરાવવાના અધિકારો સહીત લખી આપવામાં આવેલ છે. તમો એક પક્ષવાળાઓને સદર જમીન જે સ્થિતિમાં છે તેજ સ્થિતિમાં ફક્ત વિકાસ કરી મેબરો બનાવી વેચાણ કરવાના હક્કો આપેલ છે. આમ જમીન માલીકે ફક્ત જમીનની જ કિંમત લેવાની છે, આમ સદર કરાર હેઠળની જમીનના અમો / લખી આપનાર, તમો / એક પક્ષવાળા / ડેવલોપર્સ કહેશે ત્યારે તમારા કે તમોએ સુચવેલ નામોથી જરૂરી તમામ લેખ-લખાણો- વેચાણને લગતા બાનાખતના કરારો - વેચાણ દસ્તાવેજો વિગેરે લખી-લખાવી આપીશું.

(૨) જત, સદરહું પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ જમીન તમો / એક પક્ષવાળા / ડેવલોપર્સ મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ બાંધકામ કરવા તેમજ સાઈટ ઉપર યોજનાના નામનું, આર્કિટેક્ટ, એન્જીનીયર તથા ડેવલોપર્સ ના નામ સાથેનું બોર્ડ સુકી/મકાવી/લગાડી શકશો તેમજ સાઈટ ઉપર કાચી કે પાકી ઓફીસ પણ બનાવી શકશો. તથા દૈનિક સમાચારપત્ર તથા અન્ય કોઈ માધ્યમ દ્વારા જાહેરાત આપી યોજનામાં સલાસદો દાખલ કરવા તમો / એક પક્ષવાળા હક્કદાર રહેશે. તેમજ જમીનમાં જે યોજનાનું આયોજન થાય તેના યુનિટોની કિંમત એક પક્ષવાળા/ડેવલોપર્સ પેઢી એ નક્કી / કરાવવાની છે. જમીન માલીકે ફક્ત જમીનની જ કિંમત લેવાની છે અને બાંધકામ અંગે દરેક સલાસદ સાથે બાંધકામ કરાર અને કોન્ટ્રાક્ટ કરી શકશો, બાંધકામનો ભાવ નક્કી કરી ઇલાચદા કરારો કરી શકશો,

(૩) જત, સદરહું પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ જમીન ઉપર તમો / એક પક્ષવાળા / ડેવલોપર્સ પેઢી જે કાંઈ ખુલ્લા પ્લોટસ્ / દેનામેન્ટસ્ / કુપ્લેસ / બંગ્લોઝ / ફ્લેટ્સ્ / એપાર્ટમેન્ટ્ / ટુકાન / ઓફીસ ની યોજનાનું આયોજન કરી તથા તે યોજનાને તમારી ઇચ્છા મુજબ મન ચાહે તે નામ આપી શકશો અને તે યોજનામાં સદરહું કરારના આધારે સભ્યો નોંધાવા, મેમ્બર બનાવવાં, બુંદીંગ કરવા, નાણા સ્વીકારવા, તે નાણાંની પાવતી આપી શકશો તથા તે સભ્યોની તરફે અમો / બીજા પક્ષવાળા / જમીન માલિકો સાથે રાખીને બાનાખત કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજ, બાંધકામ કરારો, સંમતી લેખ, સુધારા લેખ / રદ કરવાના લેખો સદામ યોગ્ય નોંધાણી અમલદાર સમક્ષ રજીસ્ટર કરવા અથવા નોટરી વહીલ સમક્ષ નોટરીથી રજીસ્ટર કરવા અમો / બીજા પક્ષવાળા / જમીન માલિકો બંધાયેલ છીએ. પરંતુ તમો / એક પક્ષવાળા સદરહું જમીનમાં થનારી યોજનામાં જે મેમ્બર કે સભ્યોની નોંધાણી કરો અને તેઓની સાથે જે કાંઈ પણ નાંણાકીય વ્યવહાર કરો તેની તમામ જવાબદારી સંપૂર્ણ પણે તમો / એક પક્ષવાળા / ડેવલોપર્સ પેઢીની રહેશે.

(૪) સદરહું જમીનમાં જરૂરી જે તે સંસ્થા અથવા સત્તા મંડળ પાસેથી કાયદેસર પરવાનગી મેળવી તે મુજબનું બાંધકામ લખી લેનાર / એક પક્ષવાળા / ડેવલોપર્સ પેઢીએ પોતાના ખર્ચે કરવાનું રહેશે. તેમજ સદર જમીનમાં થનારી યોજનામાં જે તે સભ્ય / મેમ્બર દ્વારા ખો લોન લેવાની જરૂર પડે તો તે અંગે જરૂરી લોન અંગેના કાગળોમાં જેવા કે બાનાખત કરાર / વેચાણ દસ્તાવેજોમાં બીજા પક્ષવાળા સહી, સંમતી કરી આપવા બંધાયેલ છે. પરંતુ તે લોનની સંપૂર્ણ જવાબદારી ડેવલોપર્સ પેઢી અથવા જે તે સભ્ય / મેમ્બરની ની રહેશે.

(૫) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટવાળી જમીનમાં વિકાસ - બાંધકામ કરવા માટે તમો ડેવલપર્સએ તમારા મનપસંદ બીલ્ડીંગ કોન્ટ્રાક્ટર રોકવા, લેબર કોન્ટ્રાક્ટર રોકવા, સુપરવાઈઝર તેમજ અન્ય એજન્સીઓને કામગીરી સુપ્રત કરવા તમારી જવાબદારીથી હક્કદાર છો. તેમજ તે અંગે તેઓ સાથે ઇલાચદા કરારો કરવા પણ તમો ડેવલોપર્સ પેઢી હક્કદાર છો અને તેમની ફી / મહેનતાણાની રકમ ચુકવવાની તમામ જવાબદારી ડેવલોપર્સ પેઢીની રહેશે.

(૬) ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટવાળી જમીનમાં મંજૂર થયેલ યોજનાનું બુકિંગ કરવાનું કામકાજ દલાલ મારફતે અથવા તો કમીશન એજન્ટની પોતા મારફતે તમો / ડેવલોપર્સ પેઢી કરી / કરાવી શકશો અને તેમનું નક્કી થયા મુજબનું કમીશન ચુકવવાની જવાબદારી તમો / એકપક્ષવાળા/ ડેવલોપર્સ પેઢીની રહેશે.


સિદ્ધાંત મિશ્ર
૩



મજકુર જમીનમાં યનારી યોજના બાબત બાંધકામ અંગેના પ્લાન બનાવવા, આ પ્લાન / નકશા સદામ અધિકારી સમક્ષ રજુ કરવા, મંજૂર કરાવવા, મજકુર પ્લાનમાં ડેવલોપર્સ પેટીને યોગ્ય તાગે તેવા ઘાસ ધોરણ મુજબના ફેરફારો કરી શકશે, અને તે માટે અમારી સહીઓની જરૂર હશે તો તે અમો કરી આપીશું.

મજકુર જમીનમાં થનારી યોજના દરમિયાન થયેલા સભાસદોને પ્રાઇવેટ બેંક, કો. ઓ. બેંક, શીડ્યુલ બેંક કે અન્ય સરકારી માન્ય સંસ્થા અથવા અન્ય સંસ્થાઓમાં બાંધકામ માટે લોન / ધિરાણ મળે તેમ હોય, તેવા પ્રસંગે જે તે સભાસદોને જરૂરી લખાણો, સર્ટીફિકેટો આપવા ડેવલોપર્સને અધિકાર રહેશે. અમો જમીન માલિકોને આપવાના તમામ કાગળો ઉપર ડેવલોપર્સની સુચના મુજબ સહીઓ કરી આપવા અમો બંધાયેલા છીએ. પરંતુ ડેવલોપર્સ પેઢી સદર મીલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારની લોન લેવા હકકદાર રહેશે નહીં.

(૯) મજકુર જમીનમાં થનારી યોજના અંગેની તમામ કાર્યવાહી ડેવલોપર્સ પેઢીએ કરવાની રહેશે તથા તેમાં જે કોઈ બાંધકામ કરવામાં નહોતું થાય તે ડેવલોપર પેઢીએ લેવાનો છે. મજકુર જમીનમાં થનારી યોજના પરી પૂર્ણ થાય તે દરમિયાન તથા ત્યાં સુધી લગી આપનાર / બીજા પક્ષવાળા / જમીન માલિકો તરફથી એક પક્ષવાળા / ડેવલોપર્સ પેઢીના કાર્યમાં કોઈ રૂકાવટ કરશે નહીં. આમ છતાં તેવું કોઈ કૃત્ય અને તેનાથી કોઈ પણ નુકશાન થાય તે ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી લગી આપનાર / બીજા પક્ષવાળા / જમીન માલિક ની રહેશે. ડેવલોપર્સ પેઢી / એક પક્ષવાળાના આંતરીક કારણોસર થનાર રૂકાવટ કે નુકશાન માટે લગી આપનાર / બીજા પક્ષવાળાની નુકશાન ભરપાઈ કરવાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૧૦) સદરૂં કરાવનાં અમલ માટે હોઈ મુશ્કેલી ઊભી થાય તો જ્યારે ડેવલોપર્સ પેઢી સુધના કરે તે મુજબની કરારની શરતોમાં ફેરફાર અથવા નવી શરતો ઉમેરવા જો લાખી આપનાર ને યોગ્ય લાગે તેવા ફેરફાર કરી શકશે. તે લાખી આપનાર / બીજા પક્ષવાળા / જમીન માલિક કબુતીએ છીએ.

(૧૧) આ કચાસના જણાવેલ મજકુર જમીનમાં થનારી યોજના માટે સત્યાસદો નોંધાવવાના અને તેઓ સાથે આ કચાસના આધારે કરાર કરવાનો અધિકાર ડેવલોપર્સ પેઢીનો રહેશે અને તેવા કરારો લખાણોમાં જ્યાં જ્યાં ડેવલોપર્સ પેઢી કદે ત્યાં ત્યાં સહીઓ, કબુલાતો કરવા અમો બંધાયેલા છીએ.

(૧૨) સદર કસામાં જણાવેલ જમીનમાં થનારી ચોજના મુજબ વસવાટો બાંધવા માટે રીવાઇઝ્ડ એન.એ. ઉપરાંત જે કોઈ સરકારી કે બીજા સરકારી જગ્યાએ રજૂઆતો, દસ્તાવેજો વિગેરે લખાણો કરવાના થાય તે કબજાતો આપવાની હોય તે કેવલોપર્સ પેઢીની સુચના મુજબ કરી આપવા અમો બંધાયેલા છીએ. તેના તમામ ખર્ચની જવાબદારી કેવલોપર્સ પેઢી (લખી લેનાર / એક પસંદવાળા)ની રહેશે.

(૧૩) સદરહું કચાર ઢેઠળ જમીન માલીક તેમજ તેના વારસદારો અને ડેવલોપર્સ પેઢીના તમામ ભાગીદારો અને તેમના વારસદારો યુનિટના માલીક ગણાશે અને બધા જ પ્રકારના દસ્તાવેજમાં બંને પક્ષવાળા (ડેવલોપર્સ - એક પક્ષવાળા તથા જમીન માલિક - બીજા પક્ષવાળા) ની સહી કરવામાં આવશે અને તેમાંથી એકપણ પક્ષવાળાની ગેરહાજરી માં દસ્તાવેજ પેન્ડિંગ રહેશે.

(૧૪) આથી આ કરારથી આપણા પક્ષકારો સ્પષ્ટપણે કબુલ કરી બંધાઈએ છીએ કે આ કરારવાળી જમીનમાં પાસ થયેલ નક્શાઓ મુજબ તમો લખી લેનાર / એક પક્ષવાળા બાંધકામ કરી શકશો અને બાંધકામ કરવા માટે જે કોઈ માલ-સામાન વિગેરેની જરૂરિયાત હોય તે તમામ તમો / એક પક્ષવાળાએ પોતે ખરીદ કરવાનો છે અને તે માલ - સામાન અંગેની કોઈપણ જવાબદારી અમો જમીન માલિકે અમાર ચોપડે લેવાની નથી. તેમજ લખી લેનાર કેવલપર્સે વડોદરા મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન / વુડના બાઈલોક્ પ્રમાણે તથા પાસ કરાવેલા નક્શા પ્રમાણે જ બાંધકામ કરવાનું છે. સદરજુ જમીનનો બિન - ખેતીનો ખર્ચ તેમજ બાંધકામ પરવાનગીનો ખર્ચ તમો / લખી લેનાર / કેવલપર્સે ભોગવેલ છે.

Forster

(Signature)

⑤ 3.12 5 weeks