भारतीय गैर न्यायिक

भारत

पचास रुपये

FIFTY RUPEES

रु.50

Rs.50

INDIA

INDIA NON JUDICIAL

ગુજરાત गुजरात GUJARAT

W 812518

અનુ. નં. ૨૦૫૪ તારીખ ૦૮/૦૭/૨૦૧૪ રૂ. ૫૦/-
ખરીદનારનું નામ : પ્રકાશ ભાગચંદ ~~ખત્રી~~
સરનામું : કાંચીઆના, સેવાસી મહાપુરા રોડ, સેવાસી, વડોદરા
હસ્તે સહી : તેજસ.

સ્ટેમ્પ વેન્ડર સહી
અજીત જ્યોતિન્દ્રકુમાર ત્રિવેદી
લા.નં. ૨/૨૦૦૩ તા. ૨૦/૦૬/૨૦૦૩
રહે. ૬, વિએમએસ ફ્લેટ, ન્યુ સમા રોડ,
વડોદરા.

NOTARIAL NOTARIAL

HARISHCHANDRA S. INAMDAR, GOVT. OF INDIA, REG. NO. 6250, 2008, DST. BARODA (GUJ.), NOTARY

NOTARIAL NOTARIAL

Regd. No.: 31125
Date: 8-7/2014

:: ડેવલપમેન્ટ કરાર ::

આજરોજ તારીખ : ૮ માહે જુલાઇ સને ૨૦૧૪ ના રોજ આ ડેવલપમેન્ટનો કરાર લખાવી લેનાર/ડેવલપર્સ / એક તરફવાળા :-

મેસર્સ વૈભવ કોર્પોરેશન પ્રા.લી. એ નામની પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની જેની રજી. ઓફીસ : ૪૦૧, એમરલ્ડ, હવેલી ની સામે , પ્રોડકટીવીટી રોડ, વડોદરા મુકામે આવેલ છે તે કંપની તર્ફે અને વતી તેના ડાયરેકટર શ્રી પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી, ઉ.વ.આ. ૪૪ વર્ષ, ધંધો વેપાર, રહે. "કાંચીઆના", સેવાસી મહાપુરા રોડ, મહાપુરા ગામ પહેલા, સેવાસી, વડોદરા.

નાયબ કલેક્ટર, વડોદરા

भारतीय गैर न्यायिक

भारत

पचास रुपये

FIFTY RUPEES

रु.50

Rs.50

INDIA

INDIA NON JUDICIAL

ગુજરાત गुजरात GUJARAT

W 812519

અનુ. નં. ૨૦૫૫ તારીખ ૦૮/૦૭/૨૦૦૭

~~ખરીદનારનું નામ~~ પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી.

સરનામું: કાંચીઆના, સેવાસી. મહાપુરા રોડ, સેવાસી, વડોદરા.

હસ્તે સહી: તેજસ,

સ્ટેમ્પ વેન્ડર સહી

અજીત જ્યોતિન્દ્રકુમાર ત્રિવેદી

લા.નં. ૨/૨૦૦૩ તા. ૨૦/૦૬/૨૦૦૩

રહે. ૬, વિએમએસ ફ્લેટ, ન્યુ સમા રોડ,

વડોદરા.

(જેઓને હવે પછી આ કરારમાં એકતરફવાળા / લખાવી લેનાર ડેવલપર્સ તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહું સંબોધનના અર્થમાં એકતરફવાળા કંપની તથા તેના ડાયરેકટર્સ, સકસેસર્સ, એસાઈનીઝ, એક્ઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

તથા

જત આ કરાર ના પરીશીષ્ટ માં વર્ણવેલ જમીન નો ડેવલપમેન્ટ કરાર

<u>લખી આપનાર/ જમીન માલીક / બીજી તરફવાળા :-</u>

શ્રી પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી, ઉ.વ. આ.૪૪ વર્ષ, ધંધોઃ વેપાર/ખેતી, રહે. "કાંચીઆના", સેવાસી મહાપુરા રોડ, મહાપુરા ગામ પહેલા, સેવાસી, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં લખી આપનાર/ જમીન માલીક/ બીજા પક્ષવાળા એ તરીકે સંબોધન કરવામાં આવશે જેમા તેઓના વંશ, વાલી,. વારસો, સકસેસર્સ , ઈત્યાદી વિગેરે નો સમાવેશ થાય છે)

જોગ, અમો બીજા તરફવાળાની સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટાની જમીન મોજે ગામ ખાનપુર, તા.જી.વડોદરા નાં જુ.સ.નં.૧૭ જેનો બ્લોક નં.૧૮ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૩૮૬ ચો.મી. છે. સદરહું જુ.સ.નં ૧૭ બ્લોક નં.૧૮ વાળી જમીન અમો બીજા પક્ષવાળાએ પાકા રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૮૧૯ તા.૨૩/૦૨/૨૦૦૬ થી તેના માલીકો પાસેથી વેચાણ રાખેલ અને તે આધારે સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં ફેરફાર નોંધ નં. ૯૭૪ થી માલીકી હકકે અમો બીજા પક્ષવાળાનું નામ દાખલ થયેલ છે **સદરહું જમીન નો ટી.પી.સ્કીમ નં.ખાનપુર-સેવાસી-૧ માં સમાવેષ થતા ફા.પ્લોટ નં.૧૫, ક્ષેત્રફળ – ૫૧૭૦ ચો.મી.થી એલોટ થયેલ છે જેને હવે પછી આ કરારમાં પરિશિષ્ટ નં.૧ વાળી જમીન તરીકે ઓળખવામાં આવશે** તથા મોજે ગામ શેરખીં, તા.જી.વડોદરા નાં રે.સ.નં.૪૪૪/૧૪ જેનો બ્લોક નં.૭૯૦ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૧૬૦ ચો.મી. થાય છે . સદરહું રે.સ.નં ૪૪૪/૧૪ જેનો બ્લોક નં.૭૯૦ વાળી જમીન અમો બીજા પક્ષવાળાએ પાકા રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૯૪૪ તા.૩૦/૦૬/૨૦૧૪ થી તેના માલીકો પાસેથી વેચાણ રાખેલ અને તે આધારે સદરહું જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં નોંધ નં. ૧૦૮૮૩ માલીકી હકકે અમો બીજા પક્ષવાળાનું નામ દાખલ થયેલ છે ત્યારથી સદરહું જમીનો અમો લખી આપનાર ના સ્વતંત્ર માલીકી કબજા ભોગવટામાં ચાલતી આવેલ છે. જેને **હવે પછી આ કરારમાં પરિશિષ્ટ નં.૨ વાળી જમીન તરીકે ઓળખવામાં આવશે.**

પરિશિષ્ટ નં.૧ વાળી જમીન બાબતે મે.કલેકટરશ્રી ના હુકમ નં.બી.૫/એન.એ./એસ.આર/૨૮/૧૦, નં.બિનખેતી/કલમ-૬૬/વશી/૭૩૨/૧૦ તા.૨૨/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ રહેણાંક ના હેતુ માટે બિનખેતી ની પરવાનગી આપેલ છે તથા **પરિશિષ્ટ નં.૨ વાળી જમીન ખેતીવિષયક જમીન હોઈ તેની એન.એ.(બીનખેતી) ની પરવાનગી અમો બીજી તરફવાળા ના નામજોગ મેળવવા ની કાર્યવાહી એકતરફવાળા એ પોતાના ખર્ચે અને જોખમે કરવા ની રહેશે.**

સદરહું **પરિશિષ્ટ નં.૧ તથા પરીશીષ્ટ: ૨ વાળી જમીન** વુડા ની દ્વિતીય પુનરાવર્તીત વિકાસ યોજના પ્રમાણે રહેણાંક ઝોનમાં આવેલ હોવાથી તેને રહેણાંક હેતુસર ડેવલપ કરવા અમો બીજીતરફવાળા માંગતા હોઇ તે મતલબ ની રહેણાંક ના હેતુ ની બિનખેતી ની પરવાનગી મેળવેલ હોઇ અને તમો એક તરફવાળા જમીનોને ડેવલપ તથા બાંધકામ કરવાનું કામકાજ કરતા હોવાથી અમો બીજા પક્ષવાળા અમારી સદરહુ જમીન મોજે ગામ ખાનપુર, તા.જી.વડોદરા નાં **જુ.સ.નં.૧૭ જેનો બ્લોક નં.૧૮ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૭૩૮૯ ચો.મી., ફા.પ્લોટ નં.૧૫ , ક્ષેત્રફળ ૫૧૭૦ ચો.મી પૈકી ૩૭૧૭ ચો.મી જમીન** તથા મોજે ગામ શેરખી, તા.જી.વડોદરા નાં રે.સ.નં.૪૪૪/૧૪ જેનો બ્લોક નં.૭૯૦ છે જેનું ક્ષેત્રફળ ૫૧૬૦ ચો.મી. થાય છે. (જેનું વિગતવારવર્ણન **નીચે પરીષિષ્ઠ ૧ તથા** ૨ માં કરવામાં આવેલ છે) ડેવલપ કરવા તમો એકતરફવાળા/ડેવલપર્સ ની નિમણુક નીચે જણાવેલ શરતો અનુસાર કરીયે છીયે:-

:: શરતો ::

૧. સદરહુ નીચે **પરીષિષ્ઠ: ૧** માં દર્શાવેલ જમીન નું ફા.પ્લોટ નું ક્ષેત્રફળ ૫૧૭૦ ચો.મી.પૈકી ૩૭૧૭ ચો.મી (૪૦૦૦૦ ચો.ફુટ) પ્રમાણે દર પ્રતિ ચો.મીટર ના રૂા.૫૬૭૬/- લેખે જમીનની કિંમત ૨,૧૧,૦૦,૦૦૦/- **(અંકે બે કરોડ અગિયાર લાખ પુરા)** તથા **પરીષિષ્ઠ: ૨** માં દર્શાવેલ જમીનો નું કુલ ક્ષેત્રફળ ૫૧૬૦ ચો.મી.(૫૫,૫૪૨ ચો.ફુટ) પ્રમાણે દર પ્રતિ ચો.મી નો રૂા.૪૫૫૪/- લેખે જમીનની **કિંમત ૨,૩૫,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા બે કરોડ પાત્રીસ લાખ પુરા)** રહેશે જે કિંમત બીજી તરફવાળાએ એક તરફવાળા પાસે થી આ કરાર ની શરતો અન્વયે લેવાની રહેશે. સદરહું **પરીષિષ્ઠ: ૧ જમીન** બાબતે રહેણાંક ના હેતુ માટે બિનખેતી ની પરવાનગી મેળવેલ હોઇ તથા **પરીષિષ્ઠ: ૨ વાળી જમીન બાબતે મે.કલેકટરશ્રી માં એન.એ.(બીનખેતી) ની કાર્યવાહી તમો એકતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે અને જોખમે કરવાની રહેશે.** તમો એક તરફવાળા ના ધંધાની સ્કીમ/યોજના અનુસાર જે કોઇ કોટીઝ, ફલેટસ કે બંગ્લોઝ નું આયોજન કરો તે મુજબ વુડા પાસે થી બાંધકામ ના નકશા તથા પરવાનગી મેળવી ને તમો એકતરફવાળાએ બનાવેલ સભ્ય ની માંગણી

અનુસાર મંજુર થયેલ પ્લાન અનુસાર ફકત ડેવલપમેન્ટ/બાંધકામ કરી આપવા હકકદાર છો અને તમો એક પક્ષવાળા સુદર જમીન ના ડેવલપમેન્ટ નો તમામ ખર્ચ કરતા હોઈ આપણે પક્ષકારો વચ્ચે નકકી થયેલ કિંમત ઉપરાંત વધારાની જે કોઈ કિંમત તમો એક તરફવાળા અને તમો એ બનાવેલ સભ્ય વચ્ચે નકકી થાય તે રકમ લેવા તમો એક તરફવાળા હકકદાર છો.

આ કરાર માં નક્કી કરેલ પરીષિષ્ઠઃ ૧ વાળી જમીન ની અવેજ ની રકમ દર પ્રતિ ચો.મીટર નો રૂા. ૫૬૭૬/- લેખે જમીનની કિંમત **રૂા.૨,૧૧,૦૦,૦૦૦/- (અંકે બે કરોડ અગિયાર લાખ પુરા) પૈકી બાના પેટે રૂા.૨૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે વીસ લાખ** પુરા) ~~એક તરફવાળાએ ઇન્ડીયન~~ બેંક ના ચેક નં. ૫૮૨૧૬૪ થી તા.૦૨/~~૦૬/૧૪~~ ના રોજ ચુકવેલ છે. જેની પહોંચ બીજીતરફવાળા સ્વીકારે છે. અને બાકીની રકમ **રૂા.૧,૯૧,૦૦,૦૦૦/- (અંકે એક કરોડ એકાણું લાખ પુરા)** બીજી તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવવાનું નક્કી કરેલ છે,

પરીષિષ્ઠઃ ૨ વાળી જમીન ની અવેજ ની રકમ દર પ્રતિ ચો.મીટર નો રૂા. ૫૬૭૬/- લેખે જમીનની કિંમત રૂા. ૨,૩૫,૦૦,૦૦૦/- (અંકે **રૂપિયા બે કરોડ પાત્રીસ લાખ પુરા) પૈકી બાના પેટે રૂા.૧૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે દસ લાખ પુરા)** એક તરફવાળાએ બેંક ઓફ બરોડા ના ચેક નં. ૦૦૧૪૨૪ થી તા.૩૦/૦૬/૧૪ ના રોજ ચુકવેલ છે. જેની પહોંચ બીજીતરફવાળા સ્વીકારે છે. અને બાકીની રકમ **રૂા.૨,૨૫,૦૦,૦૦૦/- (અંકે બે કરોડ પચ્ચીસ લાખ પુરા)** બીજી તરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવવાનું નક્કી કરેલ છે અને તે મુજબ ચુકવવા એકતરફવાળા કબુલ થયા છે.

<u>પરિશિષ્ટ નં.૧ વાળી જમીન ના અવેજ ની ચુકવણી ની વિગત</u>

<u>પ્રથમ હપ્તો</u> : તા.૩૦/૧૧/૨૦૧૪ સુધીમાં **રૂા.૫૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા પચાસ લાખ પુરા)** ચુકવવાના છે.

<u>બીજો હપ્તો :</u> તા.૩૦/૦૫/૨૦૧૫ સુધીમાં રૂ.૫૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા પચાસ લાખ પુરા) ચુકવવાના છે.

<u>ત્રીજો હપ્તો :</u> તા.૩૦/૧૧/૨૦૧૫ સુધીમાં રૂ.૯૧,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા એકાણું લાખ પુરા) ચુકવવાના છે.

<u>પરિશિષ્ટ નં.૨ વાળી જમીન ના અવેજ ની ચુકવણી ની વિગત</u>

<u>પ્રથમ હપ્તો :</u> તા.૩૦/૮/૨૦૧૪ સુધી માં રૂા. ૨૫,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા પચીસ લાખ પુરા) ચુકવવા ના છે.

<u>બીજો હપ્તો :</u> તા.૩૦/૧૧/૨૦૧૪ સુધીમાં રૂા.૭૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા સીતેર લાખ પુરા) ચુકવવાના છે.

<u>ત્રીજો હપ્તો :</u> તા.૩૦/૦૫/૨૦૧૫ સુધીમાં રૂા.૭૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા સીતેર લાખ પુરા) ચુકવવાના છે.

<u>ચોથો હપ્તો :</u> તા.૩૦/૧૧/૨૦૧૫ સુધીમાં રૂા.૬૦,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા સાઠ લાખ પુરા) ચુકવવાના છે.

૩. આપણે પક્ષકારોએ નકકી કરેલ રકમ મુજબ જમીનની કિંમત તમો એક તરફવાળાએ આ કરારની શરતો ને આધીન અને ઉપરોકત નકકી કરેલ સમયમર્યાદા માં બીજા તરફવાળા ને ચુકવાવાની છે. સમયમર્યાદા મુજબ સમયસર રકમ ચુકતે કરવી તે આ કરાર ની મહત્વની શરત છે. તેમછતા જો અગમ્ય કારણોસર એક તરફવાળા બીજી તરફવાળાને ઉપરોકત સમયમર્યાદા મુજબ રકમ ચુકતે કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો પક્ષકારો ની પરસ્પર ની સમજુતી પ્રમાણે પાકતી તારીખથી ૪૫ દિવસ ના ગ્રેસ પીરીયડ માં એક તરફવાળાએ હપ્તાની રકમ ચુકવવા ની રહેશે જો તેમ કરવામાં પણ એકતરફવાળા ચુક કરે તો ચુકવવાની બાકી રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ % પ્રમાણે વ્યાજ સહિત વસુલ લેવા બીજીતરફવાળા હકકદાર રહેશે. વધુમાં પક્ષકારો પરસ્પર ની સમજુતીથી કબુલ મંજુર રાખે છે કે જો એક તરફવાળા અવેજ ની રકમની ચુકવણી નિયમીતરીતે સમયસર કરશે અને કોઇ કારણસર એકાદ હપ્તાની રકમ ની ચુકવણી

કરવામાં વધારે વિલંબ થાય તો તેવા સંજોગો માં એક તરફવાળા ને વ્યાજ ની ચુકવણી માંથી મુક્તી/માફી (એકઝમ્પશન) મળશે.

૪. એક તરફવાળાએ પોતાના ધંધાની સ્કીમ માં નોંધેલ સભ્યો પાસે થી જે-તે યુનીટની કિંમત લેવાની રહેશે અને જેની પહોંચ એક તરફવાળાએ આપવાની રહેશે. અને ત્યાર બાદ જે-તે યુનિટ અંગેનો બાનાખત નો કરાર, લખાણો, પાકો રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ જે-તે સભ્યના નામનો અથવા એકતરફવાળા જણાવે તે નામ નો કરી આપવા અમો બીજાતરફવાળા બંધાયેલા છે પરંતુ તે અંગેના કોઇપણ ખર્ચ ની જવાબદારી અમો બીજી તરફવાળાની રહેશે નહી. અને તેની સઘળી જવાબદારી તમો એકતરફવાળા ની રહેશે. તેમ ~~છતાં તેનો રજી.વેચાણ~~ દસ્તાવેજ અમો બીજા તરફવાળા કરી આપવા ઇન્કાર કરીયે તો તેવા પ્રસંગે તમો એકતરફવાળા અમો બીજા તરફવાળાના ખર્ચે અને જોખમે કોર્ટ રાહે વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેવા હકકદાર છો.

૫. આ કરાર મુજબ પરીશીષ્ટવાળી જમીન ના ડેવલપમેન્ટ/વિકાસની કામગીરી બિનખેતી ની પરવાનગી તથા બાંધકામ પરવાનગી મળે થી જ શરૂ થઇ શકે તેમ છે. અને સદર પરવાનગી મેળવવા માં કેટલો સમય લાગશે તે બાબતે ચોકકસ મુદત નકકી કરવુ અશકય હોઇ સદર ડેવલપમેન્ટ કરાર અન્વયે પરીશીષ્ટવાળી જમીન ડેવલપ કરવાની મુદત સદર પરવાનગી મળેથી ૩૬ (છત્રીસ) માસ ની નકકી કરવામાં આવે છે. સદરહું જમીનની યોજના પરીપૂર્ણ કરવામાં સરકારી કે અન્ય કોઇ અનિવાર્ય કારણોસર વિલંબ થાય અગર આ પેરા માં દર્શાવેલ મુદત અંદર યોજના પૂર્ણ કરવાનું શકય ના બને તો તેવા સમયે આ કરારની મુદત આપોઆપ વધેલ ગણાશે અને / અગર સરકારના કોઇ કાયદા નિયમ કે જોગવાઇ કે આદેશ ના કારણે યોજના પરીપુર્ણ ના થઇ શકે અગર પૂર્ણ કરવાનુ અશકય બને તો તેવા સમયે અને સંજોગોમાં એકતરફવાળા સદરહું જમીન તેમની પાસે જાળવી રાખવા તેમજ તે અંગેની જરૂરી કાર્યવાહી કરવા હકકદાર રહેશે.

૬. સદરહું જમીનો તમો એક તરફવાળાને ફકત ડેવલપ કરવા માટે આપેલ છે જેથી તે સિવાય સદરહું જમીનો ઉપર તમો એક તરફવાળાનો કોઇ માલીકી હકક કે અન્ય કોઇ હકક ઉત્પન્ન થતો નથી કે તેવો કોઇ હકક દાવો તમો એક પક્ષવાળાએ કરવાનો નથી.

૭. **સદરહું જમીનોનો સ્થળે પ્રત્યક્ષ કબજો** અમો બીજી તરફવાળા/ જમીન માલીક નો જ રહશે પરંતુ સદરહું જમીનમાં તમો એકતરફવાળા તમારી યોજના મુજબ નું ડેવલપમેન્ટ, બાંધકામ કરવા જે પણ કાર્યવાહી કરવા અંગે સદરહું જમીન પર પ્રવેશ કરવાની બાંધકામ કરવાનો પરવાનો આ ડેવલપમેન્ટ કરાર થી તમો એકતરફવાળાને આપીએ છીએ. જેથી સદરહું જમીનો ઉપર તમો એક તરફવાળા કોઇ પ્રોજેકટ અગર સ્કીમ યોજના નું આયોજન કરો તો તે અંગે વુડા ઓફીસ માંથી પ્રોજેકટ/યોજના મુજબના પ્લાન મંજુર કરાવવા તેમજ કલેકટરશ્રી, જીલ્લા પંચાયતમાં, ડી.ડી.ઓ સાહેબની કચેરીમાં બીનખેતી વાપર ઉપયોગની પરવાનગી બીજીતરફવાળાના નામે મેળવવા અંગેની તમામ જવાબદારી તમો એક તરફવાળાએ કરવાની રહેશે અને તે અંગેના ખર્ચની સઘળી જવાબદારી તમો એક તરફવાળાની રહેશે.

૮. સદરહું જમીનો ઉપર તમો એક તરફવાળા પ્લોટીગ ની સ્કીમ, રહેઠાણ ના ફલેટ, બંગ્લોઝ, જે કાંઇ પ્રોજેકટ મુકવા માંગતા હોય તે બાબતે તમો એક તરફવાળા એ તમારા ખર્ચે આર્કીટેકટ પાસે પ્લાન બનાવી તે અંગેની બાંધકામ પરવાનગી અમો બીજા તરફવાળાના નામે મેળવવાની જવાબદારી તમો એક તરફવાળાની રહેશે અને તે અંગે અમો બીજા તરફવાળાની જરૂર પડે સહી, સંમતિ, સોગંદનામા, ઈન્ડેમનીટી બોન્ડ વિ. કરી આપવા અમો બીજાપક્ષવાળા બંધાયેલા છીયે. તેમજ સદરહું જમીન અંગે બિનખેતી ની પરવાનગી અમો બીજા તરફવાળાના નામે મેળવવાની જવાબદારી તમો એક તરફવાળાની રહેશે અને તે અંગે અમો બીજા તરફવાળાની જરૂર પડે સહી, સંમતિ, સોગંદનામા, ઇન્ડેમનીટી બોન્ડ વિ. કરી આપવા અમો બીજાતરફવાળા બંધાયેલા છીયે અને બિનખેતી પરવાનગી મેળવવાનો તમામ ખર્ચ એકતરફવાળાએ કરવાનો છે.

હાલના આ ડેવલપમેન્ટ કરારના આધારે તમો એક તરફવાળા સદરહું જમીનો ઉપર તમારા ખર્ચે તમારા ધંધાની સ્કીમ અંગેની જાહેરાત માટે બોર્ડ મુકવા,સમાચાર પત્ર માં જાહેરાત આપવા,બ્રોશર,પેમ્ફલેટ , સાઇટ ઓફીસ બનાવવા તેમજ સદરહું જમીનોની આજુબાજુ ફેન્સીગ, કમ્પાઉન્ડ વોલ કરાવી શકશો.

૧૦. સદરહું જમીનો ઉપર તમો એક તરફવાળા તમારા ખર્ચે અને જોખમે વડોદરા વુડા ઓફીસ માંથી મંજુર કરાવેલ નકશા તથા બાંધકામ અંગે મેળવેલ પરવાનગી અનુસાર બાંધકામ કરાવી શકશો અને તે અંગે અમો બીજા તરફવાળાની કોઇપણ નાણાકીય, લેવડ બાબતની, નફા અને નુકશાનની કે કોઇપણ પ્રકારના વળતર કે નુકશાની અંગેની જવાબદારી રહેશે નહી જેથી તે બાબતની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો એક તરફવાળાની રહેશે.

૧૧. સદરહુ જમીનો ઉપર વુડા ઓફીસ માંથી મંજુર કરાવેલ પ્લાન અનુસાર જે કોઇ સ્કીમ્સ, ફલેટસ, બંગ્લોઝ વિ. નું સ્કીમ અનુસાર તમો એકતરફવાળા જે ડેવલોપમેન્ટ/આયોજન કરો તે મુજબ ના યુનિટ નું બુકીગ કરવા અંગેના બુકીગ ફોર્મ ભરવા,એલોટમેન્ટ લેટર, બાનાખત ના કરાર, બાંધકામ કરારો તેમજ રદબાતલ ના કરાર કે ઇતર કોઇપણ કરારો જે-તે ખરીદનારના નામે કરવા તમો એક તરફવાળા હકકદાર છો તે અંગેની સઘળી જવાબદારી તમો એકતરફવાળાની રહેશે.

૧૨. સદરહુ જમીનો ઉપર બાંધાકામની પરવાનગી અનુસાર બાંધકામ કરાવવા તમો એક તરફવાળા તમારા ખર્ચે તમારી મનપસંદના બિલ્ડીગ કોન્ટ્રાકટર, લેબર કોન્ટ્રાકર કે અન્ય એજન્સીને કામગીરી સોંપવા અને તે અંગે જરૂરી ઇલાયદા કરારો કરવા તેમજ કારીગર, મજુરો, સુથાર, આર્કીટેક એન્જીન્યર વિ. કર્મચારીઓની નિમણુંક કરવા તમો સંપૂર્ણ હકકદાર છો અને તેઓના મહેતાણાની રકમ ચુકવવાની તેમજ કાનુની સઘળી જવાબદારી તમો એક તરફવાળાની રહેશે.

૧૩. તમો એક તરફવાળાએ બનાવેલ સભ્ય પાસેથી તમારા ધંધાની યોજના અંગેના યુનિટો પેટે એડવાન્સની રકમ લઇ શકશો અને તેની પાવતી તમો એક તરફવાળાએ આપવાની રહેશે અને તે અંગે ની સઘળી જવાબદારી તમો એક તરફવાળાની રહેશે તેમાં અમો બીજા તરફવાળાની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહી.

૧૪. સદરહુ **પરિશિષ્ટ નં.૧** વાળી જમીન પેટે બીજાતરફવાળા દર ચો.મીટર લેખે **રૂા.૫૬૭૬ /- તથા પરિશિષ્ટ નં.૨** વાળી જમીન પેટે દર ચો.મી ના **રૂા.૪૫૫૪/-** લેવા જ હકકદાર છો. આ કરાર ની શરતો ને આધીન સમય મર્યાદામાં એક તરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને નકકી કરેલ પરિશિષ્ટ નં.૧ વાળી જમીનની અવેજ ની રકમ દર ચો.મીટર ના રૂા.૫૬૭૬/- લેખે રૂા.૨,૧૧,૦૦,૦૦૦/- (**અંકે બે કરોડ અગિયાર લાખ પુરા**) તથા પરિશિષ્ટ નં.૨ વાળી જમીનની અવેજ ની રકમ દર ચો.મીટર ના **રૂા.૪૫૫૪/-** લેખે **રૂા.૨,૩૫,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા બે કરોડ પાત્રીસ લાખ પુરા)** બીજા તરફવાળાને ચુકતે કરવાના છે. આ ડેવલપમેન્ટ કરાર થી બીજી તરફવાળાએ સદરહું જમીન એક પક્ષવાળાને ડેવલપમેન્ટ કરવા આપેલ હોઇ એકતરફવાળા ની યોજના મુજબ ના જે કોઇ સભ્યો અગર યુનિટ હોલ્ડરો એક તરફવાળા બનાવે તો તે વખતે એક તરફવાળાની યોજના મુજબના યુનિટની (બીજા તરફવાળાને ચુકવવાની કિંમત અને ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ સહીતની) કુલ કિંમત નકકી કરવાનો હકક એક તરફવાળાને છે અને તેમા એક તરફવાળા જે કાંઇ ડેવલપ કરે તે તમામ ની ગણતરી કરીને એક તરફવાળા તેવી કિંમત નકકી કરી શકશે અને તેવી કિંમતમાંથી ડેવલપમેન્ટ ખર્ચ , બાંધકામ ખર્ચ, ઓર્ગેનિઝેશન ખર્ચ, વહીવટી ખર્ચ , સરકારી-અર્ધસરકારી પરવાનગી મેળવવા નો ખર્ચ તથા એક તરફવાળાના મહેનતાણાં વિગેરેની રકમ લેવા એક તરફવાળા હકકદાર રહેશે. તે અંગે બીજી તરફવાળા ને કોઇ હકક કે કોઇ જવાબદારી હોવાનું ગણાશે નહી. આ ડેવલપમેન્ટ કરારની અવેજ ની રકમ પુરતો જ બીજીતરફવાળાનો હકક અધીકાર રહેશે અને એક તરફવાળાએ જે-તે સભ્યો સાથે નકકી કરેલ રકમ એકપક્ષવાળા એ લેવાની છે જેના પર બીજા તરફવાળાનો કોઇ હકક દાવો રહેશે નહી તેવી સ્પષ્ટ સમજુતીથી હાલનો આ કરાર આપણે પક્ષકારો એ કરેલ છે.

૧૫. સદરહું જમીન માં એક તરફવાળા જે અને જેવી યોજના બનાવે તેવી યોજનાના સભ્યો, ખરીદનારા કે યુનિટ હોલ્ડરો ના નામે એક તરફવાળા કહે તે પ્રમાણે એક કે એક થી વધુ નામે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા બીજીતરફવાળા બંધાયેલા છે. વેચાણ દસ્તાવેજ નો તમામ ખર્ચ એકતરફવાળાએ કે યુનિટહોલ્ડરોએ ભોગવવાનો છે.

૧૬.આપણે પક્ષકારો વચ્ચે ની પરસ્પરની સમજુતી મુજબ એક તરફવાળાને જરૂર પડયે સદર ડેવલપમેન્ટ કરાર સબરજીસ્ટ્રારશ્રી રૂબરૂ નોંધાવી આપવા બીજી તરફવાળા કબુલ રાખે છે તેમજ અન્ય આનુસંગીક લખાણ, કરાર કરી આપવા બીજી તરફવાળા કબુલ રાખે છે.

૧૭.આપણે પક્ષકારો એ કરેલ કરાર માની કોઇપણ શરતોનો ભંગ એકબીજાએ કરવાનો નથી તેમ છતા કોઇ ભંગ આપણા પૈકી કોઇ પક્ષકાર કરે તો થનાર કરાર ભંગથી અસરગ્રત પક્ષકારને થયેલ નુકશાની શરત ભંગ કરનાર પક્ષકારે ચુકવવાની રહેશે.

૧૮. સદરહુ કરારની કોઇપણ શરત સમજવામાં કે અન્ય કોઇ તકરાર આપણે પક્ષકારો વચ્ચે ઉભી થાયતો આપણે પક્ષકારો એ અંદરો અંદર સમજી તેનો નિકાલ લાવવાનો રહેશે તેમ છતા તેવો કોઇ નિકાલ લાવી ન શકાય તો આપણે પક્ષકારો એ તેનો નિકાલ સમજુતીથી લવાદની નિમણુક કરી લાવવનો રહેશે.

ઉપરોકત જમીનો અમો બીજા તરફવાળાની માલીકી કબજા ભોગવટાની છે અને તેમા અમારા સિવાય અન્ય કોઇનો કોઇપણ પ્રકારનો લાગભાગ, હકક, હિત, સંબંધ, અલાખો, બોજો કે ઇઝમેન્ટનો કે ભરણપોષણનો હકક નથી તેમજ સદર મિલ્કત અંગે કોઇપણ સરકારી ખાતાની જેવી કે ઇન્કમટેક્ષ ખાતાની ટાંચ જે જપ્તીમાં નથી કે સદર મિલ્કત વેચાણ કરવા કોઇ પણ સરકારી, અર્ધ સરકારી કે ખાનગી સંસ્થા, વ્યકિત તરફથી બંધન નથી તમેજ સદરહુ મિલ્કત અંગે કોઇ પણ દિવાની, ફોજદારી, રેવન્યુ કે ઇતર કોઇપણ કોર્ટમાં કાનુની કાર્યવાહી ચાલતી કે પેન્ડીગ નથી તેમજ સદરહું મિલ્કત અંગે કોઇ પણ સંસ્થા કે વ્યકિત ને બક્ષીસ કે વીલ કે અન્ય કોઇ પણ પ્રકારનું લખાણ કરી આપેલ નથી તેમજ સદરહું જમીનો કે તેનો કોઇ ભાગ સંપાદન થવા અંગે લેન્ડ એકવીઝીશન એકટની જોગવાઇઓ મુજબ કોઇપણ કાર્યવાહી ચાલતી નથી તેમજ સદરહુ જમીનો અન્ય કોઇને વેચાણ કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારે ટ્રાન્સફર કરવા લખાણ કરી આપેલ નથી. આમ સદરહુ મિલકતના ટાઇટલ સંપૂર્ણપણે કલીયર અને માર્કેટેબલ છે તેવો પાકો વિશ્વાસ અને ભરોસો તેમજ બાંહેધરી આપી ડેવલપમેન્ટનો કરાર અમો બીજા પક્ષવાળાએ તમો એક પક્ષવાળાને

કરી આપેલ છે તેમ છતાં સદરહું જમીન બાબત કોઇ હકકદાર, દાવેદાર કે લહેણદાર કે બીજુકોઇ હેલો હરકત કરતુ આવે તો તે અમો બીજા પક્ષવાળા અમારા ખર્ચે અને જાખમે દુર કરી આપવા બંધાયેલા છીયે તમે છતાં તેમ કરવામાં તમો બીજા તરફવાળા કસુર કરોતો અને તે અમો એક તરફવાળાને દુર કરવાનો પ્રસંગ આવે તો તે માટે થનાર તમામ ખર્ચ તથા પરીણામોની સઘળી જવાબદારી તમો બીજા પક્ષવાળાની રહેશે જે અમો બીજા તરફવાળા તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી વિ.ને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે.

ડેવલપ કરવા આપેલ જમીનનું વર્ણન

: પરીશીષ્ટ :૧

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના તાલુકે વડોદરાના મોજે ગામ ખાનપુર ની સીમના જુ.સ.નં.૧૭ બ્લોક નં.૧૮ ક્ષેત્રફળ હે.૦.૭૩.૮૬ પ્ર.આરે. વાળી (૭૯૫૦૨.૯૦ ચો.ફુટ) સદરહું જમીન નો ટી.પી.સ્કીમ નં.ખાનપુર-સેવાસી-૧ માં સમાવેશ થતા ફા.પ્લોટ નં.૧૫, ક્ષેત્રફળ – ૫૧૭૦ ચો.મી.થી એલોટ થયેલ છે તે પૈકી ૩૭૧૭ ચો.મી જમીન આ ડેવલમેન્ટ કરારથી ડેવલપ કરવા આપેલ છે તેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : લાગુ બ્લોક નં.૧૯
પશ્ચિમે : લાગુ બ્લોક નં.૨૪
ઉત્તરે : લાગુ બ્લોક નં.૨૨
દક્ષિણે : લાગુ બ્લોક નં.૧૭

ડેવલપ કરવા આપેલ જમીનનું વર્ણન
પરિશિષ્ટ નં.૨

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના તાલુકે વડોદરાના મોજે ગામ શેરખીની સીમના રે.સ.નં. ૪૪૪/૧૪ ક્ષેત્રફળ હે.૦.૫૧.૬૦ પ્ર.આરે. (૫૫,૫૪૨ ચો.ફુટ) વાળી જમીન છે તે જમીન આ ડેવલપમેન્ટ કરારથી ડેવલપ કરવા આપેલ છે જે તેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

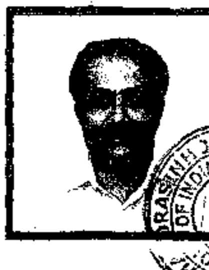
પૂર્વે : બ્લોક નં.૭૯૧(રે.સર્વે નં.૪૪૪/૧૫, ૪૪૪/૧૭) વાળી જમીન
પશ્ચિમે : બ્લોક નં.૭૯૦ પૈકી રે.સર્વે નં.૪૪૪/૧૩ વાળી જમીન
ઉત્તરે : બ્લોક નં.૭૮૮ (રે.સર્વે નં.૪૪૪/૭) વાળી જમીન
દક્ષિણે : લાગુ રોડ છોડી ને બ્લોક નં.૭૯૯ વાળી જમીન

ઉપર મુજબનો કરાર આપણે પક્ષકારોએ વડોદરા મુકામે રાજીખુશીથી સમજી વિચારી, વાંચી, વંચાવી બીન કેફીયત સભાન અવસ્થામાં બેસી કોઇ પણ જાતના દગા કે દબાણ સિવાય સ્વેચ્છાએ કરેલો છે જે આપણે આપણા બન્ને પક્ષોને તથા આપણા બન્ને પક્ષોના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

એકતરફવાળા/ડેવલપર્સ કંપની

........Bkha........
વૈભવ કોર્પો પ્રા.લી.ના એમ.ડી.
શ્રી પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી

બીજાતરફવાળા/જમીન માલીક



........Bkha........
શ્રી પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી

BEFORE ME
H. J. ZALA
NOTARY (GOVT. OF INDIA)

સાક્ષી
૧........................
૨........................

નંબર/સ્ટેમ્પ/વશી/૩૧૭/આર/૨૦૧૫ તારીખઃ- ૧૪/૯/૨૦૧૫
નાયબ કલેકટર, સ્ટેમ્પ ડયુટી મુલ્યાંકન તંત્ર, વિભાગ-૧
નર્મદા ભવન, સી-બ્લોક, ૬ ઠ્ઠી માળ, વડોદરા

ફોન નં.૨૪૨૧૧૬૮		ફેકસ નંબરઃ-૨૪૨૧૧૬૮

વંચાણમાં લીધુઃ
(૧) વૈભવ કોર્પોરેશન પ્રા.લી.ના ડાયરેકર શ્રી પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી રહે.વડોદરા ની તા.૧૪/૯/૧૫ ની અંરજી

-:હુકમ:-

પ્રસ્તુત અરજદારશ્રી વૈભવ કોર્પોરેશન પ્રા.લી.ના ડાયરેકર શ્રી પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી રહે.વડોદરા ની તા.૧૪/૯/૧૫ ની અરજી કરી " ડેવલપમન્ટ એગ્રીમેન્ટ" નો લેખ અત્રેની કચેરી ખાતે લેખ ઉપર ભરવાપાત્ર સ્ટેમ્પ ડયુટી રકમ નકકી થઈ આવવા અરજી રજુ કરેલ છે.,

અરજદારશ્રીએ સદરહું પ્રકરણે અત્રે રજુ કરેલ "ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ" લેખની વિગતો વંચાણે લેતા " વૈભવ કોર્પોરેશન પ્રા.લી.ના ડાયરેકર શ્રી પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી " લખાવી લેનાર " તરીકે દર્શાવેલ છે જયારેશ્રી પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી બીજા પક્ષે " લખી આપનાર" તરીકે દર્શાવેલ છે.

સદરહુ લેખની વિગતો વંચાણે લેતા મોજે ખાનપુર તા.જી.વડોદરા માં આવેલ જુનો રે.સ.નં.૧૦, બ્લોક નં.૧૮ પૈકી ની જમીન ૩૭૧૭ ચો.મી. તથા મોજે શેરખી તા.જી.વડોદરાના રે.સ.નં.૧૪૪/૧૪ ની જમીન ૫૧૬૧ ચો.મી. કુલ ૮૮૭૮ ચો.મી.વાળી જમીન ડેવલપ કરવા માટે ડેવલપમેન્ટ લેખ નંબર ૩૧૧૭૫ તા.૮/૭/૧૪ ના રોજ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ સહી કરવામાં આવેલ છે.

સદરહુ પ્રકરણે લેખ ૨૦૧૪ માં સહી થયેલ હોઈ લેખમાં દર્શાવેલ વ્યવહાર વર્ષ-૨૦૧૪ માં થયેલ હોઈ, સદરહું લેખ ઉપર ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ-૧૯૫૮ ની જોગવાઈઓ મુજબ પુરતો સ્ટેમ્પ વાપરવામાં આવેલ નથી. આથી, સદરહું પ્રકરણે ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટી વસુલ લેવા ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ ની કલમ-૩૩ અને કલમ-૩૯(૧)(બી) હેઠળ કાર્યવાહી કરવાની થતી હોઈ, અરજદારશ્રીને તા.૮/૭/૧૪ ના રોજ કલમ-૩૯(૧)(બી) હેઠળ ખુટતી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા દંડની વસુલાત અંગે નોટીસ આપી રજુઆત કરવા જણાવેલ. જે અન્વયે અરજદારશ્રી અત્રેની કચેરી ખાતે રૂબરૂ હાજર રહી રજુઆત કરેલ અને તેઓએ જાણી જોઈ સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરપાઈ કરેલ ન હોવાનો તેઓની બદઈરાદો ન હોવાનું જણાવી દંડની રકમ માફ કરવા તથા તેઓ સ્ટેમ્પ ડયુટી રકમ ભરપાઈ કરવા સંમત હોવાનું જણાવેલ.

આમ, પ્રકરણે અરજદારશ્રીએ સ્ટેમ્પ ડયુટી નકકી કરવા અર્થે ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટના લેખની નકલ રજુ કરેલ છે. જે સદરહું પ્રકરણે રજુ થયેલ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટવાળી મિલ્કત સબંધી જ કરવામાં આવેલ છે.

વધુમાં અરજદારશ્રીએ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ સાથે તા.૮/૭/૧૪ થી કરેલ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટમાં મુળ માલિક ધ્વારા ડેવલોપરને ફકત ડેવલોપ કરવાના અધિકારો આપવામાં આવેલ હોવાની રજુઆત કરેલ છે.

આમ, સદરહું પ્રકરણે આધાર-પુરાવા તરીકે રજુ થયેલ "ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ" થી ફકત મિલ્કત ડેવલપ કરવાના અધિકાર આપેલ હોવાનું માનવા યોગ્ય થાય.

આમ, સદરહું લેખ " ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ" પ્રકારનો બનતો હોઈ, ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ ની આર્ટીકલ-૫(ઝ) માં "ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ" માટે મિલ્કતની બજારકિંમત ઉપર રૂા.૧૦૦/- કે તેના ભાગ માટે એક રૂપિયો એટલે કે મિલ્કતની બજારકિંમતના ૧ % મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી વસુલ લેવાની જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે.

પ્રકરણે ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટમાં જણાવેલ મિલ્કતની બજારકિંમત નકકી કરવાની થાય. જે અન્વયે લેખ તા.૮/૭/૧૪ માં સહી થયેલ જંત્રી-૨૦૧૧ ના ભાવ રૂા.૫,૬૭૬/- તથા રૂા. ૪,૫૫૪/-

પ્રતિ ચો.મી. લેખે ગણતરી કરતાં રૂા.૪,૪૬,૦૦,૦૦૦/- નક્કી કરવા પાત્ર થાય છે. અવેજ વધુ હોઈ પ્રકરણે મિલ્કતની ખરી અને યોગ્ય બજારકિંમત રૂા.૪,૪૬,૦૦,૦૦૦/- નક્કી કરવા પાત્ર થાય.

આથી, સદરહું પ્રકરણે ઉક્ત વિગતોએ ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ-૧૯૫૮ ની આર્ટીકલ ૫(ઝ) માં "ડેવલોપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ" માં કરેલ જોગવાઈ અન્વયે લેખ ઉપર લાગતને પાત્ર સ્ટેમ્પ ડ્યુટી સબંધે નીચે મુજબ હુકમ કરવામાં આવે છે.

<u>-:હુકમ:-</u>

હું આર.સી.જોષી (ઈન્ચાર્જ) નાયબ કલેકટર, સ્ટેમ્પ ડયુટી મુલ્યાંકન તંત્ર, વડોદરા શહેર વિભાગ ૧ ના હોદ્દાની રૂઈએ સદરહું પ્રકરણે રજુ થયેલ "ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ"ના લેખ નંબર ૩૧૧૭૫ તા.૪/૭/૧૪ ઉપર ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ-૧૯૫૮ ની આર્ટીકલ-૫(ઝ)માં કરવામાં આવેલ જોગવાઈ મુજબ પ્રકરણે સ્થવાર મિલ્કતની બજારકિંમત રૂા.૪,૪૬,૦૦,૦૦૦/- ઉપર ૧% લેખે સ્ટેમ્પ ડ્યુટીના રકમ રૂા.૪,૪૭,૨૧૮/-તથા કલમ-૩૯(૧)(બી) હેઠળ રૂા.૩,૦૦૦/- નો દંડ મળી કુલ રૂા.૪,૫૦,૨૧૮/- (અંકે રૂપિયા ચાર લાખ પચાસ હજાર બસો અઢાર પુરા) વૈભવ કોર્પોરેશન પ્રા.લી.ના ડાયરેકટર શ્રી પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી પાસેથી વસુલ લેવાનું ઠરાવું છું.

સદરહુ પ્રકરણે અરજદારશ્રીએ રજુ કરેલ લેખ સહ થયેલ હોઈ, લેખ ઉપર ઉક્ત જણાવેલ વિગતોએ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી ભરપાઈ કરવાપાત્ર થાય. આથી, અત્રેની કચેરીના નિર્ણયની તારીખથી દિન ૬૦ ના અંદર સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમ ભરપાઈ કરવાની રહેશે. આપશ્રી ધ્વારા નિયત સમયમર્યાદામાં સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરપાઈ કરવામાં નહી આવે તો પ્રકરણે ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ ૧૯૫૮ ની કલમ-૪૬(૨) મુજબ વાર્ષિક ૧૫ % લેખે ના દરે વ્યાજ ઉપરાંત દંડ સહીતની વસુલાતને પાત્ર બનશે.

આપશ્રી આ હુકમના નિર્ણયથી નારાજ હોય તો નિર્ણયની તારીખથી દિન-૯૦ માં સ્ટેમ્પ ડયુટીની રકમના ૨૫ % રકમ અનામત તરીકે ભરપાઈ કરી મે.મુખ્ય નિયંત્રક મહેસુલી પ્રાધિકારીશ્રી, સ્ટેમ્પ અને નોંધણી ભવન, ખ-૫ સર્કલ, સેકટર-૧૪ ગાંધીનગરને ગુજરાત સ્ટેમ્પ અધિનિયમ-૧૯૫૮ ની કલમ-૫૩(૧) હેઠળ અપીલ અરજી કરી શકશે.

આજ તા.૧૧મી માહે સપ્ટેમ્બર સને ૨૦૧૫ ના રોજ મારી સહી તથા સિક્કા થયેલ છે.

નાયબ કલેકટર
સ્ટેમ્પ ડયુટી મુલ્યાંકન તંત્ર, વિભાગ-૧
વડોદરા

પ્રતિ,
વૈભવ કોર્પોરેશન પ્રા.લી.ના
ડાયરેકટર શ્રી પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી
૨૭, સેવાશ્રી, વડોદરા

<u>નકલ રવાના</u> સબરજીસ્ટ્રારશ્રી, વડોદરા

સદરહુ ડેવલપમેન્ટ કરારમાં જણાવેલ મિલ્કતનું વર્ણન તથા ચો.મી. ક્ષેત્રફળ બાબતે અસલ ડેવલપમેન્ટ કરાર આ હુકમ સાથે ચકાસણી કર્યા બાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરવી અને જો તે બાબતે ક્ષતિ જણાય તો તાત્કાલીક અત્રેની કચેરીને જાણ હેઠળ દસ્તાવેજની નોંધણી અટકાવી જાણ કરવી.

भारतीय गैर न्यायिक

एक सौ रुपये Rs. 100

रु. 100 ONE HUNDRED RUPEES

सत्यमेव जयते

भारत INDIA

INDIA NON JUDICIAL

ગુજરાત गुजरात GUJARAT

AT 625454

નંબર : ૨૭૦૭૧ તા. ૦૪/૦૯/૨૦૧૫ રૂ. ૧૦૦/-

નામ પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી
"કાંચીઆના" સેવાસી - મહાપુરા રોડ, સેવાસી, વડોદરા
સરનામું ... સહી ...

લાઇ.નં.૮/૨૦૦૧
તા.૮/૧૧/૨૦૦૧
હેમંતકુમાર સોદાવાલા
... ફ્લોર, કૈલાશ કોમ્પલેક્ષ, કાશી વિશ્વેશ્વર મહાદેવ મંદિરની બાજુમાં, બી.પી.સી. હવેલી રોડ, વડોદરા ફોન ૨૩૨૧૪૦૦

NOTARY NAGIN S. GOHIL Reg. No. 2923 DT. 21-04-2005 AREA: VADODARA CITY AND DIST. GOVT. OF INDIA

NOTARIAL NOTARIAL

Reg.Sr.No. 26350
Date 28/09/2015
NAGIN S. GOHIL
Notary, Vadodara

M.O.U

:: સમજુતી કરાર ::

આથી અમો પક્ષકારો આજરોજ તા. ૨૮/૦૯/૨૦૧૫ ને સોમવાર ના રોજ આ સમજુતી કરાર કરીએ છીએ જેની વિગત નીચે મુજબ છે.

એક પક્ષવાળા /ડેવલપર્સ :-

મેસર્સ વૈભવ કોર્પોરેશન પ્રા.લી. એ નામની પ્રાઈવેટ લીમીટેડ કંપની જેની રજી. ઓફીસ : ૪૦૧, એમરલ્ડ, હવેલી ની સામે , પ્રોડકટીવીટી રોડ, વડોદરા મુકામે આવેલ છે તે કંપની તર્ફે અને વતી તેના ડાયરેકટર શ્રી પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી, ઉ.વ.આ. પુખ્ત, ધંધો વેપાર, રહે. "કાંચીઆના", સેવાસી મહાપુરા રોડ, મહાપુરા ગામ પહેલા, સેવાસી, વડોદરા.

(જેઓને હવે પછી આ કરારમાં એકતરફવાળા / લખાવી લેનાર /ડેવલપર્સ તરીકે સંબોધવામાં આવશે અને સદરહું સંબોધનના અર્થમાં એકતરફવાળા કંપની તથા તેના ડાયરેકટર્સ, સકસેસર્સ, એસાઈનીઝ, એકઝીકયુટર્સ, એડમીનીસ્ટ્રેટર્સ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.)

તથા

<u>બીજા પક્ષવાળા/ જમીનમાલીક</u> : –

શ્રી પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી,ઉ.વ.:પુખ્ત ધંધોઃ વેપાર/ખેતી, રહે. "કાંચીઆના", સેવાસી મહાપુરા રોડ, મહાપુરા ગામ પહેલા, સેવાસી, વડોદરા.

(જેમને હવે પછી આ કરારમાં બીજા પક્ષવાળા એ તરીકે સંબોધન કરવામાં આવશે જેમા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સકસેસરો, એસાઇનીઓ, એકઝીકયુટરો ઇત્યાદી વિ. નો સમાવેશ થાય છે.)

અમો બીજાપક્ષવાળા ની માલીકી કબજા ભોગવટા ની જમીન મોજે ગામ શેરખી, તા.જી. વડોદરાના સર્વે નં.૪૪૪/૧૪, જેનો બ્લોક નં.૭૯૦, ક્ષેત્રફળ ૦-૫૧-૬૦ ચો.મી. વાળી જમીન ડેવલપ કરવા તમો એક પક્ષવાળાની તરફેણ માં ડેવલોપમેન્ટ કરાર એડવોકેટ એચ.જે.ઝાલા નોટરી

સમક્ષ નોંધણી નં.૩૧૧૭૫ થી તા. ૦૮/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ કરી આપેલ છે. ત્યાર બાદ તમો એક પક્ષવાળા તમારી સદર જમીન ઉપર સ્કીમ મુકવા માટે વુડા માંથી નકશો મંજુરી માટે મુકેલ. પરંતુ સરકારશ્રી ના તા.૨૧/૩/૨૦૧૩ ના નોટીફીકેશન મુજબ જાહેર હેતુ માટે ૪૦ % જમીન કપાત કરી ને બાકી રહેતી જમીન માં પરવાનગી આપવા માં આવતી હોવાને કારણે એકતરફવાળા ને ઉપરોક્ત જમીન બાબતે પ્લાન મંજુર થઇ શકેલ નહિં. જેથી એકપક્ષવાળાને તેઓની સ્કીમમાં ફેરફાર ન કરવો પડે તે હેતુ થી શેરખી મુકામે અન્ય જમીન ને ૪૦ % કપાત માં આપીને ઉપરોકત જમીન માં બાંધકામ ના નકશા ની મંજુરી મેળવવાનું પક્ષકારો વચ્ચે ની પરસ્પર ની સમજુતી થી નક્કી કરેલ છે. ઉપરોક્ત સમજુતી મુજબ બીજીતરફવાળાએ તેઓની માલીકી કબજા ભોગવટા ની અન્ય જમીન મોજે શેરખી ના રે.સ.નં.૩૭૭/૩ વાળી જમીન એકતરફવાળા ની સ્કીમ પ્રમાણે ના નકશા મંજુર કરાવવા ના હેતુ થી આ સમજુતી કરાર થી આપવાનું નકકી કરેલ છે. જેને આ સમજુતી કરાર માં સદર જમીન તરીકે સંબોધેલ છે. આમ ઉપરોક્ત હેતુ થી આ સમજુતી કરાર માં પરિશીષ્ટવાળી જમીન તરીકે સંબોધેલ છે તે જમીન રજી.વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૧૨૧૩ થી તા.૧૩/૦૭/૨૦૧૫ નાં રોજ અમો બીજીતરફવાળાએ વેચાણ રાખેલ છે. અને તે વેચાણદસ્તાવેજ આધારે સદર જમીન ના કાયદેસર ના માલીક, કબજેદાર ,ભોગવટેદાર થયેલ છીએ.

અને સદર જમીન બાબતે કાયદેસર રીતે કરાર લખાણ કરવા ના હક્ક અધિકાર ધરાવીએ છીએ. આમ પરિશીષ્ટવાળી જમીન બાબતે આજરોજ તમો એકતરફવાળા ને આ સમજુતી કરાર કરી આપેલ છે.

: <u>પરીશીષ્ટ</u> :

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરા સબ ડીસ્ટ્રીકટ વડોદરાના તાલુકે વડોદરાના મોજે ગામ શેરખીની સીમના રે.સ.નં. ૩૭૭/૩, બ્લોક નં.૬૭૬ ક્ષેત્રફળ હે.૦.૯૮.૧૪ પ્ર.આરે. વાળી જમીન પૈકી ઉત્તર તરફની હે. ૦.૨૦.૦૦ પ્ર.આરે. વાળી જમીન જે ૪૦ મીટરનાં રોડમાં કપાતમાં જાય છે. જેનો ખાતા નં. ૩૫૫ થી અમારા ખાતે ચાલે છે તેની ચતુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે : લાગુ રે.સ.નંબર : ૪૪૦/૯,૪૪૧ વાળી જમીન

પશ્ચિમે : લાગુ રે.સ.નંબર : ૩૭૭/૪

ઉત્તરે : રે.સ.નં. ૩૭૭/૨ વાળી જમીન

દક્ષિણે : રે.સ.નં. ૩૭૭/૩ વાળી બાકીની જમીન

આપણે પક્ષકારો વચ્ચે પરસ્પર ની સમજુતી થી એવુ નક્કી કરેલ છે કે સદર કરાર ના પરિશીષ્ટવાળી જમીન ની ઉચ્ચક કિંમત રૂ.૧૨,૫૦,૦૦૦/- પક્ષકારો વચ્ચે નકકી કરેલ છે જે પેટે આજરોજ

એકતરફવાળા એ રૂા.૭,૨૮,૦૦૦/- બેંક ઓફ બરોડા ના ચેક નં.૦૦૧૬૦૮ થી તા.૨૮/૯/૧૫ ના રોજ ચુકવી આપેલ છે અને બાકી ની રકમ રૂા.૫,૨૨,૦૦૦/- આ કરાર ની તારીખ થી ૧૨ માસ માં ચુકવી આપવાનું એકતરફવાળા કબુલ મંજુર રાખે છે.

ઉપરોકત પરીશીષ્ટવાળી જમીન સરકારશ્રી ના નોટીફીકેશન મુજબ કપાત માટે રીઝર્વ રાખવા ની છે અને તે મુજબ ના નવા નકશા બનાવી ને અમો એકતરફવાળાએ મંજુરી માટે મુકવાના છે. અને તે તમામ કામગીરી માં બીજીતરફવાળાએ સહિં, સંમતી, સોગંદનાંમા,જવાબો લખી આપવા કબુલ મંજુર રાખે છે.

આ કરાર તથા અગાઉના ડેવલપમેન્ટ કરાર ની શરત મુજબ એકતરફવાળાએ બાંધકામ ની પરવાનગી બીજાતરફવાળા ના નામ જોગ ની લેવાની છે. અને આ સમજુતી કરાર ના અવેજ ની રકમ ના બદલા માં બીજીતરફવાળા તેમની માલીકી ની પરીશીષ્ટવાળી જમીન ને સરકારશ્રી ના નોટીફીકેશન મુજબ જાહેર હેતુ માટે રીઝર્વ/કપાત માટે જતી કરીને એકતરફવાળા ની સ્કીમ અનુસાર ના બાંધકામ ના નકશા મંજુર કરાવવા સંમતી કબુલાત આપવાની છે.

ઉપર મુજબનો સમજુતી કરાર આપણે પક્ષકારોએ વડોદરા મુકામે રાજીખુશીથી સમજી વિચારી, વાંચી, વંચાવી બીન કેફીયત સભાન અવસ્થામાં બેસી કોઇ પણ જાતના દગા કે દબાણ સિવાય સ્વેચ્છાએ કરેલો છે જે આપણે આપણા બન્ને પક્ષોને તથા આપણા બન્ને પક્ષોના વંશ, વાલી, વારસો ઇત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

તા.૨૮/૦૯/૨૦૧૫
સ્થળ : વડોદરા.

એક પક્ષવાળા/ડેવલોપર :-
વૈભવ કોર્પોરેશન પ્રા.લી. તર્ફે

પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી
ચેરમેન અને મેનેજીગ ડાયરેકટર

NOTARY
Nagin S. Gohil
Reg. No. 2923
DT. 21-04-2005
AREA : VADODARA CITY AND DIST.
GOVT. OF INDIA

બીજા પક્ષવાળા/જમીન માલીક : –

પ્રકાશ ભાગચંદ ખત્રી

સાક્ષી :

૧) K.K Parmar

૨) ---------------------------

BEFORE ME
28/9/15
Nagin S. Gohil
NOTARY, VADODARA