INDIA NON JUDICIAL

Government of Gujarat

Certificate of Stamp Duty

GDR 9569 - 1 - 24 2014

सत्यमेव जयते

Certificate No.	:	IN-GJ71156604238190M
Certificate Issued Date	:	10-Jul-2014 11:55 AM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ gjshcil01/ GANDHINAGAR SRO/ GJ-GN
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-GJGJSHCIL01117513320217782M
Purchased by	:	NILKANTH DEVELOPERS
Description of Document	:	Article 5(g-a) Agreement - Construction / Development / Sale / Transfer (Imm. Property)
Description	:	MOUJE-KUDASAN,TA DI GNR, CONSOLIDATED BLOCK NO-179, TP-6, FP-101 PAIKI AREA 12338 SQM,NON AGRI LAND
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	NAVINBHAI AMBALAL PATEL AND OTHERS
Second Party	:	NILKANTH DEVELOPERS
Stamp Duty Paid By	:	NILKANTH DEVELOPERS
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	12,09,200 (Twelve Lakh Nine Thousand Two Hundred only)

ZK 0002176414

Statutory Alert:

1. The authenticity of this Stamp Certificate should be verified at "www.shcilestamp.com". Any discrepancy in the details on this Certificate and as available on the website 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.

GDR

9569 ((2)) 24

2014

:: ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ ::

એકતરફવાળા

જમીન માલિક ::

૧. નવીનભાઈ અંબાલાલ પટેલ, ઉં.આ.વ.૫૮, ધંધો - ખેતી તથા નોકરી, પોતે જાતે તથા ગોવાભાઈ ઉર્ફે ગોવિંદભાઈ શીવાભાઈ પટેલ, ઉં.આ.વ.૮૫, ધંધો- નિવૃત્તિ, ના કુલમુખત્યાર તરીકે,

૨. જયંતિભાઈ અંબાલાલ પટેલ, ઉં.આ.વ.૬૩, ધંધો - ખેતી,

૩. રમેશભાઈ અંબાલાલ પટેલ, ઉં.આ.વ.૫૩, ધંધો - ખેતી,

૪. શૈલેષભાઈ અંબાલાલ પટેલ, ઉં.આ.વ.૪૮, ધંધો — વેપાર, સર્વે રહેવાસી - મુ.કુડાસણ, તા.જી.ગાંધીનગરના,

GDR
9569 24
((3))
2014

જેમને હવે પછી આ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટમાં "એકતરફવાળા" અથવા "જમીન માલિક" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો એસાઈનીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

<u>બીજીતરફવાળા</u>

બિલ્ડર્સ-ડેવલપર્સ ::

નીલકંઠ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફિસ : મુ.કુડાસણ, તા.જી.ગાંધીનગર ખાતે આવેલ છે વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. હસમુખભાઈ ખોડીદાસ પટેલ, ઉ.આ.વ.૫૮, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – પ્લોટ નં.૬૮૯/૧, સેક્ટર નં.૨૩, ગાંધીનગરના,

૨. સંજયકુમાર નવીનભાઈ પટેલ, ઉ.આ.વ.૩૪, ધંધો - ખેતી તથા વેપાર, રહેવાસી – ફ્લેટ નં.૪, પ્લોટ નં.૨૧૧, સેક્ટર નં.૨૦, ગાંધીનગરના,

૩. સચીન સુરેશભાઈ પટેલ, ઉ.આ.વ.૨૧, ધંધો – વેપાર, રહેવાસી – ઈ-૨૦૪, વસંતવિહાર-૨, શાહીબાગ, અમદાવાદના,

જેમને હવે પછી આ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટમાં "બીજીતરફવાળા" અથવા "બિલ્ડર્સ-ડેવલપર્સ" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દોના અર્થમાં તેમનો તથા

GDR
9569 24
((4))
2014

તેમના હાલના તથા ભવિષ્યના ભાગીદારો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, સકસેસરો ઈત્યાદિ તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે કુડાસણની સીમમાં આવેલ એકત્રિત બ્લોક નં.૧૭૯ (જુના બ્લોક નં.૧૭૯, ૧૮૦ તથા ૧૯૬) કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૬ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૧ પૈકીની ૧૨૩૩૮ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કત એકતરફવાળાની સંયુક્ત માલિકી તેમજ કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. જેને હવે પછી આ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટમાં "સદરહુ જમીન" તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.

એકતરફવાળા તથા બીજીતરફવાળા વચ્ચે નીચેની શરતો અને વિગતોનું પાલન કરવાની પરસ્પર ખાતરી આપેલી હોઈ એકતરફવાળાએ સદરહુ પરિશિષ્ટ વાળી જમીન ડેવલપ કરવા બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે, અને તે અંગેનો આ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને લખી આપેલ છે, અને આ કરારની જે શરતો અને વિગતો આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલી છે તે નીચે મુજબ છે.

:: <u>સમજુતીઓ</u> ::

૧. આ કરારથી એકતરફવાળાએ મજકુર જમીન ઉપર રહેણાંક યુનિટસ્ બનાવવા માટે મજકુર મિલ્કતમાં "રાધે હોમ્સ" નામની સ્કીમનું ડેવલપમેન્ટ કરાવવા માંગે છે. બીજીતરફવાળા પાસે બાંધકામની સ્કીમ કરવા માટે જરૂરી નાણાં સામગ્રી,

હસમુખ કે.પટેલ

GDR
9569 ((5)) 24
2014

જાણકારી, અનુભવ વિગેરે છે. આ જમીનના એન.એ., એન.ઓ.સી. કરાવવાના, ગાંધીનગર અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાંથી નકશા મંજુર કરાવવાનો ખર્ચ તથા જમીનને સમતલ કરવાના તેમજ તેને ડેવલપ કરવાના તમામ ખર્ચાઓ એકતરફવાળા કરી શકે તેમ ના હોવાથી બીજીતરફવાળાએ આ સ્કીમનું તમામ કામકાજ અને ખર્ચ કરવાનો છે અને તેથી આ સ્કીમમાં પ્લાન મુજબના યુનિટસ્નું બાંધકામ કરવાનું છે અને તેના બાંધકામ અંગેનો વેચાણનો જે અવેજ આવે તે તમામ કલેકશન બીજીતરફવાળાએ કરવાનું રહેશે.

૨.. બીજીતરફવાળાએ એકતરફવાળાને મજકુર જમીનનો અવેજ પરસ્પર સમજુતીથી જે તે સમયની બજારકિંમત મુજબ ગણવાનો રહેશે અને તે મુજબની રકમ પક્ષકારોએ એકતરફવાળાને જમીનના અવેજ પેટે આપવાની રહેશે. જ્યારે બાંધકામ અંગેનો અવેજ બીજીતરફવાળાએ લેવાનો રહેશે. આથી એકતરફવાળાએ મજકુર મિલ્કતનું ડેવલપમેન્ટ કરવાના હક્કો સહિત મજકુર જમીનનો સંપૂર્ણ પ્રત્યક્ષ કબજો (બાંધકામ માટે) બીજીતરફવાળાને આપેલ છે અને તે અંગેનો આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

૩... હવે પછી સદરહુ જમીનનો તથા તેમાં બાંધવામાં આવનાર યુનિટસ્ના વેચાણ દસ્તાવેજો એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાના નામનો કે બીજીતરફવાળા સુચવે તે નામના એક અથવા વધારે બીજીતરફવાળાની સવલત અને સુચના મુજબ એક સાથે કે ટુકડે ટુકડે કરી આપવાના છે.

GDR
9569- ((6)) 24
2014

૪.. બાંધકામની પ્રવૃત્તિ માટે જરૂરી વસ્તુઓ જેવી કે સિમેન્ટ, સ્ટીલ, બાંધકામની અન્ય સામગ્રી અને વસ્તુઓ જે બાંધકામ માટે જરૂરી છે તેની અછત પડે તો તે મેળવવા એકતરફવાળા બીજાતરફવાળાને પરસ્પર રીતે તેવી વસ્તુઓ મેળવવા સંપુર્ણ સાથ-સહકાર આપશે તથા તે માટે જરૂર પડે જરૂરી અરજી લખાણો અને કાગળોમાં એકતરફવાળા પોતાની સહીઓ પણ આપશે.

૫.. એકતરફવાળાએ બીજાતરફવાળાને ગાંધીનગર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ (ગુડા) માં પ્લાન મંજુર કરાવવા તથા ફેરફાર પ્લાન કરાવવા માટે નકશામાં, અરજીમાં, બોન્ડમાં, એફીડેવીટમાં તથા અન્ય જરૂરી કાગળોમાં પોતાની સહીઓ કરી આપવાની છે.

૬.. સદરહુ જમીન અંગેની જરૂર પડે ત્યારે રીવાઈઝડ્ બીનખેતીની મંજુરી મેળવવા માટે એકતરફવાળાએ નકશાઓ, અરજીઓ, બોન્ડમાં, એફીડેવીટમાં તથા અન્ય જરૂરી કાગળોમાં પોતાની સહીઓ કરી આપવાની છે.

૭.. એકતરફવાળાએ અને બીજાતરફવાળાએ સદરહુ જમીનની માપણી તેઓના સર્વેયર દ્વારા કરાવી લીધેલ છે. અને તે માપણી આપણે બંને પક્ષકારો કબુલ રાખીએ છીએ. સ્થળ ઉપર પણ તે માપણી મુજબ સદરહુ જમીનના ચાર ખુણા ઉપર ખુંટ મારવામાં આવેલા છે. તે ખુંટનું સ્થળ બંને પક્ષકારો કબુલ રાખે છે.

૮.. સદરહુ જમીન ઉપર બંધાનાર યુનિટસ્‌ના વેચાણ દસ્તાવેજો દરેક યુનિટ હોલ્ડરોની તરફેણમાં એકતરફવાળાએ તથા બીજાતરફવાળાએ સંયુક્ત રીતે કરી આપવાના છે. તેમાં એકતરફવાળાએ જમીન વેચાણ આપવાની છે, તથા બીજાતરફવાળાએ બાંધકામ વેચાણ આપવાનું છે.

દ્રશ્યકુમાર ક. પટેલ.

GDR
9569 ((7)) 24
2014

૯.. બીજાતરફવાળાએ સદરહુ જમીન ઉપરનું ડેવલપમેન્ટ કાયદાની મર્યાદામાં રહીને કરવાનું છે. જો બીજાતરફવાળા અગર તેમના નોમીનીઓ, એસાઈનીઓ, એજન્ટો વિગેરે તેની વિરૂધ્ધનું કૃત્ય કરે તો તેની દિવાની અગર ફોજદારી વિગેરે તમામ પ્રકારની જવાબદારી માત્ર બીજાતરફવાળાની અને તેમના નોમીનીઓ, એસાઈનીઓ, એજન્ટો વિગેરેની રહેશે, અને એકતરફવાળા તેવા કોઈપણ કૃત્યો માટે કોઈપણ પ્રકારે કોઈપણ કાયદા નીચે જવાબદાર બનશે નહીં.

૧૦.. સદરહુ ડેવલપમેન્ટના કાર્યો દરમ્યાન આ જમીન તથા ત્યાં આવતી વ્યક્તિઓને જાનમાલની નુકશાની થાય નહી અને ઈજાઓ પહોંચે નહીં તેની બીજાતરફવાળાએ તથા તેમના નોમીનીઓ, એસાઈનીઓ, એજન્ટો, કોન્ટ્રાક્ટરો વિગેરેએ સંપુર્ણ કાળજી રાખવાની છે, અને બીજાતરફવાળાએ આવી સલામતીને સૌથી વધુ મહત્વ આપવાનું છે.

૧૧.. સદરહુ જમીનનું ડેવલપમેન્ટ બીજાતરફવાળાએ તેમના સંપુર્ણ ખર્ચે અને જોખમે કરવાનું છે. બીજાતરફવાળા જે કોઈ કૃત્ય કરે તે માટે માત્ર બીજાતરફવાળા જ જવાબદાર છે અને રહેશે. આર્કિટેક્ટો, એન્જીનીયરો, કોન્ટ્રાક્ટરો, એજન્ટો, એસાઈનીઓ, સરકારી અને અર્ધ-સરકારી સંસ્થાઓ, ગુડા, ઈલેક્ટ્રીસીટી કંપની, બોર્ડ, ટેલીફોન કંપની, નિગમ તથા અન્ય જરૂરી તમામ જાહેર અને ખાનગી કોર્પોરેટ અને જીવંત વ્યક્તિઓ સાથેના કૃત્યો માટે માત્ર બીજાતરફવાળા જવાબદાર રહેશે.

૧૨.. બીજાતરફવાળાએ સદરહુ જમીનમાં જાહેર કે ખાનગી ઉપદ્રવ ગણાય તેવુ કોઈ કૃત્ય કરવાનું નથી તથા કોઈને પણ અડચણ પડે, તકલીફ પડે, ખલેલ પહોંચે

હસમુખ કે. પટેલ

GDR
9569 ((8)) 24
2014

અસુવિધા થાય તેવા કોઈ કૃત્યો કરવાના નથી અને આમ છતાં જો કરે તો તે માટે બીજીતરફવાળા સંપુર્ણ જવાબદાર બનશે.

૧૩.. સદરહુ જમીનનું સમગ્ર ડેવલપમેન્ટનું કામ બીજીતરફવાળાએ તેમના જોખમે કરવાનું છે. બીજીતરફવાળાએ આવા કામ માટે બિલ્ડીંગ મટીરીયલ્સના સપ્લાયર્સને પૈસા ચુકવવાના છે. મજુરો અને કામદારોને પગાર અને મહેનતાણું પણ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનું છે. અન્ય તમામ ચાર્જીસ પણ બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાના છે. બીજીતરફવાળા કોઈપણ પ્રકારે એકતરફવાળાની દિવાની કે ફોજદારી જવાબદારી ઉભી થાય નહીં, તેની સંપુર્ણ કાળજી રાખશે તથા જો તેવું કંઈપણ થાય તો તે બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરશે. તેવી બીજીતરફવાળા એકતરફવાળાને ખાત્રી, બાંહેધરી અને વિશ્વાસ આપે છે. એકતરફવાળા આ અંગે કોઈપણ પ્રકારે જવાબદાર બનશે નહીં.

૧૪.. જો કોઈપણ કામદાર/કર્મચારી/મજુર/મુલાકાતીને સદરહુ જમીનના ડેવલપમેન્ટ દરમ્યાન નાની મોટી ઈજા થાય કે મરણ થાય અને નુકશાની થાય તો તે કામદાર/કર્મચારી/મજુર/મુલાકાતીને તથા તેમના વારસોને તેવી નુકશાની પ્રોજેક્ટ ખર્ચમાંથી ચુકવવાની છે.

૧૫.. સદરહુ જમીનમાં થનાર બાંધકામ અંગે ગાંધીનગર અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટીમાંથી કે અન્ય સત્તાધિકારી પાસેથી ઓક્યુપન્સી અને/અગર બિલ્ડીંગ કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ કે બિલ્ડીંગ યુઝ પરમીશન કે તે પ્રકારનું પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું હોય ત્યારે એકતરફવાળાએ અને બીજીતરફવાળાએ પરસ્પર મદદરૂપ બનવા સાથ-સહકાર આપવાનો છે અને તે હેતુસર જરૂરી તમામ અરજીઓ,

GDR
9569-((9))-24
2014

એફીડેવીટ, ઈન્ડેમનીટી બોન્ડ, અન્ડરટેકીંગ તથા અન્ય કાગળો અને લખાણોમાં સહીઓ કરી આપવા એકતરફવાળા કબુલાત આપે છે.

૧૬.. સદરહુ જમીનમાં ભવિષ્યમાં જો સર્વિસ સોસાયટી કરવાની જરૂર પડે તો તેમાં એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને સાથ-સહકાર આપવાનો છે.

૧૭.. બીજીતરફવાળા સદરહુ જમીનમાં સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન નિયમોનુસાર મળવાપાત્ર રહેણાંક હેતુ માટેના યુનિટસ્નું બાંધકામ કરી શકે છે આવા બાંધકામ કૃત્યો બીજીતરફવાળાએ સરકારી તથા અર્ધ-સરકારી સંસ્થાઓની જરૂરી તમામ મંજુરીઓ મેળવીને તે મંજુરી પ્રમાણે કરવાના/કરાવવાના છે.

૧૮.. સદરહુ જમીનના હવે પછીના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, જેવા કે પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ, શિક્ષણ વેરો, એજ્યુકેશન સેસ, વિશેષધારો વિગેરે બીજીતરફવાળાના શીરે રહેશે. ઉપરાંત બીજીતરફવાળાએ સાઈટ ઉપરનું લાઈટ બીલ, ટેલીફોન બીલ વિગેરે ભરવાના રહેશે.

૧૯.. સદરહુ જમીનમાં થનાર બાંધકામ કરવા માટે, તેની તૈયારી કરવા માટે, તે બાંધકામ શરૂ કરવા માટે, પુરૂ કરવા માટે તથા તેનો નિકાલ કરવા માટે સમયાંતરે જે કોઈ કાયદા અસ્તિત્વમાં હોય તે રીતેના કાયદા અનુસાર અધિકારી પાસેથી જરૂરી પરમીશન, કન્સેન્ટ, સર્ટીફીકેટ, કન્ફર્મેશન વિગેરે મેળવવા એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને જરૂરી તમામ સાથ સહકાર આપવાનો છે અને મદદ કરવાની છે.

૨૦.. એકતરફવાળાને વિશ્વાસમાં લઈ બીજીતરફવાળાએ સદરહુ જમીનમાં તૈયાર કરેલ બાંધકામની સ્કીમ એકતરફવાળાને તથા ભવિષ્યમાં સ્કીમમાંના યુનિટો ખરીદનાર વ્યક્તિઓને તથા તેમના મંડળને બંધનકર્તા રહેશે. એકતરફવાળા સદરહુ

GDR
9569 (10) 24
2014

સ્કીમમાં થનાર બાંધકામના જુદા જુદા યુનિટનો તેની સાથે આવેલ માર્જીનો તથા ખુલ્લી જમીન, ટેરેસ, પાર્કિંગ પ્લેસ તથા સ્કીમ પૈકીની કોઈપણ જગ્યાનું એલોટમેન્ટ/વેચાણ કરવા તથા અન્ય રીતે ટ્રાન્સફર કરવા બીજીતરફવાળા ડેવલપરને સત્તા આપે છે. બીજીતરફવાળાને સ્કીમમાં થનાર બાંધકામ અંગે સભ્યો બુક કરવાનું તેમના માટે તથા યુનિટના ભોગવટા અને વપરાશ અંગે કોડ ઓફ કોન્ડક્ટ તેના નિયમો તથા બીજી જોગવાઈઓ નક્કી કરવાનો અધિકાર આપે છે. બીજીતરફવાળા સ્કીમનું ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર રચી શકે છે અને તેના વપરાશ અંગેના નિયમો ઘડી શકે છે.

૨૧.. આ કરાર નીચે સદરહુ મિલ્કત ડેવલપમેન્ટ કરવાનું કામ અગર તો તેને લગતી તમામ કાર્યવાહી બીજીતરફવાળા ડેવલપર પોતે જાતે અગર તો અન્ય સાથે સંયુક્ત રીતે કરી શકે છે. બીજીતરફવાળા તેમના આ સમગ્ર કે આંશીક કરાર નીચેના હક્કો, લાભો, અગર તો ફરજો પુરેપુરા કે આંશીક રીતે અન્ય કોઈપણ વ્યક્તિને કોઈપણ શરતોથી અને સમજુતીથી એકતરફવાળાને કન્સલ્ટ કરીને ટ્રાન્સફર, એસાઈન કે અન્ય રીતે નિકાલ કરવાને હક્ક ધરાવે છે. ડેવલપરે સદરહુ જમીન ઉપર થનાર બાંધકામ અંગે તથા તેમના જુદા જુદા યુનિટો અંગે કરેલા તમામ કરારો બંધનકર્તા બનશે. સદરહુ જમીનમાંના બાંધકામ કરવાના હેતુસર તથા તેને લગતી કાર્યવાહીઓ કરવા સારૂ સદરહુ જમીનનું તથા તેમના બાંધકામનો કબજો પુરેપુરો કે આંશીક રીતે બીજીતરફવાળા તેમને યોગ્ય લાગે તે વ્યક્તિ કે સંસ્થાને તેવા હેતુસર પુરેપુરો કે આંશીક રીતે સોંપવાનો હક્ક ધરાવે છે.

કૃષ્ણકાન્ત કે. પટેલ

GDR
9569 (11) 24
2014

૨૨.. ડેવલપરને યોગ્ય અને વ્યાજબી લાગે તેવી ટર્મ્સ એન્ડ કન્ડીશન્સ બનાવી ડેવલપર આ સ્કીમમાંના યુનિટોની પ્રીમાઈસીસ અંગે કરારો કરી શકે છે. પરંતુ તેવા કરારો જેની તરફેણમાં થયેલા હોય તેવી વ્યક્તિને તેને જે પ્રીમાઈસીસ એલોટ/વેચાણ કરવાનું નક્કી કરેલું હોય તે પ્રીમાઈસીસમાં તેમજ સભ્યોને સદરહુ મિલ્કત અંગે રચાયેલી સોસાયટી/એસોસીએશનમાં જે કોઈ હક્ક મળવા પાત્ર હોય તેવા હક્કો મેળવવા સભ્ય બનવાનો અને સોસાયટી/એસોસીએશનની બાબતોમાં અને કાર્યવાહીઓમાં ભાગ લેવાનો હક્ક તેમજ સોસાયટી/એસોસીએશનમાંની સ્થાવર, જંગમ મિલ્કતમાં હક્ક કે હિત માંગવાનો હક્ક કે અન્ય રીતે સોસાયટી/એસોસીએશનમાંની મિલ્કતોમાં કોઈ રાઈટ, ટાઈટલ કે ઈન્ટરેસ્ટ આપશે નહીં અને તેવા હક્કો જે તે સભ્ય દ્વારા તેણે ચુકવવાપાત્ર પુરેપુરી રકમ ચુકવવામાં આવે અને બુક કરેલ પ્રીમાઈસીસનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તેને સોંપવામાં આવે ત્યારબાદ જ તેવા હક્કો તેમને મળશે. બીજીતરફવાળા દ્વારા કરી આપવામાં આવેલ કરારથી તેવા હક્કો તેમને મળશે. બીજીતરફવાળા દ્વારા કરી આપવામાં આવેલ કરારથી તેવા યુનિટ ખરીદવા ઈચ્છનાર વ્યક્તિ અને એકતરફવાળા વચ્ચે કોઈ જ પ્રીવીટી ઓફ કોન્ટ્રાક્ટ થયો હોવાનું ગણાશે નહીં.

૨૩.. બાંધકામના યુનિટો ખરીદનાર સામાન્યતઃ બાંધકામ પ્રાપ્ત કરવા ઈચ્છનાર વ્યક્તિઓ, જેમને સભ્યપદ આપવા ડેવલપરે ભલામણ કરી હોય અને જેઓ સોસાયટી/ એસોસીએશનના વખતો વખતના બાયલોઝ, નિયમો, રેગ્યુલેશનો, ઠરાવો અને નિર્ણયનું પાલન કરવા સંમતિ આપે તેમને સભ્યપદ આપશે. પરંતુ કોઈપણ સભ્યને પોતાની સોસાયટી/એસોસીએશનમાં સભાસદ તરીકે દાખલ

GDR
9569 24
((12))
2014

કરવી કે નહીં તે અંગે માત્ર બીજાપક્ષવાળાનો નિર્ણય જ લાગતા વળગતા તમામને કન્કલ્યુઝીવ અંતિમ અને બંધનકર્તા બનશે.

૨૪.. સદરહુ જમીનને લગતા વેરાઓ એકતરફવાળા જમીન માલિકે તેમજ બાંધકામને લગતા હવે પછીના તમામ કાયદેસરના ચાર્જ, વેરા, લેવીઝ વિગેરે જ્યારે જ્યારે ભરવાપાત્ર બને ત્યારે ભરવા બીજાપક્ષવાળા સંમતિ આપે છે.

૨૫.. બીજાપક્ષવાળા સદરહુ સ્કીમમાં થનાર બાંધકામ અંગે ખરીદનાર બની શકે તેવી વ્યક્તિઓને આકર્ષવા અને આમંત્રણ આપવા બીજાપક્ષવાળાને યોગ્ય અને વ્યાજબી જણાય તે રીતે સદરહુ જમીન ઉપર અગર તો અન્ય જગ્યાઓએ કોઈપણ પ્રકારના પેમ્ફલેટ, બ્રોશર્સ બનાવી વહેંચી શકે છે. મેગેઝીન તથા દૈનિકપત્રો વિગેરેમાં જાહેરાત આપી શકે છે તથા સાઈનબોર્ડ તથા નિયોન લાઈટવાળા સાઈનબોર્ડ મુકી શકે છે અને સ્કીમની વિવિધ સ્વરૂપે જાહેરાત કરી શકે છે.

૨૬.. બીજાપક્ષવાળા આવી વ્યક્તિઓ પાસેથી તથા સંસ્થાઓ પાસેથી મેમ્બરશીપ ફી, યુનિટ અંગેના ચાર્જીસ, જમીન ફાળો, એલોટમેન્ટ ફી, પાર્કીંગ પ્લેસ ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, ડેવલપમેન્ટ ચાર્જીસ, તેમના નામે કે અન્યના નામે સ્વીકારી અને મેળવી શકે છે, તે અંગે બીજાપક્ષવાળા તેવી વ્યક્તિઓને તથા સંસ્થાઓને રસીદ, સર્ટીફિકેટ, એગ્રીમેન્ટ ફોર એલોટમેન્ટ, એલોટમેન્ટ લેટર, પઝેશન લેટર અને બીજા જરૂરી લખાણો આપી શકે છે.

૨૭.. બીજાપક્ષવાળા તથા તેમના એજન્ટો સદરહુ જમીનના હાલમાં તેમની કામચલાઉ ઓફિસ બાંધી શકે છે તથા સદરહુ જમીનમાં બાંધકામ આંશીક રીતે બને ત્યારે તેનો (નવા કે જુનાનો) કોઈપણ ભાગ ઓફિસ માટે અને કોઈપણ

હસમુખ કે. પટેલ

GDR
9569 (13) 24
2014

વળતરની રકમ ચુકવ્યા સિવાય જ્યાં સુધી પ્રોજેક્ટ પુરો થાય ત્યાં સુધી વાપરી શકે છે.

૨૮.. સ્કીમના આર્કિટેક્ટની સાથે કન્સલ્ટેશન કરીને બીજીતરફવાળાએ પ્રોજેક્ટની કિંમત નક્કી કરવાની રહેશે. આ પ્રોજેક્ટમાં સમાવવાની વસ્તુઓ, જોગવાઈઓ તથા કામના પ્રકાર વિગેરે વ્યાજબી ક્વૉલીટીના વાપરવાના રહેશે.

૨૯.. બીજીતરફવાળાને યોગ્ય અને વ્યાજબી જણાય તેવી હકીકતો અને સંજોગો લક્ષમાં રાખી સદરહુ જમીનમાં બંધાનારી સ્કીમના યુનિટોના એલોટી/ખરીદનાર ભવિષ્યના એલોટી/ખરીદનાર અને સભ્ય સાથે તેઓને એલોટ/વેચાણ કરવાની મિલ્કતનો અવેજ નક્કી કરી શકે છે તથા તેની ચુકવણીની રીત, સમય વિગેરે નક્કી કરી શકે છે. બીજીતરફવાળાને નાણાંકીય જરૂરીયાત હોય તે રીતે દરેક યુનિટના સભ્ય પાસેથી નાણાં મેળવી શકે છે તેથી નાણાંની ચુકવણીનો સમય તથા રીત, યુનિટ અને મિલ્કતનું લોકેશન તથા સીચ્યુએશન, યુનિટનું ક્ષેત્રફળ વિગેરે મુજબ અને વિગેરે ધ્યાનમાં લેતા સભ્યોને આપવામાં આવનાર યુનિટની રકમ જુદી જુદી હોઈ શકે છે અને બીજીતરફવાળાએ જુદી જુદી કિંમત નક્કી કરી હોય તો તે સામે એકતરફવાળા કે સભાસદ કોઈ વાંધો કે તકરાર લેવા હક્કદાર નથી.

૩૦.. ફાળવણીદારે આ સ્કીમ અંગે ચુકવેલ નાણાં આ સ્કીમ પુરી થયેથી (જો પુરેપુરા ચુકવ્યા હશે તો) પોતે બુક કરાવેલ યુનિટ પ્રાપ્ત કરવા સારૂ ચુકવેલા ગણાશે. તે નાણાં જમીન અને બાંધકામ નક્કી કર્યા મુજબ ગણાશે.

૩૧.. આ કરારના પક્ષકારો સ્પષ્ટપણે પરસ્પર સંમત થાય છે કે કોઈપણ કારણ અગર સંજોગો બન્યા હોય અથવા તો આ બાંધકામની સ્કીમ પુરેપુરી પતી

GDR
9569 24
((14))
2014

ગઈ હોય કે નહીં અથવા તો તેમાંની આ સ્કીમની પ્રીમાઈસીસનો નિકાલ થયો હોય કે નહીં અથવા તો પુરેપુરી કે આંશીક સ્કીમ બંધ રાખી હોય, તેમાં વિલંબ થયો હોય. મોડેથી કરવાની હોય અગર તો કોઈપણ કારણસર રદ કરી હોય તો પણ બીજીતરફવાળાએ ખર્ચેલા નાણાં તથા રોકેલા નાણાં મેળવવા બીજીતરફવાળા હક્કદાર છે. બીજીતરફવાળા તેમણે રોકેલ નાણાંકીય રોકાણ તથા તેનું ખર્ચ, નફો વિગેરે તમામ મેળવવા હક્કદાર છે.

REGISTRAR OF

૩૨.. ઉપરના પેરામાં જણાવેલી બાબતને આધિન બીજીતરફવાળાએ સદરહુ જમીનમાં થનાર બાંધકામ તેમને યોગ્ય લાગે તે રીતે ટ્રાન્સફર કરી નિકાલ કરી શકશે અને તેવું તમામ બાંધકામ તેવી સ્કીમ પતે ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળાના કબજે રહેશે. જ્યાં સુધી કોઈપણ યુનિટ અંગે લેવાની રકમ મળી જાય નહીં તથા વસુલ થાય નહીં ત્યાં સુધી બીજીતરફવાળાનો જે તે યુનિટ તથા સ્કીમની મિલ્કત ઉપર ચાર્જ અને લીયન રહેશે.

૩૩.. સદરહુ જમીનમાં થઈ રહેલી સ્કીમના યુનિટ બુક કરાવનાર વ્યક્તિઓ પાસેથી આ સ્કીમની રકમ તથા યુનિટની રકમ પુરેપુરી મળી જાય/ચુકવાઈ જાય અને સદરહુ સ્કીમ સર્વે રીતે પુર્ણ થાય અને તમામ યુનિટોનો બીજીતરફવાળા દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવેલો હોય અને બીજીતરફવાળા, તેમના એજન્ટો, સબ-

GDR
9569 / 24
(15)
2014

કોન્ટ્રાક્ટરો, ફાઈનાન્સરોને પુરેપુરા નાણાં ચુકવાઈ જાય ત્યાં સુધી આ કરાર અમલમાં રહેશે.

૩૪.. આ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ અન્વયે એકતરફવાળાએ સદરહુ જમીન બીજીતરફવાળાને માત્ર ડેવલપમેન્ટના હેતુ માટે આપેલ છે. એટલે કે સદરહુ જમીન એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને આ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ અન્વયે વેચાણ આપેલ નથી.

REGISTRAR OF

૩૫.. આ કરારની તમામ જોગવાઈઓ અને સમજુતીઓનું સંપુર્ણ પાલન થતા સુધી આ કરાર રદ થઈ શકતો નથી એટલે કે ઈરીવોકેબલ છે.

૩૬.. આ જમીન બીનખેતીની યાને નોન-એગ્રીકલ્ચર જમીન છે આ જમીનની જંત્રી ઉપર બોમ્બે સ્ટેમ્પ એક્ટ નીચે જરૂરી ૧% પ્રમાણે રૂા.૧૨,૦૯,૨૦૦/- (અંકે રૂપિયા બાર લાખ નવ હજાર બસ્સો પુરા) ના સ્ટેમ્પ પેપર વાપરેલ છે.

૩૭.. આ કરારના અર્થઘટન અંગે અને/અથવા તેમાંની શરતો અને સમજુતીઓ અંગે જો કોઈ તકરાર પડે તો તેનો નિકાલ ૧૯૯૬ ના આર્બીટ્રેશન અને કન્સીલીએશન એક્ટ મુજબ કરવાનો છે.

હસમુખ કે. પટેલ.

GDR
9569 24
((16))
2014

૩૮.. આ કરાર યાને એગ્રીમેન્ટ અંગે ભરવાની થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી વિગેરે તમામ બીજીઅરફવાળાના શીરે છે.

૩૯.. સદરહુ જમીનનું પુરેપુરૂ વર્ણન નીચે પરિશિષ્ટમાં કરવામાં આવેલું છે.

<u>પરિશિષ્ટ</u>

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ સબ ડિસ્ટ્રીક્ટ ગાંધીનગરના તાલુકા ગાંધીનગરના ગામ મોજે કુડાસણની સીમમાં આવેલ એકત્રિત બ્લોક નં.૧૭૯ (જુના બ્લોક નં.૧૭૯, ૧૮૦ તથા ૧૯૬) કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં.૬ માં સમાવેશ થતાં ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં.૧૦૧ પૈકીની ૧૨૩૩૮ ચો.મીટર બીનખેતીની જમીન.

:: <u>ખુંટ વર્ણન</u> ::

::	પૂર્વે	::	૧૨ મીટર ટી.પી. રોડ
::	પશ્ચિમે	::	એફ.પી. નં.૭૭/૨
::	ઉત્તરે	::	સરકારી પ્લોટ તથા ૧૨ મીટર ટી.પી. રોડ
::	દક્ષિણે	::	એફ.પી. નં.૧૦૩, શ્રીનાથ હોમ્સ

પ્રતાપભાઈ કે. પટેલ

GDR
9569 24
(17)
2014

એ રીતેનો ઉપર મુજબનો આ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ આપણે પક્ષકારોએ, આપણી રાજીખુશીથી, વાંચી, સમજી, વિચારીને, અક્કલ હોંશીયારીથી, તનમનના સાવધપણામાં, કોઈના કોઈપણ જાતના દબાણ કે લાગવગ વગર, બીનકેફે, તંદુરસ્ત સ્થિતિમાં, ગાંધીનગર મુકામે કરેલો છે, જે આપણને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરે તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજ તા.૧૦/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ શહેર ગાંધીનગર મધ્યે.
અત્રે . . . . મતુ અત્રે . . . . શાખ.

<u>એકતરફવાળા</u>
જમીન માલિક

<u>સાક્ષીઓ</u>

૧.

(નવીનભાઈ અંબાલાલ પટેલ પોતે જાતે તથા ગોવાભાઈ ઉર્ફે ગોવિંદભાઈ શીવાભાઈ પટેલના કુલમુખત્યાર તરીકે)

૧.

૨. Patel J. A

(જયંતિભાઈ અંબાલાલ પટેલ)

૨.

GDR
9569 (18) 24
2014

૩. [signature]
(રમેશભાઈ અંબાલાલ પટેલ)

૪. [signature]
(શૈલેષભાઈ અંબાલાલ પટેલ)

બીજીતરફવાળા
બિલ્ડર્સ-ડેવલપર્સ

નીલકંઠ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. [signature]
(હસમુખભાઈ ખોડીદાસ પટેલ)

૨. [signature]
(સંજયકુમાર નવીનભાઈ પટેલ)

૩. [signature]
(સચીન સુરેશભાઈ પટેલ)

GDR

9569 — 24

((19))

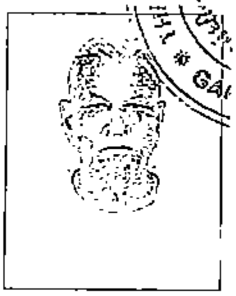
2014

નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

<u>એકતરફવાળા</u>

જમીન માલિક

૧. નવીનભાઈ અંબાલાલ પટેલ
પોતે જાતે તથા ગોવાભાઈ ઉર્ફે
ગોવિંદભાઈ શીવાભાઈ પટેલના
કુલમુખત્યાર તરીકે



૨. જયંતિભાઈ અંબાલાલ પટેલ

૩. રમેશભાઈ અંબાલાલ પટેલ

૪. શૈલેષભાઈ અંબાલાલ પટેલ

Shailesh. A. Patel

GDR
9569 - 24
(20)
2014

<u>બીજીતરફવાળા</u>

બિલ્ડર્સ-ડેવલપર્સ

નીલકંઠ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી
પેઢી વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

૧. હસમુખભાઈ ખોડીદાસ પટેલ

૨. સંજયકુમાર નવીનભાઈ પટેલ

૩. સચીન સુરેશભાઈ પટેલ

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR OF GANDHINAGAR

GDR		
9569	21	224
2014		

10/07/2014 12 31.03 pm Version 1.0.2014.23

અનુક્રમ નંબર ૯૫૬૯ સને ૨૦૧૪
ના જુલાઈ માસની ૧૦ મી તારીખે
૧૨ થી ૧૩ વાગ્યાની વચ્ચે ગાધીનગર
સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજુ કર્યા.

પહોંચ નંબર: ૨૦૧૪૦૪૮૦૨૧૭૭૬

ફીપહોંચી છે તે	રૂ. પૈસા
રજીસ્ટ્રેશન ફી	૩૦
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયં (27)	૨૭૦
ટપાલ ખર્ચ	૦
અન્ય ફી	૦
કુલ એકંદરે રૂ.	૩૦૦

નવીનભાઈ અંબાલાલ પટેલ પોતે જાતે તથા ગોવાભાઈ ઉર્ફે
ગોવિંદભાઈ શીવાભાઈ પટેલના કુ.મુ. તરીકે

(H S SUMARA)
સબ રજીસ્ટ્રાર
ગાધીનગર

(H S SUMARA)
સબ રજીસ્ટ્રાર
ગાધીનગર

10/07/2014 12 31:03 pm Version 1 0.2014.23

અનુ. નંબર	પક્ષકારનું નામ અને સરનામુ	ઉમર	ફોટોગ્રાફ	ડા.હા.અં.ની છાપ	સહી
આપનાર					
૧.૦૦૦	નવીનભાઇ અંબાલાલ પટેલ પોતે જાતે તથા શીવાભાઇ ઉર્ફે ગોવિંદભાઇ શીવાભાઇ પટેલના કુ.મુ. તરીકે કુડાસણ તા.જી.ગાંધીનગર	૫૮			
૨.૦૦૦	જયંતિભાઇ અંબાલાલ પટેલ કુડાસણ તા.જી.ગાંધીનગર	૬૩			Patel J. A
૩.૦૦૦	રમેશભાઇ અંબાલાલ પટેલ કુડાસણ તા.જી.ગાંધીનગર	૫૩			
.૦૦૦	શૈલેષભાઇ અંબાલાલ પટેલ કુડાસણ તા.જી.ગાંધીનગર	૪૮			Shailesh. A. Patel
લેનાર					
૧.૦૦૦	નીલકંઠ ડેવલપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદારો-1.હસમુખભાઇ ખોડીદાસ પટેલ પ્લોટ નં. 689/1, સેક્ટર-23, ગાંધીનગર	૫૮			
૨.૦૦૦	2.સંજયભાઇ નવીનભાઇ પટેલ ફ્લેટ નં. 4, પ્લોટ નં. 211, સેક્ટર-20, ગાંધીનગર	૩૪			S. N. patel.
૩.૦૦૦	3.સચીન સુરેશભાઇ પટેલ ઇ/204, વસંતવિહાર-2, શાહીબાગ, અમદાવાદ	૨૧			Sachin Patel

દસ્તાવેજ લખી આપનાર આ દસ્તાવેજ લખી આપ્યાનું કબુલ કરે છે.

GDR		
9569	23	24
2014		

10/07/2014 12:31:03 pm Version 1.0.2014.23

૧ વિપુલભાઈ કે. પટેલ
241-3, સેક્ટર-28, ગાંધીનગર

૨ મનોજકુમાર એલ. પટેલ
પ્લોટ નં. 1012/2,
સેક્ટર-2/ડી, ગાંધીનગર

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

૧. ______

૨. ______

તારીખે ૧૦ માહે જુલાઈ -૨૦૧૪

H S SUMARA
સબ રજીસ્ટ્રાર
ગાંધીનગર

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

તારીખ : ૧૦/૦૭/૨૦૧૪

H S SUMARA
સબ રજીસ્ટ્રાર
ગાંધીનગર

GDR		
9569	24	24
2014		

10/07/2014 2:46:40 pm Version 1.0.2014.23

૧ નંબરની બુકના ૬૫૩૨ નંબરે નોંધ્યો છે.

તારીખ : ૧૦/૦૭/૨૦૧૪

H S SUMARA
સબ રજીસ્ટ્રાર
ગાંધીનગર

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR OF * GANDHINAGAR *

રજીસ્ટ્રેશન પહોંચ

પહોંચ નંબર: ૨૦૧૪૦૪૮૦૨૧૭૭૬ દસ્તાવેજ નંબર: ૯૫૬૯ દસ્તાવેજ વર્ષ: ૨૦૧૪

તા: ૧૦ માહે: જુલાઈ સને: ૨૦૧૪

દસ્તાવેજનો પ્રકાર વિકાસ કરાર — અવેજ Rs. ૦.૦૦

રજુ કરનારનું નામ નવીનભાઇ અંબાલાલ પટેલ પોતે જાતે તથા ગોવાભાઇ ઉર્ફે ગોવિંદભાઇ શીવાભાઇ પટેલના કુ.મુ. તરીકે

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

	રૂ. પૈસા
રજીસ્ટ્રેશન ફી	૩૦
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / કોલીયો	૨૭૦
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી	૦
ટપાલ ખર્ચ	૦
નકલો અથવા યાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭)	૦
શોધ અગર તપાસણી	
દંડ કલમ-૨૫	
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭)	
નકલ ફી ફોલીયો	
ઈન્ડેક્ષ-૨ ફી	
આ સિવાયની બાબતોની ફી	

કુલ એકંદરે રૂ	૩૦૦

અંકે રૂપીયા ત્રણસો પુરા.

દસ્તાવેજ / નકલ ના દિવસે તૈયાર થશે અને તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં / કચેરીમાં આપવામાં આવશે

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

કુડાસણ તા.જી.ગાંધીનગર

(H S SUMARA)
સબ રજીસ્ટ્રાર
ગાંધીનગર

અગર ને આપશો

રજુ કરનારની સહી

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR OF GANDHINAGAR — સબ રજીસ્ટ્રારની (સિક્કો)