RKT | 5 | MAV

सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL

Government of Gujarat

Certificate of Stamp Duty

RKT | 5 | MAV
3268 | 1 | 21
2018

Certificate No.	:	IN-GJ76842752877871Q
Certificate Issued Date	:	28-Jun-2018 03:10 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ gjshcil01/ RAJKOT/ GJ-RA
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-GJGJSHCIL01016559461989270
Purchased by	:	VICTORIA ENTERPRISE A PARTNERSHIP FIRM
Description of Document	:	Article 5(g-a) Agreement - Construction / Development / Sale / Transfer (Imm. Property)
Description	:	MOTAMAVA RS NO 131P1P2 TPS-23(MOTAMAVA)FP-18/1 SINGLE UNIT-1 S.M.4301-24+COMMON PLOT-1 S.M.517.76
Consideration Price (Rs.)	:	4,00,00,000 (Four Crore only)
First Party	:	VICTORIA ENTERPRISE A PARTNERSHIP FIRM
Second Party	:	BHUPATBHAI LALJIBHAI CHANGELA AND OTHERS
Stamp Duty Paid By	:	VICTORIA ENTERPRISE A PARTNERSHIP FIRM
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	14,00,000 (Fourteen Lakh only)

SHCIL

28 JUN 2018 UP 0006433621

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.

RKT	5	MAV
3268 -	૨	૨૧
2018		

—:: ડેવલપમેન્ટ કરાર ::—

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ તાલુકાના ગામ મોટામવા ના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૧ પૈકી ૧ પૈકી ૨ ની ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૩(મોટામવા) ના એફ. પી. નં.૧૮/૧ ની જમીન ચો.મી.૪૮૧૯—૦૦ તથા એફ. પી. નં.૧૮/૨ ની જમીન ચો.મી.૩૦૭૨—૬૫ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૭૮૯૧—૬૫ માં પાડવામાં આવેલ રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજૂરીવાળી જમીનના યુનીટો પૈકી સીંગલ યુનીટ—૧ ની જમીન ચો.મી.૪૩૦૧—૨૪ તથા તેના કોમન પ્લોટ—૧ ની જમીન ચો.મી.૫૧૭—૭૬ ના તમામ હકકો તથા અધીકારો સહીત સદરહું જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનો ડેવલપમેન્ટ કરાર.

28 JUN 2018

RKT 5 MAV
3268 / ૩ / ૨૧
2018

વિકટોરીયા એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામથી ચાલતી, (PAN AAQFV 4833 J)
ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો:–
(૧) શ્રી ભુપતરાય લાલજી પટેલ,
(૨) શ્રી રતીલાલ ડાયાભાઈ લાલાણી,
(૩) શ્રી અશોકકુમાર રતીલાલ લાલાણી,
(૪) શ્રી અર્જુન અશોકકુમાર લાલાણી,
(૫) શ્રી અલ્પેશ મનસુખભાઈ પટેલ,
(૬) શ્રી પરેશ મનસુખલાલ ચાંગેલા,
(૭) લાલાણી એસોસીએટસ એલએલપી ના અધિકૃત ભાગીદાર,
શ્રી બન્ની રમણીકલાલ પટેલ,
બધા, હિન્દુ, એડલ્ટ, ધંધો:– વેપાર,
બધાનું ઠે. વિકટોરીયા ગાર્ડન, અર્જુન પાર્ટી પ્લોટ પાછળ, સવન સ્ટેટસની બાજુમાં,
નવો ૧૫૦ ફુટનો રીંગ રોડ, મોટામવા, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ.
ભાગીદાર નં.૬ તથા નં.૭ જાતેથી તથા ભાગીદારી પેઢીના,
વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજજે. ::::::: ડેવલપર્સ
(પક્ષકાર નં.૧)

<u>જોગ લખી આપનાર :–</u>

(૧) શ્રી ભુપતભાઈ લાલજીભાઈ ચાંગેલા, ::: તે ૩૦ % ના હિસ્સેદાર
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૭૧, ધંધો:– વેપાર, (PAN ADFPP 9420 K)
ઠે. ૬૧, કિન્નરી એપાર્ટમેન્ટ, પ્રી-રોઝ સ્કૂલની સ્કુલ સામે, કાલાવડ રોડ, રાજકોટ.
(૨) શ્રી પરેશકુમાર મનસુખલાલ ચાંગેલા, ::: તે ૪૦ % ના હિસ્સેદાર
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૩, ધંધો:– વેપાર, (PAN ADFPP 9429 A)
ઠે. "દ્વારકેશ", બ્લોક નં.૩૮/એ, ૫–મહાવીર સોસાયટી, નિર્મલા સ્કુલ રોડ, રાજકોટ.
(૩) શ્રી અશોકકુમાર રતીલાલ લાલાણી, ::: તે ૩૦ % ના હિસ્સેદાર
હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૮, ધંધો:– વેપાર, (PAN ACRPP 1744 K)
ઠે. ફલેટ નં.૫૦૨, અનીશ ગ્રાન્ડ એપાર્ટમેન્ટ, શિવ સંગમ સોસાયટી,
૧૫૦ ફુટનો રીંગ રોડ, રાજકોટ. ::::::: જમીન માલીકો
(પક્ષકાર નં.૨)

2 8 JUN 2018

RKT | 5 | MAV
3268-૫ | ૨૧
2018

આ ડેવલપમેન્ટ કરાર અમો ઉપર લખ્યા બંને પક્ષકારો નીચેની વિગતે અને શરતોએ અરસ–પરસ લખી આપી બંધાઈએ છીએ કે :–

(૧) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, સબ ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટના, રાજકોટ તાલુકાના ગામ મોટામવા ના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૧ પૈકીની ખેડવાણ જમીન એકર ૯–૨૦ ગુંઠા માંહેથી પશ્ચિમ તરફની બીન પીયત પ્રકારની ખેડવાણ જમીન એકર ૩–૦૭ ગુંઠા બરાબર હે.આરે.ચોમી.૧–૨૧–૪૧ અમો પક્ષકાર નં.૧ જમીન માલીકો જોગ. શ્રી નરેન્દ્રસિંહ ભીખુભા જાડેજા વિગેરેએ કરી આપેલ વેચાણ દસ્તાવેજ અ.નં.૧૨૬ તા.૮–૧–૨૦૦૪ થી ખરીદ કરેલ છે. જે અંગેની નોંધ રેવન્યુ રેકર્ડ ગામનો નમુનો નં.૬ માં નોંધ નં.૨૬૭૫ તા.૨૧–૪–૨૦૦૪ થી દાખલ થયેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું ખેડવાણ જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા માટે અમો પક્ષકાર નં.૨ એ રાજકોટના મે. જીલ્લા વિકાસ અધીકારીશ્રી, જીલ્લા પંચાયત કચેરી સમક્ષ અરજી કરતા જીલ્લા વિકાસ અધીકારીશ્રીએ તેમના હુકમનં.લેરેકોક–૬૫– કેસ નં.૩૩૧/૦૫–૦૬/વશી/ ૫૯૯૬/૬૦૦૩ તા.૧૪–૯–૨૦૦૬ થી સદરહું જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપેલ છે. સદરહું બીનખેતી હુકમ મુજબની નોંધ ગામનો નમુનો નં.૬ માં નોંધ નં.૩૯૮૮ તા.૧૮–૯–૨૦૦૬ થી દાખલ થયેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું જમીનમાં ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૩(મોટામવા) અમલમાં આવતા સદરહું ઉપરોકત મોટામવા ના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૧ પૈકી ૧ પૈકી ૨ ની જમીન ચો.મી.૧–૨૧–૪૧ માંથી ૩૫ % મુજબ જમીન કપાત કરી એફ. પી. નં.૧૮/૧ તથા એફ. પી. નં.૧૮/૨ ની કુલ જમીન ચો.મી.૭૮૯૧–૬૫ ફાળવવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૩(મોટામવા) ના એફ. પી. નં.૧૮/૧ તથા એફ. પી. નં.૧૮/૨ ની કુલ જમીન ચો.મી.૭૮૯૧–૬૫ માં રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરાવવા અંગે અમો પક્ષકાર નં.૨ એ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળની કચેરીમાં અરજી કરતા સદરહું રીવાઈઝડ લે–આઉટ પ્લાન જુનીયર નગર નિયોજક રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળની કચેરીએ લે–આઉટ માટેની વિકાસ પરવાનગી નં.રૂડા/ટેક/ડેવ/મોટામવા/૧૬૯/૦૪/૬૬૭૨ તા.૩૧–૧૨–૨૦૧૫ થી મંજુર કરેલ છે. ત્યારબાદ સદરહું રીવાઈઝડ લે–આઉટ રાજકોટના મે. કલેકટર સાહેબએ તેમના હુકમ નં.એન.એ.રીવાઈઝડ પ્લાન કેસ. રજી.નં.૮/૧૫–૧૬ તા.૧–૧૨–૨૦૧૬ થી મંજુર કરેલ છે. આમ, ત્યારથી સદરહું મંજુર થયેલ રીવાઈઝડ

2 8 JUN 2018

RKT | 5 | MAV
3268 - ૩ | ૨
2018

લે–આઉટ પ્લાન મુજબ સીંગલ યુનીટ–૧ ની જમીન ચો.મી.૪૩૦૧–૨૪ તથા કોમન પ્લોટ–૧ ની જમીન ચો.મી.૫૧૭–૭૬ ના તમામ હકકો તથા અધીકારો સહીત તથા સીંગલ યુનીટ–૨ ની જમીન ચો.મી.૨૬૭૨–૬૦ તથા કોમન પ્લોટ–૨ ની જમીન ચો.મી.૪૦૦–૦૫ ના તમામ હકકો અને અધીકારો સહીત સદરહું બીનખેડવાણ જમીન અમો પક્ષકાર નં.૨ જમીન માલીકોના સંયુકત, કબજા, ભોગવટા અને માલીકીની આવેલ છે. તેમાં પક્ષકાર નં.૨ જમીન માલીકો સિવાય અન્ય કોઈનો કોઈ પણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત કે હિસ્સો નથી તેનું વેચાણ,વહિવટ અને વહેવાર કરવાનો અમો પક્ષકાર નં.૨ જમીન માલીકોને સંપુર્ણ હકક અને અધીકારછે.

(૨) સદરહું રાજકોટ તાલુકાના ગામ મોટામવા ના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૧ પૈકી ૧ પૈકી ૨ ની ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૩(મોટામવા) ના એફ. પી. નં.૧૮/૧ ની જમીન ચો.મી.૪૮૧૯–૦૦ તથા એફ. પી. નં.૧૮/૨ ની જમીન ચો.મી.૩૦૭૨–૬૫ મળી કુલ જમીન ચો.મી.૭૮૯૧–૬૫ માં પાડવામાં આવેલ રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેડવાણ અને ઈમારત બાંધવાની મંજુરીવાળી જમીનના યુનીટો પૈકી સીંગલ યુનીટ–૧ ની જમીન ચો.મી.૪૩૦૧–૨૪ તથા તેના કોમન પ્લોટ–૧ ની જમીન ચો.મી.૫૧૭–૭૬ ના તમામ હકકો તથા અધીકારો સહીત સદરહું જમીન ઉપર "વીકટોરીયા ગાર્ડન" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં બે હાઈરાઈઝ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરવા અંગેનો આ ડેવલપમેન્ટનો કરાર નીચેની શરતોએ આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

<u>–:: શરતો ::–</u>

(૧) સદરહું આ જમીનની બજારકિંમત આપણે બંને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસની સમજુતીથી રૂા.૪,૦૦,૦૦,૦૦૦/– અંકે રૂપીયા ચાર કરોડ પુરા નકકી કરવામાં આવે છે અને તેના ઉપર નિયમ મુજબ થતી સ્ટેમ્પ ડયુટી વાપરીને આ ડેવલપમેન્ટ કરાર આજરોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રૂબરૂ હાજર રહી રજીસ્ટર કરવામાં આવે છે.

(૨) સદરહું અમો પક્ષકાર નં.૨ ની માલીકીની ઉપરોકત જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે તમો પક્ષકાર નં.૧ ના એ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળની કચેરીમાંથી બાંધકામ વિકાસ માટેની પરવાનગી નં.રૂડા/ટેક/ડેવ/મોટામવા/૬૭૭/૧૭/૩૯૮૯

28 JUN 2018

RKT 5 MAV
3268 - ૬ / ૨૧
2018

તા.૨૭-૬-૨૦૧૮ થી મેળવી બિલ્ડીંગ પ્લાન અમો પક્ષકાર નં.૨ જમીન માલીકના નામે મંજુર કરાવેલ છે. સદરહું મંજુર થયેલ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ સદરહું જમીન ઉપર તમો પક્ષકાર નં.૧ ના એ "વીકટોરીયા ગાર્ડન" ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં બે હાઈરાઈઝ રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીંગોનું બાંધકામ કરવાનું છે.

(૩) સદરહું આપણે બંને પક્ષકારોએ સાથે મળીને ફલેટ ખરીદનારાઓ જોગના ફલેટના સાટાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજો સબ રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રૂબરૂ હાજર રહીને કરી આપવાના છે પરંતુ ફલેટનું વેચાણ કરવાની સંપુર્ણ કાર્યવાહી અને જવાબદારી ડેવલપર્સની છે. સદરહું ફલેટના સાટાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજ ખરીદનારના ખર્ચે કરી આપવાના છે ત્યારે પક્ષકાર નં.૨ ના જમીન માલીક તરીકે જમીનની કિંમત મળી ગયા અંગેની કબુલાત આપશે તથા પક્ષકાર નં.૧-ડેવલપર્સ માત્ર બાંધકામ અંગેની કિંમત મળી ગયા અંગેની કબુલાત આપશે આ રીતે બંને પક્ષકારો વચ્ચેની અરસ-પરસની સમજુતીથી આ ડેવલપમેન્ટ કરાર કરવામાં આવે છે.

(૪) સદરહું જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગેના બિલ્ડીંગ પ્લાન ડેવલપર્સએ પોતાના ખર્ચે મંજુર કરાવેલ છે અને જરૂર પડે તો તમો ડેવલપર્સ રીવાઈઝડ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવી શકશો અને બાંધકામ પુર્ણ થયે વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર (કંમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ) મેળવી શકશો તેમાં અમો પક્ષકાર નં.૨ ના એ સહીઓ કરી આપવાની છે તથા રૂબરૂ હાજર રહેવાની જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં રૂબરૂ હાજર રહેવાનું છે.

(૫) સદરહું જમીનનો કાયદેસરનો કબજો અને ભોગવટો અમો પક્ષકાર નં.૨ જમીન માલીક નો છે. તેમાં અન્ય કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો ભાગભાગ,હકક, હિત, હિસ્સો નથી. સદરહું જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારનું લેણું, કરજ કે ગીરો બોજો ઉભો કરેલ નથી તેમજ સદરહું જમીન ઉપર લોન મેળવેલ નથી કે જામીનગીરી સ્વીકારેલ નથી તેમજ સદરહું જમીન અંગે કોઈપણ કોર્ટ કે કચેરીમાં કોઈપણ પ્રકારના દરદાવા કે વાંધા તકરાર પેન્ડીંગ નથી. સદરહું જમીન કે તેના કોઈપણ ભાગ અમો પક્ષકાર નં.૨ ના એ કોઈને તબદીલ કરેલ નથી કે તબદીલ કરવા એગ્રીમેન્ટ કરેલ નથી કે ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ કરેલ નથી પક્ષકાર નં.૧ એટલે કે ડેવલપર્સ ઉપરોકત જણાવેલ જમીનનું ટાઈટલ કલીયર તપાસી મીલકતમાં ડેવલપમેન્ટ કરવાનું નકકી કરેલ છે તેમ છતાં ટાઈટલ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ કારણોસર વાદવિવાદ થાય તો તે જમીન માલીકે દુર કરાવી આપવાના છે.

2 8 JUN 2018

RKT	5	MAV
3268 -	7	૨૧
2018		

... ૬ ...

(૬) સદરહું ઉપરોક્ત જણાવ્યા મુજબ તમામ મીલ્કતનું વેચાણ થાય તેના સાટાખત તથા દસ્તાવેજો રજીસ્ટર કરવામાં આવે તે સમયે તેવા ખરીદનારાઓ તરફથી જે અવેજની રકમ ચેકથી, ડ્રાફ્ટથી, પે–ઓર્ડરથી વિગેરે કોઈપણ રીતે આવે તે તમામ રકમ પક્ષકાર નં.૧ એટલે કે વિક્ટોરીયા એન્ટરપ્રાઈઝ ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીએ પોતાના નામે અને ખાતે લેવાની છે તે માટે અમો પક્ષકાર નં.૨ જમીન માલીક સમંત છીએ. આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ જે ડેવલપમેન્ટ કરવામાં આવે તે સઘળુ ડેવલપમેન્ટ પક્ષકાર નં.૧ ડેવલપર્સ એ કરેલ હોય આ સઘળા ડેવલપમેન્ટના સરકારી–અર્ધ સરકારી ટેક્ષની જવાબદારી પક્ષકાર નં.૧ ડેવલપર્સની રહેશે તેમજ ઈન્કમટેક્ષ, ટી.ડી.એસ., જી.એસ.ટી. કે અન્ય કોઈપણ ટેક્ષ કે વેરો ભરવો પડે એ પક્ષકાર નં.૧ ડેવલપર્સએ ભરવાનો રહેશે.

(૭) જમીન માલીક ડેવલપર્સને સદરહું જમીન ડેવલપ કરવા હકક આપે છે તથા તે માટે સંપૂર્ણ સત્તા આપે છે તે બાંધકામ કરવાનું લાયસન્સ ગણાશે તથા ઈન્ડીયન ઈઝમેન્ટ એકટ હેઠળની જોગવાઈઓ મુજબ લાયસન્સ ગણવામાં આવશે. જમીનમાંનો પ્રવેશ માત્ર બાંધકામના હેતુ માટેનો ગણાશે જમીનનો કબજો મુળ જમીન માલીકનો ચાલુ રહેશે.

(૮) સદરહું જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા અંગે પક્ષકાર નં.૧ ડેવલપર્સના તેઓને યોગ્ય લાગે તે આર્કીટેક, એન્જીનીયર, કોન્ટ્રાકટર, સુપરવાઈઝર, મેનેજર બાંધકામ કરવા માટે અન્ય માણસો રાખી શકશે તે અંગે પક્ષકાર નં.૨ જમીન માલીકએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

(૯) સદરહું જમીન ઉપર મંજુર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ, કામકાજ ડેવલપર્સ પોતે કરી શકશે અગર કરાવી શકશે બાંધકામમાં રોકવામાં આવેલ કોન્ટ્રાકટર, સુપરવાઈઝર, કડીયા, રોજમદાર વિગેરેને મહેનતાણા તથા બાંધકામને લગતી અન્ય તમામ જવાબદારી ડેવલપર્સની રહેશે ચણતર વિગેરેનો તમામ ખર્ચ ડેવલપર્સ કરશે આવા કોઈ ખર્ચ માટે જમીન માલીક જવાબદાર રહેશે નહી. તદઉપરાંત આવા કામ માટે માલસામાનની કે બિલ્ડીંગમાં વપરાયેલ મટીરીયલ્સની તમામ પ્રકારની સઘળી જવાબદારી ડેવલપર્સની રહેશે અને તેવા કોઈપણ તકરારી પ્રશ્નો અંગે ડેવલપર્સ જવાબદાર રહેશે તે અંગે જમીનમાલીકની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહી.

28 JUN 2018

RKT 5 MAV
3268 / ૪ / ૨૧
2018

(૧૦) જમીન માલીકે જમીન ડેવલપ કરવા માટે લાયસન્સી તરીકે મીલ્કતમાં પ્રવેશ કરવા પરવાનગી આપેલ છે બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર થયેથી તે અંગેના તમામ ચડત વેરાઓ, ગ્રામ પંચાયત ટેક્ષ, હાઉસ ટેક્ષ, શિક્ષણ વેરો વિગેરે ડેવલપર્સે ભોગવવાના રહેશે. જ્યારે સદરહું મીલ્કતના ખરીદનારને સદરહું મીલ્કતનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યારે જમીન માલીક તથા ડેવલપર્સના કહેવાથી પોતાનો અવેજ મળ્યેથી કબજો સોંપવાની સંમતી આપવાની છે. સદરહું મીલ્કત ખરીદનાર કબજો સંભાળે ત્યારથી તમામ પ્રકારના કરવેરાઓ તેઓએ ચુકવવાના રહેશે તેમજ તેવા મીલ્કત ધારકોએ વેરા આકારણી થઈ ન હોય તો વેરા આકારણી તથા નામ ફેરથી કાર્યવાહી પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.

(૧૧) જમીન માલીકએ આ ડેવલપમેન્ટ કરવાની રૂઈએ જમીન ડેવલપ કરવા પરવાનગી આપેલ છે. આ જમીનના ડેવલપમેન્ટ કરારના રજીસ્ટ્રેશન ખર્ચ, સ્ટેમ્પ ડયુટી કે અન્ય કોઈ ખર્ચ સરકારી કે અર્ધ સરકારી કરવાના થાય તો તેનો તમામ ખર્ચ ડેવલપર્સે કરવાનો રહેશે અને તે અંગેની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી જમીન માલીકની રહેશે નહી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

(૧૨) સદરહું જમીન ઉપર ડેવલપર્સ દ્વારા કરવામાં આવેલ મીલ્કતનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી જે–કાંઈ રો મટીરીયલ્સ, લોખંડ, સિમેન્ટ, લાકડુ, રેતી, ચુનો, માલ–મશીનરી, ઓજાર, હથિયાર વિગેરે જે કાંઈ પણ વધે તેનો સંપુર્ણ માલીકી હકક ડેવલપર્સનો રહેશે જેમાં જમીન માલીકનો કોઈપણ પ્રકારનો હકક રહેશે નહી.

(૧૩) સદરહું જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનું તથા તે પુર્ણ થવા બાદ કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવા સુધી તમામ પ્રકારની જવાબદારી આપણે બંને પક્ષકારો પૈકી પક્ષકાર નં.૧ ડેવલપર્સની છે અને તે અંગે ભવિષ્યમાં કોઈ વાંધો કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તે અંગે પક્ષકાર નં.૨ જમીન માલીકની આ અંગેની કોઈ જવાબદારી થતી નથી.

(૧૪) આ ડેવલપમેન્ટ કરારની રૂએ બાંધકામ કરતા કોઈ પણ વ્યકિત, મજુર કે અન્ય કોઈને જાનહાની થાય કે વાગી જાય કે અન્ય કોઈપણ રીતે અકસ્માત થાય તેની નુકશાનીની તમામ જવાબદારી પક્ષકાર નં.૧ ડેવલપર્સની રહેશે જમીન માલીકની

2 8 JUN 2018

RKT	5	MAV
3268	૧	૨૧
2018		

કોઈપણ જાતની જવાબદારી રહેશે નહી તે અંગેના જે કાંઈ પણ વિમા લેવાના થાય અને પ્રીમીયમ ભરવાના થાય તેવી તમામ પ્રકારની રકમ પક્ષકાર નં.૧ ડેવલપર્સે ચુકવવાની છે.

(૧૫) આપણે બંને પક્ષકારો પૈકી પક્ષકાર નં.૨ ની માલીકીની જમીનના ટાઈટલ ડીડઝ પક્ષકાર નં.૨ જમીન માલીકની પાસે છે. સદરહું ટાઈટલ ડીડઝ જયારે જરૂર પડે ત્યારે બીજા પક્ષકારનાએ જોવા બતાવવા આપવાના છે.

(૧૬) આ ડેવલપમેન્ટ કરારની રૂએ પક્ષકાર નં.૧ ડેવલપર્સને તેઓએ બાંધકામ કરેલ મીલ્કત વેચાણ કરવા અંગેનો સંપુર્ણ હકક અધીકાર છે જયારે પક્ષકાર નં.૨ જમીન માલીકને તેઓની જમીનની વેચાણ કિંમતના અવેજની રકમ લેવાના તેઓને હકક અધીકાર છે.

(૧૭) આ ડેવલપમેન્ટ કરારમાં જણાવેલ શરતોના અર્થઘટન બાબતે કોઈપણ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવી તકરારોનું નીરાકરણ લાવવાનું થાય તો તેવી તમામ પ્રકારની તકરારોનું નિવારણ લાવવાના પ્રશ્નો કોર્ટમાં જતા પહેલા લવાદથી નિર્ણય મેળવવાનો રહેશે અને તેમજ સદરહું મીલ્કતના ખરીદનાર એટલે કે મીલ્કત ધારકો વચ્ચે કોઈપણ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેવી તકરારની સંપુર્ણ જવાબદારી પરીણામ ખર્ચ વિગેરે ડેવલપર્સે ભોગવવાનો છે અને તેવી તમામ તકરારોના નિકાલ લાવવાનો હકક, અધીકાર રાજકોટની અદાલતના હુકમને આધીન રહેશે અને તેવી તકરારો અંગે જમીન માલીકની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

(૧૮) સદરહું પક્ષકાર નં.૨ એટલે કે જમીન માલીકએ આ ડેવલપમેન્ટ કરારથી પક્ષકાર નં.૧ ડેવલપર્સને જમીન ડેવલપ કરવાના તમામ હકક આપેલ છે તેથી The Real Estate(Regulation and Development) Act-2016 હેઠળના તમામ નિયમો તથા જોગવાઈઓનું પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી પક્ષકાર નં.૧ની એટલે કે ડેવલપર્સની છે તે અંગે પક્ષકાર નં.૨ એટલે કે જમીન માલીકની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી થતી નથી જેની આથી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે.

28 JUN 2018

RKT	5	MAV
3268	૧૦	૨૧
2018		

ઉપરોક્ત ડેવલપમેન્ટ કરાર આપણે બંને પક્ષકારોએ વાંચી, સમજી, વિચારી, બીનકેફે કોઈપણ જાતના દબાણને વશ થયા વગર, રાજીખુશીથી, જીવ કાયમ રાખી કરી આપેલ છે જે આપણે બંને પક્ષકારોને તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસો વિગેરેને કબુલ મંજૂર અને બંધનકર્તા રહેશે જે બદલ આપણે બંને પક્ષકારોએ સહીઓ કરી શાખો નખાવી આપેલ છે.

રાજકોટ

તા.૨૮–૬–૨૦૧૮

અત્ર:::::::::::::::::::::::::::::::::::: મતુ અત્ર:::::::::::::::::::::::::::::::::::: શાખ

શ્રી પરેશ મનસુખલાલ ચાંગેલા

૧.

૨.

શ્રી બન્ની રમણીકલાલ પટેલ
(તેઓ બંને વિકટોરીયા એન્ટરપ્રાઈઝના ભાગીદાર દરજ્જે જાતેથી તથા ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે)

—:: પક્ષકાર નં.૧ –ડેવલપર્સ ::—

શ્રી ભુપતભાઈ બાલકાભાઈ ચાંગેલા

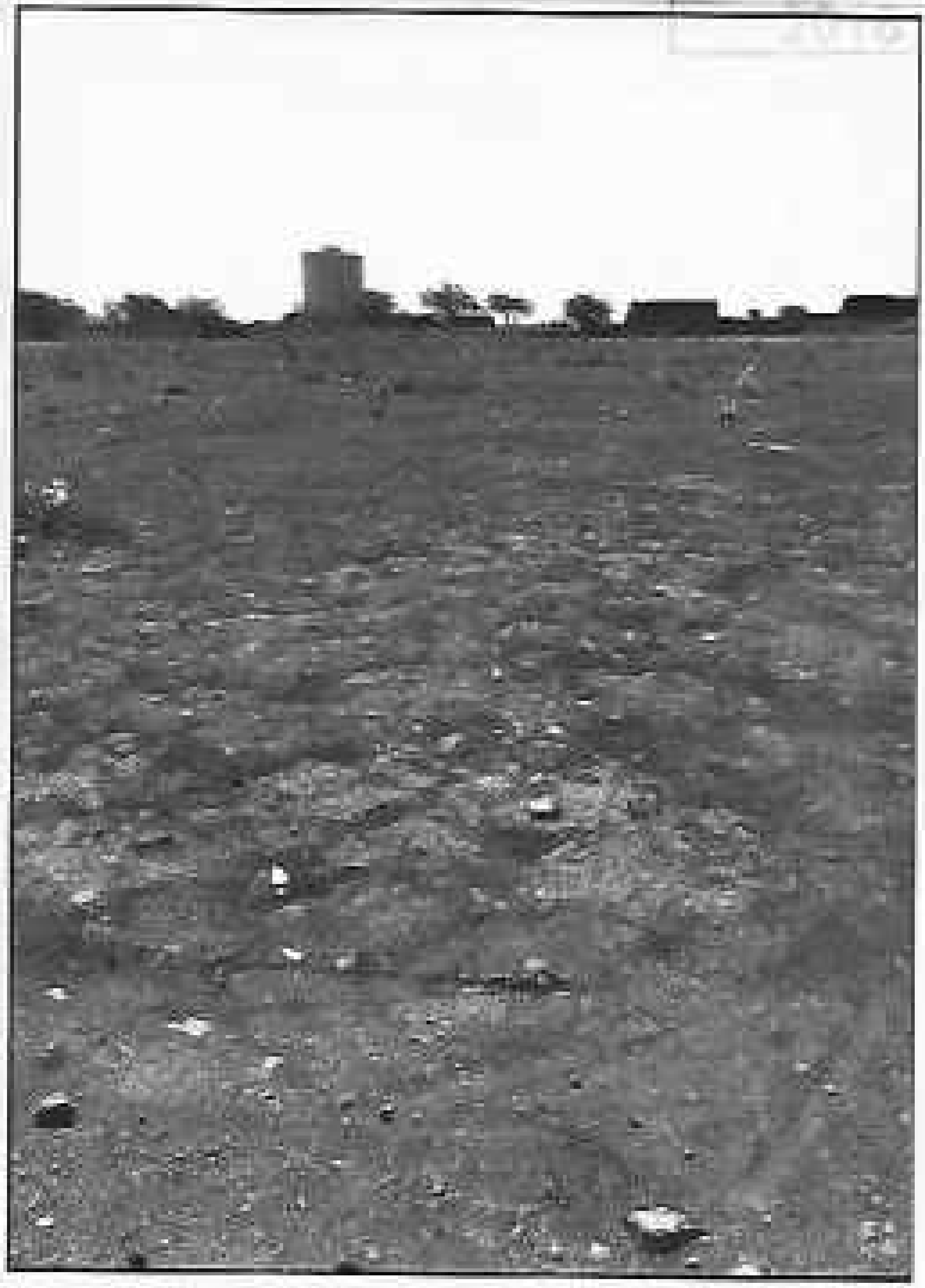
શ્રી પરેશકુમાર મનસુખલાલ ચાંગેલા

શ્રી અશોકકુમાર રતીલાલ બાવાણી

—:: પક્ષકાર નં.૨ –જમીન માલીકો ::—

2 8 JUN 2018

RKT | 5 | MAV
3268 | ૧૧ | ૨૧



મીલકતનું પોસ્ટલ સરનામું :- રાજકોટ તાલુકાના ગામ મોટામવા ના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૧ પૈકી ૧ પૈકી ૨ ની બીનખેડવાણ જમીનના યુનીટો પૈકી સીંગલ યુનીટ-૧ ની જમીન ચો.મી.૪૩૦૧-૨૪ તથા તેના કોમન પ્લોટ-૧ ની જમીન ચો.મી.૫૧૭-૭૬

ડેવલપર્સ :- ૧.........................

૨.........................

જમીન માલીકો :- ૧.........................

૨......................... ૩.........................

2 8 JUN 2018

RKT 5 MAV

મીલ્કતનું પોસ્ટલ સરનામું :- રાજકોટ તાલુકાના ગામ મોટામવા ના રેવન્યુ સર્વે નં.૧૩૧ પૈકી ૧ પૈકી ૨ ની બીનખેડવાણ જમીનના યુનીટો પૈકી સીંગલ યુનીટ–૧ ની જમીન ચો.મી.૪૩૦૧–૨૪ તથા તેના કોમન પ્લોટ–૧ ની જમીન ચો.મી.૫૧૭–૭૬

RKT	5	MAV
3268	12	૨૧
2018		

ડેવલપર્સ :- ૧. ....

૨. ....

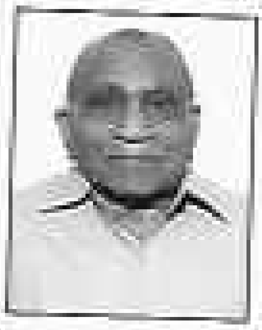
જમીન માલીકો :- ૧. ....

૨. .... ૩. ....

28 JUN 2018

RKT	5	MAV
3268	13	21
2018		

...૧૨...



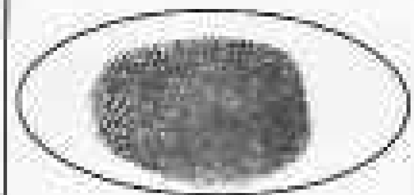
જમીન માલીક નં.૧ :— શ્રી ભુપતભાઈ લાલજીભાઈ ચાંગેલા(ડા.હા.ના અંગુઠાનું નીશાન)

જમીન માલીક નં.૨ :— શ્રી પરેશકુમાર મનસુખલાલ ચાંગેલા(ડા.હા.ના અંગુઠાનું નીશાન)

જમીન માલીક નં.૩ :— શ્રી અશોકકુમાર રતીલાલ લાલાણી(ડા.હા.ના અંગુઠાનું નીશાન)

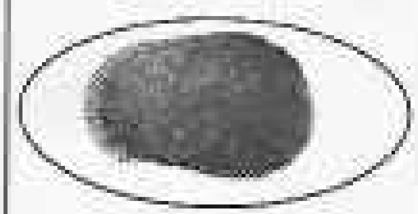
28 JUN 2018

RKT	5	MAV
3268-	14	21
2018		



ડેવલપર્સ :–

શ્રી પરેશ મનસુખલાલ ચાંગેલા (ડા. હા. ના અંગુઠાનું નીશાન)
તે વિકટોરીયા એન્ટરપ્રાઈઝના ભાગીદાર દરજ્જે જાતેથી તથા
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે

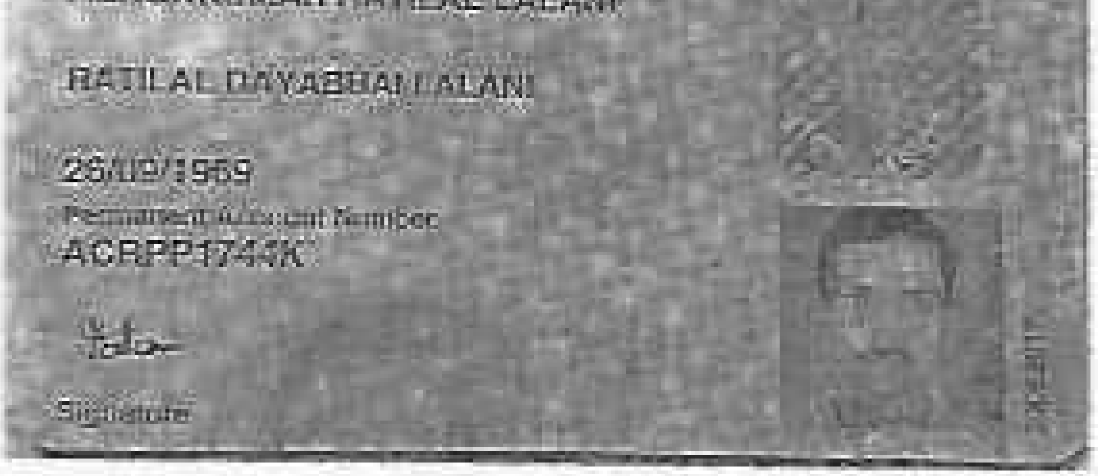


ડેવલપર્સ :–

શ્રી બન્ની રમણીકલાલ પટેલ (ડા. હા. ના અંગુઠાનું નીશાન)
તે વિકટોરીયા એન્ટરપ્રાઈઝના ભાગીદાર દરજ્જે જાતેથી તથા
ભાગીદારી પેઢીના વહીવટકર્તા ભાગીદાર દરજ્જે

28 JUN 2018

RKT | 5 | MAV
3268
2018



2 8 JUN 2018

RKT | 5 | MAV
3268 / 16 / ૨૧
2018

ડેવલપમેન્ટ કરાર અ. નં. ૩૨૬૮.... તા.૨૯-૬-૨૦૧૮

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

અ.નં.	પ્રશ્ન	જવાબ(હા કે ના)
	લખી આપનાર, સંમતી આપનાર કે તેઓના કુ.મુ.ને પુછવાના પ્રશ્નો:	
૧.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબ મોટામવા ના રે. સર્વે નં.૧૩૧ પૈકી ૧ પૈકી ૨ ની બીનખેડવાણ જમીનના યુનીટો પૈકી સીંગલ યુનીટ-૧ નીજમીન ચો.મી.૪૩૦૧-૨૪ તથા તેના કોમન પ્લોટ-૧ ની જમીન ચો.મી.૫૧૭-૭૬ નો ડેવલપમેન્ટ કરાર કરી આપેલ છે ?	હા
૨.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની સીંગલ યુનીટ-૧ ની જમીન તથા તેના કોમન પ્લોટ-૧ ની જમીનનો ડેવલપમેન્ટ કરાર કરી આપેલ છે ?	હા
૩.	લેખમાં દર્શાવ્યા મુજબની વિગતે અવેજની રકમ મળેલ છે ?	—
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 ?	—
૬.	પાવર ઓફ એટર્ની ના લેખમાં પાવર ઓફ એટર્ની આપનાર વ્યકિત/ઓ એ સહી/અંગુઠાનું નિશાન કરેલ છે ?	—
૭.	પાવર ઓફ એટર્ની નો લેખ દસ્તાવેજની તારીખે અમલમા છે ?	—
૮.	ઓળખ આપનાર સારૂ તમને ઓળખતા હોય તેવી વ્યકિતઓ સાથે લાવ્યા છો ?	હા
	ઓળખાણ આપનારને પુછવાના પ્રશ્નો:	
૧.	દસ્તાવેજ લખી આપનાર વ્યકિતએ કે જેઓએ કબુલાત આપી તેઓને તમે જાતે ઓળખો છો ?	હા
૨.	દસ્તાવેજમાં લખેલ નામ અને કબુલાત આપનાર વ્યકિત એક જ છે ?	હા
૩.	કોઈ વ્યકિતએ ખોટું નામ ધારણ કરીને કબુલાત આપી નથી એવી તમે ખાત્રી આપો છો ?	હા

લખી આપનારની સહી

ઓળખાણ આપનારની સહી

A. D. Vasant

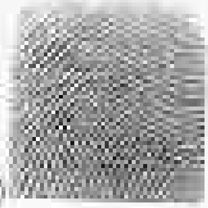
સબ રજીસ્ટ્રાર
રાજકોટ ઝોન નં.૫

28 JUN 2018

RKT/5/MAV		
3268	17	21
2018		

28/06/2018 3:37:50 pm   Version 1.1.2018.5

અનુક્રમ નંબર ૩૨૬૮ સને ૨૦૧૮
ના જુન માસની ૨૮ મી તારીખે
૧૫ થી ૧૬ વાગ્યાની વચ્ચે રાજકોટ - ૫ - મવા
સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજુ કર્યો.



ધની રમણીકલાલ પટેલ તે સાગર એસોસીએટસ
ભાગીદારીના અધિકૃત ભાગીદાર

પહોંચ નંબર: ૨૦૧૮૨૨૫૦૦૫૮૧૬
ફી પહોંચી છે તે

	રૂ. પૈસા
રજીસ્ટ્રેશન ફી	૩૦૦૦૦૦
નકલ કરવા ની ફી સાઇડ / ફોલીયો (22)	૨૨૦
અન્ય ફી	૦
કુલ એકંદરે રૂ.	૩૦૦૨૨૦

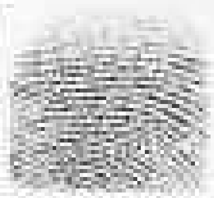
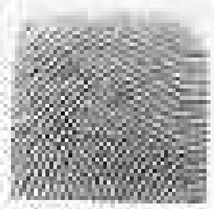
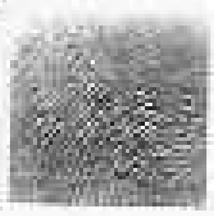
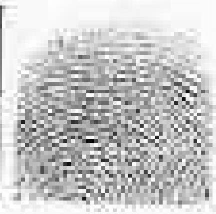
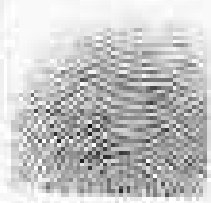
(V B Tankariya)
સબ રજીસ્ટ્રાર
રાજકોટ - ૫ - મવા

(V B Tankariya)
સબ રજીસ્ટ્રાર
રાજકોટ - ૫ - મવા

RKT/5/MAV

3268 | ૧૮ | ૨૧

2018

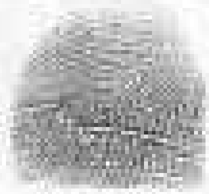
અનુ. નંબર	પક્ષકારનું નામ અને સરનામુ	ઉંમર	ફોટોગ્રાફ	ડા.હા.અં.ની છાપ	સહી
લખી આપનાર					
૧.૦૦૦	પટેલ મનસુખભાઈ [illegible] તે વીરડાવીયા કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરીકે પોતે તથા અન્ય ભાગીદારો 1) ભુપતભાઈ [illegible] પટેલ 2) નીતિન [illegible] 3) મહેન્દ્રકુમાર [illegible] 4) અર્જુન [illegible] 5) [illegible] પટેલ વતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરીકે (પેઢીના પાન નં.AAQFV 4833 J). (તે રહેવાસી [illegible] અર્જુન પાર્ક [illegible] 150 ફુટ રીંગ રોડ, [illegible] રાજકોટ	[illegible]			
૨.૦૦૦	[illegible] પટેલ તે [illegible] [illegible] તે વીરડાવીયા કન્સ્ટ્રક્શનના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરીકે પોતે તથા અન્ય ભાગીદારો 1) ભુપતભાઈ [illegible] પટેલ 2) નીતિન [illegible] 3) મહેન્દ્રકુમાર [illegible] 4) અર્જુન [illegible] 5) [illegible] પટેલ વતી ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદાર તરીકે (પેઢીના પાન નં.AAQFV 4833 J). (તે રહેવાસી [illegible] અર્જુન પાર્ક [illegible] 150 ફુટ રીંગ રોડ, [illegible] રાજકોટ	[illegible]			
૩.૦૦૦	[illegible] (તે 30 [illegible]) તે જમીન માલીક 61-[illegible] [illegible] રાજકોટ PANNO:ADFPP9420K	[illegible]			
૪.૦૦૦	[illegible] (તે 40 [illegible]) તે જમીન માલીક [illegible] [illegible] નં. 384, [illegible] [illegible] રાજકોટ PANNO:ADFPP9429A	[illegible]			
૫.૦૦૦	મહેન્દ્રકુમાર [illegible] (તે 30 [illegible]) તે જમીન માલીક ફ્લેટ નં. 502, [illegible] [illegible] 150 ફુટ રીંગ રોડ, રાજકોટ PANNO:ACRPP1744K	[illegible]			

દસ્તાવેજ લખી આપનાર આ દસ્તાવેજ લખી આપ્યાનું કબૂલ કરે છે.

RKT/5/MAV		
3268	19	21
2018		

28/06/2018 3:37:50 pm Version 1.1.2018.5

૧ [illegible]
C/O [illegible]
[illegible]



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

૧ A. D. Vasant

તારીખે ૨૮ માહે જુન-૨૦૧૮

V B Tankariya
સબ રજીસ્ટ્રાર
રાજકોટ - 5 - મવા

બજાર કિંમત નક્કી કરવા અંગેનું
ફોર્મ નં. ૧ રજુ કરેલ છે.
તારીખ : ૨૮/૦૬/૨૦૧૮

V B Tankariya
સબ રજીસ્ટ્રાર
રાજકોટ - 5 - મવા

RKT/5/MAV		
3268	20	21
2018		

ઇન્કમટેક્ષ [illegible] ની જોગવાઇ મુજબ (૧) પાન નં./ઇ.ફ.ર. નંબર દર્શાવેલ છે. ફોર્મ ભરાઇ કરવામાં આવેલ છે.

- આધારકાર્ડ નંબર
- [illegible] નંબર
- [illegible] આધારકાર્ડ નંબર

તારીખ : ૨૮/૦૬/૨૦૧૮

(V B Tankariya)
સબ રજીસ્ટ્રાર
રાજકોટ - 5 - મવા

આ સાથે [illegible], આપનાર તથા ઓળખનાર [illegible] ઓળખ [illegible] પુરાવા [illegible] છે.

તારીખ : ૨૮/૦૬/૨૦૧૮

(V B Tankariya)
સબ રજીસ્ટ્રાર
રાજકોટ - 5 - મવા

RKT/5/MAV		
3268	21	21
2018		

૧ નંબરની બુકમાં ૩૨૬૮ નંબરે નોંધ્યો છે.

તારીખ : ૨૮/૦૬/૨૦૧૮

V B Tankariya

સબ રજીસ્ટ્રાર

રાજકોટ - 5 - માવા

[illegible] ૨૨/૦૫/૨૦૧૬ ના પરિપત્ર [illegible] થી [illegible] તથા તા.[illegible] ના પરિપત્ર [illegible] થી [illegible] મુજબ [illegible] ૨ ચીપ
[illegible] અમલ [illegible] -૧૯૦૮ ની કલમ -૩૪,૩૫,૫૮ અને ૫૯ [illegible] પૂરી કરી.

V B Tankariya

"સબ રજીસ્ટ્રાર"

S.R.O-Rajkot - 5 Mava

રજીસ્ટ્રેશન પહોંચ

પહોંચ નંબર: [illegible] દસ્તાવેજ નંબર: [illegible] દસ્તાવેજ વર્ષ: ૨૦૧૮

તા: [illegible] માસ: [illegible] સને: ૨૦૧૮

દસ્તાવેજનો પ્રકાર: [illegible] પહોંચ ફી: [illegible]

રજુ કરનારનું નામ: [illegible]

નીચે પ્રમાણે ફી મળી છે

	રૂ.	પૈસા
રજીસ્ટ્રેશન ફી	૪૦૦૦૦૦	
નકલ કરવા ની ફી ચાર્જ / ફોલીઓ	૨૨૦	
ફોટાની નકલ કરવા માટે ફી		
ટપાલ ખર્ચ		
નકલો અથવા ચાલીના (કલમ ૬૪ થી ૬૭)	૦	
શોધ અથવા તપાસણી		
[illegible]		
કલમ-૨૫ (કલમ-૫૭)		
નકલ ફી ફોલીઓ		
[illegible] ફી		
આ હિસાબની આવેલી ફી		

કુલ મળેલ રૂ	૪૦૦૨૨૦

[illegible]

દસ્તાવેજ [illegible] ના દિવસે તૈયાર થશે અને [illegible] ને [illegible] આવશે.

નકલ [illegible]

દસ્તાવેજ [illegible]

[illegible]

[illegible]

([illegible])

[illegible]

[illegible]

[illegible] ને આપવી.

રજુ કરનારની સહી