



ગુજરાત ગુજરાત GUJARAT

અનુ. નં. ૧૫૫૧૩ તા. ૧૬/૧૦/૧૫, ૧૦૦

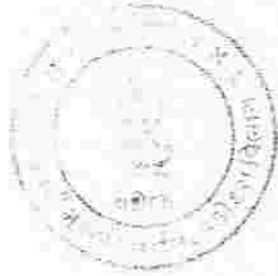
16 OCT 2015

AT 859771

નામ: વિકાસ વીરજી
હેકાણું: મીનપુરા, ગાંધી સુવાસી રોડ વડોદરા
હસ્તે: રાજેશ

લા. નં. ૧/૯૯
(સુનીલ ભુવેન્દ્રભાઈ પટેલ)
રહે. ૧૭, વિનાયકપ્રસાદ સોસાયટી,
ચાંદીબાગ પાસે,
મહી, વડોદરા.

સ્ટેમ્પ વેન્ડરની સહી
- ઓફીસ :-
૨૦૨, સુમંગલ એમ્બર્સી,
રામચંદ્રી પ્રસાદ પાસે, જંબુલેટ
દાંડીયા બજાર, વડોદરા-૦૧.



Reg. Sr. No.: 28592
Date: 27/ 10 /2015
Nagin S. Gohil
NOTARY, VADODARA

:- વિકાસ સહ વેચાણ કરવા-કરાવવા અંગેનો ડેવલોપમેન્ટનો

NOTARY કરાર :-

આજરોજ તારીખ : ૧૭/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ સ્થાયર જમીન વિકાસ સહ વેચાણ કરવા અંગેનો ડેવલોપમેન્ટનો કરાર લખી આપનારા-એક તરફવાળા (માલીક) :-

- ૧) રાજેશ મણીભાઈ શાહ ઉ.વ.આ.૪૨, ધંધો-ખેતી/વેપાર, P.No.AFOPS7013Q હેકાણું : ૨૦, આનંદનગર સોસા., બી.પી.સી. રોડ, વડોદરા.
- ૨) હેમાલી નારાયણ દેસાઈ ઉ.વ.આ.૪૪, ધંધો-ખેતી/વેપાર, P.No.ABMPD9741L હેકાણું : ૧૭, અલંકાર સોસા. ઉત્કર્ષ સ્કુલ પાસે, ગદાપુરા-ગોત્રી રોડ, વડોદરા.

(Signatures)

(જેમને હવેપછી આ ડેવલોપમેન્ટના કારારમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારા-એક તરફવાળાનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો, સકસેસરો,એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

જોગ સદર વિકાસ સહ વેચાણ કરવા અંગેનો ડેવલોપમેન્ટનો કારાર લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા :-

Vihav Realty એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ રર, ગ્રીનવુડસ, ગોત્રી-સેવાસી રોડ, વડોદરા મુકામે આવેલ છે. તેના વતી અને તર્ફે ભાગીદાર તરીકે કુનાલ રાજેશકુમાર આર્ચ ૭.૫.આ.૩૧,ઇંધો-વેપાર. (જેમને હવેપછી આ ડેવલોપમેન્ટના કારારમાં લખી લેનારા અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારોનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

સદર ડેવલોપમેન્ટનો કારાર અમો લખી આપનારા, તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોનાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :-

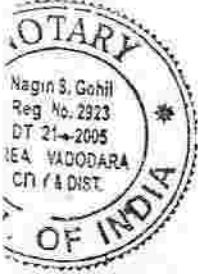
તા.જી.વડોદરા,મોજેગામ ગોત્રીના બ્લોક/સર્વે નં.૯૦૭ વાળી,સીટી સર્વે નં.૧૭૮૪ વાળી કે જેનો મુસદ્દા રૂપ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૩ માં સમાવેશ થતાં મુળ ખંડ નં.૧૦૩ નો ફા.પ્લોટ નં.૧૦૩ મળેલ હતો જે જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ઉત્તરોત્તર થયેલ ફેરફારો મુજબ :-

- ૧) બ્લોક/સર્વે નં.૯૦૭ પૈકી ૧ વાળી,ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૩ ના ફા.પ્લોટ નં.૧૦૩ વાળી ૧૧૫૫.૦૦ ચો.મી. જમીનનો બીનખેતી અંગે કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાનાએ તા.૦૫/૦૨/૧૫ ના રોજ, હુકમ નં.એન.એ./શરતભંગ/એસઆર/૧૯૪/૧૪-૧૫ નં.બીનખેતી/ક.૬૬/૫શી/૭૪/૧૫ થી મેળવ્યા મુજબની જમીનના માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર સુશીલાબેન પ્રભુદાસ ઠક્કર તથા વિનેરે પાસેથી, તા. ૧૬/૦૨/૧૫ (હુકમ તા. ૧૬/૦૨/૧૫) ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૩૭૯ અન્વયે,
- ૨) બ્લોક/સર્વે નં.૯૦૭ પૈકી ૨ વાળી,ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૩ ના ફા.પ્લોટ નં.૧૦૩ વાળી ૧૧૮૩.૩૬ ચો.મી. જમીનનો બીનખેતી અંગે કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાનાએ તા.૦૨/૦૨/૧૫ ના રોજ, હુકમ નં.એન.એ./શરતભંગ/એસઆર/૧૪૯/૧૪-૧૫ નં.બીનખેતી/ક.૬૬/૫શી/૭૧/૨૦૧૫ થી મેળવ્યા મુજબની જમીનના માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર કમલેશ વેકુંભાઈ પટેલ પાસેથી, તા. ૨૫/૦૨/૧૫ (હુકમ તા. ૨૬/૦૨/૧૫) ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૭૪૦ અન્વયે,
- ૩) બ્લોક/સર્વે નં.૯૦૭ પૈકી ૩ વાળી,ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૩ ના ફા.પ્લોટ નં.૧૦૩ વાળી ૧૧૮૩.૩૬ ચો.મી. જમીનનો બીનખેતી અંગે કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાનાએ તા.૦૨/૦૨/૧૫ ના રોજ, હુકમ નં.એન.એ./શરતભંગ/એસઆર/૧૫૦/૧૪-૧૫ નં.બીનખેતી/ક.૬૬/૫શી/૭૩/૨૦૧૫ થી મેળવ્યા મુજબની જમીનના માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર હેમાબેન મહેશભાઈ પટેલ પાસેથી, તા.૨૫/૦૨/૧૫ (હુકમ તા.૨૬/૦૨/૧૫) ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૭૩૬ અન્વયે,
- ૪) બ્લોક/સર્વે નં.૯૦૭ પૈકી ૪ વાળી,ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૩ ના ફા.પ્લોટ નં.૧૦૩ વાળી ૧૧૮૩.૩૬ ચો.મી.જમીનનો બીનખેતી અંગે કલેક્ટરશ્રી,વડોદરાનાએ તા.૦૨/૦૨/૧૫ ના રોજ, હુકમ નં.એન.એ./શરતભંગ/એસઆર/૧૫૧/૧૪-૧૫ નં.બીનખેતી/ક.૬૬/૫શી/૭૨/૨૦૧૫ થી મેળવ્યા મુજબની જમીનના માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર દર્શનાબેન બીપીનચંદ્ર પટેલ પાસેથી,તા.૨૫/૦૨/૧૫ (હુકમ તા.૨૬/૦૨/૧૫) ના રોજ લખેલ રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૭૩૮ અન્વયે,



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

આમ, સદર ઉપરોક્ત ૧૧૫૫.૦૦ ચો.મી. અને ૧૧૮૩.૦૦ ચો.મી. અને ૧૧૮૩.૦૦ ચો.મી. અને ૧૧૮૩.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ બીનખેતીની જમીન અમો આ લેખ લખી આપનારાઓએ સંયુક્ત ભેગા મળી ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ અલગ અલગ વેચાણ દસ્તાવેજો અવધે વેચાણ રાખેલ હતી. જે આધારે અમો આ લેખ લખી આપનારાઓ સંયુક્ત સહ માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા. અને રેવન્યુ રેકર્ડમાં પડેલ અલગ અલગ વેચાણ નોંધો અવધે નામકેરની કાર્યવાહીઓ થતાં અમારા સંયુક્ત સહ નામે નામકેર થયેલ છે. જે સદર અમો આ લેખ લખી આપનારા ઓની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની હોય, જે સ્થળ પર મળવાપાત્ર માપવાળી/મુજબની ચોખ્ખા કલીચર માર્કેટલવાળી બિનખેતીની ખુદી જમીનમાંથી ઉત્તર દિશા તરફની ૨૧૫૩.૫૦ ચો.મી. વાળી જમીન અમારી રાજપુશીથી તમો આ લેખના લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાને વિકાસ કરી, વેચાણ કરી-કરાવી આપવાનું નક્કી કરી, તેના અનુસંધાનમાં અમો આ લેખના લખી આપનારા-એક તરફવાળાએ નીચેની શરતોને આધીન રહી, આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતા અને શરતો સહ સદર આ ડેવલોપમેન્ટનો કરાર તમો આ લેખના લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાને અમારી રાજપુશીથી લખી આપેલ છે.



૧) સદર ડેવલોપમેન્ટના કરાર હેઠળ નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણનવાળી બિનખેતીની જમીનમાં ઉપરોક્ત મેળવેલ મંજૂરીઓ મુજબ, તેને આધીન રહીને અથવા તો તમારી જરૂરીયાત મુજબનું ફ્લોટ/એપાર્ટમેન્ટ પદ્ધતિથી કોર્મશીયલ કોમ્પ્લેક્સ બાંધકામ કરી-કરાવી કે ખુદા પ્લોટ/પ્લોટોના વેચાણ કરવા-કરાવવા મેળવવી પડતી તમામ પરવાનગીઓ અને તમારી જરૂરીયાત મુજબના નવીન નકશા મંજૂર કરાવવા-કરાવવા, નળ, લાઈટ, ફેનેજ વિગેરે જેવી સુવિધાઓ અંગે મેળવવી પડતી જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો આ લેખના લખી આપનારા-એક તરફવાળાના નામે તમો આ લેખના લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ તમારા ખર્ચે મેળવવાની છે તથા તે અંગે જરૂરી કાર્યવાહી ઓ તમામ સરકારી, અર્ધ સરકારી, મ્યુ. ચાર્જસ, વુડાળો વિકાસ ચાર્જસ, લેન્ડ રેવન્યુ માપણી ફી, નળ, લાઈટ, ફેનેજ વિગેરે જેવી સુવિધાઓ અંગે ભરવાપાત્ર રકમ વિગેરે તમામની ભરવાઈ તમો આ લેખના લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીનાએ કરવાની છે. તે અંગે અમો આ લેખના લખી આપનારા જરૂરી તમામ સહી-સંમતી કરી-કરાવી આપીશું, તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર ડેવલોપમેન્ટનો કરાર લખી આપેલ છે.

૨) સદર ડેવલોપમેન્ટના કરાર હેઠળ નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણનવાળી જમીનમાં તમો આ લેખના લખી લેનારા યોજનાનું આયોજન કરો-કરાવો, તે યોજનાની જાહેરાત કરવા, બુકીંગ ઓફીસ બનાવવા, તેમજ આ કરારના આધારે મંજૂર થયેલ/થનાર નકશા મુજબ મળેલ/મળવાપાત્ર યુનીટો વેચાણ આપવાનું નક્કી કરવા, તેઓ સાથે વેચાણ કિંમત નક્કી કરી ફાળવેલ/વેચાણ આપેલ યુનીટોની તેઓ પાસેથી, અમારી જમીનની આપણી પરચે નક્કી થયેલ વેચાણ કિંમત સહની રકમ તથા તમોએ કરેલ વિકાસચાર્જસ/કરેલ બાંધકામ સહના નાણાં મેળવી તે કુલ વેચાણ અવેજની પાવતીઓ આપવા વિગેરે તમામ હક્કો તમારી પાસે જ અબાધિત રહેશે. અને તમો આ લેખના બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ નોંધેલ સભ્યો/યુનીટ વેચાણ રાખનારાને ફાળવેલ/વેચાણ આપવા નકકી કરેલ યુનીટોના વેચાણ અંગે જરૂરીયાત મુજબના જરૂરી બાનાખતના કરારો,

Funat Airo

[Signature]



દસ્તાવેજો જેવા જરૂરી તમામ લેખો-લખાણો-કરારો વિગેરે અમો આ લેખ લખી આપનારા ઓ, તમો આ લેખ લખી લેનારા ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની સુચના મુજબ તથા જણાવ્યા મુજબ લખી-લખાવી આપી યોગ્ય નોંધણી અમલદારો સમક્ષ નોંધાવી આપીશું અને તમો આ લેખના લખી લેનારા ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોનાએ નોંધેલ સલાસદો (યુનિટ વેચાણ રાખનારાઓ)કે જમીન વેચાણ રાખનારાઓ સાથે જે કાંઈ નાણાંકીય વ્યવહારો કરો તેની અને બધા જ પ્રકારના સરકારી વેરાઓ-ટેક્સો સહની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાઓની જ રહેશે. તે અંગે અમો લખી આપનારાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.પરંતુ ફક્ત અમો લખી આપનારાએ નક્કી કરેલ/સ્વીકારેલ જમીનના વેચાણ અવેજ પર ભરવાપાત્ર વેરાઓ-ટેક્સ અંગેની જ જવાબદારી અમો લખી આપનારાની રહેશે.તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર ડેવલોપમેન્ટનો કરાર લખી આપેલ છે.

૩) સદર ડેવલોપમેન્ટના કરાર હેઠળ નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણનવાળી જમીનમાં થનાર યોજનાના યુનિટ વેચાણ રાખનારા સાથે નક્કી થયેલ જમીનની તથા કરેલ વિકાસચાર્જસ/ કરેલ બાંધકામ સહની કિંમત પ્રમાણે વેચાણ કરારો,દસ્તાવેજો મુજબ જે જે રકમો આવે તે તમામ તમો આ લેખ લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો એ લેવાની છે અને યોજનામાં મળેલ યુનિટો વેચાણ રાખનારાઓને લખી આપેલ વેચાણ કરારો,લેખો-લખાણો મુજબ ન વર્તે તો તેવા પ્રસંગે તે વેચાણ કરારો, લેખો-લખાણોનો અંત આણવા અને તેઓને યોજનામાંથી છુટા કરવા, તેઓના બદલે નવીન યુનિટ ધારકો લેવા વિગેરે તમામ હક્કો તેમજ તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની છે અને રહેશે એટલે કે યુનિટ વેચાણ લેનારા સાથે કરેલ તમામ વ્યવહારો સહની જવાબદારી તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની છે અને રહેશે.અમો લખી આપનારા સાથે કોઈપણ પ્રકારે હક્ક-દાવો કરી-કરાવી શકાશે નહીં કે કોઈપણ કરી શકશે નહીં.

૪) સદર ડેવલોપમેન્ટના કરાર હેઠળ નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણનવાળી જમીનમાં તમો લખી લેનારા થકી થનાર યોજનાના બાંધકામ માટે તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો જરૂરીયાત મુજબ રજાચીઢી અને નકશાઓ/પરવાનગીઓ મંજૂર કરવા-કરાવવા,આક્ટિકેટની નીમણુંક કરવા અને તે અન્યથે બાંધકામ અંગે કીચાઈનો બનાવવા, પ્લાન બનાવવા, બાંધકામ કરવા-કરાવવા માટે એન્જીનીયરોની,કોન્ટ્રાક્ટરોની, કડીયાઓની, મજુરોની નીમણુંક તમો લખી લેનારાઓએ કરવાની છે અને તેઓ સહ તમો સદર જમીનમાં વીના રોકટોક પ્રવેશવા-પ્રવેશવા હક્કદાર અને અધિકારી રહેશે.અને તેઓની ખર્ચ-નુકશાની સહની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારા(ડેવલોપર્સ)નાની રહેશે. તથા સદર જમીનમાં થનાર યોજના અંગે તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો બાંધકામ કરી-કરાવી શકશે અને સદર જમીનમાં થનારા યોજનાના મળેલા યુનિટો મુજબ બાંધકામ અંગે તથા સદર જમીનનો વિકાસ કરી-કરાવી, વેચાણ કરી-કરાવી આપવા અંગે શાંત, પ્રત્યક્ષ અને કબજો ભોગવટો આજરોજ અમો લખી આપનારાએ કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર સ્વેચ્છાએ અમારી રાજીપુશીથી તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોને સુપ્રત કરેલ છે. જેમાં તમારા ક્રારા/થકી થનારા બાંધકામ સહના કબજા ભોગવટા અંગે અમો લખી આપનારા કોઈપણ પ્રકારે તકરાર કે હક્ક-દાવો કરી-કરાવીશુ નહીં. વધુમાં સદર જમીનમાં થનારા યોજનાના યુનિટોના બાંધકામની ગુણવત્તામાં કે બાંધકામ માટે જરૂરી મટીરીયલ્સ, સ્ટ્રક્ચર

Final Amt?

[Signature]



ડીઝાઇનનો અંગે અમો લખી આપનારાની કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહીં અને કરેલ બાંધકામની અને યુનીટ વેચાણ લેનારા સભ્યો સાથે કરેલ તમામ વ્યવહારોની જવાબદારી તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની છે અને રહેશે. અમો લખી આપનારા સાથે કોઈપણ પ્રકારે હક્ક-દાવો કરી-કરાવી શકાશે નહીં કે કોઈપણ કરી શકશે નહીં. અને અમો લખી આપનારાને તકલીફ થાય તેવી કાર્યવાહીઓ કરવાની રહેશે નહીં અને જો કરો-કરાવો તો તેની ભુકશાની સહની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર ડેવલોપમેન્ટનો કરાર લખી આપેલ છે.

અમો આ લેખ લખી આપનારા આથી લખી આપી, સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું રેવન્યુ રેકર્ડના માપ પ્રમાણે/સ્થળસ્થિતિ પ્રમાણેની સરકારની કોઈપણ યોજના ઓર્માં, સદરહું જમીનનો ભાગ કોઈપણ પ્રકારે કપાત જાય તો તે કપાત જતી જમીન બાદ કરી, તે બાદ બાકી રહેતી જમીનની સ્થળમાપણી કરાવી, સ્થળપર મળવાપાત્ર માપ પ્રમાણેની બિનખેતીની જમીનમાંથી ઉત્તર દિશા તરફની ૨૧૫૩.૫૦ ચો.મી.વાળી જમીન વિકાસ કરી, વેચાણ કરી-કરાવી આપવાનું નક્કી કરેલ હોઈ, પરંતુ સમગ્ર જમીનમાંથી ૨૩૫૨.૫૦ ચો.મી.જમીનના મળવાપાત્ર બિલ્ડઅપ-એફએસઆઈનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવવા હકકો અને અધિકારો તમો લખી લેનારાને તથા તમારા થકી થનાર માલીકો, મુજબ્યારો અને કબજેદારોને પણ આ વિકાસ સહ વેચાણ કરવા અંગેના ડેવલોપમેન્ટના કરારથી પ્રાપ્ત થતાં હોઈ, તે પ્રમાણે વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવા-કરાવાના, તે માપ પ્રમાણેની એફ.એસ.આઈનો ઉપયોગ કરવા-કરાવાના હકકો અને અધિકારો સાથે નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ જમીન વિકાસ કરી, વેચાણ કરી-કરાવી આપવાનું નક્કી કરી આ લેખથી લખી આપેલ છે.

૫) સદર ડેવલોપમેન્ટના કરાર હેઠળની જમીન બાંધકામ હેઠળ હોઈ તે દરમિયાન તમોને કે યોજનાના યુનીટ વેચાણ રાખનારાને નાણાંધીરનાર સંસ્થા, બેન્ક, ફાઇનાન્સ કંપનીનાંથી નાણાંકીય સહાય લોન સ્વરૂપે મેળવવા ઈચ્છતા હોઈ, તેવા સમયે સદર જમીન પૈકી યુનીટો ગીરો તરીકે આપવાના થાય તો તેની કાર્યવાહીઓ તમો કરી-કરાવી શકશો અને તે અંગે જરૂરી કરારો, લખાણો અમો લખી આપનારા જરૂરીયાત લખી આપી નોંધાવી આપીશું. પરંતુ તેના ખર્ચ અને નીચમીત હતા વ્યાજ સહ ભરવા વિગેરે જેવી તમામ જવાબદારી તમો આ લેખ લખી લેનારાઓની કે જે તે યુનીટ વેચાણ રાખનારાઓની રહેશે. તે અંગે અમો લખી આપનારાની કોઈપણ જવાબદારી રહેશે નહીં. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર ડેવલોપમેન્ટનો કરાર લખી આપેલ છે.

૬) સદર ડેવલોપમેન્ટના કરારની શરતો મુજબ અમો લખી આપનારાએ સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ જમીનના વેચાણ અંગે એક અથવા વધારે ટુકડાઓથી તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોનાની કે મેળવેલ મંજુરીઓ મુજબના યુનીટ વેચાણ રાખનારાની જરૂરીયાત મુજબ/પ્રમાણે તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોના કહેવા મુજબ કરેલ વિકાસ સહના કે બાંધકામ સહના વેચાણ કરારો, વેચાણ દસ્તાવેજ, લેખો-લખાણો ન કરી/લખી આપીએ તો તેવા પ્રસંગે તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો આ કરારના વિશીષ્ટ અમલ અંતેથી દાદ મેળવી કોર્ટ દ્વારા લખાવી લેવા હક્કદાર અને અધિકારી છો, અને સદર જમીન અંગેના કે મેળવેલ/મળનાર પરવાનગીઓ મુજબ/પ્રમાણેના લખાણો વેચાણ બાનાખતો, દસ્તાવેજો, લેખો-લખાણો સમયે સ્ટેમ્પ, નોંધણી ફી, લખાઈ ફી ઈતર વિગેરેનો

કોનલ આર્ટ



તમામ ખર્ચ તેમજ જે તે સમયે પ્રવર્તમાન સ્ટેમ્પ એક્ટના કાયદા મુજબ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ, દંડ વિગેરેની રકમ જે તે વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેનારાએ અથવા તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ ભરવાની છે.

૭) સદર લેખ જમીનના અમો લખી આપનારા વેચાણ અંગે તેના વેચાણ બાનાખતો, દસ્તાવેજો તમો લખી લેનારાની સુચના-સંગતીથી મંજૂર થયેલા નકશા મુજબ મળેલ/મળવાપાત્ર ચુનીટો મુજબ કે ખુદી જમીનોનો કે તમોએ કરેલ બાંધકામ સહની મિલકતનો એક અગર વધારે હુકડાઓથી તમો કહેશે ત્યારે તે પ્રમાણે જરૂરી માલીકી ફેર અંગેના લેખો-લખાણો લખી આપી, અમો આ લેખ લખી આપનારા લખી આપી વેચાણ આપેલ જમીનનો બિન તકરારી ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો જે તે વેચાણ રાખનારાને તમો લખી લેનારા ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો દ્વારા સોંપાશે તે સમયે વેચાણ દસ્તાવેજમાં તમો લખી લેનારાએ વિકાસ/બાંધકામ કરેલ હોઈ, સંગતી આપનાર પક્ષકાર તરીકે સાક્ષેલ થઈ કરેલ વિકાસ ચાર્જ સહનો/બાંધકામનો અવેજ સ્વીકારી એટલે કે ચુનીટના પુરેપુરો વેચાણ અવેજ સ્વીકારી જમીનનો પ્રત્યક્ષ કબજો જે તે વેચાણ રાખનારાને સોંપવાનો રહેશે. તે અંગેની તમામ જવાબદારીઓ તમો બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર ડેવલોપમેન્ટનો કરાર લખી આપેલ છે.

૮) સદર ડેવલોપમેન્ટના કરાર હેઠળ નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણનવાળી જમીન ઉપર ભરવાપાત્ર થતાં સરકારી-અર્થ સરકારી કર-વેરાઓ વિગેરે આજકીન બાદના તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ ભરવાના છે. અને મળવાપાત્ર જે તે ચુનીટ વેચાણ અપાયા બાદના તેના સરકારી-અર્થ સરકારી કર-વેરાઓ વિગેરે જે તે વેચાણ રાખનારે ભરવાના છે. અને સદર જમીનમાં તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો થકી થનાર ચોજનાના ચુનીટો વેચાણ અપાયા બાદ જરૂરી તમામ રેવન્યુ રેકર્ડમાં, સીટી સર્વેમાં ફરજિયાત નામફેર કરવા-કરાવવાની જવાબદારી તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની અથવા તમારા થકી વેચાણ લેનારાઓની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર ડેવલોપમેન્ટનો કરાર લખી આપેલ છે.

૯) સદર લેખ હેઠળની જમીનના આપણી પરચે નક્કી થયા મુજબ અમો લખી આપનારાએ સ્વીકારેલ જમીનના વેચાણ અવેજ ઉપર જ ભરવાપાત્ર દેશ તથા વેરાઓ વિગેરે ભરવાઈ કરવાની જવાબદારી અમો આ લેખ લખી આપનારાની છે અને તમો બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ વેચાણ કરેલ જમીન/કરેલ બાંધકામ સહની કિંમત ઉપર ભરવાપાત્ર દેશ તથા વેરાઓ વિગેરે ભરવાઈ કરવાની જવાબદારી તમો આ લેખ લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની છે. અને તમો લખી લેનારા આ કરારની શરતોને આધીન રહી અન્ય કોઈ ઈસમ સંસ્થાને વિકાસ અર્થે આપી શકશે અને તે કરારો-લખાણો અન્યથે તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોને પ્રાપ્ત થનાર વધારાની કિંમતપણ તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ લેવાની છે અને તે રકમ પર ભરવાપાત્ર ઈન્કમેટેસ સહની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે સદર ડેવલોપમેન્ટનો કરાર લખી આપેલ છે.

૧૦) અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે આ લેખ હેઠળની નીચે પરીશીષ્ટમાં જમીનના ટાઈટલની જવાબદારી અમો લખી આપનારાની હોઈ, ટાઈટલ ચોખ્ખા-કલીયર માઉંટેનલ છે. અને તમારી જરૂરીયાત મુજબના ટાઈટલ કલીયરન્સ

Sumit Arora

મેળવવા અંગે જરૂરી માહિતી, પુરાવા અમો આપવા બંધાયેલા છીએ. અને અન્ય કોઈપણ લેણદારો, દાવેદાર, હિસ્સેદાર હક્કદાર કોઈપણ પ્રકારે હક્ક, દાવો, લાગ, ભાગ માંગતું કરતું આવશે કે સદર જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર અંગે કે ટાઈટલમાં કોઈપણ પ્રકારે ખામી પ્રસ્થાપિત થાય તો તે તમામ અમો લખી આપનારાઓ દુર કરી-કરાવી આપવા બંધાયેલા છીએ. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે અને સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદર ડેવલોપમેન્ટ નો કરાર લખી આપેલ છે.

અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર જમીનનો વિકાસ કરી તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોએ તમારા ખર્ચે કરીને ડેવલોપ કરવાની છે અને સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં ઘણેવેલ જમીન અંગે મેળવેલ/મેળવનાર તમામ પરવાનગીઓ મુજબ તથા જરૂરી બાંધકામ કરવા-કરાવવાની પરવાનગીઓની તમોને જાતમાહિતી છે. જેનું તમો બીજી તરફવાળાએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે. જો તેનો ભંગ થશે તો તેની તમામ જવાબદારી તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોનાની રહેશે. અને તે અંગે બાંચલોઝ/નીચમો વાચી-સમજી-વીચારી તે પ્રમાણે બાંધકામ કરવા-કરાવવાનું રહેશે તથા તેનો ભંગ થશે તો તેની તમામ જવાબદારીઓ લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોનાની જ રહેશે.

અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં ઘણેવેલ જમીન આ વિકાસ સહ વેચાણ કરવા-કરાવવાના હક્કો અને અધિકારો સાથે લખી આપેલ હોઈ, જે અન્યથે વિકાસની તથા બાંધકામની પ્રક્રિયાને આધીન રહીને જમીનના વિકાસ સહ વેચાણની કામગીરી પરીપુર્ણ થઈ જાય, ત્યાં સુધીની સમયમર્યાદા નક્કી કરવામાં આવેલ હોઈ, સદરહુ કામગીરીમાં સરકારી હસ્તક્ષેપના કારણે વિલંબ થાય અગર તો કુદરતી આફતો જેવી કે ઘરતીકંપ, પાણીનું પુર, બાંધકામ માટે પાણીની તંગી, ઇલેક્ટ્રીક અંગેથી વિલંબ થાય અગર તો કોઈ અસાધારણ સંજોગોને કારણે અન્ય કોઈપણ કારણસર વિલંબ થાય અગર તો કોઈ અસાધારણ સંજોગોને કારણે વિલંબ થાય અને તેવા કારણોસર જો બાંધકામ પુરું જલદી ન થઈ શકે તો તેવા પ્રસંગે આ કરારનો અંત આવેલો ગણાશે નહીં. એટલે કે બાંધકામ પુર્ણ કરવાની સમયમર્યાદા નક્કી કરેલ ન હોઈ, આ લેખ હેઠળની જમીનમાં બાંધકામ પુર્ણ કરી, મેળવેલ મંજૂરીઓ મુજબના ચુનીટોના વેચાણ કરી ચુનીટ વેચાણ રાખનારાઓને કબજો સોંપાઈ જાય ત્યાં સુધી અમલ ગણવાનો છે. તેવી સ્પષ્ટતા સાથે અને સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદર ડેવલોપમેન્ટનો કરાર લખી આપેલ છે.

૧૧) સદર લખી આપનારાઓની સ્વપાજીત સંયુક્ત સહ માલિકી અને કબજા ભોગવવાની જમીન તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોનાને આ કરારથી વિકાસ કરી, વેચાણ કરવા-કરાવવાના હક્કો સાથે લખી આપેલ હોઈ, તે સદર જમીનમાં અમારા કુટુંબના વાલી, વારસોનું, અમારા સહ હિસ્સેદારોના હિત સમાયેલું હોઈ અને આ વ્યવહાર અમારા કુટુંબના તમામ વાલી, વારસદારોના હિતમાં અને જાણમાં, તેઓના કર્તા તરીકે અમો લખી આપનારાએ ખોતેજાતે કરેલ હોઈ, તેઓ તમામને અને અમોને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. તથા અમો આ લેખના લખી આપનારાને કોઈ રજા-કજા થાય તો આ લેખના વ્યવહારો શરતોને કોઈ અસર થશે નહીં કે અંત આવેલો ગણાશે નહીં. પરંતુ અમારા વાલી, વારસદારો, સહ હિસ્સેદારો, હક્કદારો-દાવેદારોએ આ કરારના વિશીષ્ટ અમલ અન્યથે આ લેખની શરતોને આધીન રહી વિના કોઈ તકરારે તમો આ લેખ લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની

*Final A**

[Signature]

[Signature]

સાથે નક્કી થયા મુજબની શરતોને આધીન રહી,તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોની જરૂરીયાત મુજબના લેખ-લખાણો લખી આપી જરૂરી કાર્યવાહીઓ તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોને કરી-કરાવી આપવાની રહેશે.



૧૨) સદર નીચેના પરીશીષ્ટમાં વર્ણનવાળી જમીન અમો એક તરફવાળાઓની સ્વપાર્ણત સંયુક્ત સહ માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે. અને તેમાં અમારા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ, ભાગ, હક્ક, હિત, સંબંધ નથી તથા તે પર કોઈનો કોઈપણ જાતનો ખોરાકી કે પોશાકી હક્ક પોસાતો નથી. કે તે અન્ય કોઈ વ્યક્તિ કે નાણાંધીરનાર બેંક, પેઢી, સંસ્થા ને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ થા બાનાખત કે અન્ય કોઈપણ જાતના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી કે કોઈ દીવાની કોર્ટની જમીમાં નથી કે તેવી કોઈ નોટીસ અમોને મળેલ નથી. સદર મિલકત કોઈને વેચવી-વેચાવવી નહી તેવો કોઈ મનાઈ હુકમ નીકળેલો નથી કે જારી નથી. કે તે કોઈને જમીનગીરીમાં લખી આપેલ નથી અને સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ આ લેખ હેઠળની જમીનના ટાઇટલ ચોકખખા અને કલીયર માર્કેટબલ છે અને તે તમોને વિકાસ કરી, વેચાણ કરી-કરાવી આપવાનું નક્કી કરવા તમોને લખી આપવાનો અમોને સંપૂર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે. તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપી સદર કરાર અમોએ લખી આપેલ છે.

:- કરાર હેઠળની જમીન-મિલકતનું વર્ણન (પરીશીષ્ટ) :-

રજી.ડીસ્ટ્રી.વડોદરા અને રજી.સબ ડીસ્ટ્રી. વડોદરાના મોજેગામ ગોત્રીના બ્લોક/ સર્વે નં. ૯૦૭ વાળી, સીટી સર્વે નં. ૧૭૮૪ વાળી કે જેનો મુસદ્દારૂપ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૩ માં સમાવેશ થતાં મુળ ખંડ નં. ૧૦૩ નો ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૩ મળેલ હતો.

સદર ઉપરોક્ત મુસદ્દારૂપ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૬૩ ના ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૩ ની જમીન પેકી/માંથી ઉત્તર દિશા તરફની ૨૧૫૩.૫૦ ચો.મી.વાળી સ્થળપર મળવાપાત્ર મન મુજબની સમગ્ર બિનખેતીની જમીન કે જે ઉપરોક્ત સમગ્ર જમીન માંથી ૨૩૫૨.૫૦ ચો.મી. જમીનના મળવાપાત્ર બિલ્ટઅપ-એફએસઆઈના હકકો તથા તેમાં જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાનો વાપર,ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવા-કરાવવા ના મળેલા અને મળવાપાત્ર તમામ પ્રકારના પંત્યાળા હક્કો સાથેની ઉત્તર દિશા તરફની ૨૧૫૩.૫૦ ચો.મી. વાળી હાલ સ્થળસ્થિતિ પ્રમાણેની બિનખેતીની ખુણી જમીન તથા તે કુલ જમીનની એફએસઆઈના હકકો સહીતની તથા તેમાં જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાના મળેલા અને મળવાપાત્ર તમામ પ્રકારના પંત્યાળા હક્કો અને અધિકારો સાથેની બિનખેતીની ખુણી જમીનનો વિકાસ કરી, તેમાં બાંધકામ કરી, વેચાણ કરી-કરાવી આપવાનું નક્કી કરી, તે અંગે આ કેવલોપમેન્ટના કરાર લખી આપેલ છે. જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ ૩૦.૦૦ મીટરનો રોડ
પશ્ચિમે : લાગુ ૯.૦૦ મીટરનો રોડ
ઉત્તરે : લાગુ ૯.૦૦ મીટરનો રોડ
દક્ષિણે : લાગુ ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૩ પેકી વાળી બાકીની જમીન

Guraj Anand

[Signature]

[Signature]

સદર ડેવલોપમેન્ટનો કરાર અમો લખનારાઓએ હીલના સાવધપણે, સમજી, વીચારી, વાંચી, પાકેક થઈ અક્કલ હોશીયારીથી કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણ વગર અમારી સજીબુશીથી લખેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, સર્વેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

અત્રે મતુ અત્રે શાખ

લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-



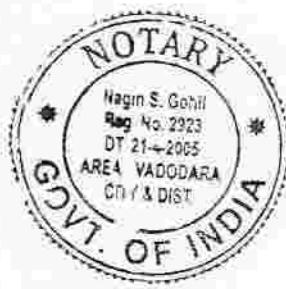
૧) 
રાજેશ મહાશીભાઈ શાહ



૨) 
હેમાલી નારાયણ દેસાઈ
લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા :-
Vihav Realty એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરીકે




કુનાલ રાજેશકુમાર આર્ય



સાક્ષી સીમાસરોજા પાઝાઈલ
જાન કુનાલ રાજેશકુમાર આર્ય
૨૦૦૫
દસ માસ બાબુ હજાર નવ સો
દો પુરુષ

BEFORE ME

Nagin S. Gohil
NOTARY, VADODARA

૨૦૦૫-૨૦૦૬
૨૦૦૫
દસ માસ બાબુ હજાર નવ સો
પાંચ હજાર પુરુષ
૨૦૦૫-૨૦૦૬
૨૦૦૫
દસ માસ બાબુ હજાર નવ સો
પાંચ હજાર પુરુષ
૨૦૦૫-૨૦૦૬
૨૦૦૫
દસ માસ બાબુ હજાર નવ સો
પાંચ હજાર પુરુષ

આપના કાલે
આપના કાલે
મિ-૧, વડોદરા