રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ સોલાની સીમમાં આવેલ ''EMPIRE BUSINESS HUB'' ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ વાણિજયના હેતુની ચાલુ બાંધકામવાલી મીલકત અંગેનો કબજા સિવાયનો વેચાણ બાનાખતનો કરાર.

મેસર્સ "ઈ.બી.એચ. બીલ્ડકોન" (PAN : AAEFE 7187 N)
એ નામની ભાગીદારી પેઢી જે ભારતીય ભાગીદારી કાયદા ૧૯૩૨ અન્વયે રચાયેલી ભાગીદારી પેઢી છે., અને જેની ઓફીસ :EMPIRE BUSINESS HUB'', સર્વે નં. ૪૫૮/૧, ૪૫૮/૨, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૦ મધ્યે આવેલી છે., તેના વતી અને તરફથી તેના ભાગીદારો-
૧) શ્રી મીત મહેન્દ્રભાઇ પટેલ
ભારતીય નાગરિક, ઉંમર આશરે વર્ષ પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો વેપાર, રહેવાસી : ૮, સ્વાગત ગ્રીન વિલે-૨, ૨૦૦ ફુટ એસ.પી.રીંગ રોડ, શીલજ ક્રોસ રોડ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૮ નાં.
૨) શ્રી વિસ્મય જગદીશભાઇ દેસાઇ
ભારતીય નાગરિક, ઉંમર આશરે વર્ષ પુખ્તવયના, ધર્મે તથા જાતે હિન્દુ, ધંધો વેપાર, રહેવાસી : ૧૯, મલય બંગ્લોઝ, અનુરાગ બંગ્લોઝ પાસે, સાયન્સ સીટી રોડ, સોલા, અમદાવાદ-૩૮૦૦૬૦ નાં

જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં એકતરફવાલા અગર લખી આપનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવ્યા છે. જે શબ્દના અર્થમાં એકતરફવાલા મેસર્સ "ઈ.બી.એચ. બીલ્ડકોન" એ નામની ભાગીદારી પેઢી તથા તેનાં હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા તેઓના વંશ, વાલી, વારસો, સક્સેસરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે એકતરફવાલા.

અને

શ્રી .... (પાન : ....)
ભારતીય નાગરિક, પુખ્તવયના, ધર્મે હિન્દુ, રહેવાસી, ...
...નાં.

જેમને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં બીજીતરફવાલા અગર લખાવી લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે. જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાલાનો તથા બીજીતરફવાલાનાં વંશ, વાલી, વારસો, એસાઈનીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો,

એકઝીક્યુટરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે. તે બીજીતરફવાલા.

વચ્ચે કરવામાં આવે છે.

--- જત ---

૧. રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ સોલાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૫૮/૧ ની સમચોરસમીટર ૩૩૮૯ તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૫૮/૨ ની સમચોરસમીટર ૩૩૯૦ એમ મળી કુલ્લે સમચોરસમીટર ૬૭૭૯ ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૪૨ (સોલા-થલતેજ) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪ ની સમચોરસમીટર ૪૦૬૭ ની વાણિજ્યના હેતુની બીનખેતીની જમીન., જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૨. સદરહુ જમીનને જીલ્લા કલેકટરશ્રી, અમદાવાદનાંએ તારીખ ૨૬/૦૨/૦૭ ના રોજના હુકમ ક્રમાંક નંબર સીબી/જમીન/એન.એ./એસ.આર.-૩૪૩/ ૨૦૦૬-૨૦૦૭ થી વાણિજ્યના હેતુ સારૂ બિનખેતીમાં રૂપાંતર કરેલ છે., અને તે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૧૩૭૭૫ થી તારીખ ૨૭/૦૧/૧૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલી છે., અને તે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા તારીખ ૧૧/૦૩/૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

૩. સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪ ની સમચોરસમીટર ૪૦૬૭ ની વાણિજ્યના હેતુની બિનખેતીની સદરહુ જમીન પૈકી સમચોરસમીટર ૨૦૩૩ ની જમીન એકતરફવાલાએ તેના મુળ માલિકો મહેન્દ્રભાઈ રણછોડભાઈ પટેલ વિગેરેનાંઓ પાસેથી તારીખ ૨૮/૦૭/૧૪ ના રોજ વેચાણ રાખેલ., અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તે જ તારીખે અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મહેરબાન સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી સમક્ષ અનુક્રમ નંબર ૭૧૭૩ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ., અને તે

બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૧૪૧૭૯ થી તારીખ ૨૦/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલી છે., અને તે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા તારીખ ૦૧/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

૪. સદર ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪ ની સમચોરસમીટર ૪૦૬૭ ની વાણિજ્યના હેતુની બિનખેતીની સદરહુ જમીન પૈકી સમચોરસમીટર ૨૦૩૪ ની જમીન એકતરફવાલાએ તેના મુળ માલિકો પરેશભાઈ લાલજીભાઈ પટેલ વિગેરેનાંઓ પાસેથી તારીખ ૦૭/૦૮/૧૪ ના રોજ વેચાણ રાખેલ., અને તે બાબતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ ૦૮/૦૮/૧૪ ના રોજ અમદાવાદ-૮ (સોલા) ના મહેરબાન સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી સમક્ષ અનુક્રમ નંબર ૭૫૭૨ થી રજીસ્ટર્ડ કરવામાં આવેલ., અને તે બાબતની ફેરફાર નોંધ ગામ નમુના નંબર ૬ ના હક્કપત્રકમાં ફેરફાર નોંધ નંબર ૧૪૧૮૦ થી તારીખ ૨૦/૦૮/૨૦૧૪ ના રોજ પાડવામાં આવેલી છે., અને તે ફેરફાર નોંધ લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રી દ્વારા તારીખ ૦૧/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ છે.

૫. આમ, ઉપરોક્ત હકીકતોની રૂઈએ એકતરફવાલા સદરહુ જમીનના કુલ સ્વતંત્ર માલિક કબજેદાર ભોગવટેદાર પ્રસ્થાપિત થયેલા છે., અને સદર જમીન સરકારી અર્ધસરકારી કચેરીઓના રેકર્ડમાં તેમજ રેવન્યુ રેકર્ડમાં માલિક કબજેદાર તરીકે એકતરફવાલાના નામ ઉપર ચાલે છે.

૬. એકતરફવાલા સદરહુ જમીન ઉપર વાણિજ્યના હેતુની યોજનાનું આયોજન કરવાની ઈચ્છા ધરાવતા હોઈ તે અંગેના પ્લાનો એકતરફવાલાએ તૈયાર કરાવી તેવા બાંધકામના પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાંની કચેરીમાં રજૂ કરવામાં આવેલ., અને તેવા રજૂ કરેલા બાંધકામના પ્લાનો અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદનાંએ એકતરફવાલાના નામથી તારીખ ૦૯/૦૬/૧૭ ના રોજની રજાચિઠ્ઠી નંબર ૮૬૦૩/૨૫૦૭૧૪/એ૨૪૫૩/આર૧/એમ૧ થી મંજુર કરેલા છે.

૭.	આમ, ઉપરોક્ત પેરાની હકીકતોની રૂઈએ એકતરફવાલાએ વાણિજયના હેતુ સારૂ યુનિટ/ઓફિસ/દુકાન/શો-રૂમનું બાંધકામ કરવા અંગેની કાર્યવાહી આરંભેલ., અને જે બાંધકામવાળી યોજનાને એકતરફવાલાએ ''EMPIRE BUSINESS HUB'' ના નામની ઓળખ આપેલ છે., અને જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ યોજના" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૮.	સદર ''EMPIRE BUSINESS HUB'' ના નામથી ઓળખાતી યોજનાના મંજુર થયેલા પ્લાનો મુજબ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવ્યા મુજબની બાંધકામવાલી મીલકત એકતરફવાલાની કુલ સ્વતંત્ર માલીકીપણા અને કબજા ભોગવટાની આવેલી છે., અને જેનું સંપૂર્ણ વર્ણન આ નીચે પરીશીષ્ટમાં આપવામાં આવેલ છે, અને જેને હવે પછી આ વેચાણ બાનાખતના કરારમાં "સદરહુ મીલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.

૯.	એકતરફવાલાએ સદરહુ યોજના તેમજ તેમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અંગે બીજીતરફવાલાને સંપૂર્ણ રીતે માહિતગાર કરેલ., અને તેનાથી સંપૂર્ણપણે માહિતગાર થઈને બીજીતરફવાલાએ સદરહુ મીલકત એકતરફવાલા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું નક્કી કરેલ., અને તે અંગેની જરૂરી ચર્ચા વિચારણા એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલા વચ્ચે અવાર-નવાર કરવામાં આવેલ, અને તે ચર્ચા-વિચારણાના અંતે સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા પાસેથી આ વેચાણ બાનાખતના કરારની રૂઈએ વેચાણ રાખવાનું નકકી કરેલ છે.

૧૦.	સદરહુ મીલકત આજ અગાઉ એકતરફવાલાએ કોઈને કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ ગીરો બક્ષીસ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારે લખી આપેલ નથી તેમજ સદરહુ મીલકત ઉપર એકતરફવાલાએ કોઈપણ જાતની લોન લઈ બોજો ઉત્પન્ન કરેલ નથી અને સદરહુ મીલકતમાં એકતરફવાલા સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ કે હકક હીસ્સો નથી. આમ સદરહુ મીલકતના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા કલીયર અને માર્કેટેબલ છે અને સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાને વેચવા સાટવા તેમજ ટ્રાન્સફર કરવાનો કાયદેસરનો હકક અને અધિકાર છે, તે હકક અધિકારની

રૂઈએ સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને આજરોજ નીચે જણાવેલ શરતો અને સમજુતીઓને આધિન રહીને આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે.

-:: શરતો અને સમજુતીઓ ::-

એ) આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદત આજરોજ તારીખથી આશરે માસ-૯ (નવ) ની નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

બી) સદરહુ મીલકત એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને પરસ્પરની સમજુતી અને બજારભાવ મુજબ ઉચ્ચક **રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા**માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે, અને તે કિંમતે સદરહુ મીલકત બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા પાસેથી વેચાણ રાખવાનું કબુલ રાખેલ છે.

સી) સદરહુ મીલકતના બાનાપેટે તથા વેચાણના અવેજપેટે એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલા પાસેથી નીચે જણાવ્યા મુજબ રકમ લીધેલ છે.

રકમ રૂા.	**ચેક નંબર**	**તારીખ**	**બેંકનું નામ**
રૂા............./-	....	....	....

એ રીતે ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ કુલ **રૂા. ..../- અંકે રૂપીયા .... પુરા** એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલા પાસેથી બાનાપેટે તથા વેચાણ અવેજપેટે લીધેલ છે, જે રકમ એકતરફવાલાને મળ્યાનું એકતરફવાલા આથી કબુલ કરે છે, અને તેની આથી પાકી પહોંચ કબુલ રાખે છે અને જે રકમ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મીલકતના વેચાણ અવેજમાં મજરે આપવાની છે.

ડી) સદરહુ જમીન તથા તેના ઉપર તૈયાર થનાર મીલકતના રાઈટ ટાઈટલ્સ ચોખ્ખા કલીયર અને માર્કેટેબલ છે., તે અંગેની તમામ માહિતી તેમજ તે અંગેના

જરૂરી તમામ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ તથા કાગળો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સોંપેલા છે., અને તેની ચકાસણી બીજીતરફવાલાએ તેમનાં કાયદાના નિષ્ણાંત વ્યકિતઓ પાસે કરી-કરાવી લીધેલ છે., જેથી બીજીતરફવાલાને તે બાબતે કોઈ તકરાર રહેતી નથી.

ઈ) આ વેચાણ બાનાખતના કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરીને સદરહુ મીલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાનાં નામનો કરી આપવાનો છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સદરહુ મીલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સોંપવાનો છે.

એફ) સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેનું તમામ ખર્ચ, જેવું કે, સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી ઈત્યાદી તમામ બીજીતરફવાલાએ એકલાએ ભોગવવાનું છે અને રહેશે.

જી) આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં બીજીતરફવાલા એકતરફવાલાને સદરહુ મીલકતનો બાકીનો વેચાણ અવેજ ચુકવવામાં કસુર અગર ઢીલ કરે તો આ વેચાણ બાનાખત આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ ગણાશે.

એચ) સદરહુ મીલકત ઉપર બીજીતરફવાલા લોન મેળવવા માંગતા હોય તો તે અંગે એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને જરૂરી સાથ સહકાર આપવાનો છે., અને તેવી લોન ભરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી બીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે.

આઈ) સદરહુ મીલકતનાં વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના તમામ પ્રકારના કરવેરા ટેક્ષો મહેસુલ બીજીતરફવાલાએ ભરવાનાં છે અને રહેશે.

જે) આ બાનાખતની શરતોનું પાલન કરવામાં આપણે પક્ષકારો વચ્ચે જો કોઈ મતભેદ યા મનભેદ ઉપસ્થિત થાય તો તેનો નિકાલ લવાદશ્રી નેહલ એન. શાહ, એડવોકેટ, ઠેકાણું : ૪૦૮, શાંતિમોલ, નવરંગ ટાવર સામે, સત્તાધાર ચાર રસ્તા, ઘાટલોડીયા, અમદાવાદનાં મારફતે લાવવાનો રહેશે અને લવાદએ આપેલ ફેંસલો/

નિર્ણય આપણે પક્ષકારોએ માન્ય રાખવાનો છે, અને તે ફેંસલો/નિર્ણય આપણે પક્ષકારોને બંધનકર્તા રહેશે.

કે) સદરહુ મીલકતને ધરતીકંપ, વાવાઝોડું, કોમી હુલ્લડ કે કુદરતી આફતોથી કોઈપણ જાતનું નુકશાન થાય તો તેની તમામ જવાબદારી બીજીતરફવાલાની છે અને રહેશે, અને તેની જાળવણી સાચવણી કરવા સારૂ બીજીતરફવાલાએ ઈન્સ્યોરન્સ લેવાનો છે અને રહેશે.

એલ) સદરહુ મીલકતને મેઈન્ટેઈન કરવા સારૂ એકતરફવાલા દ્વારા સર્વિસ સોસાયટી/મેમ્બર્સ એસોશીએસનની રચના કરવામાં આવે., તેવી સર્વિસ સોસાયટી/મેમ્બર્સ એસોશીએસનમાં બીજીતરફવાલાએ ફરજીયાતપણે સભ્ય તરીકે દાખલ થવાનું રહેશે., તેમજ તેવી સર્વિસ સોસાયટી/મેમ્બર્સ એસોશીએસન દ્વારા જે મેઈન્ટેનન્સની રકમ નકકી કરવામાં આવે તેવી મેઈન્ટેનન્સની રકમ બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ડીપોઝીટ સ્વરૂપે ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

એમ) આ વેચાણ બાનાખતની મુદતમાં એકતરફવાલાએ સદરહુ મીલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ કરી આપવાનું રહેશે, પરંતુ એકતરફવાલાના કાબુ બહારના સંજોગો જેવા કે, બાંધકામમાં વપરાતા કાચા માલની અછત, બાંધકામ કરનારા કારીગરો અને મજૂરોની અછત, હુલ્લડ, તોફાન, હડતાલ, દૈવ્યી કૃત્ય, ધરતીકંપ, કુદરતી આફતો કે સરકારી નિતિમાં ફેરફારના કારણે નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં બાંધકામ પૂર્ણ ન થઈ શકે તો તેવે વખતે એકતરફવાલા જયારે પણ બાંધકામ પૂર્ણ કરે તે સમયે બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને સદરહુ મીલકત પેટે જે રકમ ચુકવેલ હોય તે રકમનું વ્યાજ, ભાડુ કે કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા પાસે માંગવા કે મેળવવા માટે હકકદાર રહેશે નહીં.

એન) સદરહુ મીલકતના આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં ઉપરોકત પેરા-એ માં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં બીજીતરફવાલાએ બાકી રહેતી વેચાણ અવેજની રકમ એકતરફવાલાને ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, અને સદરહુ યોજનામાં

એકતરફવાલા ધ્વારા જો કોઈપણ પ્રકારના ફેરફારો કરવામાં આવે તો તે તમામ બીજીતરફવાલાએ માન્ય રાખવાનાં રહેશે.

ઓ) આ વેચાણ બાનાખતના કરારથી વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, આ વેચાણ બાનાખતના કરારની મુદતમાં બીજીતરફવાલા સદરહુ મીલકત અંગેના બાકી રહેતા વેચાણ અવેજની રકમ લોન સહિત ચુકવવામાં ઢીલ અગર વિલંબ કરે તો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ યાને કેન્સલ થયેલ ગણાશે, અને બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને જે રકમ ચુકવી આપેલ હોય તે રકમમાંથી ૧૦% રકમ બાદ કર્યા પછી જે રકમ બાકી રહે તે રકમ એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને સદરહુ મીલકતનું નવુ બુકીંગ મળે ત્યાર પછીના ૬૦ (સાહીંઠ) દિવસ પછી પરત ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે, અને ત્યારબાદ સદરહુ મીલકત વેચાણ લેવાનાં હકકો બીજીતરફવાલાને રહેશે નહીં, અને તે અંગે બીજીતરફવાલા એકતરફવાલા સામે કોઈપણ પ્રકારના હકક દાવા ઉપિસ્થત કરવાને હકકદાર રહેશે નહીં, અને સદરહુ મીલકત એકતરફવાલા અન્ય કોઈપણ ત્રાહિત વ્યકિત શખ્સ સંસ્થાને વેચાણ તબદીલ ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવાને હકકદાર રહેશે, અને તે અંગે એકતરફવાલાએ બીજીતરફવાલાને કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ કે જાણ કરવાની રહેશે નહીં.

પી) સદર ''EMPIRE BUSINESS HUB''ના નામથી ઓળખાતી યોજનામાં આવેલ તમામ યુનિટ/ઓફિસ/દુકાન/શો-રૂમના સભાસદો તેમના વાહનો સુવ્યવસ્થિત રીતે પાર્ક કરી શકે તે હેતુ સારૂ એકતરફવાલાએ પાર્કીંગ તૈયાર કરેલ છે., અને તે પાર્કીંગમાં એકતરફવાલા દ્વારા જે જગ્યા નિયત કરવામાં આવે તે જગ્યામાં જ બીજીતરફવાલાએ તેઓના વાહનો સુવ્યવસ્થિત રીતે પાર્ક કરવાના છે અને રહેશે., અને તે પ્રમાણે વર્તવા બીજીતરફવાલા આથી સંમત થયેલા છે.

ક્યુ) સદરહુ મીલકત અંગે એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે જે વેચાણ કિંમત નક્કી કરવામાં આવેલ છે, તે વેચાણ કિંમત ઉપર કેન્દ્ર સરકાર તથા રાજ્ય સરકારશ્રીને ચુકવવાની થતી સર્વિસ ટેક્ષ, વેટ કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારના કરવેરા તેમજ અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન, અમદાવાદની કચેરીમાં ભરવાના થતા

ટેક્ષ કે લાગા તેમજ ભવિષ્યમાં ભરવાની થતી બેટરમેન્ટ ચાર્જીસની રકમનો સમાવેશ થતો નથી., એટલે કે તે તમામ રકમો બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલાને અગર એકતરફવાલા જણાવે તેને સદરહુ મીલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે અલગથી ચુકવી આપવાની છે અને રહેશે.

આર) સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ એકતરફવાલાએ હાલમાં સરકારશ્રીનાં હાલનાં પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ થયેલા પ્લાન મુજબ નિયમોનુસાર અને સ્પેશીફીકેશન મુજબ કરવાનું હાથ ધરેલ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રીના બીલ્ડીંગ બાયલોઝમાં સુધારા વધારા થાય, અને તે મુજબનું વધારાનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળે અગર સરકારશ્રી ધ્વારા વધુ એફ.એસ.આઈ. પ્રાપ્ત થાય તે સમયે વધારાનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળે તો તે મુજબ વધારાનું બાંધકામ અગર વધુ મળેલ એફ.એસ.આઈ. મુજબનું બાંધકામ કરવા એકતરફવાલા હકકદાર છે અને રહેશે, અને તેમાં બીજીતરફવાલા કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત કરવાને હકકદાર રહેશે નહી., તેમજ સદરહુ યોજના/સદરહુ મીલકતના હાલના જે સ્પેશીફીકેશનો આપવામાં આવેલ છે., તેવા સ્પેશીફીકેશનોમાં આંતરિક તેમજ બાહ્ય ફેરફાર તથા જરૂરી સુધારા વધારા કરવાની જરૂરીયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવા ફેરફાર તથા સુધારા વધારા કરવાને એકતરફવાલા હક્કદાર છે અને રહેશે., અને તે અંગે બીજીતરફવાલાએ ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના વાંધા તકરાર ઉપસ્થિત કરવા-કરાવવાના નથી.

એસ) એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે વધુમાં સ્પષ્ટતા થયા મુજબ, એકતરફવાલાએ હાલમાં યુનિટ/ઓફિસ/દુકાન/શો-રૂમ નંબર .... વાળી મીલકત કે જેનું ક્ષેત્રફળ .... સમચોરસમીટરના આશરાનું આવેલ છે/આવશે., તેમ જણાવી આ યુનિટ/ઓફિસ/દુકાન/શો-રૂમનો બાનાખતનો કરાર કરેલ છે., પરંતુ જો અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના અંતિમ પ્લાનમાં સદર યુનિટ/ઓફિસ/દુકાન/શો-રૂમના ક્ષેત્રફળમાં વધ-ઘટ થાય તો તે વધ-ઘટ બીજીતરફવાલાએ કબુલ મંજુર રાખવાની છે., અને યુનિટ/ઓફિસ/દુકાન/શો-રૂમના માપ/ક્ષેત્રફળ બાબતે બીજીતરફવાલાએ એકતરફવાલા સામે કોઈ વાંધા તકરારો ઉપસ્થિત કરવાના નથી., સદરહુ યુનિટ/ઓફિસ/દુકાન/શો-રૂમની કિંમત

ઉચ્ચક નક્કી કરવામાં આવેલી હોઇ તેવી કિંમતમાં કોઇ ફેરફાર એકતરફવાલા તથા બીજીતરફવાલાએ કરવા-કરાવવાનો રહેશે નહીં., તેવી સમજ એકતરફવાલા અને બીજીતરફવાલા વચ્ચે થયેલ છે., અને તે સમજને આધિન આ બાનાખતનો કરાર કરવામાં આવેલ છે.

-:: પરીશીષ્ટ ::-

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ સબ ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૮ (સોલા) નાં ઘાટલોડીયા તાલુકાનાં મોજે ગામ સોલાની સીમના રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૫૮/૧ ની સમચોરસમીટર ૩૩૮૯ તથા રેવન્યુ સર્વે નંબર ૪૫૮/૨ ની સમચોરસમીટર ૩૩૯૦ એમ મળી કુલ્લે સમચોરસમીટર ૬૭૭૯ ની જમીનનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર ૪૨ (સોલા-થલતેજ) માં થતાં તેને ફાળવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ૧૦૪ ની સમચોરસમીટર ૪૦૬૭ ની વાણિજ્યના હેતુની બીનખેતીની જમીન ઉપર ''EMPIRE BUSINESS HUB'' ના નામથી ઓળખાતી યોજના આવેલ છે., જેમાં .... ફલોર ઉપર આવેલ .... ની સમચોરસમીટર .... કાર્પેટ એરીયા (મંજુર થયેલા પ્લાન મુજબ સમચોરસમીટર ....) ના બાંધકામવાળી મિલકત**., તથા સદરહુ યોજનાની જમીનમાં સદરહુ મીલકતના વરાડે આવતી વણવહેંચાયેલા હક્ક તથા હિસ્સાની સમચોરસમીટર .... ની જમીન સહિતની બાંધકામવાલી મીલકત.**

જેના ખુંટચારની વિગત :-
પૂર્વે :-
પશ્ચિમે:-
ઉત્તરે :-
દક્ષિણે :-

એ રીતેની ખુંટચાર વચ્ચે આવેલ બાંધકામવાળી મીલકત અસલ હદ હક્કો મુજબની ''EMPIRE BUSINESS HUB'' નામની યોજનામાં મુકવામાં આવેલ રસ્તાની જમીનમાં થઈને હરહંમેશ વાહન સહીત તેમજ વગર વાહને જવા આવવાના

હક્કો સહીતની તથા તેમાં થઈને નળ ગટરના પાઈપો તથા તાર ટેલીફોનના દોરડાં વિગેરે લાવવા લઈ જવાના હક્કો સહીતની તથા સદરહુ મીલકત અંગેના બીજા જે જે હક્કો હોય તે તે તમામ હક્કો સહીતની સદરહુ મીલકત.

ઉપર મુજબનો આ વેચાણ બાનાખતનો કરાર એકતરફવાલાએ રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશીયારીથી, કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ સિવાય, વાંચી, વંચાવી, સમજી વિચારીને કરેલ છે જે એકતરફવાલાને તથા એકતરફવાલાના હાલના તથા વખતો વખતનાં ભાગીદારો તથા છેલ્લા હયાત ભાગીદારોનાં વંશ, વાલી, વારસો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

આજરોજ તારીખ   માહે,   સને ૨૦૧૭ નાં દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.

એકતરફવાલા :-
મેસર્સ "ઈ.બી.એચ. બીલ્ડકોન"
એ નામની ભાગીદારી પેઢીના વતી
અને તરફથી તેના ભાગીદારો-

૧) મીત મહેન્દ્રભાઈ પટેલ ....

૨) વિસ્મય જગદીશભાઈ દેસાઈ ....

ઉપરના બંન્નેએ તેમનું મતુ નીચે
જણાવેલ બે સાક્ષીઓ રૂબરૂ કરેલ
છે.

૧. ....

૨. ....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ ૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ટ

એકતરફવાલા :
મેસર્સ "ઈ.બી.એચ. બીલ્ડકોન" એ નામની
ભાગીદારી પેઢીના વતી અને તરફથી તેના
ભાગીદારો-

-- -------------------

મીત મહેન્દ્રભાઈ પટેલ

-- -------------------

વિસ્મય જગદીશભાઈ દેસાઈ

બીજીતરફવાલા :

-- -------------------

....