

વેચાણ દસ્તાવેજ

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭(ઓઢવ) વટવા તાલુકાના મોજે ગામ ઓઢવની સીમના બ્લોક/સર્વે. નં. ૨૭૬/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૫-૨૮ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૨૭૬/૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૩-૨૭ એમ મળી કુલ ૪૮૫૬ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૧૩૬/૧ ની કુલ ૪૮૫૬ ચો.મીટર બીનખેતીની ઔદ્યોગીક હેતુ વાળી જમીન ઉપર "આદર્શ ક્રિસ્ટલ" નામની યોજનામાંના શેડો આવેલ છે તે પૈકી ના બ્લોક નં. માં ના શેડ નં..... વાળી સમ.ચો.મીટરનો પ્લોટ તથા તેમા રોડ રસ્તાની તથા કોમન પ્લોટની ચો.મીટરની ભાગેપડતી વણવહેચાયેલી જમીન સાથે કુલ ચો.મીટરની જમીન તથા તેના ઉપર સમ.ચો.મીટર (કારપેટ એરીયા) તથા મેઝનાઈન ફ્લોર (માળીયું) સમ ચો.મી.(કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ કિંમત રૂ./- અંકે રૂપીયા પુરા નો

એક તરફવાળા :-

ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી

PAN. AAJFC7444D

જેમની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ :એફએફ/૬, આદર્શ કોમ્પ્લેક્સ,
આદર્શ-૧ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ એસ્ટેટ, મુરલીધર સોસાયટીની સામે,
છોટાલાલની ચાલી, ઓઢવ, અમદાવાદ -૩૮૨૪૧૫ મુકામે આવેલ
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર :

લલિતકુમાર માંગીલાલ જૈન

ઉ.આ.વ.પુખ્ત, ધંધો વેપાર,

રહે. ૧૦, આદર્શ-૨૩ બંગ્લોઝ, મન પાર્ટી પ્લોટની પાસે,

સીધુ ભવન રોડ, એસ.જી.રોડ, બોડકદેવ, અમદાવાદ ના

કુલ મુખત્યાર તરીકે

માંગીલાલ હિરાલાલ જૈન

ઉ.આ.વ.પુખ્ત, ધંધો વેપાર,

રહે. ૧૦, આદર્શ-૨૩ બંગ્લોઝ, મન પાર્ટી પ્લોટની પાસે,

સીધુ ભવન રોડ, એસ.જી.રોડ, બોડકદેવ, અમદાવાદ.

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં એક તરફવાળા અને અગર
અમો અમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં
એકતરફવાળા અગર અમો અમારા ભાગીદારી પેઢીના વખતો વખતના
ભાગીદારો તથા તેમના વંશ,વાલી,વારસો, એકઝીક્યુટરો,
એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

બીજીતરફવાળા :-

.....

PAN.

ઉંમર :, ધંધો : વેપાર/નોકરી/ઘરકામ/નિવૃત્ત,

ઠે.,, નિકોલ, અમદાવાદ.

"જેમને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં બીજી તરફવાળા અને અગર તમો તમારા એ રીતે સંબોધવામાં આવશે અને જે શબ્દના અર્થમાં બીજીતરફવાળા અગર તમો તમારા વંશ,વાલી,વારસો, એકઝીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે.

—જત—

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭(ઓઢવ) વટવા તાલુકાના મોજે ગામ ઓઢવની સીમના બ્લોક/સર્વે. નં. ૨૭૬/૧ ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૨૫-૨૯ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૨૭૬/૨ ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૨૩-૨૭ એમ મળી કુલ ૪૮૫૬ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૧૩૬/૧ ની કુલ ૪૮૫૬ ચો.મીટર બીનખેતીની ઔદ્યોગીક હેતુ વાળી જમીન (જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં "મજકુર યોજનાની સમગ્ર જમીન" એ રીતે સંબોધવામાં આવેલ છે.) એકતરફવાળા ના સ્વતંત્ર માલીકીપણાં તેમજ કબજા ભોગવટામાં રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ આવેલ છે.

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭(ઓઢવ) વટવા તાલુકાના મોજે ગામ ઓઢવની સીમના બ્લોક/સર્વે. નં. ૨૭૬/૧ ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૨૫-૨૯ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૨૭૬/૨ ની હે.આરે.યો.મી. ૦-૨૩-૨૭ એમ મળી કુલ ૪૮૫૬ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૧૩૬/૧ ની કુલ ૪૮૫૬ ચો.મીટર બીનખેતીની ઔદ્યોગીક હેતુ વાળી જમીન તેના માલીક વશરામભાઈ મોહનભાઈ બગડીયા પાસેથી તેઓએ કરી આપેલા વેચાણ રજી.દસ્તાવેજ નં.૨૩૯૩, તા.૨૫/૦૩/૨૦૧૫ થી રજીસ્ટર કરાવી વેચાણ રાખેલ છે. અને તે અંગેની નોંધ ગામ નમુના નં.૬ ના હકકપત્રકમાં એન્ટ્રી નં. ૭૯૦૭, તા.૨૭/૦૩/૨૦૧૫ થી પડેલ છે. અને તે એન્ટ્રી તા.૦૧/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજ પ્રમાણીત થયેલ છે. તે રીતે ત્યારથી સદરહુ જમીનના એક તરફ વાળા કુલસ્વતંત્ર માલીક કબજેદાર ભોગવટેદાર થયેલા છીએ.

૩... વધુમાં સદર મોજે ગામ ઓઢવ તા. વટવા, જી.અમદાવાદ ના સર્વે નં. ૨૭૬/૧ તથા ૨૭૬/૨ ની કુલ ૪૮૫૬ ચો.મી. જમીનનો સમાવેશ ટી.પી. સ્કીમ નં.૩ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૩૬/૧ ની ઔદ્યોગીક હેતુ માટેની ૪૮૫૬ ચો.મી. માટે કલેક્ટર શ્રી અમદાવાદના એન.એ. ઓર્ડર નં. સીબી/સીટીએસ/એનએ/એસઆર/૨૪૯/૨૦૧૪, તા.૦૧/૦૭/૨૦૧૪ થી ઔદ્યોગીક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ છે.

૪.... વધુમાં એકતરફવાળાએ સદર રેવન્યુ બ્લોક/સર્વે. નં. ૨૭૬/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૫-૨૯ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૨૭૬/૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૩-૨૭ એમ મળી કુલ ૪૮૫૬ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૧૩૬/૧ ની કુલ ૪૮૫૬ ચો.મીટર બીનખેતીની ઔદ્યોગીક હેતુ વાળી જમીન ઉપર "આદર્શ ક્રિસ્ટલ" નામે ઓળખાતી ઔદ્યોગીક ઉપયોગી શેડોના બાંધકામવાળી યોજના તૈયાર કરવાનું નક્કી કરેલ જેમાં બ્લોક "એ" તથા "બી" તથા "સી" માં શેડો નું બાંધકામ કરવા માટે અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન પાસે થી તેમના અનુક્રમે રજા ચિઠ્ઠી નં. ૪૪૦૧/૨૩૧૦૧૩/૦૭૧૨/૨/૨/૨, તા.૧૪/૦૮/૨૦૧૫ તથા રજા ચિઠ્ઠી નં. ૪૪૦૪/૨૩૧૦૧૩/૦૭૧૩/૨/૨/૨, તા. ૧૪/૦૮/૨૦૧૫ તથા રજા ચિઠ્ઠી નં. ૪૪૦૩/૨૩૧૦૧૩/૦૭૧૪/૨/૨/૨ તા.૧૪/૦૮/૨૦૧૫ થી બાંધકામની પરવાનગી મેળવેલ અને તે મુજબ સદર જમીન ઉપર એકતરફવાળાએ "આદર્શ ક્રિસ્ટલ" નામે ઓળખાતી યોજનાનું બાંધકામ કરેલ જેમાં કુલ ૪૦ શેડોનું બાંધકામ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

વધુમાં સદર યોજનાની વિસ્તૃત જાણકારી નીચે મુજબ આવેલ છે.

બિલ્ડીંગ/યોજનાનું નામ : "આદર્શ ક્રિસ્ટલ"

ફેઝની સંખ્યા : ૧

દરેક બ્લોક માં શેડોની સંખ્યા : "એ" બ્લોક માં ૭ શેડ તથા "બી" બ્લોક માં ૨૩ શેડ તથા

"સી" બ્લોક માં ૧૦ શેડ આવેલ છે.

ફ્લોર	ઉપયોગ	બ્લોક	બ્લોક	
		"એ"	"બી"	"સી"
		માં આવેલ યુનિટો	માં આવેલ યુનિટો	માં આવેલ યુનિટો
ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	ઔદ્યોગીક	૭	૨૩	૧૦

તથા તેમાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ સહીતની મિલકત કે જેનું વિગતવાર વર્ણન નીચે પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવામાં આવેલ છે.

વધુમાં સદર "આદર્શ ક્રિસ્ટલ" નામે ઓળખાતા પ્રોજેક્ટ માં પ્રથમ ફેઝમાં બ્લોક નં. "એ" તથા "બી" તથા "સી" નું બાંધકામ હાલમાં જારી હોઈ તે અંગે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (કે જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં "સદર કાયદો" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે) અંતર્ગત રીયલ એસ્ટેટ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી સમક્ષ નોંધણી નં. તા. થી નોંધવામાં આવેલ છે જે નોંધણી અમલમાં છે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનમાં બાંધકામ કરવા માટે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફિકેશન અમારા આર્કિટેક્ટ શ્રી પ્રજાપતિ રોહિત ભીખાભાઈ દ્વારા તૈયાર કરાવેલ જે અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનએ મંજૂર કરેલ છે જે પ્લાન, ડીઝાઈન, સ્પેશીફિકેશન તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ અંતર્ગતના અન્ય સલગ્ન દસ્તાવેજો ઈત્યાદી તમામની નકલ અમો એકતરફવાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાને કોઈપણ વાંધો કે તકરાર કરવાની રહેતી નથી અને જો કરીએ તો તે રદ્દબાતલ અને નિરર્થક છે અને તે અનુસાર સદર મિલકતનું બાંધકામ કરવામાં કરેલ છે.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર યોજનાની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ પિયુષ વી. પંચાલ, એડવોકેટનું તા. ૨૩/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજનું લાવી આપેલ છે જે તમો બીજીતરફવાળાએ જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ માન્ય રાખેલ છે અને તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફવાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદ્દબાતલ અને નિરર્થક બનશે એટલુંજ નહીં, પરંતુ અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતના ટાઈટલ ડીફેસ જેવા કે વેચાણ દસ્તાવેજો, મંજૂર કરાવેલ પ્લાન, બીનખેતીની પરવાનગી, ગામ નમુના નં. ૭×૧૨ તથા અન્ય સલંગન રેકર્ડમાંની ઝેરોક્ષ નકલ પણ તમોને આપેલ જે તમોએ તમારા એડવોકેટ શ્રી/સોલીસીટર્સ શ્રી દવારા તપાસી લીધેલ છે તેથી તે અંગેની કોઈપણ તકરાર બીજીતરફ વાળા કરી શકશે નહીં અને જો કરે તો તે રદ્દબાતલ અને નિરર્થક બનશે.

વધુમાં એ રીતે મંજૂર કરાવેલ પ્લાન મુજબ એકતરફવાળાએ સદર જમીન ઉપર "આદર્શ ક્રિસ્ટલ" ફેઝ-૧ માં બ્લોક નં. "એ" તથા બ્લોક "બી" તથા બ્લોક "સી" ના બાંધકામની બી.યુ. પરવાનગી અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશનએ તા. ના રોજથી આપેલ છે.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનામાં જોડાવવાના આશયથી અમો એકતરફવાળાને અરજી કરેલ અને અમો એકતરફવાળાએ સદર "આદર્શ ક્રિસ્ટલ" નામે ઓળખાતી યોજનાના બ્લોક નં. માં આવેલ શેડ નં. ક્ષેત્રફળ સમ ચો.મી. (કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામ વાળી મિલકત તથા મેઝનાઈન ફ્લોર (માળીયું) સમ ચો.મી.(કારપેટ એરીયા) તથા સમ.ચો.મીટરનો પ્લોટ તથા તેમા રોડ રસ્તાની તથા કોમન પ્લોટની ચો.મીટરની ભાગેપડતી વણવહેચાયેલી જમીન સાથે કુલ ચો.મીટરની જમીન વાળી મિલકત (જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૧ માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) તથા સદર પ્રોજેક્ટમાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝ સહીતની મિલકત (કે જેનું વિગતવાર વર્ણન આ સાથેના પરીશીષ્ટ-૨ (પાર્ટ-એ) માં વર્ણવવામાં આવેલ છે) જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં "સદર મિલકત" એ રીતે સંબોધવામાં આવશે તે અમોએ તમોને કુલ ઉચ્ચક કીમત રૂા./- અંકે રૂપીયા પુરા માં આજરોજ વેચાણ આપેલ છે (કે જેમાં નીચે દર્શાવેલ નેટ કારપેટ એરીયા, પ્લોટ એરીયા, વ.વ.જમીન ની કિંમત તથા કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસિલીટીઝનો સમાવેશ થઈ જાય છે) જેનું વિગતવાર ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

ક્ષેત્રફળ	વિવરણ
૧. સમ ચો.મી.	સદર શેડનો નેટ કારપેટ એરીયા
૨. સમ ચો.મી.	સદર શેડનો પ્લોટ એરીયા
૩. સમ ચો.મી.	સમગ્ર યોજનાની જમીન પૈકી સદર શેડ ની વણ વહેંચાયેલી જમીન
૪..... સમ ચો.મી.	મેઝનાઈન ફ્લોર (માળીયું) નેટ કારપેટ એરીયા

કુલ ઉચ્ચક કીમત માં નીચેની રકમનો સમાવેશ થતો નથી.

(૧) સદર બિલ્ડીંગના મેઈન્ટેનન્સ પેટે અમો એકતરફવાળા નકકી કરે તે મુજબની રકમ તમો બીજીતરફ વાળાએ અલગથી ચુકવવાની રહેશે જેનો સમાવેશ સદર કુલ ઉચ્ચક કિંમતમાં થતો નથી જે રકમ એકતરફ વાળા સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવનાર સર્વીસ સોસાયટીના નામે બેન્કમાં જમા કરશે અને સર્વીસ સોસાયટી તેવી રકમ કોમન સુવિધાઓના મેઈન્ટેનન્સ અર્થે વાપરશે, એટલું જ નહીં પરંતુ સોસાયટી વખતો વખત નકકી કરે તે મુજબની માસીક મેઈન્ટેનન્સ પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ચુકવવાનો રહેશે.

(૨) વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતની વેચાણ કીમતમાં જી.એસ.ટી. હેઠળ અમોને જે કોઈ ઈનપુટ ક્રેડીટ મળેલ છે તથા મળવા પાત્ર છે તેનો લાભ અગાઉથી જ સદર મિલકતના વેચાણ કીમતમાં આપી દીધેલ છે અને તે મુજબ સદર મિલકતની કુલ કીમત નકકી કરેલ છે તેથી હવે પછી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ સર્વીસ ચાર્જ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ(વેટ), સેલ્સ ટેક્સ, જી.એસ.ટી. તથા સરકારશ્રી વખતો વખત નકકી કરે તેવા તમામ ચાર્જીસ તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી ભરવાના રહેશે.

(૩) ઉપરોક્ત ચાર્જીસ સિવાય હાલ અન્ય કોઈ ચાર્જીસ, ટેક્સો સદર મિલકતના સદર વ્યવહારને લાગુ પડતા નથી તેમ છતાં રાજ્ય સરકાર કે કેન્દ્ર સરકાર કે કોઈપણ ઓથોરીટી કે સંસ્થા કોઈ ટેક્સો, વેરા, ચાર્જીસ વસુલ કરે તો તેવા તમામ ચાર્જીસ, ટેક્સો, વેરા બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે, એટલું જ નહીં આ વેચાણ દસ્તાવેજ માં દર્શાવેલ તમામ ખર્ચાઓ, ચાર્જીસ ઈત્યાદી પણ અલગથી ચુકવવાના રહેશે.

વધુમાં સદર મિલકતની કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત રૂા./- અંકે રૂપીયા
..... પુરા ની રકમ તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચેની વિગતે ચુકવી
આપેલ છે.

સદરહુ મિલકત અંગેના આજદિન સુધીના તમામ કરવેરા, જમીન મહેસુલ, શિક્ષણ વેરો, ગ્રામ પંચાયત વેરો, બેટરમેન્ટ ટેક્ષ ઇત્યાદી તમામ અમો એકતરફવાળાએ ભરેલ છે. તેમ છતાં જો આજદિન પહેલાના તેવા કરવેરા, ટેક્ષ ઇત્યાદી ભરવાના બાકી હોય તો તે તમામ ભરવાની જવાબદારી અમો એકતરફ વાળાની છે અને રહેશે અને આજ પછીના તેવા તમામ કરવેરા, જમીન મહેસુલ, શિક્ષણ વેરો, ગ્રામ પંચાયત વેરો, અમદાવાદ મ્યુની. કોર્પોરેશનના ટેક્ષ, ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ/ગુજરાત વિજ કંપની લી. તથા કોમન વહીવટી ખર્ચ ઇત્યાદી તમામ ભરવાની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની છે અને રહેશે.

વધુમાં સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોના નામો રેવન્યુ રેકર્ડમાં દાખલ થઈ શકે તે હેતુથી તેમ તેમના ટાઈટલ્સને નુકશાન ન થાય તેમજ ગુજરાત ઓનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ શુદ્ધબુદ્ધિથી સદર જમીનનો વણવહેચાયેલ વરાડે પડતી જમીનનો હીસ્સો તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોના નામે તબદીલ કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં જો રેરાના નિયમો અનુસાર ફરજીયાત પણે જમીનનો હીસ્સો પણ સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરવાનું થાય તો તેવા સંજોગોમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનામાં જોડાનાર તમામ સભાસદોએ જમીનનો તેઓનો વરાડે પડતો હીસ્સો સંયુક્ત રીતે સર્વિસ સોસાયટીના નામે તબદીલ કરી આપવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટીના નામે દસ્તાવેજ કરવા અંગે જે કોઈ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા અન્ય ખર્ચા થાય તેની વરાડે પડતી રકમ સદર મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ અગાઉ સર્વિસ સોસાયટીમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અલગથી આપવાની રહેશે.

સદર મિલકત સરકારી તેમજ અર્ધ સરકારી રેકર્ડમાં તથા અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન તથા ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડના રેકર્ડમાં તથા લાગુ તમામ જગ્યાએ અમો એકતરફવાળાની પરવાનગી મેળવી તમો બીજીતરફવાળા તમારા ખર્ચે, જોખમે અને હિસાબે તમારા નામે ટ્રાન્સફર કરાવી લેવા હકકદાર છો અને તે અંગે અમો એકતરફવાળાની જે જે જગ્યાએ સહી, મત્તા, સાક્ષી કે કબુલાતની જરૂરીયાત ઉભી થાય તે તમામ જગ્યાએ અમો એકતરફવાળા સહી, મત્તા, સાક્ષી કે કબુલાત કરી આપવા બંધાયેલા છીએ.

સદરહુ મિલકત અંગે અમો એકતરફવાળા પાસે જે કોઈપણ દસ્તાવેજો, મંજૂરીઓ અન્ય કાગળો છે તે તમામની સહી-સીકકાવાળી ખરી નકલ અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપેલ છે જે

તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે, પરંતુ સદર અસલ દસ્તાવેજો, મંજૂરીઓ અન્ય કાગળોની સદર એકતરફવાળા ના કબજા ભોગવટામાં રહેશે જે તમામ ટાઈલ્સ ડીડ્સ સર્વિસ સોસાયટીને સુપ્રત કરવામાં આવશે.

વધુમાં સદર મિલકતનુ રેરા કાર્પેટ મુજબનુ ક્ષેત્રફળ તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અને/અથવા તમારા સર્વેયર મારફતે મપાવી લીધેલ છે તેથી ક્ષેત્રફળ બાબતે તમો બીજીતરફવાળાએ કોઈ તકરાર કરવાની રહેતી નથી તેમજ સદર બાંધકામવાળી મિલકત પોતે જાતે તથા પોતાના એન્જીનીયર મારફતે જોઈ તપાસી લીધેલ છે અને તેના બાંધકામથી તેઓ સંપુર્ણ સંતુષ્ટ છે.

વધુમાં જો તમો બીજીતરફવાળા દેશ બહારના નાગરીક હોવ તો તમો બીજીતરફવાળાએ ફોરેન એકસચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ તથા રીઝર્વ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયા તથા અન્ય નિયમોના પાલન કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે તેથી સદર મિલકતના વેચાણ અંગે જે કોઈ મંજૂરીઓ મેળવવાની થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ મેળવી લીધેલ/લેવાની છે તેમજ સરકારી કાયદા મુજબ તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ ફોરેન એકસચેન્જ મેનેજમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૯૯ અથવા વૈધાનિક કાયદાઓ અથવા તેના સુધારા અથવા ભારતી રીઝર્વ બેન્કના નિયમોના વખતો વખતના જોગવાઈનો પાલન કરવાનો રહેશે તેમજ તેઓએ મિલકત વેચાણ રાખવા માટે જે કોઈ માર્ગદર્શિકા જાહેર કરેલ હોય તેનો પાલન કરવાનો રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેમજ ભવિષ્યમાં તે અંતર્ગત કોઈ નોટીસ મળે કે ઈન્કવાયરી થાય તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ જે કોઈ કાર્યવાહીઓ કરવાની થતી હોઈ તે તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાની રહેશે તેમજ તેના પરીણામ અંગેની પણ સંપુર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

વધુમાં સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ અન્ય વ્યક્તિના ખાતામાંથી આપેલ હોય તો તેવા સંજોગોમાં જેમના પણ ખાતામાંથી સદર વેચાણ અવેજની રકમ પ્રાપ્ત થાય તેઓનો સદર મિલકતમાં હકક સ્થાપિત થશે નહીં, પરંતુ તેઓ અવેજ તમારા વતી મળેલ હોવાનુ ગણાશે એટલું જ નહીં પરંતુ

તેવી તમામ રકમો તમો બીજીતરફવાળાએ ઈન્કમેટેક્સના કાયદા મુજબ બતાવવાની રહેશે અને ઈન્કમેટેક્સ કાયદાના તમામ નિતી નિયમોનો અમલ કરવાનો રહેશે અને જો કોઈ સંજોગોમાં ઈન્કમેટેક્સ કાયદા હેઠળ કોઈ નોટીસ બજે અને અથવા તો બેનામી કાયદા હેઠળ સદર મિલકત એટેચમેન્ટમાં આવે તો તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે માટે અમો એકતરફવાળા જવાબદાર રહીશું નહીં.

વધુમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળાને નીચે મુજબ પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપીએ છીએ કે,

(૧) અમો એકતરફવાળાએ સદર પ્રોજેક્ટની જમીનનું ટાઈટલ કલીયરન્સ સર્ટીફિકેટ પિયુષ વી. પંચાલ, એડવોકેટનું તા. ૨૩/૦૬/૨૦૧૫ ના રોજનું લાવી આપેલ છે અને તેમાં વિગત સિવાય સદર જમીનનું ટાઈટલ કલીયર અને માર્કેટબલ છે તેમજ સદર યોજના પુર્ણ કરવા માટે સદર જમીનનું સ્થળ ઉપર પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો પણ અમો એકતરફવાળાનો છે.

(૨) સદર પ્રોજેક્ટનું બાંધકામ પુર્ણ કરવા માટે જરૂરી તમામ પરવાનગીઓ અમો એકતરફવાળાએ અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન તથા અન્ય લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થાઓ પાસેથી મેળવી લીધેલ છે તેમજ બાંધકામ પુર્ણ કરી બી.યુ. પરવાનગી પણ મેળવી આપેલ છે.

(૩) અમો એકતરફવાળા સદર મિલકત તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપવા હકકદાર છીએ અને અમોએ કોઈ શરતભંગ કરેલ નથી તેમજ તમોને વેચાણ આપેલ મિલકતમાં અમોએ કોઈ રાઈટસ ઉપસ્થિત કરેલ નથી કે અન્ય કોઈને કોઈ બાનાખતનો કરાર કરી આપેલ નથી કે અન્ય કોઈ લખાણો કરેલ નથી કે જેથી તમો બીજીતરફવાળાના હકકોને નુકશાન થાય.

(૪) સદર મિલકત વેચાણ આપવા અંગે અમો એકતરફવાળા સોમ કોઈ કોર્ટનો કે સક્ષમ સંસ્થાનો મનાઈ હુકમ નથી.

(૫) સદર પ્રોજેક્ટને લગતા આજદિન સુધીના તમામ ટેક્સો, બીલો, ચાર્જીસ ઈત્યાદી અમો એકતરફવાળાએ ભરપાઈ કરી દીધેલ છે આજપછીના તેમા ટેક્સો, બીલો, ચાર્જીસ ભરવાના થાય તે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(૬) સદર મિલકત ટાઈટલમાં જણાવ્યા સિવાય સદર મિલકત અંગે અમોને આજદિન સુધી રાજ્ય સરકાર, સરકારી-અર્ધ સરકારી સંસ્થા પાસેથી નોટીસ મળેલ નથી કે કોઈ સંપાદનની પણ નોટીસ મળેલ નથી.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ અમો એકતરફવાળાને નીચે મુજબની પાકી ખાત્રી અને બાંહેધરી આપેલ છે કે,

(૧) સદર મિલકતનું કબજો તમો બીજીતરફવાળાએ સંભાળી લીધેલ છે અને હવેથી સદર મિલકત સારી કન્ડીશનમાં બીજીતરફવાળાએ પોતાના ખર્ચે રાખવાની રહેશે તેમજ સર્વિસ સોસાયટીના વખતો વખતના ધારા-ધોરણનો પાલન કરવાનો રહેશે એટલું જ નહીં પરંતુ અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન, ટોરેન્ટ પાવર લીમીટેડ, લોકલ ઓથોરીટી કે સંસ્થાના તમામ નિતી-નિયમોનો પાલન કરવાનો રહેશે અને તેઓ જે કોઈ નોટીસો, સુચના આપે તેનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તેમને યોગ્ય જવાબ આપવાનું રહેશે.

(૨) તમો બીજીતરફવાળાએ મજકુર મિલકતનો ઉપયોગ/વપરાશ દરમ્યાન કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ-વસ્તુનો, વિસ્ફોટક પદાર્થોનો ઘંઘો કરવા/કરાવવાનો નથી કે મજકુર મિલકતમાં કોઈપણ જાતની ગેરકાયદેસર યા સરકારી, અર્ધસરકારી પ્રતિબંધીત ચીજ વસ્તુઓ, વિસ્ફોટક પદાર્થો રાખવાની નથી કે મુકવાની નથી. તેમજ મજકુર મિલકતમાં એકતરફવાળાએ કોઈ સરકારી અર્ધસરકારી કાયદા વિરૂધ્ધની કોઈજ પ્રવૃત્તિ કરવા/કરાવવાની નથી તેમજ એવી કોઈ અતિ વજનદાર વસ્તુ રાખવાની નથી કે જેથી સદર મિલકત કે તેના સ્ટ્રક્ચરને નુકશાન થાય કે એવી વસ્તુ કે જેનાથી બિલ્ડીંગની કોમન એમેનીટીઝ તથા અન્ય એમેનીટીઝને નુકશાન થાય કે લાવતા અને લઈ જતા નુકશાન થાય તેમ છતાં આવી કોઈ વસ્તુ તમો બીજીતરફવાળા રાખો અને તેનાથી કોઈપણ પ્રકારે નુકશાન થાય તો તેની જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે અને તે તમો બીજીતરફવાળાએ પેનલ્ટી સાથે ભરપાઈ કરવાની રહેશે અને તે અંગે સર્વિસ સોસાયટી જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમો બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે.

(૩) સદર મિલકતના આંતરીક રીપેરીંગના કામો તમો બીજીતરફવાળાએ વખતો વખત પોતાના ખર્ચે કરવાના રહેશે તેમજ સદર મિલકત જે સ્થિતિમાં છે તે સ્થિતિમાં રાખવાની રહેશે તેમાં કોઈ પણ જાતનો ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં તેમજ ગેરકાયદેસર બાંધકામ કરી અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન કે લાગુપડતી

સક્ષમ સંસ્થાના નિતી-નિયમોનો કોઈ ભંગ કરવાનો રહેશે નહીં અને વખતો વખત બાંધકામ અંગે સર્વિસ સોસાયટી, અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન કે લાગુ પડતી સક્ષમ સંસ્થા જે કોઈ નિર્ણયો લે તેનું પાલન તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે તેમ છતાં તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાઓ કોઈ શરત ભંગ કરો તો તે સામે ઓ એકતરફવાળા તથા સર્વિસ સોસાયટી કાર્યવાહી કરી શકશે અને તે અંગે જે કોઈ નુકશાન થાય તે પેનલ્ટી સહીત તમો બીજીતરફવાળા ભરપાઈ કરવા બંધાયેલા છો.

(૪) વધુમાં સદર મિલકતની જે દીવાલો કોમન છે તેથી કોઈપણ સભાસદ તેનું અલગ વિભાજન માંગી શકશે નહીં એટલું જ નહીં પરંતુ દરેક સભાસદોનો જમીનમાં વગર વહેંચાયેલ હકક છે તેના વિભાજનની માંગની પણ કોઈપણ સભાસદ કરી શકશે નહીં તેમજ બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ પોતાના માલીકીની મિલકત તોડવાની રહેશે નહીં કે એવી કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં કે તેઓની માલીકીની મિલકતનો તેઓ ગમે તે રીતે વ્યય કરી શકે છે તેમજ સદર મિલકત અંગે જે કોઈ ડ્રેનેજ, પાઈપલાઈન તથા ઈલેક્ટ્રીફીકેશનની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે તે જાળવી રાખવાની રહેશે કે સદર મિલકતમાં આવેલ બીમ, દિવાલ, સ્લેબ, આર.સી.સી. ને નુકશાન થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં અને કરે કરાવે અને તેનાથી જે કોઈ નુકશાન થાય તો તે તમો બીજીતરફવાળાએ તેના ઉપરના પેનલ્ટી ભરપાઈ કરવાનો રહેશે.

(૫) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર શેડના બહારી દીવાલોનો રંગ ક્યારેય પણ બદલવાનો રહેશે નહીં કે તેમા રંગકામ કરવાનો રહેશે નહીં કે બહારી ડીઝાઈન કે એલીવેશન ચેન્જ કરવાનો રહેશે નહીં.

(૬) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ શેડના માટે મુકવામાં આવેલ ડ્રેનેજ લાઈન તથા પાણીની પાઈપ લાઈનમાં તમો બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ ફેરફાર કરવાનો રહેશે નહીં કે નકકી કરેલ પોઈન્ટ સિવાય વધારાનો પોઈન્ટ આપી તેનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને કરો કરાવો તો તેની જવાબદારી અમો એકતરફવાળાની રહેશે નહીં.

(૭) વધુમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ બીજીતરફવાળાએ ઔદ્યોગીક હેતુસર જ કરવાનો રહેશે અને ભવિષ્યમાં સદર મિલકતનો ઉપયોગ અન્ય કોઈ બીજા હેતુસર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં અને અમદાવાદ મ્યુનિ.

કોર્પોરેશનએ જે મુજબ પરવાનગી આપેલ છે તે રીતે જ કરવાનો રહેશે અને તેમાં કોઈ ફેરફાર કરવામાં આવશે તો સર્વિસ સોસાયટી તે અંગે કડક પગલા લઈ શકશે.

(૮) વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાને વેચાણ આપેલ શેડના માટે જે ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શન આપવામાં આવેલ છે તથા જેટલા પોઈન્ટ આપવામાં આવેલ છે તે મુજબ ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી પાવર લોડ લેવામાં આવેલ છે તેથી તે પાવર લોડ પ્રમાણે જ સદર શેડમાં સાધન સામગ્રી વાપરવાની રહેશે તેમ છતા જો તમો બીજીતરફવાળાને શેડ માટે આપવામાં આવેલ પાવર લોડ કરતા વધારે સાધન સામગ્રી વાપરવાની હોય તો તમો બીજીતરફવાળાએ જાતે પોતાના ખર્ચે ઈલેક્ટ્રીક કંપની પાસેથી વધારાનો પાવર લોડ મેળવી લેવાનો રહેશે અને તે માટે સર્વિસ સોસાયટીને જે કોઈ મંજૂરીઓ લેવી પડે તમો બીજીતરફવાળા મેળવી લેવાની રહેશે તેમ છતા તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કસુર કરો અને તેના કારણે સદર શેડ ની કે આજુબાજુ આવેલ મિલકતોને કોઈ નુકશાન થાય તો તે અંગેની તમામ જવાબદારી તમો બીજીતરફવાળાની રહેશે.

(૯) વધુમાં કૃત્રીમ તેમજ કુદરતી આફત જેવી કે ભુકંપ, આગ, યુધ્ધ, આંતરીક ધમાલ, અતિવૃષ્ટિ, જેવી આફતો કે જે કોઈના હાથમાં નથી તેવી આફતો સામે રક્ષણ મેળવવા કુલ કીમતનો માન્ય વીમો રાષ્ટ્રીય કંપની પાસેથી બી.યુ. પરવાનગી સુધીનો અને/અથવા સંપૂર્ણ યોજનાનો વહીવટ સર્વિસ સોસાયટીને સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધીનો અમો એકતરફવાળાએ મેળવેલ છે અને ત્યારબાદ પછીનો વિમો તમો બીજીતરફવાળાએ પોતે જાતે અથવા તો સર્વિસ સોસાયટી મારફતે મેળવવાનો રહેશે અને સર્વિસ સોસાયટી વીમાના પ્રિમીયમ અંગે વરાડે પડતી જે કોઈ રકમ વસુલ કરે તે તમો બીજીતરફવાળાએ વરાડે પડતી ચુકવી આપવાની રહેશે. વધુમાં વિમાની શરતનો કોઈ ભંગ ને થાય કે વિમો રદ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય તમો બીજીતરફવાળાએ કરવાનો રહેશે નહીં.

(૧૦) સદર મિલકતના આજુબાજુ બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકતના વખતો વખતના માલીકોએ કોઈપણ જાતની ગંદકી કરવાની રહેશે નહીં કે સદર મિલકતની આજુબાજુ કચરો ફેંકવાનો રહેશે નહીં અને સદર સ્કીમાં હંમેશા સ્વચ્છતા જાળવી રાખવાની રહેશે એટલું જ નહીં પરંતુ આજુબાજુ વાળાને ન્યુસન્સ થાય તેવા કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં.

(૧૧) સદર મિલકત અંગે ભરવુ પડતુ મેઈન્ટેનન્સી, સરકારી કરવેરા, મહેસુલ તથા સર્વિસ સોસાયટી જ્યારે પણ મેઈન્ટેનન્સની માંગણી કરે કે સોસાયટીના નિતીનિયમોના શરતભંગ અંગે તમો બીજીતરફવાળા પાસેથી પેનલ્ટી વસુલે તેના માંગણીના ૧૫ દિવસમાં તમો બીજીતરફવાળાએ તેવા તમામ પ્રકારના મેઈન્ટેનન્સી ચાર્જીસ, સરકારી કરવેરા, પેનલ્ટી વગર તકરારે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે.

(૧૨) ભવિષ્યમાં સદર મિલકત અંગે સરકારી, અર્ધસરકારી કચેરીઓ દ્વારા કે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા લોકલ ટેક્ષો, વોટર ચાર્જીસ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જીસ, વિમો તથા અન્ય ચાર્જીસમાં વધારો થાય કરે તો તે બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તે અંગે કોઈ તકરાર કરવાની રહેશે નહીં.

(૧૩) વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજ થી તમો બીજીતરફવાળાને તમોને શેડના માલીકી હકકો પ્રાપ્ત થાય છે તે સિવાય તમો બીજીતરફવાળાને અન્ય કોઈ હકકો પ્રાપ્ત થતા નથી એટલું જ નહીં પરંતુ સદર યોજનામાં આવેલ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસીલીટીઝ જેવી કે કોમન પાર્કીંગ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, વિગેરે અંગે તમોને કોઈ માલીકી હકક પ્રાપ્ત થતા નથી કે તેના માટે તમો બીજીતરફવાળા ભવિષ્યમાં કોઈ હકક સ્થાપિ દાવા દુવી કરી શકશો નહીં અને સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ અને ફેસીલીટીઝ ઈત્યાદી તમામ સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે.

સદરહુ "આદર્શ ક્રિસ્ટલ" નામના યોજનાના સુવીધાઓ અંગે સર્વિસ સોસાયટી કે અન્ય બોડી રચવામાં આવેલી/આવનારી છે અને બનનાર સર્વિસ સોસાયટીના સભ્ય થવાનું બીજીતરફવાળાને માટે ફરજીયાત છે. તેમજ સોસાયટી તરફથી બિલ્ડીંગના કોમન સવલતો અંગે તથા તેના ખર્ચ અંગે જે માસિક કે વાર્ષિક કે અન્ય મુદતી કે અન્ય સ્વરૂપનું કોન્ટ્રીબ્યુશન લેવાનું નક્કી થાય તે કોન્ટ્રીબ્યુશનની રકમ તેમજ સદરહુ મકાનના વાર્ષિક મેઈન્ટેનન્સ વિગેરે માટે જે ખર્ચ નક્કી કરવામાં આવે, તે ખર્ચ તમો બીજીતરફવાળા વરાડે પડતો ભોગવવાનો રહેશે. જો તેમા ત ચુક કરશે કે વિલંબ કરશે, તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક ગુમાવશે અને આવી સર્વિસ સોસાયટી અને/અથવા તેના સભાસદ તમને પાણી, પાર્કીંગ વિગેરે વાપરતા અટકાવી શકશે અને ત્યારે તે સામે બીજીતરફવાળા વાંધો લઈ શકશે નહીં. જો કે આવી તમામ રકમ તથા વ્યાજ નુકશાની વિગેરે તમો જ્યારે ભરશો, ત્યાર પછી તેવા હકકો તમો વાપરી શકશો.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદોએ સદર સર્વિસ સોસાયટીના પેટા નિયમો તથા નિતી નિયમોનો અને વખતો વખતના ઠરાવોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ સભાસદોના લાભાર્થે સદર સર્વિસ સોસાયટી કોમન સુવિધાઓ અંગે તથા અન્ય કારણોસર સદર સર્વિસ સોસાયટીના કારોબારી કમીટી/મેનેજીંગ કમીટી/જનરલ કમીટીમાં જે કોઈ નિર્ણય લે તે દરેક સભાસદોને માન્ય રહેશે તેમજ વેચાણ લીધેલ શેડ અન્ય કોઈને ભાડે, વેચાણ કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરવાનું હશે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી નક્કી કરે તે મુજબની ટ્રાન્સફર ફી બીજીતરફવાળાએ કે સદર મિલકત વેચાણ લેનારાએ ભરવાની રહેશે અને સોસાયટી પાસેથી વેચાણની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ તમો બીજીતરફવાળા સદર મિલકત ભાડે, વેચાણ, ગીરો કે કોઈપણ પ્રકારે એસાઈન કરી શકશો અને તેમ કરવામાં તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈ સભાસદ કસુર કરે તો સદર સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણેની કાર્યવાહી કરવા હકકદાર રહેશે.

સદરહુ "આદર્શ ક્રિસ્ટલ" ના નામથી ઓળખાતી બિલ્ડીંગમાં જે કોઈ કોમન એમેનીટીઝ કે ફેસિલીટીઝ જેવી કે કોમન પાર્કીંગ, રોડ રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, સોસાયટી ઓફીસ વિગેરે આવેલ છે તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર બિલ્ડીંગના અન્ય સહ-માલિકો કે સહ-કબજેદારો તથા સહીયારા સહ-માલિકી કબજા હકકો કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ ભવિષ્યમાં સદશ મિલકતના તમામ પ્રકારના વેરાઓ, ચુકવવાના રહેશે તેમજ સદર જમીનના શેડોના વેરાઓ, પાણી વેરા, ઈલેક્ટ્રીક વેરો, ટેક્ષો વિગેરે પણ ચુકવવાની છે અને તેની જવાબદારી સદર બિલ્ડીંગના તમામ સભાસદોની "જોઈન્ટ એન્ડ સેવરલી" છે અને રહેશે તેમજ તે સિવાય આ યોજનાના રસ્તામાં તથા સીડીમાં માર્જીનમાં વિગેરેમાં પ્રકાશ સાડુ રાખવામાં આવેલી કોમન લાઈટોનું બળતણ ખર્ચ અને પાણી અમદાવાદ મ્યુનિ. કોર્પોરેશન માંથી કે અન્ય રીતે મેળવવાનો ખર્ચ તથા નીચેની ટાંકીઓ માંથી ઉપરની ટાંકીમાં લઈ જવા સાડુ ઈલેક્ટ્રીક મોટરના બળતણનો ખર્ચ અને આવી મોટર પંપના નિભાવ તેમજ બદલીનો ખર્ચ તેમજ સાફ સફાઈનો ખર્ચ તેમજ અત્રે

લખેલી ના હોય તેવા તમામ ખર્ચાઓની રકમ તમો બીજીતરફવાળા તથા સદર યોજનાના અન્ય સભાસદોએ ઉપર જણાવેલ વિગતે ચુકવવાની રહેશે જો તમો બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ સભાસદ આવી રકમ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જશે તો કોમન સુવિધા વાપરવાનો હકક તમો બીજીતરફ વાળા કે જે તે સભાસદ ગુમાવશે જો મેઈન્ટેનન્સ ખર્ચ માટે ફંડનું આવતુ વ્યાજ આવા વહીવટ માટે ઓછું પડે તો સર્વિસ સોસાયટી વધારાનું વહીવટી ફાળો બીજીતરફવાળા તથા અન્ય સભાસદો પાસેથી ઉઘરાવી શકશે અને તે મુજબ વધારાનું વહીવટી ખર્ચ પણ બીજીતરફવાળાએ અને સભાસદોએ ભરવાના રહેશે.

વધુમાં સદર યોજનાના કોમન રસ્તા ઉપર કે કોમન પાર્કીંગ માં કોઈપણ પ્રકારનો સર સામાન તમો બીજીતરફવાળાએ રાખવાનો રહેશે નહીં અને એકતરફવાળાએ બીજીતરફવાળાને કોમન પાર્કીંગ આપેલ છે તેથી બીજીતરફવાળાએ પોતાના વાહનનું પાર્કીંગ પાર્કીંગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને જો ભવિષ્યમાં પાર્કીંગ અંગે વાદ-વિવાદ ન થાય તે હેતુસર સર્વિસ સોસાયટી દરેક સભાસદોને એલોટેટ પાર્કીંગ આપે તો દરેક સભાસદે પોતાનો વાહન પોતાને એલોટ કરેલ પાર્કીંગ એરીયામાં જ કરવાનો રહેશે અને તે સિવાય પાર્કીંગની અન્ય બીજી કોઈપણ જગ્યાએ તેઓ તેમના વાહનો પાર્ક કરી શકશે નહીં કે તેમનો કોઈ હકક, હીત, હીસ્સો ઉપસ્થિત કરી શકશે નહીં અને એલોટ કર્યા સિવાયનો પાર્કીંગની જગ્યા સર્વિસ એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીની માલીકીની રહેશે અને તે એલોટ/વેચાણ કરવાના હકકો એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટીને જ રહેશે અને એકતરફવાળા/સર્વિસ સોસાયટી પોતાને યોગ્ય લાગે તે રીતે તેનો વ્યય કે વ્યવસ્થા કરી શકશે તેમજ તમો બીજીતરફવાળાએ બીજા સભાસદોને તકલીફ ન થાય કે અડચણ થાય તેવું કોઈ કૃત્ય કરવાનો રહેશે નહીં.

આ યોજનાની તમામ કોમન સગવડો જેવી કે કોમન પાર્કીંગ, ચાલીને જવાના રસ્તા, ડ્રેનેજ, વોટર સપ્લાય, સ્ટ્રીટ લાઈટ, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, ઓવરહેડ ટાંકી, સ્ટ્રીટ લાઈટ, પાણી, આકર્ષક મેઈનગેટ, સોસાયટી ઓફીસ વિગેરે જેવી કોમન સુવિધાઓ બ્લોક નં. "એ" તથા "બી" તથા "સી" ના સભ્યોએ સહીયારે વાપરવાના રહેશે અને બીજીતરફવાળા કે અન્ય કોઈપણ તેનું વિભાજન માંગી શકશે નહીં અને તે હર હંમેશા

અવિભાજીત મિલકતો તરીકે આવેલ હોવાનું ગણાશે તેથી તેનો ઉપયોગ તમો બીજીતરફવાળાએ સદર યોજનાના અન્ય સહ-માલીકો કે સહ-કબજેદારો સાથે સહીયારે કોઈપણ જાતની અડચણ કે અંતરાય ઉપસ્થિત ન થાય તે રીતે તેનો ઉપયોગ, ઉપભોગ કરવાનો છે તે કોમન સગવડો અંગે જે કોઈ કોમન વહીવટી ખર્ચ આપવાનો થાય તે વરાડે પડતો ખર્ચ તમામ બીજીતરફવાળાએ આપવાનો છે.

વધુમાં સદરહુ યોજના "આદર્શ ક્રિસ્ટલ" ના નામથી ઓળખાશે અને તેના નામમાં કોઈ ફેરફાર કરવાનો બીજીતરફવાળાને કે બીજા યુનીટ હોલ્ડરને હકક રહેશે નહીં.

વધુમાં સદર યોજનામાં જે શેડોનું વેચાણ થવાનું બાકી છે તેનું હાલમાં વેચાણ દસ્તાવેજ થયેલ નથી તેવા શેડોની સંપૂર્ણ માલીકી એકતરફવાળાની રહેશે અને તેમાં બીજીતરફવાળાએ કોઈપણ પ્રકારનો લાગ, ભાગ, હકક, હિત, હિસ્સો કે દાવો ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહીં.

વધુમાં તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત વેચાણ રાખેલ છે તે સિવાય કોમન એરીયાની સુવિધાઓ વાપરવાના હકકો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે જે કોમન એરીયાની સગવડો તમામ મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત તારીખે ચુકવી આપેથી જ વાપરવા મળશે અને જો મેઈન્ટેનન્સ નિયમીત ભરવામાં ન આવે તો સદર સગવડો મેળવવાના હકકોથી તમો બીજીતરફવાળાને બાદ રાખવામાં આવશે એટલું જ નહીં સદર યોજનાની કોમન સુવિધાઓ પૈકી કોમન પાર્કીંગ, તથા તેમાં આવવા જવાના હકકો તમો બીજીતરફવાળાને આપવામાં આવેલ છે, પરંતુ યોજના અન્ય કોમન સુવિધાઓ જેવી કે ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી, તથા અન્ય ઈકિવપમેન્ટ સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા વાપરવાના રહેશે તેમાં આવવા-જવા કે વસ્તુ મુકવાનો તમો બીજીતરફવાળાને કોઈ હકક કે અધિકાર રહેશે નહીં.

વધુમાં સદર મિલકતનું મેઈન્ટેનન્સ કરવા અર્થે સદર યોજના માટે બનાવવામાં આવેલ સર્વિસ સોસાયટી અને/અથવા અમો એકતરફવાળા તથા અમારા એન્જીનીયરો, કામદારો તેમનો સ્ટાફ સદર મિલકતમાં તથા યોજનામાં આવેલ દરેક જગ્યાએ જઈ શકે છે, રીપેરીંગ કામ કરી શકે છે, ગટર લાઈન, ઈલેક્ટ્રીક લાઈન માટે ખોદકામ કરી શકે છે, દીવલોમાં પ્લાસ્ટર, રંગકામ કરી શકે છે તે અંગે તમો બીજીતરફવાળાએ ક્યારેય પણ કોઈ અડચણ ઉપસ્થિત કરવાનો રહેશે નહીં.

વધુમાં અમો એકતરફવાળાએ સદર મિલકતમાં જે કોઈ ફીટીંગ્સ, ફીક્ચર્સ વાપરેલ છે તે બ્રાન્ડેડ કંપની વાપરવામાં આવેલ છે તે તેવી કંપનીઓએ તેની વારંટી આપેલ છે જે વારંટી કાર્ડની નકલ તમો બીજીતરફવાળાને સોંપવામાં આવેલ છે તેથી ભવિષ્યમાં સદર વસ્તુ બગડી જાય તો તેની ફરીયાદ સદર કંપનીઓને કરવાની રહેશે અને તેઓના પાસેથી સદર વસ્તુ રીપેર કરવાના રહેશે અને જો તેવી બ્રાન્ડેડ કંપનીઓ વોરંટી સમયગાળામાં રીપેર કરવાના રહેશે અને જો તેવી બ્રાન્ડેડ કંપનીઓ વોરંટી સમયગાળામાં રીપેર ન કરી આપે તો તેઓના સામે કાયદેસર પગલા લેવાના રહેશે તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

વધુમાં સદરહુ યોજનામાં આવેલ શેડોના બહારના એલીવેશનમાં બીજી તરફવાળાએ ભવિષ્યમાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકાશે નહીં. તથા શેડની બહારની બાજુએ ટેકચર પ્લાસ્ટર તથા કલર કરવામાં આવેલ છે તેવી દિવાલોમાં નાના મોટા બારી કે બાકોરા પાડી શકાશે નહીં તથા શેડના સ્ટ્રક્ચરને ડેમેજ થાય તેવું કંઈ પણ સીવીલ વર્ક કરી શકાશે નહીં. રોડ સાઈડના શેડોમાં વધારાના શટર કે બારી મુકી શકાશે નહીં. તથા ફુટપાથ ઉપર તથા શેડની બહાર ઘાબા ઉપર જવા માટે ફેબ્રિકેશનની સ્પાઈરલ સીડી મુકી શકાશે નહીં. તથા ભવિષ્યમાં બીજી તરફવાળા બીજા માળનું બાંધકામ કરવાનું થાય તો તે અમદાવાદ મ્યુ.કોર્પોરેશનમાં પ્લાન પાસ કરાવીને એક તરફવાળાએ નકકી કરેલ મુજબના એલીવેશન મુજબ જ શેડનું બાંધકામ કરી શકાશે.

વધુમાં બીજી તરફવાળા ધ્વારા પોતાના શેડ માં બફીંગ, કેમીકલ, ભટ્ટીકામ અથવા ભોજનાલય જેવી વ્યવસાયિક પ્રવૃત્તિ કરી શકાશે નહીં. તથા ઉપરોક્ત વ્યવસાયિક પ્રવૃત્તિ માટે શેડ વેચાણ કે ભાડે આપી શકાશે નહીં.

વધુમાં બીજી તરફવાળા તેમના શેડમાં મશીનરી ઈન્સ્ટોલમેન્ટ વખતે રોડ કે ફુટપાથ ને નુકશાન ન થાય તે વાતનું ધ્યાન રાખવાનું રહેશે તથા મશીનરી ઈન્સ્ટોલમેન્ટ માટે રોડ ઉપર ચેન કંપો તથા ઘોડી ઉભી કરવા માટે રોડ ઉપર ખાડા કરી શકાશે નહીં અને રોડ ને નુકશાન થાય તેવું કૃત્ય કરેતો સર્વિસ સોસાયટી નકકી કરે તે મુજબ દંડ ની રકમ બીજી તરફવાળા ભરવા જવાબદાર રહેશે.

સદર મિલકતનો વેચાણ અવેજ જો તમો બીજીતરફવાળાએ ચેકથી ચુકવેલ હોય તો સદર ચેક કલીયર થયેથી જ આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં આવેલ હોવાનું ગણાશે સદર ચેક અથવા કોઈપણ ચેક કોઈપણ કારણોસર કલીયર ન થાય તો તેવા સંજોગોમાં અમો એકતરફવાળા તમો બીજીતરફવાળા સામે કાયદેસર રીતે પગલા લેવા હકકદાર છીએ તેમજ આ વેચાણ દસ્તાવેજ રદ કરવા તેમજ સદર મિલકત અન્ય કોઈને વેચાણ આપવા હકકદાર છે અને તે માટે જે કોઈ ખર્ચાઓ થાય તે બાદ કરી તમો બીજીતરફવાળાએ સદર મિલકત પેટે જે કોઈ બાનાની રકમ તથા વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવેલ હોય તે વગર વ્યાજે પરત આપવાની રહેશે.

સદરહુ મિલકત ગુજરાત સરકારએ બહાર પાડેલ અશાંત વિસ્તારના નોટીફિકેશનમાં આવતી નથી અને આ ઓઢવ પોલીસ સ્ટેશનની હદમાં આવે છે, તે વિસ્તાર શાંત વિસ્તાર છે અને અશાંત વિસ્તાર નહોતા અને તેથી સદરહુ મિલકતના વેચાણ અંગે અશાંત વિસ્તાર તબદિલી ધારા નીચે સરકારશ્રીની કોઈજ મંજૂરી મેળવવાની જરૂર નથી.

આ વેચાણ દસ્તાવેજનો તમામ ખર્ચ જેવો કે સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, ઝેરોક્ષ, પરચુરણ ખર્ચ, તથા વકીલ ફી ઈત્યાદી તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવેલ છે. તેમજ સદરહુ મિલકત અંગે મુંબઈ સ્ટેમ્પ અધિનીયમ, ૧૯૫૮ ની કલમ-૩૨(ક) હેઠળ જે કાંઈ વધારાની સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની રકમ ભરવાની આવે તે તમામ તમો બીજીતરફવાળાએ ભોગવવાની છે અને રહેશે અને તેમા અમો એકતરફવાળા ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

વધુમાં સદર મિલકતના આ વેચાણ અંગે ભવિષ્યમાં કોઈપણ સર્વિસ ટેક્ષ, વેલ્યુ એડેડ ટેક્ષ(વેટ), સેલ્સ ટેક્ષ, જી.એસ.ટી. તથા અન્ય ટેક્ષ ભરવા પડે તે તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે તેમજ કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર કે અન્ય કોઈ ઓથોરીટી કોઈપણ ડાયરેક્ટ કે ઈન ડાયરેક્ટ ટેક્ષો લાગુ પડે તો તે પણ તમો બીજીતરફવાળાએ ભરવાના રહેશે અને તે અંગે અમો એકતરફવાળાની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજની શરતો અંગે ભવિષ્યમાં અમો એકતરફવાળા તથા તમો બીજીતરફવાળા વચ્ચે કોઈ વાદ વિવાદ થાય તો તેનો નિકાલ કોર્ટ મારફતે ન લાવતા ધી આર્બિટ્રેશન એન્ડ કોન્સોલીએશન એક્ટ, ૧૯૯૬ ના કાયદા હેઠળ લવાદ મારફતે લાવવાનો રહેશે અને સદર કાયદામાં જણાવેલ

જોગવાઈ અનુસાર લવાદની નિમણુંક કરવાની રહેશે અને તે લવાદ જે કોઈ નિર્ણય લે તે તમામ એકતરફ વાળા અને બીજીતરફવાળાને બંધનકર્તા રહેશે જે અંગે કોઈ નિર્ણયો લેવાના થાય તે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ તથા ધી ગુજરાત ઓવનરશીપ ફ્લેટ એક્ટ, ૧૯૭૩ હેઠળ ને લાવવાનો રહેશે. વધુમાં આ વેચાણ દસ્તાવેજનું કાયદાનું ક્ષેત્ર અમદાવાદ રહેશે.

પરીશીષ્ટ-૧

જત ડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ રજીસ્ટ્રેશન સબડીસ્ટ્રીક્ટ અમદાવાદ-૭(ઓઢવ) વટવા તાલુકાના મોજે ગામ ઓઢવની સીમના બ્લોક/સર્વે. નં. ૨૭૬/૧ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૫-૨૮ તથા બ્લોક/સર્વે નં. ૨૭૬/૨ ની હે.આરે.ચો.મી. ૦-૨૩-૨૭ એમ મળી કુલ ૪૮૫૬ ચો.મી. જમીન જેનો સમાવેશ ટી.પી.સ્કીમ નં.૩ માં સમાવેશ થતા તેને ફાળવવામાં આવેલ ફા.પ્લોટ નં.૧૩૬/૧ ની કુલ ૪૮૫૬ ચો.મીટર બીનખેતીની ઔદ્યોગીક હેતુ વાળી જમીન ઉપર "આદર્શ ક્રિસ્ટલ" નામની યોજનામાંના શેડો આવેલ છે તે પૈકી ના બ્લોક નં. માં ના શેડ નં..... વાળી સમ.ચો.મીટરનો પ્લોટ તથા તેમા રોડ રસ્તાની તથા કોમન પ્લોટની ચો.મીટરની ભાગેપડતી વણવહેચાયેલી જમીન સાથે કુલ ચો.મીટરની જમીન તથા તેના ઉપર સમ.ચો.મીટર (કારપેટ એરીયા) ના બાંધકામવાળી તથા મેઝનાઈન ફ્લોર (માળીયું) સમ ચો.મી.(કારપેટ એરીયા) વાળી મિલકત

સદર મિલકતના ખુંટયારની વિગત :

પુર્વ :
 પશ્ચિમે :
 ઉત્તરે :
 દક્ષીણે :

મીલકત નું સરનામું :- શેડ નં., આદર્શ ક્રિસ્ટલ, ઓઢવ, અમદાવાદ.

લખી આપનાર

લખાવી લેનાર

મીલકત નું સરનામું :- શેડ નં., આદર્શ ક્રિસ્ટલ, ઓઢવ, અમદાવાદ.

લખી આપનાર

લખાવી લેનાર

પરીશીષ્ટ-૨

સદર યોજનામાં આવેલ તમામ કોમન એમેનીટીઝ તથા ફેસેલીટીઝ

૧. કોમન અંડરગ્રાઉન્ડ વોટર ટેન્ક પંપ સાથે
૨. કમ્પાઉન્ડ વોલ
૩. ડ્રેનેજ
૪. આર.સી.સી. રોડ
૫. કોમન પ્લોટ પાર્કિંગ સાથે
૬. આકર્ષક મેઈન મેઈન ગેટ
૭. પાણીની સુવિધા બોરવેલ મારફતે
૮. ઈલેક્ટ્રીક સબ-સ્ટેશન
૯. સ્ટ્રીટ લાઈટ

એ રીતેના નંબર માપ તથા ખુંટચાર વચલી મિલકત અમો એકતરફવાળાએ તમો બીજીતરફ વાળાને આ વેચાણ દસ્તાવેજથી વેચાણ આપેલ છે.

તે બાબતનો આ વેચાણ દસ્તાવેજ અમોએ તમોને અમારી રાજીખુશીથી તથા અકકલ હોશીયારીથી વાંચી, સમજી, વિચારી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ-દબાણમાં આવ્યા સિવાય કે કોઈની શેહ શરમમાં આવ્યા સિવાય મુક્ત સંમતિથી વેચાણ આપેલ છે. જે અમોને તથા અમારા વંશ, વાલી, વારસો, એકજીક્યુટરો, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, ઈત્યાદી તમામને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે. ઉપર લખ્યુ તે સહી છે.

૨૫

આ બાનાખતનો કરાર આજ તારીખ/....../૨૦૧૭ ના રોજ શહેર અમદાવાદ મધ્યે કરેલ છે.
અત્રે.....મતુ.....શાખ

ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર
લલિતકુમાર માંગીલાલ જૈન
ના કુલ મુખત્યાર તરીકે

માંગીલાલ હિરાલાલ જૈન
(એક તરફવાળા)

સાક્ષી

સાક્ષી

૨૬
રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમ કલમ –૩૨(અ) મુજબનું પરિશિષ્ટ

એક તરફવાળા :

ક્રિસ્ટલ કોર્પોરેશન એ નામની ભાગીદારી પેઢી

વતી તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર

લલિતકુમાર માંગીલાલ જૈન

ના કુલ મુખત્યાર તરીકે

માંગીલાલ હિરાલાલ જૈન
સહી

અંગુઠો

બીજી તરફવાળા :

.....
સહી

અંગુઠો