રજીસ્ટ્રેશન પહોંચ

પહોંચ નંબર: ૨૦૧૮૦૧૬૦૦૪૭૭૪ દસ્તાવેજ નંબર: ૨૪૦૦ દસ્તાવેજ વર્ષ: ૨૦૧૮

તા: ૯ માહે: ફેબ્રુઆરી સને: ૨૦૧૮

દસ્તાવેજનો પ્રકાર વિકાસ કરાર અવેજ Rs. ૪૪૦૦૦૦૦૦.૦૦

રજુ કરનારનું નામ નં. ૩ જાતે પોતે તથા નં. 1 અને નં. 2 ના કુ.મુ. શ્રી કાર્તિકભાઇ જયંતિભાઇ પંચાલ

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી રૂ. પૈસા

	રૂ. પૈસા
રજીસ્ટ્રેશન ફી	૪૪૦૦૦૦
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો	૨૫૦
શેરોની નકલ કરવા માટે ફી	
ટપાલ ખર્ચ	
નકલો અથવા યાદીઓ (કલમ ૬૪ થી ૬૭)	૦
શોધ અગર તપાસણી	
દંડ કલમ-૨૫	
કલમ-૩૪ (કલમ-૫૭)	
નકલ ફી ફોલીયો	૦
ઈન્ડેક્ષ-૨ ફી	
આ સિવાયની બાબતોની ફી	

THE SEAL OF REGISTRAR OF BARODA-3 AKOTA વડોદરા-૩ (અકોટા)

કુલ એકંદરે રૂ.	૪૪૦૨૫૦

અંકે રૂપીયા ચારલાખ ચાલીસ હજાર બસો પચાસ પુરા.

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

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.
વડોદરા

(R.M.RATHOD)
સબ રજીસ્ટ્રાર
Akota

અગર ____________ ને આપશો
રજુ કરનારની સહી

IGR-NIC(G) 6095378343392631194 ૯/૨/૨૦૧૮ ૧:૧૬:૨૩ pm

NOTARY NAME H. J. ZALA Area: Baroda (Guj.) Regd. No. 6250/2008 GOVT. OF INDIA

સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી

એસ.આર.ઓ - Akota

ગામનુ નામ : અટલાદરા

દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (ભાડા પટાના કિસ્સામાં આકાર પટે આપનાર અથવા પટે રાખનાર આપે છે તે જણાવવું)	સર્વે નંબર પેટા વિભગ નંબર અને ઘર નંબર (જો કંઈ પણ હોય તો)	ક્ષેત્રફળ	આકાર અથવા જુડી આપવામાં આવે ત્યારે તે.	દસ્તાવેજ કરી આપનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં પ્રતિવાદીનું નામ	દસ્તાવેજ કરી લેનાર પક્ષકારનું નામ અથવા દિવાની કોર્ટના હુકમનામા અથવા આદેશના સંબંધમાં વાદીનું નામ	સહીની તારીખ / નોંધણીની તારીખ	અનુક્રમ, વોલ્યુમ અને પૃષ્ઠ નંબર	શેરો
વિકાસ કરાર રૂ. ૪૪૦૦૦૦૦૦=૦૦	રે.સ.નં. 129 ટી.પી-25 ઓ.પી-97 એફ.પી-89,90,91,97,98,99,101,103,104,105/પાર્ટ-2 જેનુ માપ 6565.00 ચો.મી તે પૈકી પશ્ચીમતરફની 3232.50 ચો.મી એટલેકે 34795.00 ચો.ફૂટ			નં. 3 જાતે પોતે તથા નં. 1 અને નં. 2 ના કુ.મુ. શ્રી કાર્તિકભાઇ જયંતિભાઇ પંચાલ 1. જયંતિભાઇ દલસુખભાઇ પંચાલ 2. પ્રણવભાઇ જયંતિભાઇ પંચાલ.	આદિત્ય ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢીના વ.ક ભાગીદાર વૈશાખ અનિલભાઇ ગાંધી	૦૯/૦૨/૨૦૧૮ ૦૯/૦૨/૨૦૧૮	૨૪૦૦	

NOTARY
NAME
H. J. ZALA
Area: Baroda (Guj.)
Regd. No.
6250/2008
GOVT. OF INDIA

મુકાબલ કરનાર

જાવેદ ની તારીખ : ૦૯/૦૨/૨૦૧૮ ના રોજની

ખરી નકલ

અરજી નંબર : ૨૩૨૦

પહોંચ નંબર : ૨૦૧૮૦૧૬૦૦૪૮૭૮

તારીખ : ૦૯/૦૨/૨૦૧૮

સબ-રજીસ્ટ્રાર
એસ.આર.ઓ - Akota

સબ-રજીસ્ટ્રાર
એસ.આર.ઓ - Akota

નોંધ: કોમ્પ્યુટર પ્રિન્ટમાં કોઈ પણ રીતે કરેલ સુધારો માન્ય ગણાશે નહી.

INDIA NON JUDICIAL

Government of Gujarat

Certificate of Stamp Duty

सत्यमेव जयते

BRA - 2400 - 1 20 2018

Certificate No.	:	IN-GJ63746743266850Q
Certificate Issued Date	:	08-Feb-2018 04:51 PM
Account Reference	:	SHCIL (FI)/ gjshcil01/ AKOTA/ GJ-BA
Unique Doc. Reference	:	SUBIN-GJGJSHCIL01766210241034240Q
Purchased by	:	NIRAV PARIKH
Description of Document	:	Article 5(g-a) Agreement - Construction / Development / Sale / Transfer (Imm. Property)
Description	:	MOJE ATLADARA RS NO-129 TP-25 ORIGINAL NO-97 FP-89,90,91,97,98,99,101,103,104,105/PART 2 WEST SIDE
Consideration Price (Rs.)	:	4,40,00,000 (Four Crore Forty Lakh only)
First Party	:	ADITYA INFRA
Second Party	:	J D PANCHAL AND OTHERS
Stamp Duty Paid By	:	ADITYA INFRA
Stamp Duty Amount(Rs.)	:	15,40,000 (FifteenLakh Forty Thousand only)

SHCIL VADODARA

NOTARY NAME H. J. ZALA Area: Baroda Regd. No. 6250/ GOVT. OF INDIA

0005395050

VOID VOID VOID VOID VOID
VOID VOID VOID VOID VOID

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.

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये (१) **Rs. 100**

रु. 100 ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

ગુજરાત गुजरात GUJARAT

BH 213204

અનુક્રમ નં. .... તા. ....

ખરીદનારનું નામ ....

સરનામું ....

હસ્તે ....

પરેશ સુરેશચંદ્ર શાહ સ્ટેમ્પ વેન્ડર

૨૫/એ ગોવર્ધન પાર્ક સોસાયટી, હરણી રોડ, વડોદરા.

લા. નં. ૫૧, તા. ૧૨-૧૦-૮૯

સ્થળ : કુબેરભવન 'ઈ' બ્લોક, છઠ્ઠે માળે, સબરજીસ્ટ્રારની કચેરી, વડોદરા.

REGISTRAR BARODA-3 AKOTA

2400 2 20

SUB REGISTRAR BARODA AKOTA

શ્રીજી

ડેવલોપમેન્ટ કરાર

આજરોજ તા. ..../..../૨૦૧૮ ને ....વાર ના રોજ જોગ લકી આપનાર /એક તરફવાળા (જમીન માલીક)-

NOTARY
NAME
H. J. ZALA
Area Baroda (Guj.)
Regd. No.
6250/2008
GOVT. OF INDIA

BRA - 3 - ATA
2400 3 20
2018

(૧) જયંતિભાઇ દલસુખભાઇ પંચાલ, ઉ.વ.પુખ્ત,ધંધો- ખેતી,
(૨) પ્રણવભાઇ જયંતિભાઇ પંચાલ, ઉ.વ.પુખ્ત,ધંધો- ખેતી,
(૩) કાર્તિકભાઇ જયંતિભાઇ પંચાલ, ઉ.વ.પુખ્ત,ધંધો- ખેતી,

તમામ રહે.- ૪/એ, આમ્રકુંજ સોસાયટી, સ્પંદન એપાર્ટમેન્ટ પાછળ, ઉર્મી વેકસીન રોડ, વડોદરા ના તમામ પૈકી નંબર ૩ જાતે પોતે તથા ૧ અને ૨ ના કુલમુખત્યાર તરીકે શ્રી કાર્તિકભાઇ જયંતિભાઇ પંચાલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી , રહે. વડોદરા

(પાન- AACC[illegible]7562M)

(જેઓ પોતે વ્યક્તિગત રીતે તથા નારાયણ રીઅલ્ટી પ્રા.લી. (જે અગાઉ નારાયણ લેન્ડ એસ્ટેટ કૉ. ના નામે ઓળખાતી હતી) એ નામની કંપની ના ડાયરેકટર તરીકે લીગલ કેપેસીટી માં જેમને હવે પછી આ કરાર માં લખી આપનાર અગર એક તરફવાળા અગર જમીન માલિક તરીકે સંબોધવામાં આવેલા છે જે સંબોધનના અર્થમાં લખી આપનાર/એક તરફવાળા પોતે તથા તેમના એક્ઝીક્યુટરો, એસોઈનીઓ, એટર્નીઝ, ધંધાકીય વારસો,તેમના વંશ, વાલી, વારસો, નોકરો ,એજન્ટો અને તેઓ વતી આવતી તમામ વ્યક્તિ ઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

જોગ સદર ડેવલોપમેન્ટ કરારમાં લખી લેનાર બીજી તરફવાળા :-

આદિત્યા ઈન્ફ્રા , (પાન નં. ABKFA8503D) નામની ભાગીદારી પેઢી ના વ.ક. ભાગીદાર :-વૈશાખ અનિલભાઇ ગાંધી ,ઉ.વ.-૩૯,ધંધો-ખેતી/વેપાર,રહે- ૫૯, ઋતુવિલા , રત્નાકર સોસાયટી પાસે, યશ કોમ્પલેક્ષ, ગોત્રી રોડ, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી આ કરાર માં લખી લેનાર/ડેવલોપર્સ/બીજી તરફવાળા તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને જે શબ્દના અર્થમાં ભાગીદારી પેઢી તથા તેના તમામ ભાગીદારો તથા તે પેઢીના એક્ઝીક્યુટરો,એડમીનીસ્ટ્રેટરો ,એસાઈનીઓ ,વંશ, વાલી, વારસો, ધંધાકીય વારસો,નોકરો એજન્ટો અને પેઢી વતી આવતી તમામ વ્યક્તિઓ ઈત્યાદી તમામ નો સમાવેશ થાય છે.)

અત્રે ના એક તરફવાળા તમો બીજી તરફવાળા ને સદર ડેવલોપમેન્ટ નો કરાર લખી આપેલ છે જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

NOTARY
NAME
H. J. ZALA
Area: Baroda (Guj.)
Regd. No.
6250/2008
GOVT. OF INDIA

(૩) 2402 5 20

૧. જત એક તરફવાળાના સ્વતંત્ર નામે રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા તથા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના વિભાગ-૩ ના મોજે-ગામ અટલાદરા તા.જી.વડોદરા ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૨૯ વાળી જમીન જેનો સુચિત ટાઉનપ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૨૫(અટલાદરા) હેઠળ મુળખંડ(ઓરીજનલ પ્લોટ)નંબર ૯૭, જેનો અંતિમ ખંડ (ફાઈનલ પ્લોટ) નં. ૮૯,૯૦,૯૧,૯૭, ૯૮,૯૯,૧૦૧, ૧૦૩,૧૦૪,૧૦૫/પાર્ટ-૨ ફાળવવા માં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૫૬૫.૦૦ ચો.મી. તે પૈકી પશ્ચિમ તરફની ૩૨૩૨.૫૦ ચો.મી. એટલે કે ૩૪૭૯૫.૦૦ ચો.ફુટ વાળી જમીન અંગે એક તરફવાળા તથા બીજી તરફવાળા વચ્ચે તા. .../..../૨૦૧૮ ના રોજ નોટરાઈજ /રજીસ્ટર્ડ બાનાખત કરાર થયેલ છે. જે મિલકત ને હવે પછી સદરહું કરારમાં વિષયક મિલકત, સદરહું મિલકત અથવા તો પરીશીષ્ટવાળી મિલકત એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

૨. અત્રેના આદિત્ય ઈન્ફ્રા વડોદરા મુકામે આવેલ ભાગીદારી પેઢીના કાયદેસરના ભાગીદારો છે. જે પૈકી સિવિલ કન્સ્ટ્રકશન જમીનો ડેવલોપ કરવા અન્વયે લગતો ધંધો કરે છે. સદર કરાર હેઠળની જમીન મિલકત સંદર્ભે હાલના કરાર થી નકકી થયેલ તમામ શરત, સમજુતી અને સ્પષ્ટતા એક તરફવાળાઓ સાથે થયેલ હોય સરળતા ,અનુકુલથા અને પારદર્શીતા હેતું આજદીને તથા હવે પછી સદર જમીન અંગે થનાર તમામ પ્રકારના લેખ -લખાણ કરાર, તેની જેતે શરત , સમજુતી અને સ્પષ્ટતા ,તેનું પાલન,નક્કી થયા મુજબની નાણાંકીય જવાબદારી અદા કરવાની તથા ઈતર લાગતી વળગતી તમામ બાબતોની સંપુર્ણ પ્રાથમિક જવાબદારી એક તરફવાળા પ્રત્યે તેઓશ્રીની એટલે કે બીજી તરફવાળાની વ્યકિતગત રીતે તથા આજદીને અમલીય આદિત્ય ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી અને તેના ભાગીદાર વતી સંયુક્ત રીતે આજદીને છે. અને હવે પછી પણ કાયમ રહેશે જેને અમો બીજી તરફવાળા ના ભાગીદાર/ભાગીદારોએ સ્વીકારી સમર્થન આપેલ છે. અને તે માટે અમો નીચે સહી કરનાર બીજી તરફવાળાને ઈલાયદા લખાણ થી વિશેષ રીતે અધિતૃત કરેલ છે.

૩. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત મુળ ડાહીબેનતે શનાભાઈ બેચરભાઈ સોલંકી વિગેરેઓના નામે ચાલતી આવતી હતી તેઓ પાસેથી સદરહું મિલકત આ કરાર ના એક તરફવાળા એ તા. ૨૫/૨/૨૦૧૦ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૮૭૩

AKOTA

NOTARY
NAME
H. J. ZALA
Area Baroda (Guj.)
Regd. No.
6250/2008
GOVT. OF INDIA

(૪) BRA - 3 - [illegible]
2400 5 20
2018

થી વેચાણ રાખી સદરહું મિલકત ના માલિક થયેલ છે અને જે અન્વયેની ગામના નમુના નં.૦૬ માં નોંધ ૩૫૫૪ થી નોંધ પડેલ છે અને સદરહું જમીન સરકારી દફતરમાં આ ત્રેના એક તરફવાલા ના સ્વતંત્ર નામે ચાલે છે. અને જે જમીન સંપુર્ણપણે તેઓના માલિકી અને કબજા ભોગવટામાં છે.

૪. સદર કરાર ના એક તરફવાળા એ રહેણાક હેતું માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટે પરવાનગી માંગેલ હતી. જે પરવાનગી મે.વડોદરાના કલેકટરશ્રીએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં.એન.એ/એસ.આર/૪૬૮/૨૦૦૯-૨૦૧૦,નં.જમીનડી/કલમ-૬૫/ વશી/ ૧૩૩૩ /૨૦૧૦ તા.૨૦/૦૩/૨૦૧૦ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે.

૫. સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયે વિકાસ અને બાંધકામ કરવા માટે વડોદરા મહાનગર પાલીકા (VMSS) માંથી રજાચિઠ્ઠી નં વોર્ડ નં-૬/એચ.બી./૧૪/૨૦૧૬-૨૦૧૭ તા.૦૫/૦૭/૨૦૧૬ થીજરુરી વિકાસ પરવાનગી /રજાચિઠ્ઠી બીજી તરફવાળાએ નિયમોનુંસાર મેળવેલ અને નકશા, લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે અને જરુર પડ્યે રીવાઈઝ પરવાનગી બીજી તરફવાળા /ડેવપલોપર્સ તેઓની જવાબદારી ,ખર્ચે અને પરિણામે મેળવી શકશે.

૬.જત અત્રેના બીજી તરફવાળા એ ઉપર દર્શાવેલ એત તરફવાળા માલિકી કબજા ભોગવટાની પરીશીષ્ટવાળી મિલકત માં રેસીડેન્સી બંગલો/ટેનામેન્ટ/ડુપ્લેક્ષ/ફ્લેટ/ દુકાનની સ્કીમનું આયોજન કરવાનું નક્કી કરેલ હોવાથી તેને ડેવલપ કરી તેના ઉપર રહેણાંક ના મકાનો ના બાંધકામ કરવા તથા આ સ્કીમ માં અન્ય જરુરી આનુંસાંગીક કામ જેવા કે રોડ બાંધવા,કોમન-પ્લોટ તૈયાર કરવા મુખ્ય દરવાજો બાંધવા ,ઈલેકટ્રીક થાંભલા ઉભા કરવા , ટગર લાઈન નાંખવા ,અંડરગ્રાઉન્ડ પાણીની પાઈપો નાંખવી વિગેરે કામકાજ કરાવવા તેઓ એ અત્રેના બીજી તરફવાળાને ડેવલોપર્સ તરીકે નીમવાનું નક્કી કરેલ છે અને અત્રેના બીજી તરફવાળાઓએ અત્રેના એક તરફવાળાઓની ઉપરોક્ત દર્શાવેલ સદરહું જમીન ઉપર જણાવેલ પ્રમાણે ડેવલપ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જેની શરતો નીચે મુજબ છે.

૮.૧ અત્રેના ડેવપર્સ ,અત્રેના લખી આપનારઓની રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા તથા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના વિભાગ-૩ ના મોજે-ગામ અટલાદરા તા.જી.વડોદરા ના

SUB REGISTRAR AKOTA અકોટા

NOTARY NAME H. J. ZALA Arasi Baroda (Guj.) Regd. No. 6250/2008 GOVT. OF INDIA

(૫) BRA - 5 - ATA
2400 | 6 | 20
2018

રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૨૯ વાળી જમીન જેનો સુચિત ટાઉનપ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૨૫(અટલાદરા) હેઠળ મુળખંડ (ઓરીજનલ પ્લોટ)નંબર ૯૭, જેનો અંતિમ ખંડ (ફાઈનલ પ્લોટ) નં. ૮૯,૯૦,૯૧,૯૭, ૯૮,૯૯,૧૦૧,૧૦૩,૧૦૪,૧૦૫/પાર્ટ-૨ ફાળવવા માં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૫૬૫.૦૦ ચો.મી. તે પૈકી પશ્ચિમ તરફની ૩૨૩૨.૫૦ ચો.મી. એટલે કે ૩૪૭૯૫.૦૦ ચો.ફુટ જમીન બીનખેતીની જમીન છે . સદર જમીન ડેવલોપ કરી ત્યારબાદ તેનું સબ પ્લોટીંગ કરી તેની ઉપર રહેઠાણના યુનીટ નું બાંધકામ કરશે. તદઉપરાંત ડેવલોપર્સ આ સ્કીમ માન્ય આનુંસાંગીક કામો જેવા કે રોડ બાંધવા ,કોમન પ્લોટ ડેવલોપ કરવા ,મુખ્ય દરવાજો બાંધવા ,ઈલેકટ્રીક થાંભલા ઉભા કરવા.ગટર લાઈન્સ નાંખવા ,અંડરગ્રાઉન્ડ પાણીની પાઈપો નાંખવી ટુંકમાં સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયે પાસ થયેલ નકસા મુજબ ડુપ્લેક્ષ/બંગલો/ ટેનામેન્ટ/ફલેટ /દુકાન /ઓફીસ નું સ્ટ્રકટરલ ડ્રોઈંગસ,એલીવેશન ડ્રોઈંગ્સમાં માં મંજુર થયા મુજબના તમામ કામકાજ કરશે.

૮.૨ સદર પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ જમીન અંગેના બીનખેતી શાખા કલેકટર કચેરી વડોદરાથી બીનખેતીની પરવાનગી મેળવેલ છે. સદર જમીન ઉપર બાંધકામ કરવા વડોદરા મહાનગર સેવા સદન પાસેથી વિકાસની પરવાનગી /રજાચિઠ્ઠી બીજી તરફવાળાએ ફક્ત એકતરફવાળા ની સહી થી તેમના ખર્ચે અને પરિણામે મેળવી બાંધકામની પરવનાગી મેળવવાની કામગીરી શરુ કરનાર છે તેમ છતા મળેલ પરવાનગી અગર બીજી તરફવાળા રીવાઈઝડ કરવા માંગતા હોય તો તે બિનખેતીની પરવાનગી તથા રજાચિઠ્ઠી બાબતનો તમામ ખર્ચ ડેવલોપમેન્ટ કરાર લખી લેનારે ડેવલોપર્સે ભાગવવાનો રહેશે. તેમજ જે કોઈ નકશા રીવાઈઝડ કરવવા અથવા એન.એ. રીવાઈઝડ કરાવવા કોઈપણ પ્રકારની લાગત કે ચાર્જ ભરપાઈ કરવાનો થાય કે ઈન્ક્રીમેન્ટલ ચાર્જ કે ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ ભરવાનો થાય કે બીજા કોઈ લાગત ભરવાની થાય તો તે તમામ તમો લખી લેનાર/ડેવલોપર્સ એ ભોગવાવની રહેશે.

૮.૩. સદર પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત અન્વયે વડોદરા મહાનગર સેવાસદન માં અત્રેના ડેવલોપર્સને યોગ્ય લાગે તે મુજબના લે આઉટ તથા બાંધકામને લગતા નકશા મંજુર કરાવવા અત્રેના ડેવલોપર્સે તેઓના ખર્ચે અરજીઓ,એફીડેવીટો,દસ્તાવેજો રજુ કરવાના રહેશે ને ત્યારબાદ આવા મંજુર થયેલ પ્લાન નકશા મુજબ જ આ સ્કીમનું

NOTARY NAME H. J. ZALA Area: Baroda (Guj.) Regd. No. 6250/2008 GOVT. OF INDIA

(૬) ૨૫૦૦ ૭ ૨૦

બાંધકામ કરવાનું રહેશે.આવી મંજુરી પરવાનગી મેળવવા અત્રેના લખી આપનારાઓની જ્યાં જ્યાં સહીઓની જરુર પડે તો તેઓ સહી કરવા સહકાર આપવા પુરાત બંધાયેલા છે.

૮.૪ સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયે મળેલ /મળનાર પરવાનગીઓ મુજબ નિયમાનુસાર બાંધકામ કરવાની તથા બાંધકામ અન્વયે થનાર તમામ ખર્ચ તથા બાંધકામની ગુણવત્તા બાબતની તમામ જવાબદારી લખી લેનાર ડેવલોપર્સ ની રહેશે અને તે બાબતે લખી આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી.

૮.૫ સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયે તમો જે સ્કીમ નું આયોજન કરી રહ્યા છો તે સ્કીમના બ્રોસર અન્વયે તમોએ જે કોમન એમેનીટીસ કે કોમન પ્લોટ આપવા બાબાતની જે જાહેરાતો કરેલ છે તે તમામ પરીપુર્ણ કરી આપવાની જવાબદારી તમો આ ડેવલોપમેન્ટનો કરાર લખી લેનારની સ્વતંત્ર છે અને રહેશે.

૮.૬ આ કરાર થી બીજી તરફવાળાઓ એક તરફવાળા ને સ્પષ્ટ બાંહેધરી આપે છે કે તેઓ સદર પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયે થનાર બાંધકામ બાબત અમો આ કરાર લખી આપનારને વખતે વખત મળેલ બિનખેતીની પરવનાગી તથા બાંધકામની પરવાનગી રજાચિઠ્ઠી માં દર્શાવેલ તમામ શરતોનું ડેવલોપર્સ ચુસ્ત પાલન કરવાના છે અને સદર પરીશીષ્ટવાળી મિલકત માં કોઈ ગેરકાયદેસર કુત્ય કરવાના નથી.

૮.૭ સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયેની સ્કીમનું સંપુર્ણપણે કામકાજ પુરુ થયા બાદ,ડેવલોપર્સ વડોદરા મહાનગર સેવા સદન પાસેથી મકાન વાપરવા કે મકાનના વસવાટની જરુરી જે- તે પરવાનગીઓ મેળવી લેવાની રહેશે . આ સંદર્ભમાં અત્રેના લખી આપનારાઓની સહીનો જુર જણાય તો તેઓ લખી આપનારાઓ ડેવલોપર્સને સાથ સહકાર આપશે .

૮.૮ સદરહું પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયે બીજી તરફવાળાએ સમયસર કાયદાકીય ધારાધોરણ મુજબ તમામ પરવાનગીઓ મેળવી સદર પરીશીષ્ટવાળી મિલકત અન્વયે બાંધકામ શરુ કરવાનું રહેશે અને સ્ટેજ મુજબ પ્લીંથ ચેકીંગ સટીફીકેટ ,ઓક્યુપેશન સર્ટીફીકેટ તથા બાંધકામ પુરુ થયે કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવવાનું રહેશે અને એક એક નકલ અમો એક તરફવાળાને અમારી રજીસ્ટર્ડ ઓફીસે રુબરુ અથવા તો રજીસ્ટ્રર્ડ પોસ્ટ એડી થી મોકલવાની રહેશે.

NOTARY NAME H. J. ZALA Area Baroda (Guj.) Regd. No. 6250/2008 GOVT. OF INDIA

2400 8 20

૮.૯ સદર પરીશીષ્ટવાળી મિલકત માં બંધાનાર આવાસ યોજના અંગે સમાચાર પત્રમાં જાહેરાત આપીને યોજના સભાસદો તમો ડેવલોપર્સ દાખલ કરી શકશો અને ડેવલોપર્સ દ્વારા આ સ્કીમમાં તૈયાર થઈ રહેલ યુનીટ યોગ્ય લાગે તે વ્યક્તિને /સંસ્થાને યોગ્ય લાગે તે કિંમતે કાયદાની મર્યાદામાં રહીને જમીન માલીક એક તરફવાળાને ચુકવેલ અવેજના પ્રમાણમાં ફાળવી શકાશે, જેમાં લખી આપનારા દખલગીરી કરેશે નહી.

૮.૧૦ સદર પરીશીષ્ટવાળી મિલકત માં બંધાનાર આવાસ યોજનાનું કામકાજ અધુરુ અગર સંપુર્ણપણે પુરુ થતાં ,ડેવલોપર્સ ત્રાહીત ખરીદનાર/સભાસદની તરફેણમાં બુકીંગ એગ્રીમેન્ટ /બાનાખત કરતા સમયે અને /અથવા ફાઈનલ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે ,યુનિટના વેચાણ પેટે મળવા પાત્ર અવેજની રકમ મેળવવા ડેવલપર્સ હકકદાર રહેશે. પરંતુ સદર કરાર હેઠળની જમીન અન્વયે નક્કી થયેલ કુલ વેચાણ અવેજની પેટે ચુકવવાની રહેતી અવેજની રકમમાં / તે ઉપર એક તરફવાળા જમીન માલિક તરીકે અગ્રીમ હકક કાયમ રહેશે, અને જેની ચુકવણી આ કરાર અન્વયેની નિયત સમય મર્યાદામાં કરવાની શરતે અને તે મુજબ થયેલ અવેજ ની ચુકવણી (Consideration & referring advance payment) અનુસાર જ ત્રાહીત ખરીદનાર/સભાસદની તરફેણમાં ડેવલોપર્સ જે તે કરાર -લખાણ જમીન માલીક સહ કરી આપવા હકકદાર રહેશે અન્યથા એક તરફવાળા/જમીન માલિક તેવા કોઈ કરાર લખાણ કરવા - કરી આપવા જવાબદાર કે બંધાયેલા રહેશે નહી.

૮.૧૧ આ કરારવાળી જમીન પર આવાસ યોજનાનું બાંધકામ કરવા માટે જરુરી આર્કીટેક,એન્જિનીયર સુપરવાઈઝર નીમવાની અને તેમની ફી ચુકવવાની જવાબદારી તમો ડેવલોપર્સ ની રહેશે વધુમાં સદર આવાસ યોજનામાં થનાર બાંધકામ અન્વયે જો અકસ્માત થાય તો તે અકસ્માત બાબત વળતર ચુકવવાની તમામ જવાબદારી ડેવલોપર્સની રહેશે.

૮.૧૨ આ યોજના બાંધકામ માટે અત્રેના ડેવલોપર્સ તેઓના ખર્ચ અને જોખમ અન્ય કોઈપણવ્યક્તિને /ડેવલોપર્સને/કોન્ટ્રાકટરને પેટા કોન્ટ્રાકટ આપી શકશે અને આવા પેટા કોન્ટ્રાકટ ને લગતાં થયેલ કરાર માં અત્રેના લખી આપનાર કોઈપણ પ્રકારે પક્ષકારો ગણાશે

NOTARY
NAME
H. J. ZALA
Areat Baroda (Guj.)
Regd. No.
6250/2006
GOVT. OF INDIA

BRA
૨૪૦૦ ૯ ૨૦
૨૦૧૮

નહી અને આ રીતે થયેલ પેટા કોન્ટ્રાકટ અન્વયે થતા કોઇપણ નુકશાનની ભરપાઇ કરવાની જવાબદારી ફકત ડેવલોપર્સ ની રહેશે જેમાં અત્રેના જમીન માલીકોને કંઇ લેવા –દેવા રહેશે નહી.

૮.૧૩. ઉપર જણાવેલી આવાસ યોજનાની તમામ કાર્યવાહી તમો ડેવલોપર્સે કરવાની છે અને સદર જમીનનું ડેવલપમેન્ટ કરવાનું છે અને બાંધકામ કરવાનું છે અને તેનાથી જે કાંઇ નુકશાન થાય તે તમો ડેવલોપર્સે લેવાનો રહેશે.

૮.૧૪ આ કરારમાં જયા જણાવેલી જમીન પર વસવાટો બાંધવા માટે જે કાંઇ સરકારી , અર્ધસરકારી કે બીન સરકારી જગ્યાઓએ રજુઆતો તથા પરવાનગી માટેના લખાણો કરવાના થાય તે અમો જમીન માલીકોએ તમારી સુચના મુજબ કરી આપવાના છે પરંતુ તે અન્વયે ની તમામ જામીનગીરી કે જવાબદારી ડેવલપર્સની રહેશે.

૮.૧૫ સદર જમીન અંગેની તમામ વેરા, મહેસુલ વિગેરે અમો જમીન માલીકો /લખી આનાપરે આ કરાર તારીખ સુધીના ભરવાના રહેશે અને આજરોજથી ડેવલપર્સે ભરવાના રહેશે.

૮.૧૬ સદર જમીન પર ઓન ટ્રેડીંગ કોર્પોરેશન કે એસોસીએશન જે તમો ડેવલોપર્સ રચો તે પણ સદર યોજના અન્વયે પરીપુર્ણ કરવાની તમો ડેવલોપર્સ તમો ડેવલોપર્સ ને સંપુર્ણ સત્તા છે અને તમો ડેવલોપર્સ કહો તે વ્યક્તિ ઓના નામની વ્યકિતગત દસ્તાવેજો અમો જમીન માલીક એક તરફવાળા શરત નં. ૮.૨૧ માં દર્શાવ્યા મુજબની શરતને આધિન તથા અમો જમીન માલીક એક તરફવાળાને ચુકવેલ અવેજના પ્રમાણમાં અમારે રજીસ્ટર્ડ કરાવી આપવાના છે.

૮.૧૭ સદર જમીન પર તમો જે કાંઈ બાંધકામ કરો તેની બાંધકામ તથા ઈતર લાગતી વળગતી તમામ બાબતોની સંપુર્ણ જવાબદારી અત્રેના ડેવલોપર્સ ની રહેશે.

૮.૧૮ . સદર ડેવલોપમેન્ટ કરાર ડેવલોપર્સના લાભમાં કરી આપવા અંગે પરીશીષ્ટવાળી જમીન અંગે કુલ રૂા.૪,૪૦,૦૦,૦૦૦/– (અંકે રુપિયા ચાર કરોડ ચાલીસ લાખ પુરા) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ છે. જે વેચાણ અવેજની નક્કી થયેલ કુલ રકમ પૈકી બીજી તરફવાળા /ડેવલોપર્સ

NOTARY
NAME
H. J. ZALA
Area: Baroda (Guj.)
Regd. No.
6250/2008
GOVT. OF INDIA

BRA - 3 - A
2400 | 10 | 20
2018

આજદીન સુધી રુા.૧૧,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રુપિયા અગિયાર લાખ પુરા) પુરા એક તરફવાળા જમીન માલિકોને ચુકવી આપેલ છે. જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

રકમ રુા.	ચેક નં. /આર.ટી.જી.એસ.	તારીખ	બેંક
રુા.૬,૬૦,૦૦૦/-	૨૫૮૦૯૫	૦૮/૦૨/૨૦૧૮	એક્સીસ બેંક, નિઝામપુરા,વડોદરા.
રુા.૪,૪૦,૦૦૦/-	ટી.ડી.એસ.	૦૮/૦૨/૨૦૧૮	
રુા.૧૧,૦૦,૦૦૦/-	(અંકે રુપિયા અગિયાર લાખ પુરા)		

૮.૧૯ જ્યારે બાકી રહેતી રકમ આ કરાર ની સમય મર્યાદા મુજબ એટલે કે નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની વિગતે અને પધ્ધતી અનુસાર અને નિયત શરતોને આધીન ચુકવી આપવા બીજી તરફવાળા ડેવલોપર્સે લખી આપનારને ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ હોય આ કરાર આપણે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે.

હપ્તો	રકમ રુા.	ચેક નં.	તારીખ
પ્રથમ	૧,૪૩,૦૦,૦૦૦/-	૨૫૮૦૮૬	૨૯/૮/૨૦૧૮ કે તે પહેલા
બીજો	૧,૪૩,૦૦,૦૦૦/-	૨૫૮૦૮૮	૨૯/૩/૨૦૧૯ કે તે પહેલા
ત્રીજો	૧,૪૩,૦૦,૦૦૦/-	૨૫૮૦૯૦	૨૯/૧૦/૨૦૧૯ કે તે પહેલા

૮.૨૦ સદર પરીશીષ્ટમાં દર્શાવેલ મિલકત અન્વયે સદર કરાર ના બીજી તરફવાળાએ સદર કરાર ના એક તરકફવાળા ને વિનંતી કરતા બીજી તરફવાળાની સવલીયત માટે પોસ્ટડેટેડ ચેક લઈ સદર પરીશીશીષ્ટવાળી મિલકતનો ડેવલોપમેન્ટનો કરાર આજરોજ કરી આપેલ છે જેથી હાલના કરાર થી આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ શરત અને સ્પષ્ટતા મુજબ ઉપરોક્ત અવેજ ની ચુકવણી ની નિયત સમય મર્યાદા લખી લેનાર/ખરીદનારે સમક્ષ રીતે અનુસરવાની રહેશે,પરંતુ જો કોઈપણ કારણોસર કોઈ હમાની ચુકવણીમાં નિયત તારીખ થી ૧૫ દિવસ થી વધુ વિલંબ થશે તો તે ડીલે પેમેન્ટ ગણાશે અને ત્યારબાદ તે હપ્તાની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણી થતા સુધીના સમયગાળા માટે લખી લેનાર/ડેવલોપર્સોએ ૧૮ % લેખે વ્યાપારિક ધોરણેનું વ્યાજ એક તરફવાળાને ચુકવાવનું રહેશે આવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા જમીન માલિક ની રુઈએ સ્થળ ઉપર ચાલતું કામ સ્થગિત કરાવવા હક્કદાર થશે તેમને સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ જે તે થયેલ વાસ્તવિક કરાર -લખાણ ડોક્યુમેન્ટ અનુસાર કબજો મેળવવા માટે આ કરાર ની અત્રે દર્શાવેલ શરત /સમજુતીઓ મુજબ હક્કદાર થશે.

NOTARY
NAME H. J. ZALA
Area: Baroda (Guj.)
Regd. No. 6250/2008
GOVT. OF INDIA

2400 11 20

૮.૨૧.વધુમાં હાલ ના કરાર થી આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ વિશેષ શરત ને સ્પષ્ટતા મુજબ ઉપરોક્ત નક્કી થયા મુજબ લખી લેનાર /ડેવલોપર્સ અવેજની કુલ ચુકવણી નક્કી થયેલ નિયત સમય મર્યાદા તા........./......../૨૦૨૦ સુધીમાં ડેવલોપર્સે પર્ણ કરવાની રેહશે અને તેમાં ડેવલોપર્સ સતત બે (૨)માસ સુધી નિષ્ફળ જાય અને અવેજ ની જે તે બાકી અવેજની ચુકવણી પુર્ણ કરાવી લખી લેનાર /ડેવલોપર્સ માટે અશક્ય બને તો તેવા સમય અને સંજોગોમાં ઉપરોક્ત શરત નં. ૮.૨૦ લાગુ ગણાશે તે ઉપરાંત તે બાબત શરત ભંગ/કરાર ભંગ ગણાશે અને અત્રે સ્પષ્ટતા કર્યા પ્રમાણે તમામ હીસાબ કીતાબ સેટલ કરતા બાકી રહેલ સંપુર્ણ અવેજ (Due consideration on all account) ના પ્રમાણમાં દરમ્યાનમાં પરીશીષ્ટવાળી મિલકત/જમીન તથા તે ઉપર થયેલ તમામ પ્રકારના વિકાસ કાર્ય (Development of all type inclusive of watever construction done as on that particular date) માંથી લખી લેનાર/ડેવલોપર્સનો હકક કાયમી ધોરમે કમી થશે તથા તે સાથે ડેવલોપર્સ તથા જેતે ત્રાહીત ખરીદનાર /સભાસદની તરફેણમાં દરમ્યાનમાં થયેલ જેતે લેખ લખાણ કરાર ડોક્યુમેન્ટ રદ્ થયેલ ગણાશે અને જેથી તેવા ડોક્યુમેન્ટસ અન્વયે ઉપસ્થિત થયેલ જે તે ટાઈટલ નો પણ અંતે આવશે અને તે લખી આપનાર / એક તરફવાળા ની તરફેણમાં જમીન માલિકી ની રુઈએ સંપુર્ણ પણે પ્રસ્થાપિત/નિહીત છે તેમ ગણાસે અને તે પ્રમાણે લખી લેનાર/ડેવલોપર્સ તથા જે તે ત્રાહીત ખરીદનાર/સભાસદોનો પરીશીષ્ટવાળી જમીનમાં (ખુલ્લી અને /અથવા અધુરા બાંધકામ /અને અથવા પુરા બાંધકામ સહીત) કોઈ હકક હિત,સંબધ રહેલ નથી કે રહેશે નહી તેમ ગણવાનું અને સમજવાનું રહેશે, જે હાલના કરાર ની મહત્વની અને વિશેષ શરત છે અને તે ડેવલોપર્સ તથા લાગતા વળગતા તમામ પક્ષકારોને લાગુ ગણાશે અને તમામ ને બિન તકરારી અને બિનશરતી રીતે કબુલ-મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૮.૨૨ હાલના કરાર અન્વયે થયેલ શરત અને સમજુતી તથા હાલના કરાર ની જરુરીયાત મુજબ સદર જમીનનો કાર્યકારી કબજો લકી આપનારને ચુકવેલ અવેજ ના પ્રમાણમાં (considering & referring advance payment) આજદીને તબદીલ કરેલ છે અને જે તે મુજબ હવે પછી પણ તબક્કાવાર તબદીલ થશે તેવી સ્પષ્ટ થયેલ છે.

૮.૨૩ સદરહું જમીન અમો એક તરફવાળા ના સ્વતંત્ર માલીકી હક્કો વાળી આવેલ છે. જેમાં અન્ય કોઈપણ ત્રાહિતનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક હિત,સંબધ સમાયેલા નથી અને આમ સદર મિલકતના ટાઈટલ ક્લીયર હોવા અંગે એટલે કે સદર જમીનના ટાઈટલ ક્લીર બિનબોજા રહીત અને માર્કેટેબલ હોવા બાબતની ચકાસણી બીજી તરફવાળા ડેવલોપર્સ અખબાર માં જાહેર નોટીસ પ્રસિધ્ધ કરાવી અને તે અન્વયે જરુરી ચકાસણી અને તપાસ કરી- કરાવી લીધેલ છે અને તેઓને

NOTARY NAME H. J. ZALA Areai Baroda (Guj.) Regd. No. 6250/2008 GOVT. OF INDIA

SUB REGISTRAR BARODA AKOTA

2400 | 12 | 20

18

સંતોષ પુર્વક ખાત્રી થતા હાલનો ડેવલોપમેન્ટ કરાર આપણે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતા હાલનો કરાર બાદ અને અવેજ ની ચુકવણી પરીપુર્ણ થાય તે પહેલા સુધીના સમયમાં કોઈ વાંધો કે હરકત કે તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેની વાસ્તવીકતાતી ચકાસણી કરી લખી આપનાર /એક તરફવાળા તેવા વાંધા તકરાર દુર કરી આપશે , પરંતુ તેની અસર હાલના ડેવલોપમેન્ટ કરાર મુજબ ચુકવવા પાત્ર થતી વેચાણ અવેજની નિયમીતતા પર થશે નહી એટલે કે વાંધા તકરારને કારણે બીજી તરફવાળા /ડેવલોપર્સ નક્કી થયા પ્રમાણે અવેજની ચુકવણી અટકાવી શકશે નહી.

૮.૨૪ ડેવલોપર્સ આ કરાર મુજબ પરીશીષ્ટવાળી જમીન સંબંધી ઉપલબ્ધ હોય એવી પ્રવર્તમાન સરકારી પરવાનગી, મંજુરી મુજબ આયોજન કરી શકશો અગર હવે પછી આ કરાર હેઠળની જમીન અંગે જરુરી વિકાસ પરવાનગી, રીવાઈઝ પરવાનગી, રજાચિઠ્ઠી ઈત્યાદી જે તે સક્ષમ ઓથોરીટીમાંથી મેળવી શકશો, લે-આઉટ અને નકશા પાસ કરાવી શકશો, જે તમામ તમો ડેવલપર્સ તમારા ખર્ચે મેળવી શકશો અને તે મુજબ આયોજન અને બાંધકામ કરી શકશો પરંતુ તેની જે તે શરતો નું પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી લખી લેનાર/ડેવવોપર્સની છે. અને રહેશે. તેમજ પ્રવર્તમાન અમલીય એવા ધી રિયલ એસ્ટેટે રેગ્યુલેશન એન્ડ ડોવલોપમેન્ટ એકટ (Known as RERA)હેઠળ નોંધણી કરાવવાની અને જરુરી પ્રમાણપત્ર મેળવવાની તથા જમીન વિકાસ અને બાંધકામને લગતા ઈતર લાગતા વળગતા કાયદા, નિયમો ઈત્યાદી અન્વયેની નોંધણી કરાવવાની અને જરુરી નોંધણી પ્રમાણપત્ર/ના-વાધા પ્રમાણપત્ર વિગેરે મેળવવાની સંપુર્ણ જવાબદારી ફક્ત બીજીતરફવાળાની ડેવલપર્સ તરીકે છે અને હવે પછી પણ રહેશે જે અંગે એકતરફવાળા જમીનમાલિક તરીકે કાયદાકીય રાહે કે ઈતર રીતે જવાબદાર નથી કે રહેશે નહી. તેમજ સદર જમીન ડેવલોપ કરવા એટલે તેના ઉપર બાંધકામ કરવા અને તે બાંધકામની પ્રવૃતી શરુ કરી પુરી કરતા સુધીની તમામ પ્રવૃતી અને કાર્યો કરવા અધિકારી છો જે અંગેની લાગતી વળગતી સંપુર્ણ જવાબદારી તમે લખી લેનારની છે. અને રહેશે તેમ છતાં જો કોઈ પણ સરકારી પરવાનગી/મંજુરી અંગે શરત ભંગ બદલની કાયદેસરની કે ઈતર કાર્યવાહી કોઈપણ સક્ષમ ઓથોરીટી દ્રારા કરવામાં આવે તો તે અંગેના તમામ ખર્ચ અને પરિણામ સહીત ઈતર તમામ બાબતોની સંપુર્ણ જવાબદારી લખી લેનાર/ડેવલોપર્સની સ્વતંત્ર છે અને રહેશે, તેમજ તેવી કોઈપણ કાર્યવાહી માં લખી આપનાર જમીન માલીક કે સંમતિ આપનારને પક્ષકાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવે તો તે સમયે લખી આપનાર જમીન માલીક તથા સંમતિ આપનારને થયેલ/થનાર નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની તથા તેઓની ક્ષતિપૂર્તી કરવાની જવાબદારી પણ લખી લેનાર/ડેવલોપર્સની છે. અને કાયમ રહેશે.

NOTARY
NAME
H. J. ZALA
Area: Baroda (Gdl.)
Regd. No.
6250/2008
GOVT. OF INDIA

(૧૨)

BRA - 3 - [illegible]
2400 | 13 | 20
2018

૮.૨૫ વધુ માં લખી આપનાર એકતરફવાળા અનુક્રમે જમીન માલીક તરીકે સદર હું પરીશીષ્ટવાળી જમીન સબંધી ઉપર જણાવ્યા મુજબ નો પુરેપુરો વેચાણ અવેજ ચુકતે મળ્યે થી પાકો વેચાણ દસ્તાવેજ એક યા વધુ ટુકડે બીજીતરફવાળા/ડેવલોપર્સ અથવા તેમના જણાવેલ નોમીની અથવા તેમની થનાર મેમ્બરો ની તરફેણ માં કરી આપવા સારું અવેજ ની ચુકવણી ની મુળ મુદત સુધી જવાબદાર રહેશે, ત્યારબાદ તેમાં પરસ્પર સમજુતી થી લેખિત માં વધારો એક તરફવાળા/જમીન માલિક ની મનસુફી મુજબ કરી શકાશે. ત્યારબાદ તેમાં જયારે સદર જમીન અંગે આજદીને અગર આજરોજ અગાઉ/ પુરોગામી થયેલ હોય તેવા લેખ-લખાણ-કરાર-દસ્તાવેજ ઈત્યાદી તમામ ડોક્યુમેન્ટ સહ એક યા વધુ ટુકડે થનાર વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, નોંધણી ફી તથા ઈતર ખર્ચ ની તમામ પ્રકાર ની જવાબદારી તમો એકતરફવાળા-ડેવલપર્સ અથવા તમારા એસાઈનીઝ, નોમીની ની છે અને રહેશે જયારે લખી આપનારને ચુકવેલ અવેજ તથા આ કરારની અન્ય શરતોને આધીન સહી-મતુ કરવા પુરતા જવાબદાર રહેશે.

૮.૨૬ સદર હું મુળ સર્વે નં-૧૨૯ વાળી જમીન જેનો સમાવેશ હાલ સુચીત ટાઉન પ્લાનીંગ યોજના નં-૨૫(અટલાદરા)હેઠળ થતાં તેને અંતિમ ખંડ(ફાયનલ પ્લોટ) નં-૮૯, ૯૦, ૯૧, ૯૭, ૯૮, ૯૯, ૧૦૧, ૧૦૩, ૧૦૪, ૧૦૫/પાર્ટ-૨ ફાળવવામાં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૫૬૫.૦૦ ચો.મી તે પૈકી પશ્ચિમ તરફની ૩૨૩૨.૫૦ ચો.મી એટલે કે ૩૪૭૯૫.૦૦ચો.ફુટ વાળી જમીન હાલના ડેવલપમેન્ટ કરારથી ડેવલપ કરવા આપવાનું નકકી કરેલ છે. અને તે મુજબ તે ક્ષેત્રફળ અંગે હવે પછી વેચાણ દસ્તાવેજ એક યા વધુ ટુકડે જમીન માલિકને ચુકવેલ અવેજના સપ્રમાણમાં (Considering & referring advance Payment) કરવાનો રહેશે, તથા સદર ૩૨૩૨.૫૦ચો.મી જમીન અંગે ટી.પી.ફાયનલાઈઝેશન વખતે હવે પછી જયારે પણ ભરવાપાત્ર થાય તેવા ટી.પી.ની લાગતો, ચાર્જીસ, ફીઝ વિગેરે તમામ સરકારી લેણા ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી લખી લેનાર ડેવલોપર્સ તથા તેમના નોમીની, એસાઈનીઝ ઈત્યાદીની રહેશે. જયારે ટી.પી.ફાયનલાઈઝેશન વખતે ફાયનલ પ્લોટના ક્ષેત્રફળમાં વધારો થાય તો વધેલા ક્ષેત્રફળ વાળી જમીનના હકકો અને અધિકારો ફકત એકતરફવાળા ને જમીન માલીક તરીકે મળવાપાત્ર છે. અને રહેશે. વધુમાં મજકુર જમીનનો વિકાસ થઈ શકે તે મતલબનું પ્રમાણપત્ર મળ્યે થી સદર હું જમીન મિલકતના પ્લાન તૈયાર કરાવવા અને તે અંગે વડોદરા મહાનગર પાલીકા કે પંચાયતની સ્કુટીની ફી, ચાર્જીસની તમામ લગત રકમ ભરવાના અધિકારો તે અંગે થનાર ખર્ચે અને પરિણામની તમામ જવાબદારી ઓ સહ બીજીતરફવાળાને આપેલા છે અને તે અધિકારની રુઈએ તેઓ તેમ કરવાને અધિકારી બનેલા છે.

NOTARY
NAME
H. J. ZALA
Area: Baroda (Guj.)
Regd. No.
6250/2008
GOVT. OF INDIA

BRA - 3 - ARA
2400 | 14 | 20
2018

૮.૨૭ સદર મજકુર મિલકત ઉપર ડેવલોપર્સ જે આયોજન, બાંધકામ કરનાર છે તે અંગે અગર યોજનાના સભાસદો સાથે જો કોઈ તર-તકરાર, વાદ-વિવાદ થાય અગર કોઈપણ દિવાની કે ફોજદારી કાર્યવાહી ઉપસ્થિત થાય તો તે અંગેની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખી લેનાર-ડેવલોપર્સની છે, અને રહેશે તથા તેવી કોઈ પણ કાર્યવાહીમાં અમો લખી આપનાર જમીન માલીકને વ્યકિતગત રીતે અગર ડાયરેકટર/ભાગીદાર તરીકે લીગલ કેપેસીટી માં જવાબદાર રહેશે નહી અને તેમ છતાં જો તેવી કોઈપણ કાયદેસર કાર્યવાહી થા અને તેમાં લખી -આપનાર જમી માલીક ને પક્ષકાર બનાવવામાં આવે તો તેના ખર્ચ નુકશાની અને પરિણામો અંગે ડેવલોપર્સ સ્વતંત્ર રીતે જવાબદાર રહેશે તથા વધુમાં તે માટે ડેવલોપર્સ લખી આપનાર જમીન માલીક ને જે કાંઈ ખર્ચ કે નુકશાની થાય તો તે ભરપાઈ કરી આપવા તથા તેઓની તમામ પ્રકારની ક્ષતિપૂર્તી કરવા જવાબદાર છે અને હવે પછી પણ જવાબદાર રહેશે તે અંગે આથી ડેવલોપર્સ/એકતરફવાળા બાંહેધરી આપીએ છીએ.

૮.૨૮એકતરફવાળા/ડેવલોપર્સને પરીશીષ્ટવાળી મીલકત વેચાણ સહ વિકાસના કરારથી લખી આપેલ હોય તમો એકતરફવાળા અગર તમારી થનાર યોજનાના સભાસદો, નાણાં ધિરનાર સંસ્થા કે બેંક કે અન્ય સંસ્થામાં નાણાંકીય સહાય લોન સ્વરુપે મેળવવા ઈચ્છતા હોય તો જમીન માલીક/સંમતિ આપનારને ચુકવેલ અવેજના પ્રમાણમાં જેતે સમયે જે તે યુનિટ કે મકાન/ફલેટ/ડુપ્લેક્ષ/દુકાન ગૂરો આપવાના થાય અગર આપવા માંગતા હોય તો તેમ કરવા બીજીતરફવાળા અગર તેમની યોજનાના સભાસદ હકકદાર થશે અને અમો જમીન માલીક પક્ષકાર તરીકે મળેલા વળતર/અવેજના સાધાણમાં સહી કરી આપશે જયારે તેવી લોન કે સહાય નાણાંકીય સહાય પરત ભરપાઈ કરી આપવાની જવાબદારી બીજીતરફવાળા અગર જે તે સભાસદની છે અને રહેશે અને તેવી તમામ પ્રકીયા અને કાર્યવાહી તથા થનાર આર્થિક વ્યવહારોની કોઈપણ પ્રકારની કાયદેસરની જવાબદારી લખી આપનાર બીજીતરફવાળા ની નથી અને રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે આ કરાર આપેલ છે.

NAME
H. J. ZALA
Area Baroda (Guj.)
Regd. No.
6250/2008
NOTARY
GOVT. OF INDIA

(૧૪)

BRA - 3 -

2400	15	20

2018

મીલકતનું વર્ણન(પરીશીષ્ટ)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા તથા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા ના વિભાગ-૩ ના મોજે-ગામ અટલાદરા તા.જી.વડોદરા ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૨૯ વાળી જમીન જેનો સુચિત ટાઉનપ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૨૫(અટલાદરા) હેઠળતથા તેનો મુળખંડ(ઓરીજનલ પ્લોટ)નંબર ૯૭ ફાળવવામાં આવેલ છે. જેનો અંતિમ ખંડ (ફાઈનલ પ્લોટ) નં.૮૯,૯૦,૯૧,૯૭, ૯૮,૯૯, ૧૦૧,૧૦૩,૧૦૪,૧૦૫/પાર્ટ-૨ ફાળવવા માં આવેલ જેનું ક્ષેત્રફળ ૬૫૬૫.૦૦ ચો.મી. તે પૈકી પશ્ચિમ તરફની ૩૨૩૨.૫૦ ચો.મી. એટલે કે ૩૪૭૯૫.૦૦ ચો.ફુટ વાળી બીનખેતીની જમીન અંગે હાલનો કરાર કરવામાં આવેલ છે. જેની વિગત આ સાથે એનેક્ષ્ચર-એ થી સામેલ રાખ્યા મુજબની છે. જે ફાઈનલ પ્લોટની સંયુકત અને એકત્રીત ચર્તુઃસીમા નીચ મુજબછે.

પુર્વે :- સર્વે નં. ૧૨૯ પૈકી વાળી જમીન આવેલ છે.

પશ્ચિમ :- ૦૯.૦૦ મીટર નો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

ઉત્તરે :- ૦૯.૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ તથા આર.૨૬(પ્રપોઝ ગાર્ડન)તથા એફ.પી. ૯૯/૨/૧

દક્ષિણે :- ૧૨.૦૦ મીટરનો ટી.પી. રોડ આવેલ છે.

ઉપર મુજબનો કરાર આપણે બંને પક્ષકારોએ વાંચી, વિચારી અને સમજીને કરેલ છે. જે આપણે બંને પક્ષકારો તથા આપણા વંશ, વાલી, વારસોને તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે.

અત્રે..............................મતુ અત્રે ....શાખ

લખી આપનાર /એક તરફવાળા સાક્ષી

(૧) જયંતિભાઈ દલસુખભાઈ પંચાલ
(૨) પ્રણવભાઈ જયંતિભાઈ પંચાલ
(૩) કાર્તિકભાઈ જયંતિભાઈ પંચાલ
ના તમામ પૈકી નંબર ૩ જાતે પોતે તથા
૧ અને ૨ ના કુલમુખત્યાર તરીકે
શ્રી કાર્તિકભાઈ જયંતિભાઈ પંચાલ

....

....

....

લખી લેનાર /બીજી તરફવાળા-

આદિત્યા ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી ના
વ.ક. ભાગીદાર :-વૈશાખ અનિલભાઈ ગાંધી

....

NOTARY
NAME
H. J. ZALA
Area: Baroda (Guj.)
Regd. No.
6250/2008
GOVT. OF INDIA

BRA - 3 - ATA

2400 | 16 | 20

2018

રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨(એ) મુજબનું શીડ્યુલ

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારની સહી :-

આદિત્યા ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી ના
વ.ક. ભાગીદાર

વૈશાખ અનિલભાઈ ગાંધી

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારની સહી :-

તમામ પૈકી નંબર ૩ જાતે પોતે તથા ૧ અને ૨
ના કુલમુખત્યાર તરીકે શ્રી કાર્તિકભાઈ
જયંતિભાઈ પંચાલ,

NOTARY
NAME
H. J. ZALA
Area: Baroda (Guj.)
Regd. No.
6250/2008
GOVT. OF INDIA

BRA - 3 - ATA		
2400	17	20
2018		

09/02/2018 1:09:20 pm Version 1.1.2017.5

અનુક્રમ નંબર ૨૪૦૦ સને ૨૦૧૮
ના ફેબ્રુઆરી માસની ૯ મી તારીખે
૧૩ થી ૧૪ વાગ્યાની વચ્ચે Akota
સબ રજીસ્ટ્રારની કચેરીમાં રજુ કર્યા.

પહોંચ નંબર: ૨૦૧૮૦૧૬૦૦૪૭૭૪	
ફીપહોંચી છે તે	રૂ. પૈસા
રજીસ્ટ્રેશન ફી	૪૪૦૦૦૦
નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયં (25):	૨૫૦
અન્ય ફી	૦
કુલ એકંદરે રૂ.	૪૪૦૨૫૦

આદિત્ય ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢીના વ.ક ભાગીદાર
વૈશાખ અનિલભાઇ ગાંધી

(R.M.RATHOD)
સબ રજીસ્ટ્રાર
Akota

(R.M.RATHOD)
સબ રજીસ્ટ્રાર
Akota

અનુ. નંબર	પક્ષકારનું નામ અને સરનામુ	ઉંમર	ફોટોગ્રાફ	ડા.હા.અં.ની છાપ	સહી
આપનાર					
૧.૦૦૦	નં. 3 જાતે પોતે તથા નં. 1 અને નં. 2 ના કુ.મુ. શ્રી કાર્તિકભાઇ જયંતિભાઇ પંચાલ 1. જયંતિભાઇ દલસુખભાઇ પંચાલ 2. પ્રણવભાઇ જયંતિભાઇ પંચાલ. વડોદરા PANNO:AACCN7562M	૩૫			
લેનાર					
૧.૦૦૦	આદિત્ય ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢીના વ.ક ભાગીદાર વૈશાખ અનિલભાઇ ગાંધી ગોત્રી રોડ વડોદરા PANNO:ABKFA8503D	૩૯			

દસ્તાવેજ લખી આપનાર આ દસ્તાવેજ
લખી આપ્યાનું કબુલ કરે છે.

NOTARY
NAME
H. J. ZALA
Area: Baroda (Guj.)
Regd. No.
6250/2008
GOVT. OF INDIA

BRA - 3 - ATA		
2400	18	20
2018		

09/02/2018 1:09:20 pm Version 1.1.2017.5

૧ NIRAV PARIKH
MANDVI
VADODARAPANNO:FORM60

૨ KEYUR PARMAR
NIZAMPURA
VADODARAPANNO:FORM60

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

૧. ______

૨. ______

તારીખ ૯ માહે ફેબ્રુઆરી -૨૦૧૮

AKOTA

R.M.RATHOD
સબ રજીસ્ટ્રાર
Akota

બજાર કિંમત નક્કી કરવા અંગેનું
ફોર્મ નં. ૧ રજુ થયેલ છે.
તારીખ : ૯-૨-૧૮

સબ રજીસ્ટ્રાર

NOTARY
NAME
H. J. ZALA
Area: Baroda (Guj.)
Regd. No.
6250/2008
GOVT. OF INDIA

BRA - 3 - ATA		
2400	19	20
2018		

018 1:09:20 pm Version 1.1.2017.5

ઇંકમટેક્ષ રૂલ્સ ૧૯૯૨ ની જોગવાઇ મુજબ (૧) પાન નં/ઇ.જ.ર. નંબર દર્શાવેલ છે. જેને ખરાઇ કરવામાં આવેલ છે.

આપનાર નંબર ✓
લેનાર નંબર ✓
સંમતી આપનાર નંબર

તારીખ : ૯/૨/૧૯

સબ રજીસ્ટ્રાર

આ સાથે લેનાર , આપનાર તથા ઓળખાણ આપનારના ઓળખ અંગેના પ્રમાણીત પુરાવા રજુ કરેલ છે.

તારીખ : ૯/૨/૧૯

સબ રજીસ્ટ્રાર

કુલ મુખ્ત્યારનામાની પ્રમાણીત નકલ રજુ કરેલ છે.

તારીખ - ૯/૨/૧૯

સબ - રજીસ્ટ્રાર

NOTARY
NAME H. J. ZALA
Area: Baroda (Guj.)
Regd. No. 6250/2008
GOVT. OF INDIA

BRA - 3 - ATA		
2400	20	20
2018		

)2/2018 3:20:12 pm Version 1.1.2017.5

૧ નંબરની બુકના ૨૪૦૦ નંબરે નોંધ્યો છે.

તારીખ : ૦૯/૦૨/૨૦૧૮

R.M.RATHOD
સબ રજીસ્ટ્રાર
Akota

THE SEAL OF THE SUB REGISTRAR BARODA-5
AKOTA

NOTARY
NAME
H. J. ZALA
Area: Baroda (Guj.)
Regd. No.
6250/2008
GOVT. OF INDIA

TRUE COPY
H. J. ZALA
NOTARY (Govt. of India)