'Empyrean Grassfields' નામની યોજના પૈકીમાં આવેલ પ્લોટ નં. ...... ની સ્થાવર મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ રૂા. ....=૦૦ પુરાનો :-

આજરોજ તારીખ : /૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ અમો સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-

૧) **જતીનભાઈ મહાદેવભાઈ પટેલ** ઉ.વ.આ.૪૪, ધંધો-ખેતી/વેપાર, P.No.**AGHPP1117E**

૨) **મિતુલભાઈ મહાદેવભાઈ પટેલ** ઉ.વ.આ.૪૦, ધંધો-ખેતી/વેપાર, P.No.**APSPP8318R**

૩) **સોનલબેન જતીનભાઈ પટેલ** ઉ.વ.આ.૩૯, ધંધો-ખેતી/વેપાર, P.No.**ALSPP2465R**

તમામ રહેવાસી : મુ.પો.સેવાસી,તા.જી.વડોદરા (જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા અગર માલીક અગર એક તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી આપનારા-એક તરફવાળાનો પોતેજાતે તથા તેઓના વંશ,વાલી,વારસો, સકસેસરો, એસાઈનીઓ,એકઝીકયુટર્સ,એડમીનીસ્ટેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારા-સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી(આયોજક) :-

રાજવીર એરીસ ઈન્ફ્રાટેક (P.No.**AAUFR0219C**) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧, ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૦, મુ.પો.સેવાસી, વડોદરા મુકામે આવેલ છે.તેના વતી ભાગીદાર તરીકે **હેમ મૃગેન્દ્રભાઈ રાણા** ઉ.વ.૩૫,ધંધો-વેપાર (જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી આપનારા અગર સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી/આયોજક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જેના શબ્દના અર્થમાં લખી-આપનારા-લખી આપનારા સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી/આયોજક ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારોનો પોતેજાતે તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો,એસાઈનીઓ, એકઝીકયુટર્સ,એડમીનીસ્ટેટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

જોગ સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા(વેચાણ લેનારા) :-

________________ Age.___,P.No. __________

Add at : ________________________________

(જેમને હવેપછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં લખી લેનારા અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.જેના શબ્દના અર્થમાં લખી લેનારા-બીજીતરફવાળાનો પોતેજાતે તથા તેમના વંશ, વાલી, વારસો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થયેલા છે.)

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાઓ, આથી તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાને અમારી રાજીખુશીથી લખી આપીએ છીએ કે :-

૧) વડોદરાના મોજે ગામ **સેવાસી**ના જુના સર્વે **નં.૧૫૦/૧/અ** અને **૧૫૦/૨** ના એકત્રીત બ્લોક/સર્વે નં. **૧૨૨** વાળી **૧-૧૬-૩૫** હે.આરે./**૧૧૬૩૫.૦૦** ચો.મી. વાળી જમીન કે જેનો ટી.પી.સ્કીમ નં. **૧ (સેવાસી)** માં સમાવેશ થતાં મુળ ખંડ નં. **૬૪** નો અંતિમખંડ નં. **૧૦૦** મળેલ હતો જે મુજબ તેનુ માપ **૮૧૪૯.૦૦** ચો.મી. મળેલ છે.

સદર જમીનના માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર **મૈયત ચતુરભાઈ છોટાભાઈ પટેલ**ના વારસદારો **જડાબેન ચતુરભાઈ પટેલ તથા વિગેરે** પાસેથી, સદર જમીનના વેચાણ અંગે, તેઓ સાથે નક્કી થયા મુજબનો વેચાણ અવેજ અમો આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળાઓ એ સંયુકત ભેગા મળી ચુકવવી આપી, તા. **૦૩/૦૪/૨૦૧૪** (હુકમ તા. ૧૨/૦૫/૨૦૧૪) ના રોજ લખેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. **૪૮૬** અન્વયે વેચાણ રાખતાં,સદરહું જમીનના અમો આ લેખના એક તરફવાળા ઓ સંયુકત સહ માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા

હતા.જેના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકપત્રકમાં પડેલ વેચાણ નામફેર નોંધ નં. ૫૮૮૬ અન્વયે કેજે તા.૧૩/૦૧/૨૦૧૫(પ્રમાણીત તા.૧૩/૦૨/૨૦૧૫) ના રોજ કરેલ હુકમ નોંધ નં. ૬૦૫૭ અન્વયે મંજુર કરતાં અમો આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળાઓના સંયુકત સહ નામે નામફેર થયેલ હતી.

૨) સદરહું ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧ (સેવાસી) ના અંતિમખંડ નં. ૧૦૦ વાળી ૮૧૪૯.૦૦ ચો.મી.જમીન અંગે બિનખેતીનો વાપર,ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવા-કરાવવાની જરૂરી પરવાનગી કલેકટરશ્રી,વડોદરામાંથી તા.૨૪/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજ,હુકમ ક્રમાક : એન.એ./એસ.આર/ ૧૧૦૫ /૨૦૧૫-૧૬, નં.જમીન-ડી-કલમ-૬૫/વશી/૧૧૬૨/૧૧૭૦/૧૬ અન્વયે મેળવેલ પરવાનગી મુજબની બિનખેતીની જમીનના વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, વડોદરામાંથી તા.૨૫/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજ, પરવાનગી નં.યુડીએ/પ્લાન-૬/પરવાનગી/૫૫/૨૦૧૬ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ **'Empyrean Grassfields'** નામની યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે.

આ લેખના સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી-આયોજક આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર યોજના હેઠળની જમીનના વિકાસ અંગે તા. ૨૯/૦૬/૨૦૧૭ (હુકમ તા.૦૩/૦૭/૨૦૧૭) ના રોજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી,વડોદરા સમક્ષ નોંધણી નં. ૬૪૭૨ અન્વયે નોંધાયેલ, જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ભરપાઈ કરાવવી લખેલ ડેવલોપમેન્ટના કરાર અન્વયે પ્રાપ્ત થયેલા હકકો મુજબ યોજનાનુ આયોજન કરી, જરૂરી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરની એટલે કે રોડ-રસ્તા, જમીન સમતળ, કોમન પ્લોટ વિકસાવવા, નળ,લાઈટ,ડ્રેનેજ વિગેરેની લાઈનો મેળવવા સહની કાર્યવાહીઓ-વહીવટ વ્યવસ્થા કરી,તમો લખી લેનારાને યોજના પૈકી યુનીટ વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી, વેચાણ વ્યવહારો નકકી કરી, ચુકવેલ જમીનના અવેજની તથા કરેલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરની કાર્યવાહીઓ અન્વયેના વિકાસ ચાર્જીસ સહના વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખી લેનારા પાસેથી સ્વીકારેલ હોઈ, આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી-આયોજક તરીકે સામેલ થઈ સહી કરી આપેલ છે.

૩) સદર યોજના અંગે ફકત રહેણાંક માટેનો વાપર,ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવાની બિનખેતીની જમીનમાં કરેલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરની કાર્યવાહીઓ/વિકાસ ચાર્જીસ સહની બિનખેતીની ખુલ્લી જમીનના વેચાણ અંગે આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ શરતો-સ્પષ્ટતાઓ મુજબ તેને આધીન, સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખીને, તે અન્વયે વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. ....=૦૦ પુરામાં વેચાણ આપવાનુ નકકી કરી, આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે. જે વેચાણ અવેજની રકમ આપણી વચ્ચે નકકી થયા મુજબ લખી આપનારા-સંમતી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીના નામે તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા તરફથી નીચે જણાવેલ વિગત મુજબ ચુકતે વસુલ પ્રાપ્ત થયેલ છે.

<u>વેચાણ અવેજ મળ્યાની વિગત :-</u>

રૂપિયા	વિગત/બેન્કનુનામ/ચેક નં.
-૦૦	.... બેંકના ચેક નં. .... થી

=૦૦	

આમ, સદર વેચાણ અવેજની રકમમાંથી અમો જમીન માલીકનાને તથા સંમતી આપનારાને અગાઉ નકકી થયા મુજબ વરાડે પડતા હીસ્સા-ભાગ મુજબની રકમ ચુકતે મળેલ હોઈ, જે મુજબ તે રકમ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અન્વયે ચુકતે વસુલ મળ્યાની આથી પહોચ, પાવતી આપી તે વેચાણ અવેજ ચુકતે મળ્યાનુ કબુલ કરી અને બદલામાં નીચે પરીશીષ્ટમાં વર્ણવેલ જમીન-મીલકત તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાને આજરોજ કાયમ માટે સંપુર્ણ માલીકી હકકેથી વેચાણ આપી, અમો લખી આપનારાઓએ તમો લખી લેનારાને ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો સુપ્રત કરેલ છે.જેનો ખાલી, શાંત અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સંપુર્ણ માલીકી હકકેથી તમો લખી લેનારાએ સંભાળી લીધેલ છે.

૪) અમો લખી આપનારા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદર લેખ અન્વયે **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** માં વર્ણવેલ વેચાણ આપેલ જમીનને લાગતા વળગતા તમામ પ્રકારના હક્કો સાથેની, હાલ સ્થળસ્થિતિ મુજબના અસલ હદ-બાણ સાથેની, તેમાં જવા-આવવા ના રસ્તા-પાણીના નીકાલના તથા ટેલીફોન,ગેસ,લાઈટ, ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેકશનો લાવા-લઈ જવાના સર્વે પ્રકારના સુખાધિકારી હક્કો સાથેની,આકાશથી તે પાતાળ સુધીની જમીન યાવતચંદ્ર દિવાકરો કુલ અભરામ ન દાવે અઘાટ કાયમને માટે હાલ મેળવેલ મંજુરીઓ મુજબ રહેણાંકના વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા માટે જ વેચાણ આપેલ છે.

૫) સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૨)** વાળી જમીન-મિલકતના માલીક તરીકે જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ,સરકારી-અર્ધ સરકારી કચેરીઓ વિગેરેમાં તમો લખી લેનારા તમારા નામે નામફેર કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છો. તે અંગે અમો અમારી જરૂરી તમામ સહી-સંમતીઓ કરી આપીશું. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ જમીન અંગે રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ,વુડા/કોર્પો.ટેક્ષ, મહેસુલ, સરકારી કાયદાઓ મુજબ ભરવાપાત્ર રકમો વિગેરે નીયત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે,તે ભરપાઈ કરવાની તમામ જવાબદારીઓ તમો લખી લેનારાની રહેશે.સદર વેચાણ દસ્તાવેજનો સ્ટેમ્પ,નોંધણી ફી,લખાઈ ફી વીગેરેનો તમામ ખર્ચ તમો લખી લેનારાએ ભોગવેલો છે અને ભવિષ્યમાં સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ જે કોઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરવાની આવે તો તમો લખી લેનારાએ ભરવાની છે.જે અંગે અમો લખી આપનારા ઓની કોઈપણ પ્રકારે જવાબદારી રહેશે નહી.તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૬) અમો લખી આપનારા આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું આયોજીત રહેણાંક યોજના કેજે **'Empyrean Grassfields'** ના નામની યોજનાના નામમાં કે નકકી થયેલ એલીવેશનમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા કોઈને હકક અને અધિકાર નથી.સદરહું યોજનાના રોડ-રસ્તો પરથી યોજના ઓના તમામ રહીશો/માલીકોએ કાયમી જવા-આવવા માટે,નળ,લાઈટ,પાણીની લાઈનો,ડ્રેનેજની લાઈનો,ગેસ લાઈનો,તાર-ટેલીફોન-સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈનો વિગેરે જેવી જીવન જરૂરીયાતની ચીજવસ્તુઓ લાવવા-લઈ જવા માટેનો વાપર, ઉપયોગ સહીયારો કરવાનો હોઈ,ભવિષ્યમાં જરૂરપડે સહીયારા ખર્ચે મેઈન્ટેન્સ ચાર્જીસ ભોગવી યોજનાના યુનીટ માલીકોએ જ અન્ય કોઈને અડચણ અંતરાવ ન પડે તે રીતે કોઈપણ પ્રકારે વાંધો કે તકરાર કર્યા કરાવ્યા સીવાય કાયમી સહીયારો જ વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે.તેવી સ્પષ્ટતા સાથે અને સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે સદર દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

સદર જમીનમાં આયોજીત યોજનાના મંજુર થયેલ/કરાવેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ કોમન પ્લોટ,કોમન જવા-આવવાના રોડ-રસ્તા વિગેરે તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુઓનો વાપર,ઉપયોગ,ઉપભોગ યોજનાના કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાએ અડચણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો કરવાનો હોઈ, રોડ-રસ્તામાંથી કે એક-બીજાના માર્જીનમાંથી પસાર થતી ઈન્ટરનલ સહીયારી ડ્રેનેજ લાઈન,સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈનો લાવવા-લઈ જવા તેનો વાપર,ઉપયોગ અને ભવિષ્યમાં તેનો જરૂરી રીપેરીંગ,મરામત ખર્ચ ખામી યુકત લાઈનવાળા જેતે યુનીટ માલીકોએ જ કરવાનો રહેશે.અને તે અંગે આજુબાજુના યુનીટના માલીકોએ જરૂરી તમામ સાથ સહકાર કોઈપણ જાતો વાંધો લીધા સીવાય આપવાનો છે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૭) સદરહું **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીનના વિકાસ અર્થે મેળવેલ પરવાનગીઓ અન્વયે મંજુર થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ/આવેલ આંતરીક રોડ-રસ્તાઓ કેજે મેઈન એન્ટ્રી ગેટથી જઈ-આવી શકાય,તે રીતે કાયમને માટે રોડ-રસ્તો

કાયમી ધોરણે ખુલ્લો રાખવાનો છે અને રહેશે. અને સદર સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત રહેણાંક યોજનામાં કે યોજનામાંથી આજુબાજુમાં આવેલ રે.સર્વે/ફા.પ્લોટ નંબરોવાળી જમીનમાં જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાનો ઉપયોગ કરાવવા,નળ-લાઈટ-ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેકશનો-સવલતોનો વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા સહના હક્કો અને અધિકારો અમો લખી આપનારા/યોજનાનુ આયોજન કરનારા પાસે અબાધિત રહેશે તે પ્રાપ્ત થયેલા હકકો અને અધિકારો મુજબ વાપર,ઉપયોગ,ઉપયોગ કરી-કરાવી શકશે.તેમાં યોજનાના કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ સહ અન્ય કોઈએ પણ, કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવી શકશે નહી કે તકરાર કરી-કરાવી શકશે નહી. અને સદરહું સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત યોજનાના જેતે ડેડ એન્ડવાળા યુનીટ માલીકોને લખી/વેચાણ આપેલ ડેડ એન્ડવાળી જગ્યા તેઓએ જ માલીકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છે.તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૮) સદરહું **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ યોજના હેઠળની સમગ્ર જમીન અંગે મંજુર થયેલા નકશામાં યોજનાનુ આયોજન કરનારા જ જરૂરીયાતના સમયે મંજુર થયેલા નકશામાં કે અન્ય જરૂરીયાત મુજબના/સગવડતા પ્રમાણેના સુધારા-વધારા કરી-કરાવી ફેરફાર કરી-કરાવી શકશે અને તેવા કરાવેલ સુધારા-વધારા ફેરફારો યુનીટ વેચાણ લેનારા સર્વેઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે.તેમાં કોઈએ પણ, કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી કે તકરાર કરવાની રહેશે નહી. સદરહું યોજનામાં આવેલ હાલ સ્થળસ્થિતિ માપ મુજબની વેચાણ આપેલ જમીન તમો વેચાણ લેનારાએ માપ-સ્થળસ્થિતિ વિગેરે જોઈ-ચકાસી, ખાત્રી કરી રાખેલ હોઈ,તે સહ અંગે અમો લખી આપનારા સાથે કોઈપણ પ્રકારે હક્ક-દાવો,તકરાર કરી-કરાવી શકાશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૯) સદરહું **નીચે પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વિગતે વર્ણવેલ સમગ્ર જમીનમા આયોજીત **'Empyrean Grassfields'** નામની યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ ભેગા મળી વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનની રચના કરે તો તેમાં તમો વેચાણ લેનારાએ ફરજીયાત સભાસદ થઈતેના નીતી નીયમોનુ ફરજીયાત પાલન કરવાનુ રહેશે.અને સદર લેખ અન્વયે લખી આપેલ જમીન અન્ય કોઈને વેચાણ આપો, તો આ લેખની શરતોને આધિન રહેવાની સ્પષ્ટતા સહ વેચાણ આપી શકાશે અને તેઓએ આ લેખની શરતોને આધિન રહી તેનો વાપર,ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવા-કરાવવાનો છે અને રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા અને સ્પષ્ટ શરત સાથે સદર વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપેલ છે.

૧૦) સદર વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે વેચાણ આપેલી નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ મિલકત અમો લખી આપનારાઓની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની છે અને તેમાં અમો લખી આપનારાઓ બીજા અન્ય કોઈનો કોઈપણ જાતનો લાગ,ભાગ,હક્ક,હીત,સંબંધ નથી કે તે અમો લખી આપનારાઓએ અન્ય કોઈ વ્યકિત, પેઢી કે નાણાંધીરનાર બેંક, ફાયનાન્સ કંપની, સંસ્થાને ગીરો, વેચાણ, બક્ષીસ, બાનાખત યા અન્ય કોઈપણ પ્રકારના લેખ-લખાણોથી લખી આપી નથી. સદર વેચાણ આપેલ જમીનના આપેલ ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે. તેમજ તે વેચાણ આપવાનો સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને વેચાણ આપેલ હોઈ અને તમો લખી લેનારાએ સદરહું યોજનાની તમામ મેળવેલ પરવાનગીઓ, હાલ સ્થળસ્થિતિની જાત-માહીતી મેળવેલ હોઈ,આથી વેચાણ આપેલ જમીન તમોએ વેચાણ રાખેલ હોઈ, સદર નીચેના વર્ણનવાળી જમીન-મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી લખી આપી વેચાણ આપેલ છે.

-: યોજના હેઠળની જમીનનુ વર્ણન :-

રજી.ડીસ્ટ્રી.અને રજી.સબ ડીસ્ટ્રી.વડોદરા વિભાગ-૪ ના મોજે ગામ **સેવાસી**ના જુના સર્વે નં.**૧૫૦/૧/અ, ૧૫૦/૨** ના બ્લોક/સર્વે નં. **૧૨૨** વાળી, ટી.પી.સ્કીમ નં. **૧ (સેવાસી)** ના ફા.પ્લોટ નં. **૧૦૦** વાળી **૮૧૪૯.૦૦** ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન કેજેમાં **'Empyrean Grassfields'** નામની યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે.જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ ૧૨.૦૦ મીટરનો ટી.પી.નો રોડ આવેલ છે.
પશ્ચિમે : લાગુ ફા.પ્લોટ નં. ૧૧૨ વાળી જમીન-મિલકત આવેલ છે.
ઉત્તરે : લાગુ ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૧ વાળી જમીન-મિલકત આવેલ છે.
દક્ષિણે : લાગુ ફા.પ્લોટ નં. ૯૯ વાળી જમીન-મિલકત આવેલ છે.

-: વેચાણ આપેલ જમીનનુ વર્ણન (પરીશીષ્ટ) :-

સદર ઉપરોકત **પરીશીષ્ટ નં.૧)** માં વર્ણવેલ જમીનમાં બાંધકામ અંગે મંજુર થયેલ નકશા મુજબ અને મેળવેલ જરૂરી પરવાનગી/મંજુરીઓ મુજબ આયોજીત રહેણાંક યોજના પૈકીમાં આવેલ પ્લોટ નં. .... કેજેના પ્લોટનુ માપ ...... ચો.મી.અને વરાડે પડતા વણ વહેચાયેલા સામુહીક વપરાશના રોડ-રસ્તા તથા કોમન પ્લોટનુ માપ .... ચો.મી. મળી કુલ માપ .... ચો.મી.છે. જે બિનખેતીની ખુલી જમીન-મિલકત સદર વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલછે.જેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વ : લાગુ
પશ્ચિમે : લાગુ
ઉત્તરે : લાગુ
દક્ષિણે : લાગુ

સદર વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનારાઓએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વાકેફ થઈ અક્કલ હોશીયારીથી લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી,વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમારી પોતાની સહીઓ કરી આપેલ છે.

અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-

૧) --------------------------- ======

જતીનભાઈ મહાદેવભાઈ પટેલ

૨) ---------------------------

મિતુલભાઈ મહાદેવભાઈ પટેલ ======

૩) ---------------------------

સોનલબેન જતીનભાઈ પટેલ

લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-

રાજવીર એરીસ ઈન્ફ્રાટેકએ

નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી ભાગીદાર

હેમ મૃગેન્દ્રભાઈ રાણા

-: બાંધકામનો કરાર :-

આજરોજ તારીખ : /૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ તા.જી.વડોદરા મોજે ગામ **સેવાસીના** જુના સર્વે નં.૧૫૦/૧/અ, ૧૫૦/૨ ના બ્લોક/સર્વે નં. **૧૨૨** વાળી, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧ **(સેવાસી)** ના ફા.પ્લોટ નં. **૧૦૦** ની **૮૧૪૯.૦૦** ચો.મી.વાળી બિનખેતીની જમીનમાં આયોજીત **'Empyrean Grassfields'** નામની યોજનામાં આવેલ પ્લોટ નં. ...... કેજેના પ્લોટનુ માપ ...... ચો.મી.છે.જે જમીન-મિલકત અમો લખી આપનારા-એક તરફવાળાએ વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરી બુક કરાવેલ છે.તે પ્લોટેડ જમીનમાં નકકી કર્યા પ્રમાણે સંપુર્ણ બાંધકામ કરવા-કરાવવા અંગે આ બાંધકામનો કરાર

અમો નીચે સહી કરી લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-

_______________ Age.___,P.No. __________

Add at : ______________________________

(જેમને હવેપછી સદરહું કરારમાં લખી આપનારા/એક તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા(આયોજક) :- **રાજવીર એરીસ ઈન્ફ્રાટેક** (P.No.**AAUFR0219C**) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧, ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૦, મુ.પો.સેવાસી, વડોદરા મુકામે આવેલ છે.તેના વતી ભાગીદાર તરીકે **હેમ મૃગેન્દ્રભાઈ રાણા** ઉ.વ.૩૫,ધંધો-વેપાર, (જેમને હવેપછી સદરહું કરારમાં લખી લેનારા/બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)નાને આ બાંધકામ કરવા અંગેનો કરાર અમો એક તરફવાળા લખી આપીએ છીએ કે :-

સદર યોજના હેઠળની બિનખેતીની જમીનના વિકાસ અર્થે જરૂરી પરવાનગી વડોદરા શહેરી વિકાસ મંડળ(વુડા) માંથી તા. ૨૫/૧૦/૨૦૧૫ ના રોજ, પરવાનગી નં. વુડીએ/પ્લાન-૬/ પરવાનગી/૫૫/૨૦૧૫ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ આયોજીત યોજનામાં આવેલ ઉપરોકત જમીન-મિલકત, અમો લખી આપનારાએ તમારી સાથે નકકી થયેલ સમજુતીઓ-શરતો-સ્પષ્ટતાઓ અન્વયે તા. / / ના રોજ વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરેલ હોઈ, જે અન્વયે નકકી થયેલ સમજુતીઓ મુજબ અમો લખી આપનારા-એક તરફવાળાએ બુક કરાવેલ હોઈ, અમારી સગવડતા ખાતર અને નકકી થયેલ સમજુતીઓ/સ્પષ્ટતાઓ મુજબ બિનખેતીની પ્લોટેડ જમીન તથા તેને વરાડે પડતી વણ વહેચાયેલી જમીન અંગેમાં,નકકી થયા મુજબના બાંધકામવાળી વેચાણ રાખવાનુ નકકી કરેલ હોઈ, સદરહું નકકી થયેલ શરતો મુજબ, તેની સ્પષ્ટતા કરી, તેના અનુસંધાનમાં આપણી વચ્ચે નકકી થયા મુજબ પ્લોટેડ જમીનમાં આશરે ________ ચો.ફુટના થનાર સંપુર્ણ બાંધકામ તમો બીજી તરફવાળા એ પુર્ણ કરવાનુ હોઈ, અને સદરહું જમીન-મિલકત અંગે આપણી વચ્ચે નકકી થયા મુજબના ચુકવવાના કુલ વેચાણ અવેજ કેજે તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાનાને ચુકવવાની હોઈ, જે મુજબ નકકી થયેલ શરતો અને સમજુતીઓની સ્પષ્ટતા કરી, જેના અનુસંધાનમાં આ કરાર કરવામાં આવેલ છે.

૧) સદર યુનીટનું બીજી તરફવાળા અને એક તરફવાળા વચ્ચે ઉપરોકત નકકી થયા પ્રમાણેના માપ પ્રમાણે, સરકારશ્રી તરફથી ઉપલબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખીને નક્કી થયેલ સ્પેશીફીકેશન/પ્લાન અને બાંધકામની રૂપરેખા મુજબ આપેલ એસ્ટીમેન્ટ અન્વયે નકકી કર્યા પ્રમાણે કેજે આ લેખ અન્વયે નકકી થયા મુજબ બીનખેતીની જમીનની વેચાણ કિંમત રૂા. ____________ પુરા તથા તેમાં થનાર સંપુર્ણ બાંધકામની કિંમત રૂા. ______________ પુરા મળી કુલ વેચાણ કિંમત રૂા. _____________ પુરા નકકી કરવામાં આવેલ છે. જે વેચાણ અવેજની રકમ અમો બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના નામે ચુકવવી આપવાનો છે અને રહેશે. અને સદર નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ અવેજમાંથી અવેજના બાનાપેટે એક તરફવાળાએ રૂા. _________-૦૦ પુરા અમો બીજી તરફવાળી ભાગીદારી પેઢીના નામે ચુકવેલા છે. જે મળ્યાનુ કબુલ કરીએ છીએ.

સદર ઉપરોકત પ્લોટ/યુનીટમાં બાંધકામ કરવા માટે આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ પ્લાન, સ્ટ્રકચર ડીઝાઈનને આધીન રહી તથા માન્ય શરતો/સ્પેશીફીકેશન/પ્લાન મુજબનુ અને યોજનાના આયોજકો નવીન રીવાઈઝ પરવાનગીઓ મેળવે તો તે મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ તેને આધીન રહી, સંપુર્ણ બાંધકામ, તમો બીજી તરફવાળાએ જ કરવાનુ હોવાથી અને તે અંગે નકકી થયા મુજબ જમીનનો તથા થનાર બાંધકામનો ખર્ચનો કુલ વેચાણ અવેજ ચુકવવાનો હોઈ તે અંગેથી આ કરાર લખેલ છે.

સદર રકમમાં જમીનની તથા નકકી થયા મુજબના બાંધકામની કિમતનો સમાવેશ થયેલો છે. અને સદર ઉપરોકત નકકી થયેલ જમીનની તથા બાંધકામની કુલ રકમ માસ-... સુધીમાં અમો આ લેખના એક તરફવાળાએ તમો બીજી તરફવાળાની સાથે થયેલ સમજુતી મુજબ નક્કી થયા મુજબ તમો બીજી તરફવાળાની લેખીત માંગણી થયે અથવા મૌખીક જાણ કરેથી દિન-૭ માં ચુકવવી આપવાના છે.અને તેમ કરવામાં કસુર થશે તો પુરૂ પેમેન્ટ થયા બાદ બાંધકામ ચાલુ કરવાનુ રહેશે. અને અમો આથી લખી નકકી કરીએ છીએ કે સદરહું બાંધકામ પુર્ણ કરવા અંગેની મૌખીક સમયમર્યાદા નકકી કરેલ છે. પરંતુ કોઈ સરકારી કાયદાઓના નીયંત્રણો થી કે એકબીજાના કાબુ બહારના સંજોગોના કારણે કે જરૂરી માલ-સામાન સમયસર મેળવવામાં વિલંબ થાય તો તેવા પ્રસંગે/સંજોગોમાં ઉપરોકત સમયમર્યાદામાં વધારો થયેલો ગણવાનો રહેશે.

૨) અમો આથી સંયુકતપણે સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યોજના માટેના નકકી થયેલ એલીવેશન/કલર કામમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહી કે થઈ શકશે નહી તથા સદર જમીનની તથા બાંધકામની કિમતમાં કોઈપણ સરકારી કે અર્ધ સરકારી સંસ્થા/કચેરીઓના વખતો વખતના ટેક્ષ,લાગત,ચાર્જીસ,સરકારી કાયદા હેઠળના ટેક્ષનો કે ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ કે મેઈન્ટેન્સ ખર્ચનો સમાવેશ કરવામું આવેલ નથી કે જે એક તરફવાળાએ જેતે વખતે અલગથી ચુકવવાનો છેતથા જે તે ઓથોરેટી દ્વારા અપાતાં પાણીની, ગટરની તથા વિદ્યુત જોડાણની લાઈનો, જેવા કામનો મેઈન લાઈનમાંથી યુનીટ સુધી ખર્ચ એક વખત જ બીજી તરફવાળાએ ભોગવવાનો છે.પરંતુ એક તરફવાળાના નામે વિદ્યુત કચેરીમાં જે કાંઈ અલગથી રકમ ભરવાની થાય તો તે એક તરફવાળાએ ભરવાની છે. તથા તે કામો માટે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળા પાસેથી લેખીત મંજુરી તથા નો ઓબજેકશન સર્ટીફીકેટ લેવાનુ રહેશે.વધુમાં સદર યોજનામાં ડ્રેનેજ અંગેની સુવીધા માટે હંગામી ધોરણે ખાળકુવો બનાવી આપવાનો રહશે.

૩) સદર યુનીટના બાંધકામમાં કોઈપણ જાતની વાંધો કે તકરાર, હરકત હોય તો ચાલુ કામે એક તરફવાળાએ બીજી તરફવાળાને જણાવવાની રહેશે.પાછળથી કોઈપણ જાતની તકરારો કે વાંધાઓ ચાલશે નહી કે કરી શકાશે નહી.વધુમાં આપણે બંન્નેવ પક્ષકારો વચ્ચે યુનીટના બાંધકામ અગર તો યુનીટની જમીનની તથા બાંધકામની કિમત બાબત અથવા તો આ કરારના અર્થઘટન બાબત કે યોજનાની શરતો કે કોઈપણ પ્રકારનો ઝઘડો ઉત્પન્ન થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ રાહે ન કરતાં,લવાદ રાહે કરવાનો રહેશે એટલે કે તે અંગેના ઝઘડાની પતાવટ આરબીટ્રેશન એકટની જોગવાઈઓ મુજબ કરવાની રહેશે. અને તે અંગે લવાદનો નિર્ણય બંન્નેવ તરફવાળાઓએ માન્ય રાખવાનો રહેશે. તેમજ નીમેલ લવાદ આપણે બંન્નેવ તરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે.

અમો એક તરફવાળા આથી લખી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે સદરહું યુનીટ હાલ વુડાના અવીકશીત વિસ્તારમાં આવેલ હોઈ, સરકારી-અર્ધ સરકારી કચેરી/સંસ્થાઓ દ્વારા અપાતી પાણી, ડ્રેનેજની સગવડ કોઈપણ પ્રકારે ઉપલબ્ધ નથી કે જેતે ઓથોરેટી દ્વારા કયારે અપાશે, તેની કોઈ જાણ નથી. તેવી જાણ-સમજ સાથે તમો યોજનાના આયોજકો પાસે સ્થસ્થિતિ મુજબના માપ વાળી જમીનમાં બાંધકામ કરવા-કરાવવાનુ નકકી કરેલ હોઈ, તમો યોજનાના આયોજકો સાથે જેતે ઓથોરેટી દ્વારા મેળવી અપાવવા અંગે આગ્રહ રાખી શકાશે નહી કે ભવિષ્યમાં માંગણી કરી-કરાવી શકાશે નહી.

૪) સદર આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ સ્પેશીફીકેશન/પ્લાન મુજબ જ બીજી તરફવાળા બાંધકામ કરશે અને યુનીટમાં શક્ય હોય તેવા જ ઈન્ટરનલ ફેરફાર કરવા માંગે તો તે અંગે વધારાના કામ અંગેનો જે ખર્ચ નક્કી થાય તે થતો વધારાનો ખર્ચ અલગથી એડવાન્સ જ આપવા એક તરફવાળા બંધાયેલા છે.પરંતુ જે તે સ્ટેજનુ બાંધકામ પુર્ણ થઈ ગયા બાદ કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકાશે નહી કે કરાવીશુ નહી કે થઈ શકશે નહી. તથા વધુમાં સદર કરાર હેઠળના યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો બાંધકામ પુર્ણ/સંપુર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી તથા આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ જમીનની તથા થનાર બાંધકામની નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ અવેજ મુજબની કિંમત અમો એક તરફવાળા, તમો બીજી તરફવાળાને સંપુર્ણપણે ચુકતે ન આપીએ ત્યાં સુધી તથા કબજો સંભાળ્યા બદલના કરારમાં બીજી તરફવાળાને સહી કરી ન આપીએ ત્યાં સુધી તમો બીજી તરફવાળા પાસેજ રહેશે અને અમો એક તરફવાળા કોઈપણ પ્રકારે કબજો માંગવા-મંગાવવા હક્કદાર અને અધિકારી રહીશુ નહી.

૫) અમો એક તરફવાળા ચાલુ બાંધકામ દરમ્યાન અધુરા બાંધકામે સદર જગ્યાનો અધુરા બાંધકામનો કબજો માંગી શકીશુ નહી તથા અધુરા કામ દરમ્યાન અગર કામ શરૂ કરવા માટે આ કરારના દીવસથી બીજી તરફવાળાની લેખીત પરવાનગી (એન.ઓ.સી.સર્ટીફીકેટ) સિવાય એક તરફવાળા સદર જગ્યા અગર અધુરા બાંધકામવાળી જગ્યાનો કબજો લઈ શકીશુ નહી અને બાંધકામનો કરાર અન્ય કોઈને લખી/કરી-કરાવી આપીશુ નહી. અને અમો લખી આપનારા સદર બાંધકામ અંગે કોઈપણ પ્રકારે ત્રાહીત ઈસમને સોંપીએ તો એક તરફવાળા સામે ફોજદારી રાહે કાયદેસરના પગલાં ભરી શકશો. તથા આ અંગે કરાર ભંગ થવાથી જે કાંઈ નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો એક તરફવાળા જવાબદાર રહીશુ અને એક તરફવાળા સદર યુનીટનો કબજો લેખીત મંજુરીથી જ લેવા હકકદાર રહીશું.

૬) અમો એક તરફવાળા તરફથી બીજી તરફવાળાને ઉપરોકત નકકી થયેલ સંપુર્ણ કિંમત ચુકવ્યા બાદ એક તરફવાળાને યુનીટનો લેખીત પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપશે સદર હુ યુનીટનો પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો સોંપ્યા પછી/બાદ બીજી તરફવાળાની સદરહુ યુનીટ અંગે કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી તથા કોલમ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ તમો બીજી તરફવાળા ની જાણ/માંગણી કર્યા તારીખથી દિન-૭ માં બાકી પડતો અવેજ ચુકવવામાં અમો એક તરફવાળા ચુકતે કરીએ અગર કસુર કરીએ તો અમારે તમો બીજા પક્ષવાળાને જેતે હપ્તા ટીઠ, હપ્તો તેમજ તેના ઉપર થતુ દર વર્ષે અને સેકન્ડે ૧૮% વ્યાજની નુકશાની સહની રકમ હપ્તાની રકમ ઉપરાંત ચુકવવાની રહેશે.

અમો બંન્નેવ પક્ષકારો આથી સંયુકતપણે સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે આપણી વચ્ચે નકકી થયા મુજબનો સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવી આપેથી, તે સમયે જેતે સ્ટેજના ખુલ્લી જમીન મુજબના કે બાંધકામ મુજબ કે સ્ટેમ્પ એકટ તથા સરકારી નીયમો અનુસારના કાયદાઓને આધીન રહી,અમો એક તરફવાળાના ખર્ચે લખાનાર વેચાણ લેખો-લખાણો, લખાવી લેવા તૈયાર હોઈએ અને બીજી તરફવાળા આનાકાની કરે,તો તેવા પ્રસંગે લખેલ લેખો તથા આ લેખના વિશીષ્ટ અમલ અન્વયે કોર્ટ રાહે જરૂરી વેચાણ લેખો-લખાણો એક તરફવાળા લખી-લખાવી લેવા હકકદાર અને અધિકારી રહીશું. અને સદરહું યોજનાના અંગે કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવતાં સુધીની સમયમર્યાદામાં જરૂરી વેચાણ દસ્તાવેજો લખી-લખાવી લેવાના છે અને રહેશે.

અમો આ લેખના બંન્નેવ પક્ષકારો આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે આપણી વચ્ચે નકકી થયા મુજબ સદરહું આ લેખ હેઠળની મિલકત અંગે નકકી થયા મુજબનો સંપુર્ણ વેચાણ અવેજ ચુકવવાઈ ગયેથી, બાંધકામ પુર્ણ થયેથી સુપ્રત કરનારા કબજો ભોગવટા અન્વયે કબજો ભોગવટો તમો બીજી તરફવાળા,અમો એક તરફવાળાને સુપ્રત કરો ત્યારે, મિલકતના બાંધકામમાં કોઈપણ ખામી હોય તો કબજો સુપ્રત કરે દિનેથી દિન-૩૦ સુધીની સમયમર્યાદામાં ખામીની જાણ કરવાની છે અને રહેશે. અને કબજો સુપ્રત કરેલ દિનેથી દિન-૩૦ બાદ નુકશાની કે દુરસ્તી અંગેની કોઈપણ જાતની જવાબદારી તમો બીજી તરફવાળાની રહેશે નહી.કે કોઈ દાદ-ફરીયાદ કરી-કરાવી શકાશે નહી. તેવી સ્પષ્ટતા સહ આ લેખ લખેલ છે. 3

૭) એક તરફવાળાને સદર બાંધકામ અંગે બેંક,સરકારી સંસ્થા,અર્ધ સરકારી સંસ્થા અગરતો કોઈપણ નાણાંધીરનાર બેંક,પેઢી,ફાયનાન્સ કંપનીમાંથી લોન લેવાની હશે તો સદર યુનીટને લાગતા ઉપલબ્ધ એવા તમામ કાગળો આપી, એન.ઓ.સી જરૂરી યોગ્ય સહી-સંમતીઓ કરી આપશે તથા તે નાણાં ધીરનારને જરૂરીયાત પ્રમાણેની સહી-સંમતીઓ એક તરફવાળા એ કરી આપી,તે અંગે જરૂરી કાગળો તથા લખાણો પણ એક તરફવાળાએ જ લખી આપી,તે અંગે થનારા ખર્ચ પણ એક તરફવાળાએ ભોગવવાનો છે. અને વધુમાં આથી સ્પષ્ટતા કરીએ છીએ કે ઉપરોકત નકકી થયા મુજબ જમીનની તથા થનાર બાંધકામની તથા અન્ય ખર્ચ સહના કુલ વેચાણ અવેજની રકમ અમો એક તરફવાળાએ અમારી જવાબદારીથી ચુકવવી આપવાની હોઈ, કોઈપણ વ્યકિત,નાણાંધીરનાર બેંક,પેઢી,ફાયનાન્સ કંપની વિગેરે પાસેથી, તમો બીજી તરફવાળા સાથે નકકી થયેલ હપ્તાઓ મુજબની રકમ લાવી આપી, પહોચાડવાની તમામ જવાબદારી અમો એક તરફવાળાની જ છે અને રહેશે.

૮) બીજી તરફવાળા ઉપરોકત શરતોને અને આપેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામની રૂપરેખા મુજબ યુનીટનુ બાંધકામ સંપુર્ણ કરવા બંધાયેલા છીએ અને એક તરફવાળા આ કરારની શરતો અને આપેલ સ્પેશીફીકેશન મુજબની વિગતોની પુર્ણ અભ્યાસ કરી સમજી,વિચારી યુનીટનુ બાંધકામ સંપુર્ણ કરાવવા બંધાયેલા છીએ.અને બીજી તરફવાળા દ્વારા થયેલ કામની કિંમત બીજી તરફવાળાની માંગણી મુજબ અમો એક તરફવાળા સમયસર ચુકવવા બંધાયેલા છીએ. તે બંન્નેવ તરફવાળાઓના વંશ,વાલી,વારસો,એસાઈનીઓ,ટ્રાન્સફરીઓ વિગેરે તમામ ને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સદર ઉપર મુજબનો કરાર અમોએ આજરોજ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી, વીચારી, વાકેફ થઈ, બીનકેફ હાલતમાં લખેલ છે.જે અમોને તથા અમારા વંશ,વાલી,વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

<u>લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-</u>

--------------------   ========

સદર કરારની શરતો અને મંજુર થયેલા નકશા મુજબ અને સ્પેશીફીકેશન મુજબ બાંધકામ કરવા અમો બીજી તરફવાળા સહમત છીએ.   ========

<u>બીજી તરફવાળા :-</u>

રાજવીર એરીસ ઈન્ફાટેકએ

નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી ભાગીદાર

હેમ મૃગેન્દ્રભાઈ રાણા

-: બાનાખતનો કરાર :-

આજરોજ તારીખ : /૦૭/૨૦૧૭ ના રોજ 'Empyrean Grassfields' નામની યોજનામાં આવેલ પ્લોટ નં. ...... ની સ્થાવર જમીન-મિલકત વેચાણ આપવા અંગેનો બાનાખતનો કરાર લખી આપનારા-એક તરફવાળા (માલીક) :-

૧) **જતીનભાઈ મહાદેવભાઈ પટેલ** ઉ.વ.આ.૪૪, ધંધો-ખેતી/વેપાર, P.No.**AGHPP1117E**

૨) **મિતુલભાઈ મહાદેવભાઈ પટેલ** ઉ.વ.આ.૪૦, ધંધો-ખેતી/વેપાર, P.No.**APSPP8318R**

૩) **સોનલબેન જતીનભાઈ પટેલ** ઉ.વ.આ.૩૯, ધંધો-ખેતી/વેપાર, P.No.**ALSPP2465R**

તમામ રહેવાસી : મુ.પો.સેવાસી,તા.જી.વડોદરા (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી આપનારા અગર એક તરફવાળા અગર માલીક એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

જોગ સદર બાનાખતના કરારમાં લખી આપનારા-સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી(આયોજક) :-

રાજવીર એરીસ ઈન્ફ્રાટેક (P.No.**AAUFR0219C**) એ નામની ભાગીદારી પેઢી કે જેની ઓફીસ ટી.પી.સ્કીમ નં. ૧, ફા.પ્લોટ નં. ૧૦૦, મુ.પો.સેવાસી, વડોદરા મુકામે આવેલ છે.તેના વતી ભાગીદાર તરીકે **હેમ મૃગેન્દ્રભાઈ રાણા** ઉ.વ.૩૫,ધંધો-વેપાર (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી આપનારા-સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી-આયોજકએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

જોગ સદર બાનાખતનો કરાર લખી લેનારા-બીજી તરફવાળા :-

________________ Age.___,P.No. __________

Add at : ______________________________ (જેમને હવેપછી આ કરારમાં લખી લેનારા અગર બીજી તરફવાળાએ રીતે સંબોધવામાં આવશે.)

અમો લખી આપનારાઓની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની જમીન-મિલકત પૈકીવાળી નીચે પરીશીષ્ટમાં વિગતે વર્ણવેલ જમીન આ બાનાખતના કરાર અન્વયે અમારી રાજીખુશીથી તમો લખી લેનારાને વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરી, નીચેની શરતોને આધીન રહેવાની સ્પષ્ટતાઓ સાથે આ બાનાખતના કરાર ફકત તમો લખી લેનારાને આપણી વચ્ચે નક્કી થયેલ સમજુતીઓની સ્પષ્ટતા કરી, તમારી સગવડતા ખાતર લખી આપેલ હોઈ, જેથી કોઈપણ પ્રકારે માલીકી હક્કો પ્રાપ્ત થતાં ન હોઈ, કોઈપણ પ્રકારે દાદ-ફરીયાદ કરી કરાવી શકાશે નહી.

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

રજી.ડીસ્ટ્રી.અને રજી.સબ ડીસ્ટ્રી.વડોદરા વિભાગ-૪ ના મોજે ગામ **સેવાસીના** જુના સર્વે નં.**૧૫૦/૧/અ, ૧૫૦/૨** ના બ્લોક/સર્વે નં. **૧૨૨** વાળી, ટી.પી.સ્કીમ નં. **૧ (સેવાસી)** ના ફા.પ્લોટ નં. **૧૦૦** વાળી **૮૧૪૯.૦૦** ચો.મી. વાળી બિનખેતીની જમીન કેજેમાં **'Empyrean Grassfields'** નામની યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે.

સદર ઉપરોકત યોજના પૈકીમાં આવેલ પ્લોટ નં. ..... કેજેના પ્લોટનુ માપ ...... ચો.મી. અને વરાડે પડતા વણ વહેચાયેલા સામુહીક વપરાશના રોડ-રસ્તા અને કોમન પ્લોટનુ માપ .... ચો.મી.મળી કુલ માપ ...... ચો.મી.છે.જે જમીન આ કરાર અન્વયે વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરવામાં આવેલ છે.જેની ચતુઃ સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : લાગુ
પશ્ચિમે : લાગુ
ઉત્તરે : લાગુ
દક્ષિણે : લાગુ

૧)   સદર ઉપરોકત વિગતે વર્ણવેલ જમીનના વેચાણ અંગે અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી, તમો લખી લેનારા-બીજી તરફવાળાને સરકારશ્રી તરફથી ઉપ્લબ્ધ જંત્રીના દરોને ધ્યાનમાં રાખી, તે અન્વયેની આપણી વચ્ચે નકકી થયેલ યોગ્ય અને વ્યાજબિ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા. ....=૦૦ પુરામાં આ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનુ નકકી કરેલ છે.જે વેચાણ અવેજની રકમ અમો સંમતી આપનારા-ભાગીદારી પેઢીનાને ચુકવવાનો છે.

સદર બાનાખતના કરાર અન્વયે વેચાણ અવેજના બાનામાં બાનાપેટે રૂા. ....=૦૦ કે જે કે .... **બેંક**ના ચેક નં. .... થી પુરા તમો લખી લેનારા તરફથી મળેલા છે. તે રકમ બાનાપેટે મળ્યાનુ આથી કબુલ કરી તેની આથી પહોચ,પાવતી આપી તે વેચાણ અવેજપેટે મળ્યાનુ કબુલ કરીએ છીએ.

૨)   સદર કરાર હેઠળની જમીનના વેચાણ અંગેનો બાકી રહેતો વેચાણ અવેજ તમો લખી લેનારાએ આજરોજથી માસ-૬(છ) ની અંદર અમો સંમતી આપનારા-આયોજકનાને ચુકવવી આપવાનુ નક્કી કરવામાં આવેલ છે. સદર મુદત દરમ્યાન બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવવીને જ વેચાણ દસ્તાવેજ લખાવી લેવા તમો લખી લેનારા હકકદાર અને અધિકારી છો. અને સદર મુદત દરમ્યાન પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ન ચુકવાય તેવા પ્રસંગે વેચાણ અવેજપેટે ચુકવેલ તમામ રકમ ફોરફીટ થશે અને આ બાનાખત આપોઆપ રદ થયેલું ગણાશે.અને તેવા પ્રસંગે અમો આ લેખ રદ કરવા-કરાવવા હકકદાર અને અધિકારી રહીશું.અને સદર જમીન-મિલકત પર તમો લખી લેનારાનો કોઈપણ પ્રકારે હકકદાવો રહેશે નહી. સદર *આ કરાર હેઠળની જમીન-મિલકતનો પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખી લેનારાને તમારી તરફથી આપણી વચ્ચે નક્કી થયા મુજબના સંપુર્ણ વેચાણ અવેજની રકમ ચુકતે મળતા પાકા વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે સુપ્રત કરવાનો રહેશે.*

સદર કરાર હેઠળની જમીન વેચાણ દસ્તાવેજો સમયે સ્ટેમ્પ,નોંધણી ફી,લખાઈ ફી વિગેરે તમામ ખર્ચ તેમજ સ્ટેમ્પ એકટના કાયદા મુજબ જે કાંઈ ભરવાપાત્ર થતી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી-નોંધણી ફીની રકમ, સરકારી કાયદાઓ મુજબ ભરવાપાત્ર ટેક્ષની રકમો, રેવન્યુ રેકર્ડમાં નામફેર કરવાનો ખર્ચ, વેરા/કોર્પો.ટેક્ષ વિગેરે નીયત દરો મુજબ જે કાંઈ ભરવાના આવે તો વિગેરેની રકમ તમો લખી લેનારાએ અલગથી ભરવાની રહેશે.તેવી સ્પષ્ટ શરત સાથે આ કરાર લખેલ છે.

૩)   વડોદરાના મોજે ગામ **સેવાસી**ના જુના સર્વે નં.**૧૫૦/૧/અ** અને **૧૫૦/૨** ના એકત્રીત બ્લોક/સર્વે નં. **૧૨૨** વાળી, ટી.પી.સ્કીમ નં. **૧ (સેવાસી)** ના અંતિમખંડ નં. **૧૦૦** વાળી જમીનના માલીક, મુખત્યાર અને કબજેદાર **મૈયત ચતુરભાઈ છોટાભાઈ** પટેલના વારસદારો **જડાબેન ચતુરભાઈ પટેલ તથા વિગેરે** પાસેથી, અમો આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળાઓએ સંયુકત ભેગા મળી, તા. **૦૩/૦૪/૨૦૧૪** (હુકમ તા. ૧૨/૦૫/૨૦૧૪) ના રોજ લખેલ રજી. વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધણી નં. **૪૮૬** અન્વયે વેચાણ રાખતાં, સદરહું જમીનના અમો આ લેખના એક તરફવાળા ઓ સંયુકત સહ માલીક,મુખત્યાર અને કબજેદાર થયેલા હતા. જેના રેવન્યુ રેકર્ડ ગામ નમુના નંબર ૭/૧૨ અને ૬ હકપત્રકમાં પડેલ વેચાણ નામફેર નોંધ નં. **૫૮૮૬** અન્વયે કેજે તા.૧૩/૦૧/૨૦૧૫(પ્રમાણીત તા.**૧૩/૦૨/૨૦૧૫**) ના રોજ કરેલ હુકમ નોંધ નં. **૬૦૫૭** અન્વયે મંજુર કરતાં અમો આ લેખ લખી આપનારા-એક તરફવાળાઓના સંયુકત સહ નામે નામફેર થયેલ હતી.

સદરહું ટી.પી.સ્કીમ નં. **૧ (સેવાસી)** ના અંતિમખંડ નં. **૧૦૦** વાળી **૮૧૪૯.૦૦** ચો.મી.જમીન અંગે બિનખેતીનો વાપર,ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવા-કરાવવાની જરૂરી પરવાનગી કલેકટરશ્રી,વડોદરામાંથી તા.૨૪/૦૨/૨૦૧૬ ના રોજ,હુકમ ક્રમાક : એન.એ./એસ.આર/૧૧૦૫ /૨૦૧૫-૧૬, નં.જમીન-ડી-કલમ-૬૫/વશી/૧૧૬૨/૧૧૭૦/૧૬ અન્વયે મેળવેલ પરવાનગી મુજબની બિનખેતીની જમીનના વિકાસ અંગેની જરૂરી પરવાનગી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, વડોદરામાંથી તા.૨૫/૧૦/૨૦૧૬ ના રોજ, પરવાનગી નં.વુડીએ/પ્લાન-૬/પરવાનગી/૫૫/ ૨૦૧૬ અન્વયે મેળવ્યા મુજબ અને મંજુર થયેલ નકશા મુજબ **'Empyrean Grassfields'** 2
નામની યોજનાનુ આયોજન કરેલ છે.

આ લેખના સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી-આયોજક આથી લખી આપી સ્પષ્ટતા કરી જણાવીએ છીએ કે સદર યોજના હેઠળની જમીનના વિકાસ અંગે તા. ૨૯/૦૬/૨૦૧૭ (હુકમ તા.૦૩/૦૭/૨૦૧૭) ના રોજ સબ રજીસ્ટ્રારશ્રી,વડોદરા સમક્ષ નોંધણી નં. ૬૪૭૨ અન્વયે નોંધાયેલ, જરૂરી સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ભરપાઈ કરાવવી લખેલ ડેવલોપમેન્ટના કરાર અન્વયે પ્રાપ્ત થયેલા હક્કો મુજબ યોજનાનુ આયોજન કરી, જરૂરી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની એટલે કે રોડ-રસ્તા, જમીન સમતળ, કોમન પ્લોટ વિકસાવવા, નળ,લાઈટ,ડ્રેનેજ વિગેરેની લાઈનો મેળવવા સહની કાર્યવાહીઓ-વહીવટ વ્યવસ્થા કરી, તમો લખી લેનારાને યોજના પૈકી યુનીટ વેચાણ આપવાનુ નક્કી કરી, વેચાણ વ્યવહારો નક્કી કરી, ચુકવેલ જમીનના અવેજની તથા કરેલ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની કાર્યવાહીઓ અન્વયેના વિકાસ ચાર્જીસ સહના વેચાણ અવેજની રકમ તમો લખી લેનારા પાસેથી સ્વીકારેલ હોઈ, આ લેખમાં સંમતી આપનારા-કન્ફરમીંગપાર્ટી-આયોજક તરીકે સામેલ થઈ સહી કરી આપેલ છે.

૪) સદરહું **'Empyrean Grassfields'** એ નામથી આયોજીત રહેણાંક યોજનાના નામમાં કોઈપણ પ્રકારે ફેરફાર કરવા-કરાવવા અંગે યોજનાના કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓનો કોઈ હક્ક અને અધિકાર નથી કે રહેશે નહી.અને સદર યોજના અંગે ઉપરોકત મેળવેલ મંજુરી અન્વયે મંજુર થયેલ નકશાઓની શરતોને આધીન રહી,તેમાં દર્શાવ્યા મુજબ આ કરારથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ પ્લોટનો વાપર,ઉપયોગ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ પદ્ધતિ મુજબ કોઈપણ પ્રકારે બાંધકામ કર્યા-કરાવ્યા સીવાય,ફકત રહેણાંક માટે કરવાનો હોઈ,યોજનામાં યુનીટ વેચાણ લેનારા માલીકોનાએ કોમન પ્લોટ,કોમન જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાનો,સામુહીક વપરાશની ચીજ વસ્તુઓનો વાપર, ઉપયોગ, ઉપભોગ યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ સહીયારો કરવા-કરાવવાનો રહેશે તથા યોજનાના આંતરીક રોડ-રસ્તામાંથી પસાર થતી નળ,લાઈટ,પાણીની લાઈનો,ડ્રેનેજ લાઈનો,તાર-ટેલીફોન-સ્ટ્રીટ લાઈટની લાઈનોના કનેકશનો /સવલતો લાવવા-લઈ જવા વિગેરે, તેમજ સામુહીક વપરાશની તમામ ચીજવસ્તુ ઓનો વાપર,ઉપયોગ,ઉપભોગ તેનો નીભાવણી, મરમત,નવીન લાવવા અંગેનો ખર્ચ વિગેરે વરાડે પડતા હીસ્સા મુજબ ભોગવી યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ કોઈને અડચણ કે અંતરાવ ન પડે તે રીતે સહીયારો કરવાનો હોઈ, ભવિષ્યમાં તેનો જરૂરી રીપેરીંગ, મરામત ખર્ચ ખામી યુકત લાઈનવાળા જેતે યુનીટ માલીકોએ જ કરી સહીયારી રીતે કરવાનો રહેશે અને તે અંગે આજુબાજુના યુનીટના માલીકોએ જરૂરી તમામ સાથ સહકાર કોઈપણ જાતો વાંધો લીધા સીવાય આપવાનો છે. અને સદરહું યોજના યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ યોજનાની વચ્ચેથી પસાર થતો રોડ કાયમને માટે ખુલ્લો રાખી તેનો સહીયારો વાપર, ઉપયોગ,ઉપભોગ કરવા-કરાવવાનો રહેશે.તેવી સ્પષ્ટ શરતથી આ કરાર લખી આપેલ છે.

૫) સદર યોજનાના આયોજકો રોડ-રસ્તા,કોમન પ્લોટ સહમાં જરૂરીયાત મુજબની સુવીધાઓ માટે કરેલા/થનાર ફેરફારો યોજનાના તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે અને સદર યોજનાના મંજુર થયેલા નકશામાં આયોજન કરનારા જ જરૂરીયાતના સમયે જરૂરી ફેરફારો/સુધારા-વધારા કરી-કરાવી શકશે અને જે તમામ યુનીટ વેચાણ લેનારા સર્વેઓએ માન્ય રાખવાના રહેશે તેમાં કોઈએ પણ,કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવાનો રહેશે નહી કે તકરાર કરી શકશે નહી.અને સદર યોજનાના યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ ભેગા મળી વિકાસ મંડળ યા એશોસીએશનની રચના કરે તો તેમાં ફરજીયાત સભાસદ થઈ તેના નીતી નીયમોનુ ફરજીયાત પાલન કરવાનુ રહેશે. અને નકકી થયા મુજબ લાઈફ ટાઈમ મેઈન્ટેન્સ ખર્ચની રકમ ફરજીયાતપણે આપવાની/જમાં કરાવવાની રહેશે. વધુમાં સદર સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત યોજનાની આજુબાજુમાં આવેલ બ્લોક/સર્વે નંબરો વાળી જમીનમાં જવા-આવવાના રોડ-રસ્તાનો ઉપયોગ કરાવવા, નળ-લાઈટ-ડ્રેનેજ વિગેરેના કનેકશનો-સવલતોનો વાપર,ઉપયોગ કરવા-કરાવવા સહના હક્કો અને અધિકારો અમો લખી આપનારા/યોજનાનુ આયોજન કરનારા પાસે જ અબાધિત રાખેલ હોઈ, તે પ્રાપ્ત થયેલા હકકો અને અધિકારો મુજબ યોજનાના રોડ-રસ્તા સહનો વાપર, ઉપયોગ,ઉપયોગ કરી-કરાવી શકશે. તેમાં યોજનાના કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓ સહ અન્ય કોઈએ પણ, 3

કોઈપણ જાતનો વાંધો ઉઠાવવી શકશે નહી કે તકરાર કરી-કરાવી શકશે નહી. સદરહું સમગ્ર જમીનમાં આયોજીત યોજનાના જેતે ડેડ એન્ડવાળા યુનીટ માલીકોને લખી/વેચાણ આપેલ ડેડ એન્ડવાળી જગ્યા તેઓએ જ માલીકી હક્કે વાપર, ઉપયોગ કરવા-કરાવવા હક્કદાર અને અધિકારી છે.તે અંગે અન્ય કોઈપણ યુનીટ વેચાણ લેનારાઓએ હાલમાં કે ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો વાંધો કે તકરાર કરવા-કરાવવાની રહેશે નહી. તેવી સ્પષ્ટ શરતથી આ કરાર લખી આપેલ છે.

૬) સદર યોજના હેઠળની જમીન અમો લખી આપનારાઓની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે અને તેના આપેલ માલીકી પુરાવાના કાગળો અને ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફીકેટ મુજબ ટાઈટલ ચોકખ્ખા અને કલીયર માર્કેટેબલ છે તેમજ આથી વેચાણ આપવા નકકી કરેલ જમીન વેચાણ આપવાનો અમોને સંપુર્ણ હક્ક અને અધિકાર છે.તેવો પાકો ભરોસો અને વિશ્વાસ આપીને,સદર કરાર અમો લખી આપનારાએ અમારી રાજીખુશીથી વાંચી, સમજી,વીચારી,વાકેફ થઈ, બીનકેફ હાલતમાં લખી આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો સર્વેને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેના સાક્ષી પુરાવારૂપે નીચે અમોએ અમારી પોતાની સહી કરી આપેલ છે.

અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

<u>લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-</u>

૧) ---------------------------- ======

જતીનભાઈ મહાદેવભાઈ પટેલ

૨) ----------------------------

મિતુલભાઈ મહાદેવભાઈ પટેલ ======

૩) ----------------------------

સોનલબેન જતીનભાઈ પટેલ

<u>લખી આપનારા-એક તરફવાળા :-</u>

રાજવીર એરીસ ઈન્ફ્રાટેકએ

નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી ભાગીદાર

હેમ મૃગેન્દ્રભાઈ રાણા