મોજે હરણી/વિભાગ-૫

દ.નં. ૪૮૪

તા. ૨૧/૨/૨૦૧૯

શ્રી જીગર પંકજભાઇ શાહ

૯૮૨૫૦૮૪૮૦૪

દરેક પ્રકારના
દસ્તાવેજ
લખનાર

* શ્રી *

દસ્તાવેજો લખનાર
આનંદલાલ દસ્તાવેજવાળા®

(યતિન શાહ)

"શ્રમ-આનંદ", સર્વેશ્વર મહાદેવજીના મંદીરની સામે, બદામડી બાગ પાસે,
શંકર ટેકરી, દાંડીયા બજાર, વડોદરા-૩૯૦ ૦૦૧.
ફોન : ૦૨૬૫ - ૨૪૨૨ ૨૨૭, ૨૪૧૨ ૯૧૨
૯૨૨૭૪૧૨૯૧૨, ૯૨૨૭૪૨૨૨૨૭
E-mail : anandlaldastavejwala@gmail.com

154

Venu Associates

Partner

INDIA NON JUDICIAL

Government of Gujarat

Certificate of Stamp Duty

सत्यमेव जयते

BRA-5
BPD
484 | 1 | 16
2019

Certificate No.	:	IN-GJ93474088999655R
Certificate Issued Date	:	11-Jan-2019 01:46 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ gjshcil01/ SAYAJIGUNJ/ GJ-BA
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-GJGJSHCIL01329301360191 29R
Purchased by	:	YATIN A SHAH
Description of Document	:	Article 5(h) Agreement (not otherwise provided for)
Description	:	MOJE HARNI R S NO. 1061/1
Consideration Price (Rs.)	:	0 (Zero)
First Party	:	VENU ASSOCIATES
Second Party	:	JIGAR PANKAJBHAI SHAH AND OTHERS
Stamp Duty Paid By	:	VENU ASSOCIATES
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	5,65,300 (Five Lakh Sixty Five Thousand Three Hundred only)

SHCIL * VADODARA *

0005082291

Venu Associates

Partner

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.

BRA-5
BPU
2019

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BARODA-5

શ્રી

<u>કરાર</u>

સંવત ૨૦૭૫ ના પોષ સુદ ૫ ને શુક્રવાર તા. ૧૧ માહે જાન્યુઆરી સને ૨૦૧૯ ના રોજ આ વિકાસ કરવા અંગેનો કરાર કરનાર,

(૧) શ્રી જીગર પંકજભાઇ શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૫ આસરે ધંધો ખેતી તથા વેપાર-તે વેણું એસોસીએટ્સ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરીકેનો ઠે. ૨, સન એપેક્ષ, વામલ હોલની પાસે, હરણી, વડોદરા-૩૯૦૦૨૨. જેમનો **આધાર નં. 2897 1256 3572** છે. તથા

(૨) શ્રી કિશોરભાઇ ધરમશીભાઇ પ્રજાપતિ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૯ આસરે ધંધો ખેતી તથા વેપાર-તે વેણું એસોસીએટ્સ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરીકેનો ઠે. એ-૩, રાજલક્ષ્મીપાર્ક સોસાયટી, ન્યુ સમા રોડ, વડોદરા. જેમનો **આધાર નં. 7346 4495 1852** છે.

જેમને હવે પછી આ કરારમાં **પહેલા પક્ષવાળા** અથવા **જમીન માલીક** કે **કરાર લખી આપનાર** કે અમો એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો આ કરાર લખી આપનાર તથા લખી આપનારના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

Venu Associates

Partner

BRA-5
BPD
૫૮૫ | ૩ | ૧૬
2019

અને

વેણું એસોસીએટ્સ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જેની ઓફીસ સી–૧૦૨, સન વેલકીન, સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાની પાછળ, હરણી ગોલ્ડન રોડ, વડોદરા એ ઠેકાણે આવેલી છે, તે પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

(૧) શ્રી જીગર પંકજભાઈ શાહ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૫ આસરે ધંધો વેપાર. જેમનો **આધાર નં. 2897 1256 3572** છે. તથા

(૨) શ્રી કિશોરભાઈ ધરમશીભાઈ પ્રજાપતિ જાતે હિન્દુ ઉ.વ. ૩૯ આસરે ધંધો વેપાર. જેમનો **આધાર નં. 7346 4495 1852** છે.

જેમને હવે પછી આ કરારમાં **બીજા પક્ષવાળા** અથવા **વિકાસ કરનાર કે ડેવલપર્સ** કે **તમો** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો બીજા પક્ષવાળા ડેવલપર્સ તથા બીજા પક્ષવાળાની ભાગીદારી પેઢી તથા તે ભાગીદારી પેઢીના હાલના તથા વખતો વખતના જે ભાગીદારો અસ્તિત્વમાં હોય તે તમામ ભાગીદારો તથા તે તમામ ભાગીદારોના વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એકઝીક્યુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, હોદેદારો, સકસેસરો વિગેરે તમામનો સમાવેશ થાય છે.

જત આપણ પહેલા પક્ષવાળા તથા બીજા પક્ષવાળા આપણી રાજીખુશીથી આ કરાર કરીએ છીએ કે,

(ક) અમો પહેલા પક્ષવાળાની સ્વતંત્ર માલકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન, રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા–૫ (બાપોદ)ના મોજે હરણી તા. વડોદરાના રે.સર્વે નં. ૧૦૬૧/૧, મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૫૦ (હરણી), ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૬૨ વાળી છે અને તે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ ૨૩૦૭ ચો.મી. છે, જે જમીનનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવ્યા મુજબનું છે.

(ખ) અમો પહેલા પક્ષવાળાની માલીકીની જમીનનો રહેણાંકના હેતુ માટે બીન ખેતીનો વાપર, ઉપભોગ, ઉપયોગ કરવા માટે, શહેર વડોદરાના કલેકટર સાહેબશ્રી તરફથી તેમના હુકમ ક્રમાંકઃ

Venu Associates
Partner

BRA-5
BPD
વડોદરા 4 16
2019

એનએ./એસ.આર./૬૩૬/૨૦૧૬-૧૭ નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૭૨૭૧ થી ૭૨૭૮/૧૬ તા. ૩૦-૯-૨૦૧૬ ના રોજથી પરવાનગી મળેલી છે.

(ગ) સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ કરી, અમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદર જમીન તેના મુળ માલીકો પાસેથી ખરીદેલી છે. જે વેચાણ દસ્તાવેજ વડોદરા સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી, વડોદરા-૮ ની કચેરીમાં ૧ નંબરની બુકમાં ૮૦ નંબરે તા. ૧૮-૧-૨૦૧૬ ના રોજથી નંધાએલ છે. તેમજ અમો પહેલા પક્ષવાળા 'વેણું એસોસીએટ્સ્' એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર છીએ તદ્ઉપરાંત અમો પહેલા પક્ષવાળા વ્યવસાયીક રૂપે ગુજરાત રાજ્યના ખેડુત ખાતેદાર પણ છીએ. તેમજ અમારી 'વેણું એસોસીએટ્સ્' એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારી લેખના પાન નં. ૪ ઉપર, પેરા નં. ૧ માં જણાવ્યા મુજબ, '' જે તે ભાગીદાર ખેડુત ખાતેદાર હોય અને તેના નામે અગર જમીન ખરીદવામાં આવે અને તે ખરીદેલ જમીનનો વેચાણ અવેજ જો ભાગીદારી પેઢીમાંથી ચુકવવામાં આવે તો, તેવે સંજોગે, તેવી સ્થાવર મીલકતો ભાગીદારી પેઢીની ગણાશે '', એવું સદર ભાગીદારી લેખથી નક્કી કરવામાં આવેલ છે. તેમજ અમો પહેલા પક્ષવાળા ખેડુત ખાતેદાર હોવાના કારણોસર તેમજ સદરહું નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ જમીન, જે તે સમયે, સદર અમારી 'વેણું એસોસીએટ્સ્' એ નામની ભાગીદારી પેઢીએ વેચાણ રાખેલ હોવાથી, સદર જમીનનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો પહેલા પક્ષવાળાના નામનો કરી, સદર જમીનનો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ, સદર અમારી ભાગીદારી પેઢીએ ચુકવેલો છે. જેની સદર પેઢીના વ્યવસાઇક ચોપડે નોંધ પણ થયેલ છે અને તે કારણોસર, સદરહું નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ જમીનની સંપૂર્ણ પણે માલીકી ફક્ત 'વેણું એસોસીએટ્સ્' એ નામની ભાગીદારી પેઢીની જ છે અને તે જમીન વેચાણ લેવા સંબંધી અમો પહેલા પક્ષવાળાએ કોઇપણ જાતનો વેચાણ અવેજ કાઢી, જે તે જમીન માલીકોને ચુકવેલ નથી અને અમો પહેલા પક્ષવાળા ફક્ત ખેડુત ખાતેદાર હોવાના કારણોસર, સદર જમીન, સદર અમારી ભાગીદારી પેઢીએ અમો પહેલા પક્ષવાળાના નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી ખરીદેલી છે.

THE SUB REGISTRAR BARODA-5

Venu Associates
Partner

BRA-5
BPD
૫૮૫ | ૫ | ૧૬
2019
પાન-૪

(ઘ) સદર ઉપર પેરા નં. (ગ)માં જણાવેલ હકીકત મુજબ, સદરહું જમીનની સંપૂર્ણપણે માલીકી 'વેણું એસોસીએટ્સ્' એ નામની ભાગીદારી પેઢીની હોઇ તેમજ સદર અમારી ભાગીદારી પેઢી ફ્લેટો/મકાનો વિગેરે બનાવીને તે યુનિટો ફ્લેટો જુદા જુદા ઇસમોને વેચવાનો વ્યવસાય કરતા હોઇ, તેમજ તેવા વેચેલ જુદા જુદા ઇસમોને યુનિટો ફ્લેટો ખરીદ કરવા અંગે જુદી જુદી સંસ્થાઓમાંથી હાઉસીંગ કે ઇતર લોન મેળવવા સારૂં, સદરહું જમીન, 'વેણું એસોસીએટ્સ્' એ નામની ભાગીદારી પેઢીની માલીકીની હોવાનું પુરવાર કરવા અર્થે, અમો 'વેણું એસોસીએટ્સ્' એ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો વચ્ચે અંદરો અંદરો પરસ્પર સમજુતીથી નક્કી થયા મુજબ, અમો પહેલા પક્ષવાળાએ આ કરાર તમો બીજા પક્ષવાળા એટલે કે, અમારી ભાગીદારી પેઢીને લખી આપેલો છે.

(ચ) સદરહું ઉપર પેરેગ્રાફ નં. (ગ) તથા (ઘ)માં જણાવેલ હકીકતોને આધારે, સદર નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ જમીન અંગે ફક્ત અમો પહેલા પક્ષવાળાએ આ કરાર લખી આપેલો હોઇ તેમજ વાસ્તવિક રીતે, સદર જમીનની માલીકી, કબજો, ભોગવટો તમામ 'વેણું એસોસીએટ્સ્' એ નામની ભાગીદારી પેઢીનો હોવાના કારણોસર, આ કરાર લખી આપવા બદલ અમો પહેલા પક્ષવાળાએ સદરહું અમારી ભાગીદારી પેઢી પાસેથી, એટલે કે આ કરાર લખી લેનાર બીજા પક્ષવાળા પાસેથી કોઇપણ જાતનો વેચાણ અવેજ સ્વીકારેલ નથી અને ફક્ત, સદર 'વેણું એસોસીએટ્સ્' એ નામની ભાગીદારી પેઢી, કે જે સદર જમીનમાં **" મધુવન પેલેસ "** એ નામ રાખીને જે યોજના બનાવે, તે યોજનાના સભાસદોને લોન મેળવવા સંબંધી કોઇ અડચણ ઉપસ્થિત ન થાય અને લોનના નાણાં, સદર 'વેણું એસોસીએટ્સ્' એ નામની ભાગીદારી પેઢીને મેળવવા સરળતા રહે તે કારણોસર જ, આ કરાર અમો પહેલા પક્ષવાળાએ, સદરહું અમારી ભાગીદારી પેઢીને, સદર ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારની રૂઇએ કરી આપેલો છે, જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

(૧) સદર જમીન પેઢીને યોગ્ય લાગે તે રીતે ડેવલપ કરી શકશે અને તે ડેવલપમેન્ટની યોજનાની કાર્યવાહીમાં પેઢીને જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં યોગ્ય

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BARODA-5

Venu Associates
Partner

BRA-5
BPD
૫૮૫ | 6 | 16
2019

કાર્યવાહી કરી મંજુરી મેળવવા, જમીનની માપણી કરવા/કરાવવા તેમજ તેના ઉપર મંજુર થયેલા નકશાઓ મુજબ પ્લોટીંગ કરવા તેમજ મેળવેલ રજાચિઠ્ઠી મુજબ બાંધકામ કરવા તથા બાંધકામ કરવા યોગ્ય કોન્ટ્રાકટ આપવા તેમજ કોન્ટ્રાકટરો સાથે કરારો કે લખાણો કરવા અને ભાવ–તાલ નકકી કરવા પેઢી હકકદાર છે.

(૨) સદરહું મંજુર થયેલ નકશા મુજબનું બાંધકામ કરવા પેઢી સાઇટ પર યોજનાના નામનું આર્કીટેક, એન્જીનીયર તથા ડેવલપર્સના નામ સાથે બોર્ડ મુકી/લગાડી શકશે તેમજ સાઇટ પર કાચી કે પાકી ઓફીસ પણ બનાવી શકશે તથા દૈનીક સમાચાર પત્રમાં તથા બીજી કોઇપણ રીતે ગ્રાહક મેળવવા માટે જાહેરાત આપી શકશે તથા સભાસદો નોંધી તેઓને પાવતીઓ આપવા, નાણાં લેવા અને જરૂરી કરારો કે લખાણો કરી આપવા, બાનાખત કરી આપવા તેમજ તેમાં ડેવલપર્સ તરીકે કે કન્ફરમીંગ પાર્ટી તરીકે સહી કરવા આથી અધિકાર આપીએ છીએ. પરંતુ તેવા કોઇપણ લખાણો, કરારો વિગેરેમાંથી જે જવાબદારી ઉત્પન્ન થાય તે સંપૂર્ણપણે પેઢીની રહેશે. અમો પહેલા પક્ષવાળાની પર્સનલ કેપેસીટીમાં કોઇ જ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૩) મંજુર થયેલ નકશા/યોજનાની પરવાનગીઓમાં જણાવેલ શરતોનું પાલન પેઢીએ કરવાનું છે. તેમજ વખતો વખત જે સરકારી કચેરીઓમાંથી આદેશ મળે તે પ્રમાણે પેઢીએ વર્તન કરવાનું રહેશે.

(૪) સદરહું જમીન ઉપર યોજના મુજબ બાંધકામ કરવા, જરૂરી આર્કીટેક, એન્જીનીયર, સુપરવાઇઝર તથા અન્ય જરૂરી કર્મચારી પેઢી રોકી શકશે અને બાંધકામ માટેની તમામ કાર્યવાહી કરી/કરાવી શકશે તથા તે બાંધકામ કરવા સારૂં જરૂરી સ્ટાફ, કડીયા, મજુર, લેબર કોન્ટ્રાકટર, સબ કોન્ટ્રાકટર વિગેરે રોકી શકશે તથા તે માટેના તમામ મહેનતાણાં નક્કી કરવાની તેમજ ચુકવવાની તમામ જવાબદારી પેઢીની રહેશે. તેમાં અમો પહેલા પક્ષવાળાની પર્સનલ કેપેસીટીમાં કોઇ જ જવાબદારી રહેશે નહી.

Venu Associates
Partner

BRA-5
BPD
૫૮૫ | ૭ | ૧૬
2019

(૫) સદર યોજનાનું બાંધકામ કરવા પેઢીને જે કાંઇ સરસામાન, બીલ્ડીંગ મટીરીયલ વિગેરે જે કાંઇ લાવવાનું થાય તેના બીલો પેઢીએ પેઢીના નામના લેવાના રહેશે. તેમજ તે ચુકવવાની જવાબદારી પણ ભાગીદારી પેઢીની જ રહેશે.

(૬) સદર યોજના અંગે પેઢીને અમો પહેલા પક્ષવાળા પાસેથી જે જે કાગળો જોઇતા હશે, તે અમો પહેલા પક્ષવાળા પેઢીને વિના વિલંબે આપીશું તથા જે કોઇ કાગળો ઉપર સહીઓ કરવાની હશે તે પણ અમો પહેલા પક્ષવાળા કરી આપીશું તથા સોગંદનામા, સંમતિ જવાબો વિગેરે જે કાંઇની પણ જરૂર હશે અમો પહેલા પક્ષવાળા આપવા બંધાએલા છીએ.

(૭) પેઢી મંજુર થયેલ યોજનાના યુનિટો એટલે કે રહેણાંકના ફ્લેટો/મકાનો વેચાણ આપવા માટે સભાસદો નોંધી શકશો અને તેમની પાસેથી અનામત કે બાનાની રકમ લઇ પોતાની અથવા તો ડેવલપર્સના નામની પાવતીઓ આપી શકશો અને તેવા નાણાંની જવાબદારી પેઢીની રહેશે. બુકીંગના આવેલા નાણાં એટલે કે ચેકો હુડીઓ, ડ્રાફ્ટ કે રોકડ રકમ, પેઢીએ પોતાના નામે બેંકમાં કે શરાફને ત્યાં જમા કરાવી શકશે તેમજ તે ઉપાડી શકશે.

(૮) મંજુર થયેલ યોજનાનું બુકીંગ કરવાનું કામકાજ દલાલ મારફતે અથવા તો કમીશન એજન્ટ નીમી તેના મારફતે પેઢી કરી/કરાવી શકશો અને તેમનું નક્કી થયા મુજબનું કમીશન ચુકવવાની જવાબદારી પેઢીની રહેશે.

(૯) યોજનામાં થયેલ સભાસદોને જો કોઇ સરકારી કે ખાનગી નાણાંકીય સંસ્થા તરફથી લોન લેવાનું થાય તો તે માટે પેઢી જરૂરી કાગળો આપી શકશે તેમજ જરૂરી સહાયતા કરી શકે છે. તેમજ તેવે પ્રસંગે અમો પહેલા પક્ષવાળા પેઢીને સહકાર આપીશું અને પેઢી જયાં જયાં કહેશો ત્યાં ત્યાં અમો પહેલા પક્ષવાળા અમારી સહી કરી આપીશું. પરંતુ તે તમામ વ્યવહાર અંગેની તમામ નાણાંકીય જવાબદારી પેઢીની રહેશે.

Venu Associates
Partner

BRA-5
BPD
૫૮૫ | ૮ | ૧૬
૨૦૧૯
પાના ૭

(૧૦) મંજુર થયેલી યોજનાના યુનિટો માટે પેઢી દ્વારા જે જે સભાસદો નોંધવામાં આવેલા હોય, તેવા સભાસદોને અમો પહેલા પક્ષવાળા દ્વારા જો બાનાખત કે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો પ્રસંગ આવે ત્યારે, અમો પહેલા પક્ષવાળા તેવા તમામ બાનાખત કે વેચાણ દસ્તાવેજ પેઢીની સુચના મુજબ, જાતે અથવા કુલ મુખત્યાર દ્વારા કરી આપીશું. પરંતું, તે વખતે તમો ડેવલપર્સ એટલે કે, બીજા પક્ષવાળાએ તે બાનાખત અથવા તો, વેચાણ દસ્તાવેજમાં ફરજીયાતપણે સંમતિ આપનાર તરીકે સહી કરવાની રહેશે. તેમજ તેવા તમામ બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ખર્ચ તેમજ ખુટતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના જે કાંઇપણ નાણાં ભરવાના આવે, તે તમામ ભાગીદારી પેઢીએ અથવા તો, પેઢીના નોંધેલ સભાસદોએ ભોગવવાના રહેશે.

(૧૧) સદરહું યોજના થાય તેમાં જમીનના વેચાણ થકી અથવા તો, જમીન સહ બાંધકામના વેચાણ થકી કે બીજી અન્ય કોઇ રીતે જે કાંઇ નફો થાય તે તમામ પેઢીનો ગણાશે અને આ યોજના પુરી કરવામાં અમો પહેલા પક્ષવાળા પેઢીને સંપૂર્ણ સહકાર આપીશું. આ કરાર સદર યોજના પૂર્ણ થાય ત્યાં સુધી અમલમાં રહેશે.

(૧૨) સદરહું યોજના પૂર્ણ કરવા માટે જે કોઇ સરકારી, અર્ધસરકારી કે સ્થાનીક સત્તાની કચેરીમાં જે કાંઇ લખાણો કરી આપવાના થશે તો, તેવા લખાણો અમો પહેલા પક્ષવાળા, ભાગીદારી પેઢીની સંમતીથી તેમજ ઇચ્છા મુજબ કરી આપીશું. ભાગીદારી પેઢીનો વિશ્વાસ લીધા સીવાય કોઇપણ લખાણો કે બાંહેધરી અમો પહેલા પક્ષવાળા બીજા કોઇને પણ કરી આપીશું નહી, એવો પેઢીને પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીએ છીએ.

(૧૩) મંજુર થયેલી યોજનાના યુનિટો માટે જે જે સભાસદો નોંધવામાં આવેલા હોય, તેવા તમામ સભાસદો સાથે થયેલ કોઇપણ વેચાણ વ્યવહાર અંગેની સઘળી જવાબદારી ફક્ત ભાગીદારી પેઢીની જ રહેશે તેમજ તેવા કોઇપણ ગ્રાહક સાથે કોઇપણ પ્રકારની તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો એટલે કે, કોઇપણ પ્રકારની સીવીલ, ક્રીમીનલ કે ધી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ {RERA} અથવા તો ગ્રાહક

Venu Associates
Partner

BRA-5
BPD
૫૮૫ | ૧ | ૧૬
2019
પાન ૮

સુરક્ષા (કન્ઝ્યુમર ફોરમ) ઈત્યાદી અંગેની તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો, તેવી તકરારનું નિરાકરણ પણ ફક્ત ભાગીદારી પેઢીએ જ લાવવાનું રહેશે.

(૧૪) સદર જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે, પાણી, લાઈટ તથા અન્ય સુવિધાઓની જે જરૂર પડે અને તે માટે બીજા પક્ષવાળા ઈલેક્ટ્રીક લાઈટ કનેકશન, વોટર કનેકશન વિગેરે મેળવવા માટે જે કાંઈપણ કાર્યવાહી કરે, તેમાં અમો પહેલા પક્ષવાળાએ સહકાર આપવાનો છે અને તે અંગે જે કોઈપણ કાગળો ઉપર અમો પહેલા પક્ષવાળાની સહીઓ જોઈતી હશે, તે તમો બીજા પક્ષવાળાને કરી આપીશું. પરંતું, તે અંગે જે કાંઈપણ ખર્ચ કરવાનો થાય તે તમામ ખર્ચ બીજા પક્ષવાળાએ કરવાનો રહેશે. તેમજ તેવી તમામ સુવિધાઓ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનો એટલે કે, ગ્રાહક તરફથી અથવા તો, સરકારશ્રી તરફથી પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો, તેવા તમામ પ્રશ્નનોનું (તકરારોનું) નિરાકરણ પણ બીજા પક્ષવાળાએ પોતાના ખર્ચે લાવવાનું રહેશે.

(૧૫) નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલ જમીનની હાલની પ્રવર્તમાન જંત્રી મુજબ કિંમત, ₹૧૬૧૪૯૦૦૦/- અંકે એક કરોડ એકસઠ લાખ ઓગણપચાસ હજાર રૂપીયા થતી હોવાથી, તે કિંમત ઉપર, સદર કરારમાં વાપરવા પાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી @ ૩.૫% લેખે ગણતા, ₹૫૬૫૩૦૦/- અંકે પાંચ લાખ પાંસઠ હજાર ત્રણસો રૂપીયા થતી હોવાથી, તે રકમની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી આ કરારમાં બીજા પક્ષવાળાએ વાપરેલી છે.

-: ડેવલપ કરવા આપેલ જમીનનું પરીશીષ્ટ :-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા-૫ (બાપોદ)ના મોજે હરણી તા. વડોદરાના,

રે. સર્વે નં.	હેકટર-આરે	આકાર રૂા.
૧૦૬૧/૧	૦-૩૮-૪૫	૨=૩૭

Venu Associates
Partner

BRA-5
BPD
484 | 10 | 16
2019

વાળી જમીન આવેલી છે. સદર જમીન વડોદરા મહાનગર પાલિકાની મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં. **૫૦ (હરણી)**માં સમાવેશ થતાં, તેને **ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૨** ફાળવેલ છે અને તે મુજબ તેનું ક્ષેત્રફળ સુમારે ચો.મી. ૨૩૦૭ છે, તે જમીન અમો પહેલા પક્ષવાળાની માલીકીની છે. જે અંગે આ વિકાસ કરવા અંગેનો કરાર અમો પહેલા પક્ષવાળાએ તમો બીજા પક્ષવાળાને કરી આપેલો છે. સદર જમીનની ચતુઃ સીમા :-

પુર્વે :- લાગુ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૯ વાળી જમીન છે.

પશ્ચિમે :- ૯ મીટર પહોળો ટી.પી. રોડ છે.

ઉત્તરે :- લાગુ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૪૮/૨ વાળી જમીન છે.

દક્ષિણે :- લાગુ ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૭૨ વાળી જમીન છે.

આ કરાર આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળાએ આપણી રાજીખુશીથી, અક્કલ હોંશીયારીથી, સાફ દિલથી, દિલના સાવધપણામાં બેંસીને, કોઈપણ જાતના દાબ દબાણને વશમાં થયા વગર, બીનકેફ હાલતમાં, વાંચી વંચાવીને, લખી તેની ઉપર આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળાઓની સહી કરી છે. જે આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળાને તથા આપણ બંન્નેવ પક્ષવાળાના વંશ વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સહી | શાખ

Vimesh

પહેલા પક્ષવાળા/જમીન માલીકો :-

(૧)

PRavin

(શ્રી જીગર પંકજભાઇ શાહ)

(૨)

(શ્રી કિશોરભાઇ ધરમશીભાઇ પ્રજાપતિ)

બીજા પક્ષવાળા/ડેવલપર્સ :-

વેણું એસોસીએટ્સ એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદારો,

(૧)

(શ્રી જીગર પંકજભાઇ શાહ)

Venu Associates

Dinesh

Partner

BRA-5
BPD
984 | 11 | 16
2019

(૨)

(શ્રી કિશોરભાઇ ધરમશીભાઇ પ્રજાપતિ)

Venu Associates
Partner

BRA-5
BPD
૫૮૫ | ૧૨ | ૧૬
પાન-૧૧ 2019

દસ્તાવેજ નંબર ....૪૮૪....... તા. ૧૧-૧-૨૦૧૯ .

// પરીશીષ્ટ //

નોંધણી અધિનિયમ-૧૯૦૮ ની કલમ-૩૪ ની પેટા કલમ-૩ મુજબનું ચેકલીસ્ટ.

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ (હા કે ના)
લખી આપનાર, સંમતિ આપનાર કે તેઓના કુ. મુ. ને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ મોજે હરણીના રે.સર્વે નં. ૧૦૬૧/૧, મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં. ૫૦ (હરણી), ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૨ વાળી જમીનનો વિકાસ કરવા અંગેનો કરાર કરી આપેલ છે?	હા
૨.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ ૨૩૦૭ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી જમીન માટે લેખ કરી આપેલ છે?	હા
૩.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે?	લાગુ પડતું નથી.
૪.	લેખમાં દર્શાવેલ વિગતો વાંચી, વંચાવીને, સમજી, વિચારીને તમે પોતે જાતે જ સહી/અંગુઠાની છાપ કરેલ છે તે તમે કબુલ રાખો છો?	હા
૫.	પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર દસ્તાવેજની તારીખે હયાત છે?	લાગુ પડતું નથી.
૬.	પાવર ઓફ એટર્નીના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યક્તિ/ઓએ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે?	લાગુ પડતું નથી.
૭.	પાવર ઓફ એટર્નીનો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમાં છે?	લાગુ પડતું નથી.
૮.	ઓળખાણ આપવા સારૂં તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યક્તિઓ સાથે લાવ્યા છો?	હા
ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો :		
૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યક્તિ/ઓ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો?	હા
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યક્તિ/ઓ એક જ છે?	હા
૩.	કોઇ વ્યક્તિએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાતરી આપો છો?	હા

લખી આપનાર/સંમતિ આપનાર/કુ.મુ.ની સહી

(૧)

(શ્રી જીગર પંકજભાઇ શાહ)

(૨)

Kishor D. Prajapati

(શ્રી કિશોરભાઇ ધરમશીભાઇ પ્રજાપતિ)

ઓળખાણ આપનારની સહી

Vinesh

PRavin

(સહી)

સબ રજીસ્ટ્રાર : .... સબ-રજીસ્ટ્રાર, વડોદરા-૫ બાપોદ

THE SUB REGISTRAR BARODA

Venu Associates
Dinesh
Partner

BRA/5/BPD		
484	13	16
2019		

(W) 11/01/2019 2:48 PM

ુક્રમ નંબર ૪૮૪ સને ૨૦૧૯ ના જાન્યુઆરી
સની
ા મી તારીખે ૧૪ થી ૧૫ વાગ્યાની વચ્ચે વડોદરા
5 બાપોદ સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજુ કર્યો.

પહોંચ નંબર:૨૦૧૯૩૧૫૦૦૧૨૪૦

ફીપહોંચી છે તે	Rs.
રજીસ્ટ્રેશન ફી	૩૦.૦૦
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો (17)	૧૭૦.૦૦
અન્ય ફી	૦.૦૦
કુલ એકંદરે રૂ.	૨૦૦.૦૦

શ્રી જીગર પંકજભાઇ શાહ

N .S. DAMOR
સબ રજીસ્ટ્રાર
વડોદરા - 5 બાપોદ

N .S. DAMOR
સબ રજીસ્ટ્રાર
વડોદરા - 5 બાપોદ

Venu Associates
Partner

BRA/5/BPD		
484	14	16
2019		

(W) 11/01/2019 2:48 PM

અનું.નંબર	પક્ષકારનું નામ અને સરનામુ	ઉંમર	ફોટોગ્રાફ	ડા.હા.અં.ની છાપ	સહી
આપનાર					
૧	શ્રી જીગર પંકજભાઈ શાહ સન એપેક્ષ, વામલ હોલની પાસે, હરણી વડોદરા.	૩૫			
આપનાર					
૨	શ્રી કિશોરભાઈ ધરમશીભાઈ પ્રજાપતિ સન એપેક્ષ, વામલ હોલની પાસે, હરણી વડોદરા.	૩૯			
લેનાર					
૩	વેણુ એસોસીએટસ્ એ નામની ભાગીદારી પેઢી ના વહીવટકર્તા ભાગીદાર 1. શ્રી જીગર પંકજભાઈ શાહ સન એપેક્ષ, વામલ હોલની પાસે, હરણી વડોદરા.	૩૫			
લેનાર					
૪	2. શ્રી કિશોરભાઈ ધરમશીભાઈ પ્રજાપતિ સન એપેક્ષ, વામલ હોલની પાસે, હરણી વડોદરા.	૩૯.			

દસ્તાવેજ લખી આપનાર આ દસ્તાવેજ લખી આપ્યાનું કબુલ કરે છે.

Venu Associates

Partner

BRA/5/BPD		
484	15	16
2019		

(W) 11/01/2019 2:48 PM

१ વિરેશ વી સુથાર
વાડી
વડોદરા

જેમને સબ-રજિસ્ટ્રાર ઓળખે છે, તેઓ કહે છે કે સદરહું લખી આપનારને તેઓ જાતે ઓળખે છે.
અને તેમની ઓળખાણ આપે છે.

૧. Viresh

તારીખે: ૧૧ માહે: જાન્યુઆરી -૨૦૧૯

N .S. DAMOR
સબ રજીસ્ટ્રાર
વડોદરા - 5 બાપોદ

બજાર કિંમત નક્કી કરવા અંગેનું ફોર્મ નં. ૧
રજુ થયેલ છે.
તારીખ: 11/01/2019

N .S. DAMOR
સબ રજીસ્ટ્રાર
વડોદરા - 5 બાપોદ

આ સાથે લેનાર , આપનાર તથા ઓળખાણ આપનારના ઓળખ અંગેના પ્રમાણીત પુરાવા રજુ કરેલ છે.
તારીખ: 11/01/2019

N .S. DAMOR
સબ રજીસ્ટ્રાર
વડોદરા - 5 બાપોદ

Venu Associates
Dinesh
Partner

BRA/5/BPD		
484	16	16
2019		

(W) 11/01/2019 6:16 PM

૧	નંબરની બુકના	૪૮૪	નંબરે નોંધ્યો છે.
તારીખ: 11-01-2019			

N .S. DAMOR
સબ રજીસ્ટ્રાર
વડોદરા - 5 બાપોદ

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BAPOD
વડોદરા સબ-રજીસ્ટ્રાર-૫ નો સિક્કો
બાપોદ.
BAPOD.

Venu Associates
Partner