

પહોંચ નંબર: ૨૦૧૮૦૧૬૦૦૪૭૭૪

દસ્તાવેજ નંબર: ૨૪૦૦

દસ્તાવેજ વર્ષ: ૨૦૧૮

તા: ૯

માહે: કેબુઆરી

સને: ૨૦૧૮

દસ્તાવેજનો પ્રકાર વિકાસ કરાર

અવેજ Rs. ૪૪૦૦૦૦૦૦.૦૦

રજુ કરનારનું નામ નં. ૩ જાતે પોતે તથા નં. ૧ અને નં. ૨ ના ક.મ. શ્રી કાલિકભાઈ જયંતિભાઈ પંચાલ

નીચે પ્રમાણે ફી પહોંચી

રૂ. પૈસા

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

૪૪૦૦૦૦

૨૫૦

૦

૦



કુલ ચેકદરે રૂ.

૪૪૦૨૫૦

અંકે રૂપીયા ચારલાખ ચાલીસ હજાર બસો પચાસ પુરા.

દસ્તાવેજ

ના દિવસે તૈયાર થશે અને

નકલ

તે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં

કચેરીમાં આપવામાં

આવશે.

દસ્તાવેજ રજીસ્ટર ટપાલથી નીચેના સરનામે મોકલશો.

વડોદરા

(R.M.RATHOD)

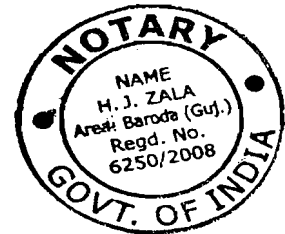
સબ રજીસ્ટ્રાર

Akota

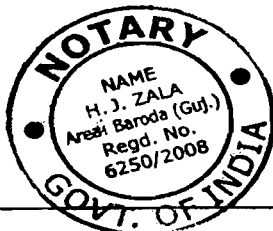
અગર

ને આપશો

રજુ કરનારની સહી



દસ્તાવેજનો પ્રકાર અને અવેજ (ભાડા પટાના કિસ્સામાં આકાર પટે આપનાર અથવા પટે રાખનાર આપે છે તે જણાવવું)	સર્વે નંબર પેટા વિભાગ આકાર અથવા જુડી નંબર અને ઘર નંબર સેક્ટરફળ આપવામાં આવે (જો કંઈ પણ હોય તો) 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, ચોલ્યુમ અને પૃષ્ઠ નંબર	શેરો
વિકાસ કરાર રો. ૪૪૦૦૦૦૦૦=૦૦	રે.સ.નં. 129 શી.પી.25 ઓ.પી.-97 એફ.પી.-89,90,91,97,98,99,101,103,104,105/પાર્ટ-2 જેનુ મપ 6565.00 ચો.મી તે પૈકી પશીમતરફની 3232.50 ચો.મી એટલેકે 34795.00 ચો.ફૂટ	નં. 3 જાતે પોતે તથા નં. 1 અને નં. 2 ના ફૂ.મ. શ્રી કાલિકાભાઈ જયંતિભાઈ પંચાલ 1. જયંતિભાઈ દલસખભાઈ પંચાલ 2. પ્રણવભાઈ જયંતિભાઈ પંચાલ.	આદિત્ય ઈન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢીના વ.ક ભાગીદાર વૈશાખ અનિલભાઈ ગાંધી	06/02/2016 06/02/2016	૨૪૦૦	



મુકાબલ કરનાર

ખરી નકલ

જાવેદ ની તારીખ : 06/02/2016 ના રોજની

અરજી નંબર : ૨૩૨૦

પહેલો નંબર : ૨૦૧૮૦૧૬૦૦૪૮૭૮

તારીખ : 06/02/2016

સબ-રજીસ્ટ્રાર

એસ.આર.ઓ - Akota

સબ-રજીસ્ટ્રાર

એસ.આર.ઓ - Akota

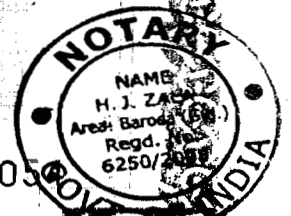
નોંધ: કોમ્પ્યુટર પ્રિન્ટમાં કોઈ પણ રીતે કરેલ સુધારો માન્ય ગણાશે નહીં.



सत्यमेव जयते

INDIA NON JUDICIAL
Government of Gujarat
Certificate of Stamp Duty

Certificate No.	: IN-GJ63746743266850Q	BRA	2400	1	20
Certificate Issued Date	: 08-Feb-2018 04:51 PM	2018			
Account Reference	: SHCIL (FI)/ gjshcil01/ AKOTA/ GJ-BA				
Unique Doc. Reference	: SUBIN-GJGJSHCIL0176621024103424Q				
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)				



000539505

VOID VOID 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.

(૨)

BRA - 3 - ATA		
2400	3	20
2018		

(૧) જયંતિભાઈ દલસુખભાઈ પંચાલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો- ખેતી,

(૨) પ્રણવભાઈ જયંતિભાઈ પંચાલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો- ખેતી,

(૩) કાર્તિકભાઈ જયંતિભાઈ પંચાલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો- ખેતી,

તમામ રહે.- ૪/એ, આમકુંજ સોસાયટી, સ્પંદન એપાર્ટમેન્ટ પાછળ, ઉર્મા વેક્સીન રોડ, વડોદરા ના તમામ પૈકી નંબર ૩ જાતે પોતે તથા ૧ અને ૨ ના કુલમુખત્યાર તરીકે શ્રી કાર્તિકભાઈ જયંતિભાઈ પંચાલ, ઉ.વ.પુખ્ત, ધંધો : ખેતી , રહે. વડોદરા

(પાન- ACC 17562 M)

(જેઓ પોતે વ્યક્તિગત રીતે તથા નારાયણ રીઅલ્ટી પ્રા.લી. (જે અગાઉ નારાયણ લેન્ડ એસ્ટેટ કું. ના નામે ઓળખાતી હતી) એ નામની કંપની ના ડાયરેક્ટર તરીકે લીગલ કેપેસિટી 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.)

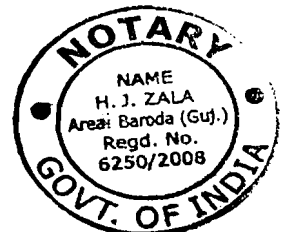
બીજા સદર ડેવલોપમેન્ટ કરારમાં લખી લેનાર બીજી તરફવાળા :-

આદિત્યા ઈન્દ્રા , (પાન નં. ABKFA8503D) નામની ભાગીદારી પેઢી ના વ.ક. ભાગીદાર :-વૈશાખ અનિલભાઈ ગાંધી ,ઉ.વ.-૩૯, ધંધો-ખેતી/વેપાર, રહે- પદ, જીતુવિલા , રત્નાકર સોસાયટી પાસે, યશ કોમ્પલેક્સ, ગોત્રી રોડ, વડોદરા.

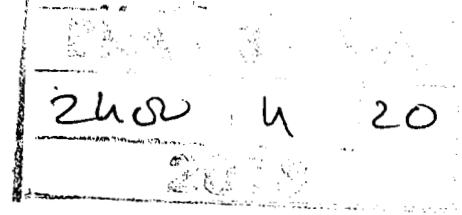
(જેમને હવે પછી આ કરાર માં લખી લેનાર/ડેવલોપર્સ/બીજી તરફવાળા તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે. અને જે શબ્દના અર્થમાં ભાગીદારી પેઢી તથા તેના તમામ ભાગીદારો તથા તે પેઢીના એક્ઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો , એસોઈનીઓ , વંશ, વાલી, વારસો, ધંધાકીય વારસો, નોકરો એજન્ટો અને પેઢી વતી આવતી તમામ વ્યક્તિઓ ઈત્યાદી તમામ નો સમાવેશ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

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

૪૪૫૮



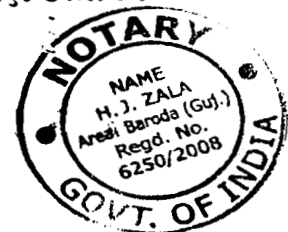
(૩)



૧. જત એક તરફવાળાના સ્વતંત્ર નામે રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા તથા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા ના વિભાગ-૩ ના મોજે-ગામ અટલાદરા તા.જી.વડોદરા ના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૨૯ વાળી જમીન જેનો સુચિત ટાઉનશિપનીંગ 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 નોટરાઈઝ /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 ઈન્ફા વડોદરા મુકામે આવેલ ભાગીદારી પેઢીના કાયદેસરના ભાગીદારો છે. જે પૈકી સિવિલ કન્સ્ટ્રક્શન જમીનો ડેવલોપ કરવા અન્વયે લગતો ધંધો કરે છે. સદર કરાર હેઠળની જમીન મિલકત સંદર્ભે હાલના કરાર થી નક્કી થયેલ તમામ શરત, સમજુતી અને સ્પષ્ટતા એક તરફવાળાઓ સાથે થયેલ હોય સરળતા, અનુકુલતા અને પારદર્શિતા હેતુ 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 સંપૂર્ણ પ્રાથમિક જવાબદારી એક તરફવાળા પ્રત્યે તેઓશ્રીની એટલે કે બીજી તરફવાળાની વ્યક્તિગત રીતે તથા આજદીને અમલીય આદિત્ય ઈન્ફા 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. ૧૫/૨/૨૦૧૦ ના રોજ રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં. ૧૮૭૩



(૪)

BRA - 3 - A	
2400	5 20
2018	

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

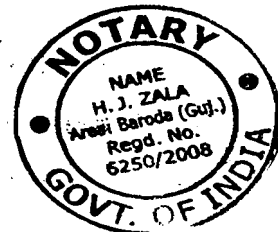
૪. સદર કરાર ના એક તરફવાળા એ રહેણાક હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટે પરવાનગી માંગેલ હતી. જે પરવાનગી મે.વડોદરાના કલેક્ટરશ્રીએ તેમના હુકમ ક્રમાંક નં.એન.એ/એસ.આર./૪૬૮/૨૦૦૯-૨૦૧૦,નં.જમીનડી/કલમ-૬૫/ વથી/ ૧૩૩૩ /૨૦૧૦ તા.૨૦/૦૩/૨૦૧૦ થી રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે.

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

૬.જત અત્રેના બીજી તરફવાળા એ ઉપર દર્શાવેલ એક તરફવાળા માલિકી કબજા ભોગવટાની પરીશીટવાળી મિલકત માં રેસીડેન્સી બંગલો/ટેનામેન્ટ/ડુપ્લેક્સ/ફ્લેટ/ દુકાનની સ્કીમનું આયોજન કરવાનું નક્કી કરેલ હોવાથી તેને ડેવલપ કરી તેના ઉપર રહેણાંક ના મકાનો ના બાંધકામ કરવા તથા આ સ્કીમ માં અન્ય જરૂરી આનુસંગીક કામ જેવા કે રોડ બાંધવા,કોમન-પ્લોટ તૈયાર કરવા મુખ્ય દરવાજો બાંધવા ,ઈલેક્ટ્રીક 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 ડેવલર્સ ,અત્રેના લખી આપનારઓની રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા તથા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા નાં વિભાગ-૩ ના મોજે-ગામ અટલાદરા તા.જી.વડોદરા ના

૫૫૫



BRA - 6 - 11A		
(4)	2400	6 20
2018		

રેવન્યુ સર્વે નંબર ૧૨૯ વાળી જમીન જેનો સુચિત ટાઉનપ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૨૫ (અટલાદરા) હેઠળ મુજબંડ (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 આનુસંગિક કામો જેવા કે રોડ બાંધવા ,કોમન પ્લોટ ડેવલોપ કરવા ,મુખ્ય દરવાજો બાંધવા ,ઈલેક્ટ્રીક થાંભલા ઉભા કરવા,ગટર લાઈન્સ નાંખવા ,અંડરગ્રાઉન્ડ પાણીની પાઈપો નાંખવી ટુકંમાં સદરહું પરીશીટવાળી મિલકત અન્વયે પાસ થયેલ નકસા મુજબ ડુપ્લેક્ષ/બંગલો/ ટેનામેન્ટ/ફ્લેટ /દુકાન /ઓફીસ નું સ્ટ્રક્ચરલ ડ્રોઈંગસ,એલીવેશન ડ્રોઈંગ્સમાં માં મંજૂર થયા મુજબના તમામ કામકાજ કરશે.

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

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

(Signature)



(૬)

2400 7 20

2018

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

૮.૪ સદરહું પરીશીટવાળી 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 નહીં.

૮.૫ સદરહું પરીશીટવાળી મિલકત અન્વયે તમો જે સ્કીમ નું આયોજન કરી રહ્યા છો તે સ્કીમના બ્રોસર અન્વયે તમોએ જે કોમન એમેનીટીસ કે કોમન પ્લોટ આપવા બાબતની જે જાહેરાતો કરેલ છે તે તમામ પરીપૂર્ણ 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 પરીશીટવાળી મિલકત અન્વયે થનાર બાંધકામ બાબત અમો આ કરાર લખી આપનારને વખતે વખત મળેલ બિનખેતીની પરવાનગી તથા બાંધકામની પરવાનગી રજાચિઠ્ઠી માં દર્શાવેલ તમામ શરતોનું ડેવલોપર્સ ચુસ્ત પાલન કરવાના છે અને સદર પરીશીટવાળી મિલકત માં કોઈ ગેરકાયદેસર કુત્ય કરવાના નથી.

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

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

૫૪૫૫



(૭)

2400	8	20
2018		

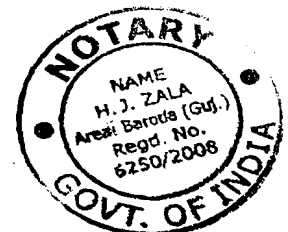
૮.૯ સદર પરીશીટવાળી મિલકત માં બંધાનાર આવાસ યોજના અંગે સમાચાર પત્રમાં જાહેરાત આપીને યોજના સભાસદો તમો ડેવલોપર્સ દાખલ કરી શકશો અને ડેવલોપર્સ દ્વારા આ સ્કીમમાં તૈયાર થઈ રહેલ યુનિટ યોગ્ય લાગે તે વ્યક્તિને /સંસ્થાને યોગ્ય લાગે તે કિંમતે કાયદાની મર્યાદામાં રહીને જમીન માલિક એક તરફવાળાને ચુકવેલ અવેજના પ્રમાણમાં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

૮.૧૦ સદર પરીશીટવાળી મિલકત માં બંધાનાર આવાસ યોજનાનું કામકાજ અધુરું અગર સંપૂર્ણપણે પુરું 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 હક્કદાર 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 હક્ક કાયમી 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 માલિક સહ કરી આપવા હક્કદાર રહેશે અન્યથા એક તરફવાળા/જમીન માલિક તેવા કોઈ કરાર લખાણ કરવા - કરી આપવા જવાબદાર કે બંધાયેલા રહેશે નહીં.

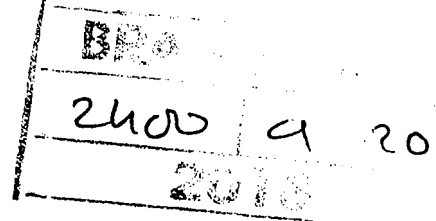
૮.૧૧ આ કરારવાળી જમીન પર આવાસ યોજનાનું બાંધકામ કરવા માટે જરૂરી આર્કિટેક,એન્જિનીયર સુપરવાઈઝર નીમવાની અને તેમની ફી ચુકવવાની જવાબદારી તમો ડેવલોપર્સ ની રહેશે વધુમાં સદર આવાસ યોજનામાં થનાર બાંધકામ અન્વયે જો અકસ્માત થાય તો તે અકસ્માત બાબત વળતર ચુકવવાની તમામ જવાબદારી ડેવલોપર્સની રહેશે.

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

૫૫૫૮



(૮)



નહી અને આ રીતે થયેલ પેટા કોન્ટ્રાક્ટ અન્વયે થતા કોઈપણ નુકશાનની ભરપાઈ કરવાની જવાબદારી ફક્ત ડેવલોપર્સ ની રહેશે જેમાં અત્રેના જમીન માલીકોને કંઈ લેવા -દેવા રહેશે નહીં.

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

૮.૧૪ આ કરારમાં જ્યાં જણાવેલી જમીન પર વસવાટો બાંધવા માટે જે કાંઈ 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.

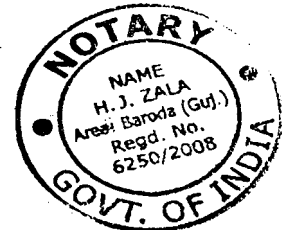
૮.૧૫ સદર જમીન અંતર્ગત તમામ વેરા, મહેસુલ વિગેરે અમો જમીન માલીકો /લખી આનાપરે આ કરાર તારીખ સુધી લા ભરવાના રહેશે અને આજરોજથી ડેવલપર્સ ભરવાના રહેશે.

૮.૧૬ સદર જમીન પર બીન ટ્રેડિંગ 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 કહી તે વ્યક્તિ ઓના નામની વ્યક્તિગત દસ્તાવેજો અમો જમીન માલીક એક તરફવાળા શરત નં. ૮.૨૫ 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 રૂ. ૪,૪૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા ચાર કરોડ ચાલીસ લાખ પુરા) આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નક્કી થયેલ છે. જે વેચાણ અવેજની નક્કી થયેલ કુલ રકમ પૈકી બીજી તરફવાળા ડેવલોપર્સ

[Handwritten signature]



(૯)

BRA - 3 - A	
2400	10 20
2019	

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

રકમ રૂ.	ચેક નં. / આર.ટી. ધારીખ જી.એસ.	બેંક
રૂ. ૬,૬૦,૦૦૦/-	૨૫૮૦૯૫	૦૮/૦૨/૨૦૧૮
રૂ. ૪,૪૦,૦૦૦/-	ટી.ડી.એસ.	૦૮/૦૨/૨૦૧૮
રૂ. ૧૧,૦૦,૦૦૦/-	(અંકે રૂપિયા 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 જાહેરથી આપેલ હોય આ કરાર આપણે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે.

હપ્તો	રકમ રૂ.	ચેક નં.	તારીખ
પ્રથમ	૧,૪૩,૦૦,૦૦૦/-	૨૫૮૦૮૬	૨૬/૮/૨૦૧૮ કે તે પહેલા
બીજો	૧,૪૩,૦૦,૦૦૦/-	૨૫૮૦૮૮	૨૬/૩/૨૦૧૯ કે તે પહેલા
ત્રીજો	૧,૪૩,૦૦,૦૦૦/-	૨૫૮૦૯૦	૨૬/૧૦/૨૦૧૯ કે તે પહેલા

૮.૨૦ સદર પરીશીટમાં દર્શાવેલ મિલકત અન્વયે સદર કરાર ના બીજી તરફવાળાએ સદર કરાર ના એક તરફવાળા ને સિન્ટી કરતા બીજી તરફવાળાની સવલીયત માટે પોસ્ટેડેટ ચેક લઈ સદર પરીશીટીશીવાળી 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 સમજ 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 સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણી થતા સુધીના સમયગાળા માટે લખી લેનાર/ડેવલોપર્સનાએ ૧૮ % લેખે વ્યાપારિક ધોરણેનું વ્યાજ એક તરફવાળાને ચુકવાવનું રહેશે આવા સંજોગોમાં એક તરફવાળા જમીન માલિક ની રૂઈએ સ્થળ ઉપર ચાલતું કામ સ્થગિત કરાવવા હક્કદાર થશે અને સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ જે તે થયેલ વાસ્તવિક કરાર -લખાણ ડોક્યુમેન્ટ અનુસાર કબજો મેળવવા માટે આ કરાર ની અન્વયે દર્શાવેલ શરત /સમજુતીઓ મુજબ હક્કદાર થશે.

WATU L

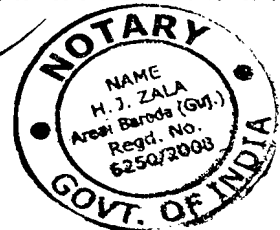


૮.૨૧.વધુમાં હાલ ના કરાર થી આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થયેલ વિશેષ શરત ને સ્પષ્ટતા મુજબ ઉપરોક્ત નક્કી થયા મુજબ લખી લેનાર /ડેવલોપર્સ અવેજની કુલ ચુકવણી નક્કી થયેલ નિયત સમય મર્યાદા તા...../...../૨૦૨૦ સુધીમાં ડેવલોપર્સે પૂર્ણ કરવાની રહેશે અને તેમાં ડેવલોપર્સ સતત બે (૨)વાસ સુધી નિષ્ફળ જાય અને અવેજ ની જે તે બાકી અવેજની 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 પરીશીટવાળી મિલકત/જમીન તથા તે ઉપર થયેલ તમામ પ્રકારના વિકાસ કાર્ય (Development of all type inclusive of whatever construction done as on that particular date) માંથી લખી લેનાર/ડેવલોપર્સનો હક્ક કાયમી ધોરમે કમી થશે તથા તે સાથે ડેવલોપર્સ તથા જે તે ત્રાહીત ખરીદનાર /સબાસદની તરફેણમાં દરમ્યાનમાં થયેલ જે તે લેખ લખાણ કરાર ડોક્યુમેન્ટ રદ 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 રૂઈએ સંપુર્ણ પણે પ્રસ્થાપિત/નિહીત છે તેમ ગણાશે અને તે પ્રમાણે લખી લેનાર/ડેવલોપર્સ તથા જે તે ત્રાહીત ખરીદનાર/સબાસદોનો પરીશીટવાળી જમીનમાં (ખુલ્લી અને /અથવા અધુરા બાંધકામ /અને અથવા પુરા બાંધકામ સહીત) કોઈ હક્ક હિત,સંબંધ રહેલ નથી કે રહેશે નહીં 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-મંજૂર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

૮.૨૨ હાલના કરાર અન્વયે થયેલ શરત અને સમજુતી તથા હાલના કરાર ની જરૂરીયાત મુજબ સદર જમીનનો કાર્યકારી કંબાજો 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 માલિકી હક્કો વાળી આવેલ છે. જેમાં અન્ય કોઈપણ ત્રાહિતનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક હિત,સંબંધ સમાયેલા નથી અને આમ સદર મિલકતના ટાઈટલ ક્લીયર હોવા અંગે એટલે કે સદર જમીનના ટાઈટલ ક્લીર બિનબોજા રહીત અને માર્કેટબલ હોવા બાબતની ચકાસણી બીજી તરફવાળા ડેવલોપર્સ અખબાર માં જાહેર નોટીસ પ્રસિધ્ધ કરાવી અને તે અન્વયે જરૂરી ચકાસણી અને તપાસ કરી- કરાવી લીધેલ છે અને તેઓને

૨૪૫૫



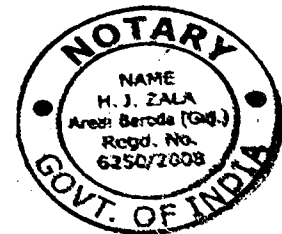
(૧૧)

RERA - 3 - ATA		
2400	12	20
18		

સંતોષ પુર્વક ખાત્રી થતા હાલનો ડેવલોપમેન્ટ કરાર આપણે પક્ષકારો વચ્ચે કરવામાં આવેલ છે. તેમ છતાં હાલનો કરાર બાદ અને અવેજ ની ચુકવણી પરીપુર્ણ થાય તે પહેલાં 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 નહીં એટલે કે વાંધા તકરારને કારણે બીજી તરફવાળા /ડેવલોપર્સ નક્કી થયા પ્રમાણે અવેજની ચુકવણી અટકાવી શકશે નહીં.

૮.૨૪ ડેવલોપર્સ આ કરાર મુજબ પરીશીટવાળી જમીન સંબંધી ઉપલબ્ધ હોય એવી પ્રવર્તમાન સરકારી પરવાનગી, મંજુરી મુજબ આયોજન કરી શકશે અગર હવે પછી આ કરાર હેઠળની જમીન અંગે જરૂરી વિકાસ પરવાનગી, રીવાઈઝ પરવાનગી, રજાચિટ્ટી ઈત્યાદી જે તે સક્ષમ ઓથોરીટીમાંથી મેળવી શકશે, લે-આઉટ અને નકશા પાસ કરાવી શકશે, જે તમામ તમો ડેવલપર્સ તમારા ખર્ચે મેળવી શકશે અને તે મુજબ આયોજન અને બાંધકામ કરી શકશે પરંતુ તેની જે તે શરતો નું પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી લખી લેનાર/ડેવલોપર્સની છે. અને રહેશે. તેમજ પ્રવર્તમાન અપલેય એવા ધી રિયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ (Known as RERA)હેઠળ નોંધણી કરાવવાની અને જરૂરી પ્રમાણપત્ર મેળવવાની તથા જમીન વિકાસ અને બાંધકામને લગતા ઈતર લાગતા વળગતા કાયદા, નિયમો ઈત્યાદી અન્વયેની નોંધણી કરાવવાની અને જરૂરી 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 નહીં. તેમજ સદર જમીન ડેવલપ કરવા એટલે તેના ઉપર બાંધકામ કરવા અને તે બાંધકામની પ્રવૃત્તી શરુ કરી પુરી કરતા સુધીની તમામ પ્રવૃત્તી અને કાર્યો કરવા અધિકારી છો જે અંગેની લાગતી વળગતી સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખી લેનારની છે. અને રહેશે તેમ છતાં જો કોઈ પણ સરકારી પરવાનગી/મંજુરી અંગે શરત લંગ બદલની કાયદેસરની કે ઈતર કાર્યવાહી કોઈપણ સક્ષમ ઓથોરીટી દ્વારા 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 માલિક કે સંમતિ આપનારને પક્ષકાર તરીકે દાખલ કરવામાં આવે તો તે સમયે લખી આપનાર જમીન માલિક તથા સંમતિ આપનારને થયેલ/થનાર નુકશાન ભરપાઈ કરી આપવાની તથા તેઓની ક્ષતિપૂર્તી કરવાની જવાબદારી પણ લખી લેનાર/ડેવલોપર્સની છે અને કાયમ રહેશે.

સહી



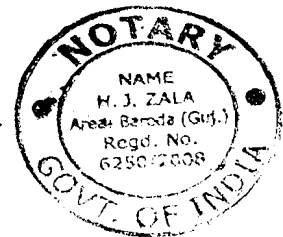
(૧૨)

BRA - 8 - 372		
2400	13	20
2018		

૮.૨૫ વધુ માં લખી આપનાર એકતરફવાળા અનુક્રમે જમીન માલિક તરીકે સદર હું પરીશીટવાળી 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 સાદું બવેજ 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)હેક્ઝન 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 નક્કી 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, ચાર્જસ, 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 હકત એકતરફવાળા ને જમીન માલિક 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, ચાર્જસની તમામ લગત રકમ ભરવાના અધિકારો તે અંગે થનાર ખર્ચ અને પરિણામની તમામ જવાબદારી ઓ સહ બીજીતરફવાળાને આપેલા છે અને તે અધિકારની રુઈએ તેઓ તેમ કરવાને અધિકારી બનેલા છે.

સહી

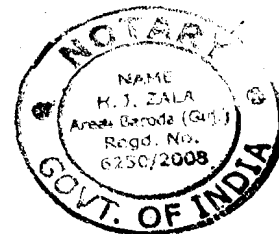


BRA - 3 - 14		
2400	14	20
2018		

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 સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખી લેનાર- ડેવલોપર્સની છે, અને રહેશે તથા તેવી કોઈ પણ કાર્યવાહીમાં અમો લખી આપનાર જમીન માલિકને વ્યક્તિગત રીતે અગર ડીરેક્ટર/ભાગીદાર તરીકે લીગલ કેપેસિટી માં જવાબદાર રહેશે નહીં અને તેમ છતાં જો તેવી કોઈપણ કાયદેસર કાર્યવાહી થા અને તેમાં લખી -આપનાર જમી માલિક ને પક્ષકાર બનાવવામાં આવે તો તેના ખર્ચ નુકશાની અને પરિણામો અંગે ડેવલોપર્સ સ્વતંત્ર રીતે જવાબદાર રહેશે તથા વધુમાં તે માટે ડેવલોપર્સ લખી આપનાર જમીન માલિક 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.

૮.૨૮ એકતરફવાળા/ડેવલોપર્સને પરીશીટવાળી મીલકત વેચાણ સહ વિકાસના કરારથી લખી આપેલ હોય તમો એકતરફવાળા અગર તમારી થનાર યોજનાના સભાસદો, નાણાં ધિરનાર સંસ્થા કે બેંક કે અન્ય સંસ્થામાં નાણાકીય સહાય લોન સ્વરૂપે મેળવવા ઈચ્છતા હોય તો જમીન માલિક/સંમતિ આપનારને ચુકવેલ અવેજના પ્રમાણમાં જે તે સમયે જે તે યુનિટ કે મકાન/ફ્લેટ/ડુપ્લેક્ષ/દુકાન ગૂરો આપવાના થાય અગર આપવા ચાંગતા હોય તો તેમ કરવા બીજીતરફવાળા અગર તેમની યોજનાના સભાસદ હકકદાર થશે અને અમો જમીન માલિક પક્ષકાર તરીકે મળેલા વળતર/અવેજના પ્રમાણમાં સહી કરી આપશે જ્યારે તેવી લોન કે સહાય નાણાકીય 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 નહીં તેવી સ્પષ્ટ સમજુતી સાથે આ કરાર આપેલ છે.

Wig 2



(૧૪)

BRA - 3		
2400	15	20
2018		

મીલકતનું વર્ણન(પરીગીથક)

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ વડોદરા તથા સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ 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 એનેક્ચર-એ થી સામેલ રાખ્યા મુજબની છે. જે ફાઈનલ પ્લોટની સંયુક્ત અને એકત્રીત ચતુ:સીમા નીચ મુજબ છે.

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

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

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

દક્ષિણ :- 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 મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.

અત્રે.....મતુ

અત્રેશાખ

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 કુલમુજત્યાર તરીકે

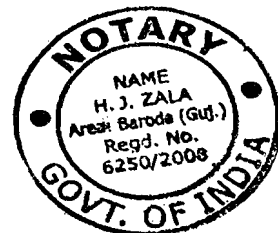
શ્રી કાર્તિકભાઈ જયંતિભાઈ પંચાલ

.....

લખી લેનાર /બીજી તરફવાળા-

આદિત્યા ઈન્દ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી ના
વ.ક. ભાગીદાર :-

.....



રજીસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ ની કલમ ૩૨(ઓ) મુજબનું શીડ્યુલ

ERA - 3 - A/A		
24/08	16	20
2018		

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી લેનારની સહી :-

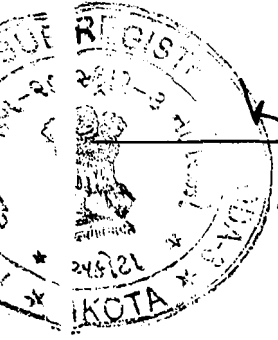
આકિત્યા ઇન્ફ્રા નામની ભાગીદારી પેઢી ના
વ.ક. ભાગીદાર

[Signature]

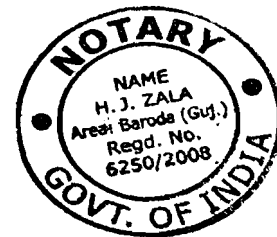
વૈશાખ અનિલભાઈ ગાંધી

વેચાણ દસ્તાવેજ લખી આપનારની સહી :-

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



[Signature]



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.

પરિણામ નંબર: ૨૦૧૮૦૧૬૦૦૪૭૭૪

ફીપરોચી છે તે

૩. પૈસાં

રજીસ્ટ્રેશન ફી

૪૪૦૦૦૦

નકલ કરવા ની ફી સાઈડ / ફોલીયો (25) : ૨૫૦

અન્ય ફી

૦

કુલ એકંદરે રૂ.

૪૪૦૨૫૦



સહી

આદિત્ય ઈન્ફા નામની ભાગીદારી પેઢીના વ.ક ભાગીદાર
 વૈશાખ અનિલભાઈ ગાંધી

(R.M.RATHOD)

સબ રજીસ્ટ્રાર

Akota

(R.M.RATHOD)

સબ રજીસ્ટ્રાર

Akota

સબ. નંબર પક્ષકારનું નામ અને સરનામું ઉંમર ફોટોગ્રાફ ડા.હા.અં.ની છાપ સહી

આપનાર

૧.૦૦૦

નં. ૩ જાતે પોતે તથા નં. ૧ અને નં. ૨ ના કુ.મુ. ૩૫

શ્રી કાર્તિકભાઈ જયંતિભાઈ પંચાલ

૧. જયંતિભાઈ દલસુખભાઈ પંચાલ

૨. પ્રણવભાઈ જયંતિભાઈ પંચાલ.

વડોદરા

PANNO:AACCN7562M



સહી

લેનાર

૧.૦૦૦

આદિત્ય ઈન્ફા નામની ભાગીદારી પેઢીના વ.ક

ભાગીદાર વૈશાખ અનિલભાઈ ગાંધી

ગોત્રી રોડ

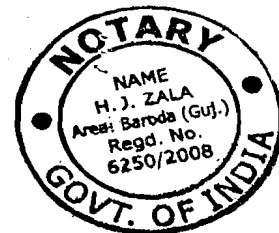
વડોદરા

PANNO:ABKFA8503D



સહી

દસ્તાવેજ લખી આપનાર આ દસ્તાવેજ
 લખી આપ્યાનું કબુલ કરે છે.



BRA - 3 - ATA

2400

18 20

2018

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

1 NIRAV PARIKH
MANDVI
VADODARAPANNO:FORM60



2 KEYUR PARMAR
NIZAMPURA
VADODARAPANNO:FORM60



તેઓ કહે છે કે સદરફ લાખી આપનારને તેઓ જાતે ઓળખે છે.
અને તેમની ઓળખાણ આપે છે.



તારીખે ૯ માહે ફેબ્રુઆરી -૨૦૧૮

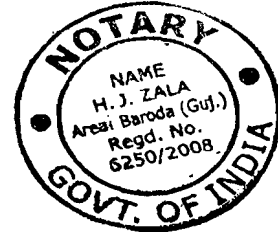
R.M.RATHOD

સબ રજીસ્ટ્રાર
Akota

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

તારીખ : ૮/૨/૧૮

સબ રજીસ્ટ્રાર



BRA - 3 - ATA

2400

19 20

2018

018 1:09:20 pm Version 1.1.2017.5

ઇકમટેક્સ રૂલ્સ ૧૯૬૨ ની જોગવાઈ મુજબ (૧) પાન નં/ઇ.જ.ર. નંબર દર્શાવેલ છે. જેન
ખરાદ કરવામાં આવેલ છે.

આપનાર નંબર ✓
લેનાર નંબર ✓
સંમતી આપનાર નંબર

તારીખ : ૮/૨/૧૬

સબ રજીસ્ટ્રાર

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

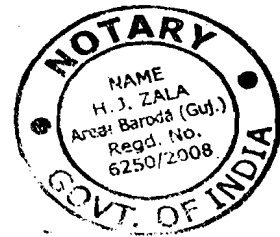
તારીખ : ૮/૨/૧૬

સબ રજીસ્ટ્રાર

કુલ મુખત્યારનામાંની પ્રમાણિત નકલ રજુ કરેલ છે.

તારીખ - ૮/૨/૧૬

સબ રજીસ્ટ્રાર



ERA - 3 - ATA

2400

20

20

2018

02/2018 3:20:12 pm Version 1.1.2017.5

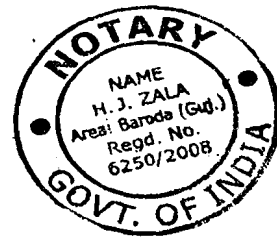
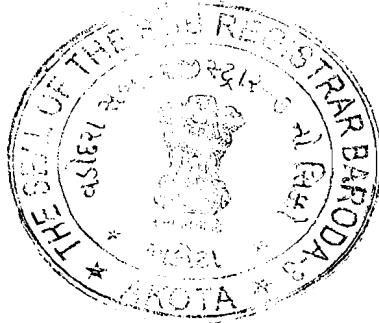
૧ નંબરની બુકમાં ૨૪૦૦

નંબરે નોંધ્યો છે.

તારીખ : ૦૯/૦૨/૨૦૧૮

R.M.RATHOD

સબ રજીસ્ટ્રાર
Akota



TRUE COPY

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