કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ** સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ-૪ (પાલડી)** ના **વેજલપુર** તાલુકાના **ગામ મોજે જોધપુર**ની સીમમાં આવેલ **બ્લોક/સર્વે નં. ૫૪/૧** ની **ખાતા નં.** ૩૪૦ ની ૨૯૩૪ ચોરસમીટરની જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪ (વેજલપુર)** માં કરવામાં આવતાં ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૭૧** ની **૨૨૬૧ સ.ચો.મી.**ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીના ઉપયોગ વપરાશવાળી જમીન ઉપર આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેની ફ્લેટોની યોજના કે જે **''ESSENCE 171''** ના નામથી ઓળખાય છે, તે યોજનામાં આવેલા ફ્લેટો પૈકી **બ્લોક નં.......**ના **.......માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. ......** વાળી મિલકત કે જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ **.........** **સ.ચો.મી.**નું છે. (**As per Rules of Real Estate Regulation and Development Act, 2016**) અને બિલ્ટ-અપ એરીયા મુજબનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ **.......... સ.ચો.વાર યાને કે .... સ.ચો.મી.**નું છે તથા સદરહુ યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલા હક્ક હિસ્સાની .... **ચો.મી.**જમીન સહિતની **ફ્લેટ**ના બાંધકામવાળી મિલકત.

લખાવી લેનાર :- (૧) ....

PAN :- ....

Aadhar: No- ....

(૨) ....

PAN :- ....

Aadhar: No- ....

બન્ને ઉંમર વર્ષ :- પુખ્ત, ધંધો :- નોકરી/ઘરકામ, ધર્મે જાતે :- હિન્દુ,

રહેવાસી :- ....

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં તમો અને અગર લખાવી લેનાર અને અગર વેચાણ લેનાર એ રીતે સંબોધવામાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં તમો લખાવી લેનારનો તથા તમો લખાવી લેનારના વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝીક્યુટરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

લખી આપનાર :- **"Zen Matrix Pvt. Ltd."**

PAN :- ....

GST Registration No.- ....

એ નામની કંપની કે જેની રજીસ્ટર્ડ ઓફીસ :- આઠમો માળ, ધી ચેમ્બર્સ, ગુરુદ્વારા સામે, સરખેજ-ગાંધીનગર હાઈવે, થલતેજ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૪. ના વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા અધિકૃત ડિરેક્ટર રશ્મિન મોહનલાલ મજીઠિયા

PAN :- AAZPM0135F

Aadhaar Card No. :- 3699 1341 0967

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો અને અગર અમો લખી આપનાર કંપનીએ રીતે સબંધવોમાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં અમો લખી આપનાર પ્રા.લી. કંપનીનો તથા અમો લખી આપનાર કંપનીના હાલના તથા વખતો વખતના ડીરેક્ટરો, વહીવટદારોનો તથા તેમના એક્ઝીક્યુટરો, એટર્નીઓ, એડ્મીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સક્સેસરો ઇત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

કબુલાત આપનાર :- **"AYAAN ABODE LLP"**

PAN :- ABOFA8616P

LLP Identification No :- AAP-0506

Email ID :- alay.01@gmail.com

એ નામની લીમીટેડ લાયબલીટી પાર્ટનરશીપના વતી અને તરફથી તેના વહીવટકર્તા/ઓથોરાઈઝડ ભાગીદાર **અલય દશરથભાઈ પટેલ**

PAN :-

Aadhaar Card No. :-

ઉંમર વર્ષ :- પુખ્ત, ધંધો :- નોકરી/ઘરકામ, ધર્મે જાતે :- હિન્દુ,

કે જેની ઓફીસ :- ૫૦૧, ૫૦૨, શક્તિ-૨૧, અભિશિલ્પની બાજુમાં, શિવાલીકની સામે, કેશવબાગ રોડ, વસ્ત્રાપુર, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૩ ખાતે આવેલ છે.

"જેમને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં અમો અને અગર કબુલાત આપનાર એલ.એલ.પી. એ રીતે સબંધવોમાં આવશે. જે શબ્દના અર્થમાં કબુલાત એલ.એલ.પી.નો તથા અમો કબુલાત આપનાર એલ.એલ.પી.ના હાલના તથા વખતો વખતના ભાગીદારો તથા એક્ઝીક્યુટરો, એટર્નીઓ, એડમીનીસ્ટ્રેટરો, એસાઈનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સક્સેસરો ઈત્યાદી તમામનો સમાવેશ થાય છે."

યોજનાની જમીનની વિગત :-

(૧) રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ** સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ-૪ (પાલડી)** ના **વેજલપુર** તાલુકાના **ગામ મોજે જોધપુર**ની સીમમાં આવેલ **બ્લોક/સર્વે નં. ૫૪/૧** ની **ખાતા નં.** ૩૪૦ ની ૨૯૩૪ ચોરસમીટરની જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪ (વેજલપુર)** માં કરવામાં આવતાં ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૭૧** ની **૨૨૬૧ સ.ચો.મી.**ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીના ઉપયોગ વપરાશવાળી જમીન. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"સદર સમગ્ર યોજનાની જમીન"**એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

બીનખેતીના હુકમની વિગત :-

(૨) સદરહુ **ગામ મોજે જોધપુર**ની સીમમાં આવેલ **બ્લોક/સર્વે નં. ૫૪/૧** ની **૨૯૩૪** ચોરસમીટરની જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪ (વેજલપુર)** માં કરવામાં આવતાં ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ**

નં. ૧૭૧ ની ૨૨૬૧ સ.ચો.મી.ની જમીનનો રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીનો ઉપયોગ વપરાશ કરવા અંગેની જમીન મહેસુલ કાયદા કલમ-૬૫ હેઠળની પરવાગની જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી અમદાવાદના દ્વારા બીનખેતી હુકમ નં. સીબી/જમીન-૨/એન.એ./એસ.આર.-૭૫૦/૧૫, તારીખ ૧૨-૦૧-૨૦૧૬ થી આપવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ ગામ દફતરે ગામ નમુના નં. ૬ ના હક્કપત્રકની **એન્ટ્રી નં. ૩૧૬૭** થી **તારીખ ૨૫-૦૧-૨૦૧૬** ના રોજ કરવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગુ અધિકારી સાહેબશ્રી દ્વારા **તારીખ ૨૨-૦૩-૨૦૧૬** ના રોજ **પ્રમાણિત** કરવામાં આવેલ.

લખી આપનારના માલીકી હક્કની વિગત :-

(૩) ત્યારબાદ (૧) દિપકભાઈ શનાભાઈ પટેલ તથા (૨) ઉષાબેન તે શનાભાઈ ચતુરભાઈ પટેલની વિધવાનાઓ પાસેથી સદરહુ જમીન **"ZEN MATRIX PVT. LTD."** એ નામની પ્રા.લી.કંપની એ એક રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે ખરીદ કરેલ. જે વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ-૪ (પાલડી) ના મે. સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રીની કચેરીમાં અનુક્રમ નં. ૩૭૦૪ થી તારીખ ૧૦-૦૩-૨૦૨૩ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ. જે અંગેની નોંધ સદરહુ જમીનના રેવન્યુ રેકર્ડમાં એન્ટ્રી નં. ૫૩૪૭ થી તારીખ ૨૮-૦૩-૨૦૨૩ ના રોજ નોંધવામાં આવેલ. જે નોંધ લાગુ અધિકારી દ્વારા તા. ૧૮-૦૫-૨૦૨૩ ના રોજ પ્રમાણિત કરવામાં આવેલ. ત્યારથી સદર સમગ્ર યોજનાની જમીન અમો લખી આપનાર પ્રા.લી. કંપનીની માલીકી કબજા ભોગવટાની ચાલી આવેલ છે.

ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ :-

(૪) ત્યારબાદ અમો લખી આપનારે સદરહુ જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટેના ફલેટોનું બાંધકામ કરવા અંગેનો રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ કબુલાત આપનાર એલ.એલ.પી.ની તરફેણમાં કરી આપેલ. જે રજીસ્ટર્ડ ડેવલપમેન્ટ એગ્રીમેન્ટ સબ રજીસ્ટ્રાર સાહેબ-૪(પાલડી)ની કચેરીમાં સબરજીસ્ટ્રાર સાહેબશ્રી સમક્ષ **અનુક્રમ નં.૧૦૦૨ થી તારીખ.૧૫-૦૬-૨૦૨૩** ના રોજ નોંધાયેલ છે. ત્યારથી સદરહુ જમીન ઉપર **"ESSENCE 171"** એ નામની રહેણાંકના હેતુ માટેના ફલેટોની યોજનાનું બાંધકામ કરવાના તમામ ડેવલપમેન્ટ હક્કો કબુલાત આપનાર એલ.એલ.પી.ના ચાલી આવેલ છે. જેથી સદર મિલકત અંગેના વેચાણ દસ્તાવેજમાં ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારનો કાયદાકીય કે ટેકનીકલ બાધ ઉપસ્થિત ના થાય તે હેતુથી આ કબ્જા વગરના બાનાખતના કરારમાં કબુલાત આપનાર તરીકે સામેલ થઈ અમો એલ.એલ.પી.ના વહીવટકર્તા ભાગીદારે સહી મત્તા કરી આપેલ છે.

પ્લાનપાસ તથા બાંધકામ માટેના વિકાસ અંગેની વિગતઃ-

(૪) ત્યારબાદ સદરહુ સમગ્ર યોજનાની જમીન ઉપર ફલેટોની યોજનાના પ્લાન પાસ અન્વયેની વિકાસ માટેની પરવાનગી (બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી) અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા પાસ કરવામાં આવેલ

છે સદર યોજના અન્વયે ની બાંધકામની વિકાસ માટેની પરવાનગી (બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી) અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા તા. ૧૫-૦૪-૨૦૨૩ ના રોજ નીચેની વિગતે આપવામાં આવેલ છે.જે **"ESSENCE 171"** એ નામની યોજનામાં રહેણાંક હેતુ માટે ના કુલ **૪૯ ફ્લેટ** આવેલા છે. જે **કુલ્લે ૪૯ યુનીટ** આવેલા છે.

વિકાસ પરવાનગી નં. :- રજાચીઠ્ઠી નં. **08245/270323/A7243/R0/M1**

તા. ૧૫-૦૪-૨૦૨૩

યોજનાનું નામ :-

(૫) સમગ્ર યોજનાની જમીન અન્વયે ઉપરોક્ત મુજબની વિકાસની પરવાનગી (બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી) અમદાવાદ મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન શ્રી દ્વારા તા. ૧૫-૦૪-૨૦૨૩ ના રોજ ઈસ્યુ કરવામાં આવેલ છે મુજબ અમો કબુલાત આપનારાઓ દ્વારા સદરહુ સમગ્ર યોજનાની જમીન ઉપર રહેણાંકના હેતુ માટે ફલેટોની યોજના મુકવામાં આવેલ અને જેનું નામ **"ESSENCE 171"** આપવામાં આવેલ છે. કે જે **"ESSENCE 171"** ના નામથી ઓળખાય છે. જેથી ભવિષ્યમાં સદર યોજનાના કોઈપણ સભ્યએ સદર યોજનાનું નામ કોઇપણ સંજોગોએ બદલવાનું નથી. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જેને હવે પછી આ વેચાણ દસ્તાવેજમાં **"સદરહુ યોજના"** કે **"મજકુર યોજના"** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

રેરાની વિગત :-

(૬) સદર **"ESSENCE 171"** એ નામની યોજના અન્વયે સરકારશ્રીના રેરાના કાયદા અન્વયેનો રજીસ્ટ્રેશન નંબર **..........................** થી **તારીખ ....** ના રોજ મેળવેલ છે અને જે રેરા કાયદા અન્વયેની તમામ માહિતી અમો લખી આપનારે તમો લખાવી લેનારને સંપુર્ણ રીતે આપી દીધેલ છે અને તે અંગે તમો લખાવી લેનાર સંપુર્ણ માહિતગાર છો.

ટાઈટલ :-

(૭) વધુમાં સદરહુ પરીશીષ્ઠવાળી મિલકત અન્વયેનું ટાઈટલ તમો લખાવી લેનારે તમારા કાયદાના નિષ્ણાંત એડવોકેટ/સોલીસીટર્સ પાસેથી ચેક કરાવી લીધેલ છે. સદરહુ પરીશીષ્ઠવાળી મિલકતના ટાઈટલ બાબતે તમો લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ છે જે બાબતની બાંહેધરી તમો લખાવી લેનાર આપો છો. સદરહુ પરિશિષ્ટવાળી મિલકત તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનાર પાસેથી ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે, જે હકીકત તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. વધુમાં ભવિષ્યમાં સદરહુ પરીશીષ્ઠવાળી મિલકતના ટાઈટલ બાબતે તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર પ્રા.લી. કંપની તથા કબુલાત આપનાર એલ.એલ.પી. સામે કોઈપણ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવા હક્કદાર રહેશો નહીં.

લખાવી લેનારે વેચાણ રાખેલ મિલકતની વિગત :-

(૮) ત્યારબાદ સદરહુ યોજનામાં આવેલા રહેણાંક હેતુ માટેના ફ્લેટો પૈકી **બ્લોક નં. .....** નાં **......... માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. ....** વાળી મિલકત તમો લખાવી લેનારે વેચાણ લેવાનું નક્કી કરેલ. જેના અનુસંધાને સદરહુ યોજનામાં આવેલ રહેણાંક હેતુ માટેના ફ્લેટો પૈકી **ફ્લેટ નં. ....** વાળી મિલકતનો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનાર પ્રા.લી.કંપનીએ તથા કબુલાત આપનારે તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે. જેને હવે પછી આ બાનાખતના કરારમાં **''સદરહુ મિલકત''** કે **''મજકુર મિલકત''** એ રીતે સંબોધવામાં આવશે.

મિલકતનું વર્ણન :-

બ્લોક નં. .... દુકાન/ફ્લેટ નં. ......

કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી.નું છે.

વોશ એરીયા બાલ્કની (૧) ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી.નું છે જેનો સમાવેશ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં થયેલો છે.

બાલ્કની ક્ષેત્રફળ ...... સ.ચો.મી.નું છે જેનો સમાવેશ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળમાં થયેલો છે.

બીલ્ટ-અપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... સ.ચો.મી.નું છે.

ઉપરોક્ત મુજબના કારપેટ એરીયા મુજબના વોશ એરીયાની બાલ્કની તથા બાલ્કની ના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થયેલો છે અને કારપેટ એરીયા+વોલ એરીયા મળી બિલ્ટઅપ એરીયા મુજબની મિલકત અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનાર પાસેથી તમો લખાવી લેનારને આજરોજ આ બાનાખતના કરારથી ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૯) તમો લખાવી લેનારે સદર **''ESSENCE 171''**એ નામની યોજનામાં મેમ્બર થવાની ઈચ્છા દર્શાવેલ અને તે બાબતનો બુકીંગ એગ્રીમેન્ટ અમો લખી આપનાર કંપની, કબુલાત આપનાર તથા તમો લખાવી લેનાર વચ્ચે થયેલ છે. જેની તમામ શરતો તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે. જે બુકીંગ એગ્રીમેન્ટના અનુસંધાને નીચે પરીશીષ્ઠમાં જણાવેલી મિલકત અંગેનો આ બાનાખતનો કરાર અમો લખી આપનારે તથા કબુલાત આપનારે શરતોને આધીન તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે.

બાનાખતની મુદત :-

(૧૦) **સદરહુ આ બાનાખતની મુદત આજરોજથી તારીખ ૩૧-૦૮-૨૦૨૬ ના રોજ સુધીની ગણવાની રહેશે. જે બંને પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.** સદર બાનાખતના સમય દરમ્યાન તમો લખાવી લેનાર તથા અમો લખી આપનાર વચ્ચે નક્કી થયા મુજબનો અવેજ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી

આપનાર કંપનીને ચુક્તે ચુક્વી આપવાનો રહેશે. પરંતુ તેવા અવેજ ચુકવવામાં તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કસુર કરવામાં આવશે તો સદરહુ મિલકતના જે કોઈ અવેજની રકમ સદર મુદતમાં ચુકવવાની બાકી હશે તે રકમ ઉપર પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) વચ્ચે પરસ્પર સમજુતીથી,વ્યાજના દર અંગે કરાર કરવામા આવ્યો નહોય ત્યારે પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર)ને અથવા યથા પ્રસંગ એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) અ પ્રમોટર(પ્રવર્તક) ને ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતિય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (**MCLR**),સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલો રહેશે.અને જો સદરહુ મુદતમાં બાકી રહેતી તમામ રકમ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનારને ચુકવી આપવામાં આવેલ હોય તેમ છતાં સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનાર દ્વારા તમો લખાવી લેનારને કરી આપવામાં આવે નહીં તો તેવા સમય સંજોગે **તારીખ ૩૧-૦૮-૨૦૨૬ ના દિન બાદ તેટલી રકમનું પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) વચ્ચે પરસપર સમજુતીથી,વ્યાજના દર અંગે કરાર કરવામા આવ્યો નહોય ત્યારે પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને** એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર)ને અથવા યથાપ્રસંગ એલોટી (હીસ્સા મેળવનાર) એ પ્રમોટર(પ્રવર્તક) ને ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતિય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (**MCLR**),સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલો રહેશે. સદર આ બાનાખતમાં જણાવેલ શરતોનો અમલ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામા ન આવે તો સદર આ બાનાખતની મુદત અને બાનખતનો કરાર કેન્સલ થયેલ ગણાશે અને તમો લખાવી લેનારનો બુકીંગ રાઈટ આ સદરહુ યોજનામાં રહેશે નહી તેમજ તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનાર વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારની કોર્ટ રાહે કાર્યવાહી કરી કે કરાવી શકશો નહી. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૧૧) સદરહુ પરીશીષ્ઠમાં જણાવેલી મિલકતમાં અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનાર એલ.એલ.પી. સિવાય બીજા કોઈનો કોઈપણ પ્રકારનો લાગભાગ કે હક્ક હિસ્સો પોષાતો નથી.

(૧૨) સદરહુ પરીશીષ્ઠવાળી મિલકતની કુલ કિંમત **રૂા.................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા**માં વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. સદરહુ પરીશીષ્ઠવાળી મિલકતની કુલ કિંમત પૈકી તમો લખાવી લેનારે અમો કબુલાત આપનાર ને બાનામાં **રૂા...............=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા** નીચેની વિગતે ચૂકવી આપેલ છે. જે રકમ વેચાણ દસ્તાવેજ વખતે અમોએ મજરે ગણી આપવાની રહેશે.

-: પેમેન્ટ ચૂકવ્યાની વિગત :-

રકમ	બેંકનું નામ	ચેક/UTR નં.	તારીખ
રૂા..........=૦૦	...............બેંક	....	....

રૂા...............=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા

પરિશિષ્ઠ-અ

તમો લખાવી લેનારે આ કરાર કરવામા આવ્યો તે વખતે **રૂા..........=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૧૦% થી વધુ નહી)** આગોતરી ચુકવણી તરીકે ચુકવી છે તે આપો આપ અમો કબુલાત આપનારને બાકી રહેલી **રૂા......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા**ની રકમ નીચે મુજબ ચુકવવા સંમત થાય છે.

(એ) સદરહુ મિલ્કતની કુલ બાકી કિંમતના **પ્રથમ** હપ્તો **રૂા......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૩૦% થી વધુ નહી)** રકમ સદર કરાર રજીસ્ટર્ડ કર્યા પછી તમો લખાવી લેનારે અમો કબુલાત આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(બી) સદરહુ મિલ્કતની કુલ બાકી કિંમતના **બીજો** હપ્તો **રૂા......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૪૫% થી વધુ નહી)** સદરહુ મિલ્કત અથવા તેના બિલ્ડીંગની પ્લીન્થ લેવલ સુધીનુ બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કબુલાત આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(સી) સદરહુ મિલ્કતની કુલ બાકી કિંમતના **ત્રીજો** હપ્તો **રૂા......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૦% થી વધુ નહી)** ની સદર રકમ સદરહુ મિલ્કત અથવા તેના બિલ્ડીંગની પોડિયમ્સ અને સ્ટીલ્ટસ સહિતના સ્લેબનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કબુલાત આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ડી) સદરહુ મિલ્કતની કુલ બાકી કિંમતના **ચોથો** હપ્તો **રૂા......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૭૫% થી વધુ નહી)** ની સદર રકમ સદરહુ મિલ્કત અથવા તેના

બિલ્ડીંગની દિવાલો, અંદરનુ પ્લાસ્ટર, ફરસ, બારી-બારણાનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કબુલાત આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(ઈ) સદરહુ મિલ્કતની કુલ બાકી કિંમતના **પાંચમો** હપ્તો **રૂા.......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૦% થી વધુ નહી)** ની સદર રકમ સદરહુ મિલ્કત અથવા તેના બિલ્ડીંગની સેનેટરી ફીટીંગ્ઝ, દાદર, લીફ્ટ વેલ્સ, ફ્લોર લેવલ સુધીની લોબીઝનુ કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કબુલાત આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એફ) સદરહુ મિલ્કતની કુલ બાકી કિંમતના **છઠ્ઠો** હપ્તો **રૂા.......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૮૫% થી વધુ નહી)** ની સદર રકમ સદરહુ મિલકત અથવા તેના બિલ્ડીંગની બહારનું પ્લાસ્ટર, પલ્મબીંગ, એલીવેશન, વોટર પ્રુફીંગ સોથેનું ટેરેસનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કબુલાત આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(જી) સદરહુ મિલ્કતની કુલ બાકી કિંમતના સાતમો હપ્તો **રૂા.......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા (કુલ કિંમતના ૯૫% થી વધુ નહી)** ની સદર રકમ સદરહુ મિલ્કત અથવા તેના બિલ્ડીંગમા લીફ્ટ, પાણીનો પંપ, વીજળીક જોડાણો, વિજળીક, યાંત્રિક અને પર્યાવરણ સંબંધી જરૂરીયતોનું કામ પુર્ણ થયેથી તમો લખાવી લેનારે અમો કબુલાત આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

(એચ) બાકીની રકમ **રૂા.......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા + રૂા.......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા** ટી. ડી. એસ. ની રકમનું સર્ટીફીકેટ અમો લખી આપનાર કંપનીના નામનું મળી કુલ્લે **રૂા.......................=૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા કમ્પ્લીશન ઓફ ફ્લોરીંગ** અથવા ભોગવટા પ્રમાણપત્ર અથવા પુર્ણતા પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવ્યેથી સદરહુ મિલકતનું પઝેશન તમો લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે ત્યારે તમો લખાવી લેનારે અમો કબુલાત આપનારને ચુકવી આપવાની રહેશે.

આથી ઉપરોક્ત મુજબની વિગતે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનારને સદરહુ પરીશીષ્ઠવાળી મિલકતના કુલ અવેજની રકમ પૈકીની રકમ ચૂકવી આપેલ છે. જે અમો કબુલાત આપનાર આ બાનાખતના કરારથી કબુલ રાખીએ છીએ. તથા બાકી રહેતી રકમ ઉપરોક્ત જણાવેલ શરતોને આધીન ચુકતે ચુકવી આપવાની રહેશે તેમજ તમો લખાવી લેનાર ઉપરોક્ત રકમ નિયત સમયમાં ચૂકવવામાં વિલંબ કે કસુર કરો તો પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) વચ્ચે પરસપર સમજુતીથી,વ્યાજના દર અંગે કરાર કરવામા

આવ્યો નહોય ત્યારે પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર)ને અથવા યથા પ્રસંગ એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર)અ પ્રમોટર(પ્રવર્તક) ને ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતિય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (**MCLR**),સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલો રહેશે.

(૧૩) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ કરવા સંબંધી થતાં ખર્ચાઓ જેવા કે સ્ટેમ્પ, રજીસ્ટ્રેશન ફી, ટાઈપીંગ, વકીલ ફી વગેરે તમામ તમો લખાવી લેનાર એકલાએ ભોગવવાના છે તે સિવાય સરકારશ્રી દ્વારા સદરહુ મિલકત અન્વયે વસુલવામાં આવે તેવા તમામ ટેક્ષ ,જી.એસ.ટી. તેમજ રનિંગ મેઈન્ટેનન્સ તથા મેઈન્ટેનન્સ ડીપોઝીટ તથા વેરાઓ તમો લખાવી લેનારે કબુલાત આપનારને અલગથી સરકારશ્રીના નિતીનીયમો મુજબ ચુક્તે ચુકવી આપવાના છે અને રહેશે અને જે બાબતે ભવિષ્યમાં તમો લખાવી લેનાર જે બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો વાંધો કે તકરાર લેવાને હક્કદાર રહેશો નહી.

ફાઈનલ કારપેટ એરીયા :-

(૧૪) સદરહુ પરીશીષ્ટમાં જણાવેલી મિલકતનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ સદરહુ મિલકત તમો લખાવી લેનારને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે પઝેશનથી સોંપવામાં આવે તે સમયે અમો લખી આપનાર કંપનીએ કારપેટ એરીયાની સંપુર્ણ માહિતી આપવાની રહેશે તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને જો કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર હશે તો તેની વિગત પુરી પાડ્યા બાદ સક્ષમ અધિકારી એ.એમ.સી. દ્વારા ઓક્યુપન્સી સર્ટીફીકેટ પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે અને તે સમયે કારપેટ એરીયાની અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનાર દ્વારા પુષ્ટી થયેથી સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કારપેટ હશે તો પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) વચ્ચે પરસપર સમજુતીથી,વ્યાજના દર અંગે કરાર કરવામા આવ્યો નહોય ત્યારે પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર)ને અથવા યથા પ્રસંગ એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) અ પ્રમોટર(પ્રવર્તક) ને ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતિય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (**MCLR**),સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલો રહેશે. તમો લખાવી લેનારને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનારને ચૂકવવાની રકમ યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે રકમની માંગણી કરશે. જે હકીકત આ બાનાખતના તમામ પક્ષકારોને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

પઝેશન :-

(૧૫) અમો કબુલાત આપનારે **તારીખ ૩૧-૦૮-૨૦૨૬ ના દિન સુધીમાં** તમો લખાવી લેનારને નીચે પરીશીષ્ટમાં જણાવેલી મિલકતનું પઝેશન સોંપવાનું છે અને રહેશે અને જો તેવું પઝેશન સોંપવામાં ઉપરોક્ત સમય

મર્યાદામાં અમો કબુલાત આપનાર નિષ્ફળ જઈએ અને જો તમો લખાવી લેનાર તેવા સમય સંજોગે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા અમો લખી આપનાર કંપનીને જે કોઈ પેમેન્ટ કન્ડીશન મુજબનું પેમેન્ટ ચૂકવેલ હોય અને તે પેમેન્ટ લખાવી લેનાર પરત મેળવવા માંગતા હોય તો તેવા સમય સંજોગે પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) વચ્ચે પરસપર સમજુતીથી,વ્યાજના દર અંગે કરાર કરવામા આવ્યો નહોય ત્યારે પ્રમોટર(પ્રવર્તક) અને એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર)ને અથવા યથા પ્રસંગ એલોટી(હીસ્સા મેળવનાર) અ પ્રમોટર(પ્રવર્તક) ને ચુકવવા પાત્ર વ્યાજનો દર ભારતિય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (**MCLR**),સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨ ટકા જેટલો રહેશે.

પરંતુ, જો કોઈપણ સંજોગે યુધ્ધ થાય કે સીવીલ વોર થાય કે ભૂકંપ આવે કે અન્ય કોઈપણ કુદરતી હોનારત થાય યા તો સરકારશ્રી દ્વારા રૂલ્સ રેગ્યુલેશનમાં ફેરફાર કરી પ્રોજેક્ટ અમુક સમય માટે સ્થગિત કરવાની સૂચના આપવામાં આવે તો તેટલો સમય પુરતો પઝેશનની સમય મર્યાદામાં આપોઆપ વધારો થયેલ ગણવાનો છે અને રહેશે.

પ્રોસીઝર ઓફ પઝેશન :-

(૧૬-એ) અમો કબુલાત આપનારની પેમેન્ટની કન્ડીશન મુજબ જો લખાવી લેનાર પેમેન્ટ ચુકવવા તૈયાર હોય કે પેમેન્ટ ચુકવાઇ ગયેલ હોય તો બી. યુ. પરમીશન મળેથી માસ-૩ માં કબુલાત આપનારે તમો લખાવી લેનારને પઝેશન મેળવી લેવા માટેની નોટીસ આપવાની રહેશે. પરંતુ જો તે સમયે લખી આપનાર કંપની તથા કબુલાત આપનાર દ્વારા કોઇપણ પ્રકારના લીગલ ડોક્યુમેન્ટો કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારના ડોક્યુમેન્ટેશન બાકી હોય તો તેવા સમય સંજોગે તેવા તમામ ડોક્યુમેન્ટો કબુલાત આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપવાના રહેશે. ઉપરોક્ત મુજબની તમામ પ્રક્રિયા પુર્ણ કરી સદર પરીશીષ્ઠવાળી મિલકતનું પઝેશન વેચાણ દસ્તાવેજના દિવસે જ લખી આપનાર કંપનીએ તથા કબુલાત આપનારે તમો લખાવી લેનારને સોંપવાનું છે અને રહેશે.

(૧૬-બી) અમો કબુલાત આપનાર દ્વારા નોટિસ આપવામાં આવેથી દિન-૧૫ માં તમો લખાવી લેનારે સદર ફલેટનું પઝેશન બી. યુ. પરમીશન મળેથી મેળવી લેવાનું છે અને રહેશે. પરંતુ સદર પ્રક્રિયા ક્લોઝ ૧૬-એ ને આધીન છે અને રહેશે.

(૧૬-સી) જો અમો કબુલાત આપનાર દ્વારા ક્લોઝ ૧૬-એ મુજબ તમામ પ્રક્રિયાઓ પુર્ણ કરી તેમજ તમામ લીગલ ડોક્યુમેન્ટો અમો કબુલાત આપનાર દ્વારા લખાવી લેનારને સોંપવામાં આવે તેમ છતાં લખાવી લેનાર કોઇપણ રીતે પઝેશન મેળવવા તૈયાર ન હોય તો તેવા સમય સંજોગે સદર યોજનાની મેઇંટેનન્સ ચાર્જીસ તથા મન્થંલી મેઇંટેનન્સ ચાર્જીસની રકમ તમો લખાવી લેનારે સદર યોજનાની સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની છે અને

રહેશે.

(૧૬-ડી) જો અમો કબુલાત આપનાર/લખી આપનાર સદર બાનાખતની મુદત તારીખ ૩૧-૦૮-૨૦૨૬ સુધીમાં તમો લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનું પઝેશન સોંપવામાં કસુર યા વિલંબ કરીએ તો વાર્ષિક SBI MCLR+2% લેખે તમો લખાવી લેનારે અમો કબુલાત આપનાર/લખી આપનાર ને ચૂકવેલ રકમ ઉપરનું વ્યાજ તમો લખાવી લેનારને ચૂકવી આપવા અમો કબુલાત આપનાર/લખી આપનાર આથી બંધાયેલા છીએ અને રહીશું.

એફ.એસ.આઈ./ટેરેસ ના હક્કો :-

(૧૭) મજકુર પ્રોજેક્ટના અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનાર આથી જાહેર કરીએ છીએ કે સદર જમીનના સંદર્ભમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો **ફલોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ ચો.મી. ૪૦૬૯.૮૦** છે અને અમો લખી આપનાર પ્રમોટરે/કબુલાત આપનારે વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયમાં જણાવેલી વિવિધ યોજનાઓનો અમલ કરીને અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનીમયના સદરહુ પ્રોજેક્ટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ. ની અપેક્ષાને આધારે પ્રિમીયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ **એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને ચો.મી.૨૦૩૩.૬૯** નો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. અમો લખી આપનારે/કબુલાત આપનારે સદરહુ પ્રોજેક્ટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલો **કુલ એફ.એસ.આઈ. એરીયા ચો.મી. ૬૧૦૩.૪૯** નો ફ્લોર સ્પેશ ઈન્ડેક્સ જાહેર કરેલો છે. તમો વેચાણ લેનારે સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને યોજનાના સુચિત બાંધકામ અને વેચાણના આધારે જાહેર કરેલ સુચિત એફ.એસ.આઈ. નો લાભ અમો કબુલાત આપનારને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહુ મિલકત વેચાણ રાખવાનું કબુલ કરે છે.

Time is Essence સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

(૧૮-એ) **અમો કબુલાત આપનાર કંપની તારીખ ૩૧-૦૮-૨૦૨૬ ના દિન સુધીમાં સદર યોજના સમયસર પૂર્ણ કરી દિધેલ હોય તો યોજના પુર્ણ કરવા બાબતે કોઈપણ પ્રકારનો મતભેદ કોઈપણ પક્ષકારો વચ્ચે રહેલ ન હોય.** જેથી અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનારે તમો લખાવી લેનારને વાર્ષિક વ્યાજનો દર ભારતિય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (**MCLR**), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત ૨% ટકા વ્યાજ ચૂકવવાનુ રહે નહી. અને તમો લખાવી લેનાર તથા અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનાર વચ્ચે નક્કી થયા મુજબનુ પેમેન્ટ અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનારને તમો લખાવી લેનારે ચુક્તે ચુકવી આપેલ હોવાથી ભારતિય રીઝર્વ બેંકના વિધમાન આદેશો પ્રમાણે એટલેકે માર્જીનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (**MCLR**), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત વાર્ષિક ૨ % લેખે વ્યાજ તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર ને ચૂક્તે ચૂકવવાનું રહેશે નહી.

(૧૮-બી) જો સદર યોજનાનાં કોઈપણ મેમ્બર ઉપરોક્ત પેરા નં. ૧૮-એ મુજબનું વર્તન અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનાર સાથે પેમેન્ટ બાબતે કરશે નહીં તો અને જો સતત ૩ હપ્તાની રકમ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર ને ચૂકવવામાં આવશે નહીં તો તેવા સમય સંજોગે તેવા મેમ્બરને સદર યોજનામાંથી દુર કરવાની સત્તા તથા સદર આ બાનાખતનો કરાર કેન્સલ યાને રદબાતલ કરવાની સત્તા અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનારની છે અને રહેશે.

(૧૮-સી) સદર ઉપરોક્ત પેરા નં. ૧૮-બી ની કાર્યવાહી કરતા પહેલા અમો કબુલાત આપનારે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જે સરનામું આપવામાં આવેલ હોય તે સરનામે કે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા જે ઈ-મેલ એડ્રેસ આપવામાં આવેલ હોય તે સરનામાં કે ઈ-મેલ એડ્રેસ ઉપર લેખિત નોટીસ દિન-૧૫ નાં પીરીયડની આપવાની છે અને રહેશે અને જો તેમ છતાં પણ સદર યોજનાના મેમ્બર કોઈપણ પ્રકારનો યોગ્ય જવાબ કે અવેજની રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય તો તેવા સમય સંજોગે નોટીસ પીરીયડ પૂર્ણ થયેથી દિન-૩૦ માં આ બાનાખતનો કરાર કેન્સલ કરવાની સત્તા અને અધિકાર અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનારના છે અને રહેશે અને તેવા સમય સંજોગે મેમ્બર દ્વારા ચૂકવેલ રકમ સદર કરાર કેન્સલ કરેથી દિન-૩૦ માં અમો કબુલાત આપનારે જે તે મેમ્બરને ચૂક્તે ચૂકવી આપવાનો છે અને રહેશે અને તેવા બાનાખત કેન્સલેશનનો તમામ ખર્ચ જે તે મેમ્બરે ભોગવવાનો છે અને રહેશે.

યોજનાની મટીરીયલની તથા જનરલ માહિતી :-

(૧૯) સદર **"ESSENCE 171"** એ નામની યોજનાનું કલર કામ, પ્લમ્બીંગ કામ, ફ્લોરીંગ, કીચન, બાથરૂમ, પેસેજ, લીફ્ટ, સીડી, પાર્કીંગનું ફ્લોરીંગ, સીડીનું ફ્લોરીંગ, ધાબાનું ફ્લોરીંગ, પાણીની ટાંકી, ગટર તથા પાણીની પાઈપ લાઈનો તથા અન્ય પાઈપ લાઈનો, યોજનાની કમ્પાઉન્ડ વોલ, યોજનાનો ગેટ, સીક્યુરીટી કેબીન તથા સીક્યુરીટીની વ્યવસ્થા, જનરલ ટોઈલેટ તેમજ સદર યોજનાના તમામ ફ્લેટના બારી-બારણા તથા બારી-બારણાના કલર કામ તથા ઈલેક્ટ્રીકની લાઈનો તથા તેના મીટરો, સ્વીચબોર્ડ તથા સ્વીચો તથા તેના ફીટીંગ્સ વિગેરેની સંપૂર્ણ માહિતી અમો કબુલાત આપનાર દ્વારા તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવેલ છે અને જે અંગેની તમામ ચકાસણી તમો લખાવી લેનારે કરી લીધેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

બાનાખતની મુદતમાં વધારો :-

(૨૦) જો કોઈ સમય સંજોગો વસાત યુદ્ધ, તોફાનો, સુનામી, ભુકંપ, વાવાઝોડું, ભારે વરસાદ કે કુદરતી આફતો કે માનવસર્જીત આફતોના કારણે સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ સ્થગિત રહે યા તો સરકાર દ્વારા કોઈપણ પ્રકારની નોટીસ કે હુકમ કે રૂલ કે નોટીફીકેશન તમામ વ્યક્તિઓને લાગુ પડતો હોય તેવું નોટીફીકેશન

બહાર પાડવામાં આવે અને તેના કારણે જેટલા સમય પુરતું સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ સ્થગિત રહેલ હોય તો તેટલા દિવસ કે સમય પુરતો બાનાખતના કરાની મુદત તેમજ બાંધકામની મુદતમાં આપોઆપ વધારો થયેલો ગણવાનો રહેશે.

સ્ટ્રક્ચર :-

(૨૧) સદર **"ESSENCE 171"** એ નામની યોજનામાં સ્ટ્રક્ચર તમો લખાવી લેનારને કબજો સુપ્રત કર્યાના પાંચ (૫) વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન સદરહુ મિલકતમાં કોઈ સ્ટ્રક્ચરલ ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કારીગરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી તમો વેચાણ લેનાર અમો કબુલાત આપનારને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો અમો કબુલાત આપનાર શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી માત્ર સ્ટ્રક્ચરલ ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દુર કરી આપવાની રહેશે. પરંતુ તે અનુસંધાને તમો વેચાણ લેનારની અન્ય કોઈ માલ મિલકત, ફર્નીચર, કલર, યંત્ર, ઈલેક્ટ્રોનીક્સ સામાન કે ફીનીશીંગ મટીરીયલને નુક્શાન થયેલ હોય તે રીપેર કરાવવાની કે વળતર આપવાની જવાબદારી અમો વેચાણ આપનાર/કબુલાત આપનારની રહેશે નહી. અને આવી સ્ટ્રક્ચરલ ખામી દુર કરવાનું શક્ય ન હોય તો તમો વેચાણ લેનાર આવી ખામી માટે અધિનીયમની જોગવાઈઓ તથા આ લેખમાં જણાવેલ શરતોને આધીન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હક્કદાર રહેશે. પરંતુ આવી ખામીઓ માટે અમો કબુલાત આપનારને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ અમો કબુલાત આપનારના નિયંત્રણ બહાર હોય અથવા આવી ખામી તમો વેચાણ લેનારને લીધે કે કોઈ કુદરતી કારણોસર થયેલ હોય તો એવી કોઈપણ માળખાગત ખામી, કારીગરી, સેવાની જોગવાઈ અંગેની ગુણવત્તા અથવા કામની ગુણવત્તા અંગેની ખામી કે અન્ય રીતની ખામી તથા તમો વેચાણ લેનાર કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દુર કરવાની અમો વેચાણ આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી. અમો વેચાણ આપનાર તથા કબુલાત આપનાર દ્વારા તમો વેચાણ લેનારને સ્વતંત્ર રીતે તથા બાકીના તમામ સભાસદ કબુલાત આપનારના સહિયારા વપરાશ માટે આપવામાં આવેલ સેવા, એમીનીટીઝ, કોમન ફેસેલીટીઝની જાળવણી તમો વેચાણ લેનારએ વ્યક્તિગત રીતે તથા તમામ સભાસદોએ સાથે ભેગા મળી કરવા કરાવવાની રહેશે. જે અંગે વર્ષો વર્ષ જરૂરી એવા એન્યુઅલ મેઈન્ટેનન્સ કોન્ટ્રાક્ટ આપી મરામત કરાવવાની રહેશે.

જમીન તથા મિલકત મોર્ગેજ :-

(૨૨) સદરહુ યોજનાની જમીન તથા નીચે પરીશીષ્ઠમાં જણાવેલ મિલકત ઉપર અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનાર દ્વારા કોઈપણ પ્રકારની લોન સરકારી, અર્ધસરકારી બેંક કે એન.બી.એફ.સી. કે કોઈપણ

પ્રાઈવેટ ફાઈનાન્સ કંપની પાસેથી મેળવેલ નથી. જે અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનારઆ બાનાખતના કરારથી જાહેર કરીએ છીએ.

સર્વિસ સોસાયટી :-

(૨૩) સદર **"ESSENCE 171"** ના સારા અને સુયોજીત વહીવટ માટે ભવિષ્યમાં એક સર્વિસ સોસાયટીની રચના કરવામાં આવશે. જે સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા સદર યોજનાના સારા અને સુયોજીત વહીવટ માટે જે કોઈ નીતિ-નિયમો બનાવવામાં આવે તે તમામ નીતિ-નિયમોનું પાલન તમો લખાવી લેનાર સભ્યોએ ફરજીયાત પણે કરવાનું રહેશે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સદરહુ યોજનાના નીતિ-નિયમ મુજબ માસિક મેઈન્ટેનન્સની રકમ તમો લખાવી લેનારે રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ ના તારીખેજ લખાવી લેનારે સર્વિસ સોસાયટીમાં સર્વિસ સોસાયટીના નીતિ-નિયમો અનુસાર જમા કરાવવાનું છે અને રહેશે અને તે મેઈન્ટેનન્સની રકમ સર્વિસ સોસાયટીના ઠરાવ મુજબ નક્કી કરવામાં આવશે અને તે નક્કી થયેલી રકમ સદર યોજનાના તમામ સભ્યોએ માસિક મેઈન્ટેનન્સની રકમ તરીકે સર્વિસ સોસાયટીમાં જમા કરાવવાની છે અને રહેશે.

(૨૪) યુનીટનો વપરાશ અને જાળવણી બાબત :-

(૨૪-એ) સદરહુ મિલકત તમો લખાવી લેનારને તેઓના કાયદેસરના રહેણાંકના હેતુ સર ઉપયોગ કરવાના હેતુથી જ વેચાણ આપવામા આવેલ છે. જેથી રહેણાંકના હેતુ સીવાય અન્ય કોઈપણ હેતુ અર્થે સદરહુ મિલકતનો ઉપયોગ કરવાનો નથી.

(૨૪-બી) તમો લખાવી લેનાર સદરહુ યોજના તથા સદરહુ મિલકતના કોલમ, બીમ્બ, સ્લેબ કે આરસીસી પેરીડ કે દિવાલ કે અન્ય સ્ટ્રક્ચરમા કોઈપણ જાતનો ફેરફાર કરી શકશે નહી તથા બિલ્ડીગના સ્ટ્રક્ચર કે બિલ્ડીંગના કોઈપણ ભાગને નુકશાન થાય તે રીતે વાયર પાઈપ કે કેબલને પસાર કરવા સારૂ કોઈપણ પ્રકારના છીદ્રો પાડવા કે કોઈપણ પ્રકારે તોડફોડ કરી શકશે નહી.

(૨૪-સી) સદરહુ મિલકતનો તમો લખાવી લેનાર એક યુનીટ તરીકે વાપર ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. તમો લખાવી લેનાર તથા અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર/સર્વિસ સોસાયટીની સંમતી સીવાય યુનીટનું પેટા ભાગોમા વિભાજન કરી શકશે નહી. તમો લખાવી લેનાર દ્વારા સદરહુ મિલકતના બારણા, બારી ની સ્થળ સ્થિતીમા ફેરફાર કરવા કરાવવાનો નથી. સદરહુ મિલકતના કલર, સાઈઝ તથા લોકેશનમા કરવા કરાવવાનો નથી તથા અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનાર એલ.એલ.પી.ની સંમતી સિવાય સદરહુ મિલકતમા કોઈ બારી, બારણું કે ખુલ્લી જગ્યાનું નિર્માણ કરવાનું નથી.

(૨૪-ડી) ભવિષ્યમા સરકારશ્રી દ્વારા કે અન્ય ઓથોરીટી દ્વારા સદરહુ યોજનામા વધુ કોઈ ફાયર પ્રોટેકશન સીસ્ટમ કે અન્ય સીસ્ટમ કે અન્ય કોઈ સર્વિસ, સુવિધાઓ ઉપસ્થીત કરવાનું જણાવવામા આવે તો તે સમયે વેચાણ લેનારે જ્યાં જ્યાં જરૂર પડે ત્યાં ત્યાં હાજર રહેવાનું રહેશે.

(૨૪-ઈ) સદરહુ યોજનામા આવેલ લીફ્ટ,સબ મર્શીબલ પંપ/પ્રેશર પંપ તથા અન્ય તમામ મિકેનીકલ/ઇલેકટ્રીકટસ/ઇલેકટ્રીકટસ ઉપકરણો/સાધનો કે જેનું પ્રોડકશન/મેન્યુફેક્ચરીંગ વેચાણ આપનારે કરેલ નથી. તેવા તમામ સાધનો/ઉપકરણોનું રેગ્યુલર મેઈન્ટેનન્સ તમો લખાવી લેનારે કરવાનું છે અને તેવા તમામ સાધનો/ઉપકરણોનો કોઈ દુરઉપયોગ ન થાય તે જોવાની જવાબદારી વેચાણ લેનારની છે તેથી આવા મશીનો/ઉપકરણો સાધનોમાં ક્ષતી કે અન્ય કોઈ કારણથી કોઈ અકસ્માત થાય તથા કોઈને પણ શારીરીક કે અન્ય સ્વરૂપનું નુકશાન થાય તો તે અંગે અમો લખી આપનાર કંપનીની કોઈ જવાબદારી આજે છે નહીં કે ભવિષ્યમાં રહેશે નહી અને તે બાબતે તમો લખાવી લેનારની સંપુર્ણ સંમતી છે.

(૨૪-એફ) સદરહુ યોજનાને સુંદર રીતે ડીઝાઈન કરવામા આવેલ છે અને તેવા સંજોગોમા સદરહુ યોજનાના કોમન એરીયા તથા જગ્યા, કોમન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર, એમેનીટીઝ, સુવિધાઓ તથા વપરાશ ઈત્યાદી સંપુર્ણ માલીકી, નિયંત્રણ, વહીવટ વેચાણ આપનાર તથા કબુલાત આપનારનો અને ત્યારબાદ સર્વિસ સોસાયટીનો રહેશે તથા પાર્કીંગ, ટેરેસ, માર્જીનની જગ્યા તથા સ્પેશીયલ સ્પેશીફીકેશનની પસંદગી મર્યાદીત રીતે કરવામા આવેલ છે અને તેનો વપરાશ ઉપયોગ ઉપભોગ વેચાણ લેનાર શાંતી અને સુખમેળ રીતે કરવા આથી સંમત થયેલા છો.

(૨૫) સદરહુ પરીશીષ્ઠવાળી મિલકતનો કબજા વગરનો બાનાખતનો કરાર તમો લખાવી લેનારના કહેવાથી તમો લખાવી લેનારના ખર્ચે અને જોખમે અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનારએ તમો લખાવી લેનારની તરફેણમાં કરી આપેલ છે, પરંતુ સદરહુ મિલકતનો શાંત ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો તમો લખાવી લેનારને સદરહુ યોજનાની બી.યુ.પરમીશન આવેથી વેચાણ દસ્તાવેજના દિવસે સર્વિસ સોસાયટીના નીતિ-નિયમો મુજબ સોંપવાનો છે અને સદરહુ મિલકતનુ પઝેશન મેળવતી વખતે અલગથી એક પઝેશન લેટર સર્વિસ સોસાયટી દ્વારા તમો લખાવી લેનારને આપવામાં આવશે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૨૬) સદરહુ યોજનાના પ્રયોજકો યાને કે અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર દ્વારા સદર પ્રોજેક્ટની સંપુર્ણ માહિતી લખાવી લેનારને આપેલ છે. જે માહિતીથી તમો લખાવી લેનાર સંપુર્ણ સંતોષ છે અને તે માહિતીમાં સદર પ્રોજેક્ટની જમીનના તમામ ટાઇટલ તમો લખાવી લેનારે તમારા એડવોકેટ અને સોલીસીટર પાસે ચકાસણી કરાવી લિધેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે તથા ભવિષ્યમાં પ્રોજેક્ટની જમીનના ટાઇટલ બાબતે તમો લખાવી લેનારે કોઇપણ તકરાર કે કાયદેસરની કોર્ટ રાહે કાર્યવાહિ અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર વિરૂદ્ધ કરવાની રહેશે નહિ. જે હકિકત તમો લખાવી લેનારને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

રેરાની માહિતી :-

(૨૭) સરકારશ્રી ના **''રેરા''**ના અધિનીયમ અંગેની માહિતીથી તમો લખાવી લેનાર સંપુર્ણ માહિતગાર છો અને **''રેરા''**અન્વયેની સંપુર્ણ માહિતી અમો લખી આપનારે તથા કબુલાત આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે તેમજ સદરહુ યોજનાના પ્લાન પાસ, કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ તથા સદરહુ યોજનાની એમેનીટીઝ તથા સદરહુ યોજનામાં વાપરવામાં આવેલ તમામ મટીરીયલ્સ અંગેની સંપુર્ણ જાણકારી તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનાર પાસેથી મેળવી લિધેલ છે અને તેવી માહિતીથી તમો લખાવી લેનારને સંપુર્ણ સંતોષ છે.

ખર્ચની માહિતી :-

(૨૮) સદરહુ યોજના અન્વયે લીગલ, મેઈન્ટેનન્શ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી તથા વકીલ ફી અંગેની સંપુર્ણ માહિતી તમો લખાવી લેનારે લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનાર પાસેથી મેળવી લિધેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

સાઈટ વીઝીટ :-

(૨૯) સદરહુ યોજનામાં તમો લખાવી લેનારે પરીશીષ્ઠમાં જણાવેલી મિલકત ખરીદ કરતા પહેલા સાઇટ વિઝીટ કરેલ છે, તે સાઇટ વિઝીટમાં સદર યોજનાની તમામ માહિતીઓ અમો લખી આપનાર કંપની તથા કબુલાત આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે અને તેવી તમામ માહિતીઓથી તમો લખાવી લેનાર જાણકાર છો અને તેવી તમામ માહિતીથી સંતોષ મેળવ્યા બાદ જ પરીશીષ્ઠમાં જણાવેલી મિલ્કત તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર પાસેથી ખરીદ કરેલ છે.

એલોટી/અનુગામી એલોટી માટે સદર કરારની જોગવાઈઓ :-

(૩૦) સદર કરારની કોઈપણ જોગવાઈથી કોઈપણ કાયદા કે નિયમનો ભંગ થતો હોય અથવા તે અન્ય કાયદા હેઠળ તે બિનઅમલકારક હોય અથવા તેનાથી તે જોગવાઈને રદબાતલ કરવામાં આવશે અથવા તેમાં અમલમાં હોય તે કાયદા અનુસાર સુધારા-વધારા કરવામાં આવશે તે સિવાયની કરારની અન્ય જોગવાઈઓ કરારની મુદ્દત દરમ્યાન યથાવત અને અમલપાત્ર રહેશે.

મિલકતનો વિમોઃ-

(૩૧) સદર મિલકતને ભવિષ્યમાં કુદરતી આફતો જેવી કે ભૂકંપ, વાવાઝોડું, ભારે વરસાદ,પુર,યુદ્ધ,અકસ્માત વિગેરે કુદરતી તથા માનવીય હોનારતોના રક્ષણ બાબતે તમો લખાવી લેનારે સદર

પરીશીષ્ટવાળી મિલકતનો વીમો વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ મેળવવો ફરજીયાત છે અને જો તેવો વીમો તમો લખાવી લેનાર દ્વારા લેવામાં આવેલ નહીં હોય તો ઉપરોક્ત હોનારતોને કારણે થતાં તમામ નુકશાન અને ખર્ચની સંપૂર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારના શીરે છે અને રહેશે. જે અંગે અમો લખી આપનારની કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી રહેશે નહીં. જે હકીકત તમો લખાવી લેનારને, કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૩૨) સદરહુ પરિશિષ્ટમાં જણાવેલી મિલકત અમો લખી આપનારે તથા કબુલાત આપનારે તમો લખાવી લેનારને નીચે મુજબની વિગતે બાનાખતના કરારથી વેચાણ આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જેના નંબર અને ખુંટચારની વિગત પરિશિષ્ટમાં તથા તેની નીચે દર્શાવવામાં આવેલ છે.

(૩૩) સદરહુ મીલ્કતની ઉપરોક્ત જણાવ્યા અંગેની કુલ કિંમત અન્વયે જો કોઇપણ સમય સંજોગે તમારી લોન બેંક દ્વારા પાસ કરવામાં ન આવે તો તેવા સમય સંજોગે તમો લખાવી લેનારે અમો કબુલાત આપનારને ચુકતે ચુકવી આપવાનું રહેશે અને કોઇપણ સંજોગે તમો લખાવી લેનાર સદર પરીશીષ્ઠમાં જણાવેલી મિલકતનું પેમેન્ટ ચુકવવામાં નિષ્ફળ જાવ તો તેવા સમય સંજોગે તમો લખાવી લેનાર દ્વારા અમો કબુલાત આપનારને ચુકવેલ મિલકતની કુલ કિંમતના ૧૦% રકમ ફોરફીટ કરી બાકીની રકમ અમો લખી આપનાર કંપની દ્વારા તમો લખાવી લેનારને ચુકવી આપવાની રહેશે. અને તેવા સમય સંજોગે તમો લખાવી લેનારે આ બાનાખતનો કરાર તમારા ખર્ચે અને જોખમે અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત આપનારની તરફેણમાં રદ બાતલ યાને કેન્સલ કરી આપવાનો રહેશે.

(૩૪) ઇચ્છુક અરજદાર સ્પષ્ટપણે જાણે કે આ અરજીમાં દર્શાવેલ નિયમો અને શરતો ઉપરાંત વધારાના નિયમો અને શરતો અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર સામેલ કરી શકે છે જો અરજદાર બધાં KYC (ઓળખાણ અને રહેઠાંણના પુરાવા) પુરા નહીં પાડે તો અરજી આપોઆપ કેન્સલ થઇ જશે.

(૩૫) સદર **"ESSENCE 171"** એ નામની યોજના હાલ ડેવલપમેન્ટના તબક્કા ઉપર છે. જેથી સદર યોજનાના ઉપરોક્ત પરીશીષ્ઠમાં જણાવેલ મિલકતનું અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા કરવામાં આવેલ પ્લાન પાસ મુજબનું બાંધકામ પુર્ણ કરી આપવાની જવાબદારી અમો કબુલાત આપનારની છે અને રહેશે તેમજ સદરહુ મિલકતનો શાંત, ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો ભોગવટો અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનારે તમો લખાવી લેનારને સદરહુ મિલકતનું તમામ બાંધકામ પુર્ણ થયે તથા બી.યુ.પરમીશન બાદ વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સોંપવાનો રહેશે.

(૩૬) સદરહુ મિલકતનું બાંધકામ કારપેટ એરીયાના ક્ષેત્રફળ મુજબ તમો લખાવી લેનારે ખરીદ કરેલ છે અને સદરહુ મિલકતનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ .... **સ.ચો.મી.**નું થાય છે તથા બહારની દિવાલનું ક્ષેત્રફળ .... **સ.ચો.મીટર** મળી કુલ્લે .... **સ.ચો.મી.**નું બીલ્ટઅપ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ થાય છે. તદઉપરાંત

જેમાં ફલેટ મેમ્બર્સને એન્ટ્રસ ફોયર તેમની સેફટી તથા સલામતી માટે આપવામાં આવેલ છે જે ફક્ત જે તે ફલેટના માલીકના પોતાના વપરાશ ઉપયોગ માટે આપવામાં આવેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૩૭) સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમો લખી આપનાર કંપનીએ તમો લખાવી લેનારના નામનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના ખર્ચે કરી આપવાનો છે.

(૩૮) સદરહુ મિલકત ઉપર તમો લખાવી લેનાર લોન મેળવવા માંગતા હોય તો તે અંગે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનારને અગાઉથી જાણ કરવાની રહેશે અને અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનારે સદરહુ મિલકત અંગેના ઉપલબ્ધ દસ્તાવેજી પુરાવાઓ પુરા પાડવાના રહેશે અને તેવી હાઉસીંગ લોનની રકમ, તેનું વ્યાજ, દંડ ઈત્યાદી રકમ ભરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની છે અને રહેશે તેમજ સદરહુ મિલકત અન્વયેના વેચાણ દસ્તાવેજ બાદ તમો લખાવી લેનારને જે કોઈ નાણાં સંસ્થાઓ કે બેંકોમાં સદરહુ મિલકત મોર્ગેજ કરવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થયેલ હોય તો તે અંગેની જવાબદારી તમો લખાવી લેનારની રહેશે તેમજ તે અંગે જે કોઈપણ ખર્ચ થાય તે તમામ ખર્ચ તમો લખાવી લેનારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૩૯) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ તારીખ સુધીના તમામ કરટેક્ષ, લાગાધારા તથા મહેસુલ વગેરે તથા એ.એમ.સી.નો ટેક્ષ તથા સદરહુ મિલકતમાં આવેલ લાઈટના બીલો તથા ટેલીફોન બીલો તમામ કબુલાત આપનારે ભરવાના રહેશે અને વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના તેવા તમામ પ્રકારના ટેક્ષો, વેરાઓ, લાગાધારા તથા મહેસુલ વગેરે તથા અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનનો ટેક્ષ, તથા લાઈટબીલ ભરવાના આવે તે તમામ તમો લખાવી લેનારે ભરવાના રહેશે.

(૪૦) સદરહુ મિલકત અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનારે બીજા કોઈને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ લખી આપેલ નથી કે બીજી કોઈપણ રીતે લખી આપેલ નથી કે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરેલ નથી કે તેના ઉપર કોઈનો ખાધા ખોરાકીનો કે ભરણપોષણનો કે બીજી કોઈપણ જાતનો લાગભાગ કે હક્ક હિસ્સો નથી તેમજ સદરહુ મિલકત અંગે કોઈપણ અદાલત કે કચેરીમાં કોઈપણ જાતના દાવા-દુવી થયેલા નથી કે હાલમાં જારી નથી કે કોઈપણ હુકમનામું થયેલ નથી તેમજ સદરહુ મિલકત જપ્તી કે અવલ જપ્તીમાં લેવામાં આવેલી નથી તેમજ સદરહુ મિલકત કોઈને વેચવી વેચાવવી નહીં કે ટ્રાન્સફર કે એસાઈન કરવી કરાવવી નહીં કે કોઈના કબજે સોંપવી સોંપાવવી નહીં તેવો કોઈપણ જાતનો કોર્ટનો મનાઈ હુકમ અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર પર નીકળેલો નથી કે બજેલો નથી કે મળેલો નથી, જે જાહેર કરીએ છીએ.

પાર્કિંગની વ્યવસ્થા :-

(૪૧) સદર **"ESSENCE 171"** એ નામની યોજનાના ફ્લેટોના યુનિટોના મેમ્બરો માટે કોમન પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરવામાં આવેલ છે અને જે મુજબ **ફ્લેટોના યુનિટોના મેમ્બરો** માટે **બેઝમેન્ટ** તેમજ **ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર** ઉપર પાર્કિંગની વ્યવસ્થા આપવામાં આવેલ છે અને તે કોમન પાર્કિંગ મુજબ જ તમો લખાવી લેનાર પાર્કિંગનો ઉપયોગ કરવાને હક્કદાર છો અને રહેશો. જે હકીકત તમો લખાવી લેનાર સારી રીતે જોણો છો તેમજ તે માહિતી નીચે પરીશીષ્ઠમાં જણાવેલી મિલકતનું બુકીંગ કરાવતા પહેલા અમો કબુલાત આપનારે તમો લખાવી લેનારને આપેલ છે. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

ફક્ત ટેરેસ રાઈટ્સ વાળા સભ્યોઃ-

(૪૨) **સદર "ESSENCE 171" એ નામની યોજનામાં આવેલા બ્લોક નં-એ ના પહેલા માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં-એ-૧૦૧, એ-૧૦૨, બી-૧૦૧, બી-૧૦૨, બી-૧૦૩, એ-૧૦૦૧ તથા બી-૧૦૦૨ વાળા ફ્લેટોને અડીને ટેરેસ આવેલ છે. તેવા ટેરેસને અડીને આવેલા ફ્લેટોના ટેરેસના ફક્ત વપરાશી હક્કો આપવામાં આવેલ છે. પરંતુ તેવા ટેરેસને ખુલ્લા ટેરેસ તરીકે ઉપરોક્ત જણાવેલ ફ્લેટના સભ્યોએ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને તેવા ખુલ્લા ટેરેસમાં કોઈપણ પ્રકારનું વધારાનું બાંધકામ ઉપરોક્ત જણાવેલા ફ્લેટના સભ્યો કરી શકવાને હક્કદાર રહેશે નહી. જે હકીકત સદર યોજનાના તમામ સભ્યને કબુલ, મજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.**

(૪૩) સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશનમાંથી બી. યુ. પરમીશન આવેથી અમો લખી આપનારે/કબુલાત આપનારે તમો લખાવી લેનારને કરી આપવાનો છે અને રહેશે. જે બાબતે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર સાથે કોઈપણ પ્રકારની તકરાર કરવાની નથી અને કોઈપણ પ્રકારના ટેક્નીકલ કારણસર બી. યુ. પરમીશન આપવામાં અમદાવાદ મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપવામાં મોડુ થાય તો તે બાબતે ભવિષ્યમાં તમો લખાવી લેનાર અમો લખી આપનાર કંપની વિરૂધ કોઈપણ પ્રકારની કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવાને હક્કદાર રહેશો નહી. જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૪૪) આ બાનાખતના કરાર અન્વયે સદરહુ મિલકત પરત્વે તમો લખાવી લેનારને મળતાં હક્કો તમો લખાવી લેનાર અમો કબુલાત આપનારની લેખિત સંમતિ સિવાય અન્ય કોઈને કોઈપણ રીતે તબદીલ કરવા કે ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવાને હક્કદાર નથી. તેમ છતાં તમો લખાવી લેનાર તેવું કોઈ વર્તન કરશો તો આ બાનાખતનો કરાર આપોઆપ રદબાતલ થયેલ ગણાશે અને અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર સદરહુ મિલકત અન્ય કોઈને તબદીલ કે ટ્રાન્સફર એસાઈન કરવા હક્કદાર રહેશે અને તે અંગે તમો લખાવી લેનારના કોઈ વાંધા કે તકરાર

ચાલશે નહીં.

(૪૫) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે જો કોઈ કાયદા અન્વયે કોઈ મંજુરીઓ કે પરવાનગીઓ મેળવવાની જરૂરિયાત ઉપસ્થિત થાય તો તેવી મંજુરીઓ પરવાનગીઓ અમો કબુલાત આપનારે અમારા ખર્ચે અને જોખમે મેળવવાની રહેશે. આ બાનાખનતા કરારની તમામ શરતોનું પાલન કરીને અમો લખી આપનારે તથા કબુલાત આપનારે સદરહુ મિલકતનો વેચાણ દસ્તાવેજ તમો લખાવી લેનારના નામનો કરી આપવાનો છે અને વેચાણ દસ્તાવેજ સમયે સદરહુ મિલકતનો ખાલી અને પ્રત્યક્ષ કબજો અમો કબુલાત આપનારે તમો લખાવી લેનારને સોંપવાનો છે.

(૪૬) સદરહુ યોજનાનું બાંધકામ અમો કબુલાત આપનારે હાલમાં સરકારશ્રીના હાલના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ થયેલા પ્લાન મુજબ નિયમોનુસાર અને સ્પેશીફીકેશન મુજબ કરવાનું હાથ ધરેલ છે અને તેવું બાંધકામ હાલમાં ચાલુ છે, પરંતુ ભવિષ્યમાં સરકારશ્રીના બિલ્ડીંગ બાયલોઝમાં સુધારા વધારા થાય તે મુજબ બાંધકામના પ્લાનમાં ફેરફાર થાય તો તે મુજબના જરૂરી ફેરફાર કરવા અમો કબુલાત આપનાર હક્કદાર છીએ અને રહીશું. તેમાં તમો લખાવી લેનારે કોઈપણ પ્રકારના વાંધા કે તકરાર ઉપસ્થિત કરવાના રહેશે નહીં.

(૪૭) સદરહુ મિલકતના વેચાણ દસ્તાવેજ પછીના તમામ પ્રકારના કરવેરા, મહેસુલ કે અન્ય ટેક્ષો તમો લખાવી લેનારે ભરવાના છે.

પરીશીષ્ઠ

રજીસ્ટ્રેશન ડિસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ** સબ-ડિસ્ટ્રીક્ટ **અમદાવાદ-૪ (પાલડી)** ના **વેજલપુર** તાલુકાના **ગામ મોજે જોધપુર**ની સીમમાં આવેલ **બ્લોક/સર્વે નં. ૫૪/૧** ની **ખાતા નં.** ૩૪૦ ની ૨૯૩૪ ચોરસમીટરની જમીન કે જેનો સમાવેશ **ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪ (વેજલપુર)** માં કરવામાં આવતાં ફાળવવામાં આવેલ **ફાઈનલ પ્લોટ નં. ૧૭૧** ની **૨૨૬૧ સ.ચો.મી.**ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીના ઉપયોગ વપરાશવાળી જમીન ઉપર આવેલ રહેણાંકના હેતુ માટેની ફ્લેટોની યોજના કે જે **"ESSENCE 171"** ના નામથી ઓળખાય છે, તે યોજનામાં આવેલા ફ્લેટો પૈકી **બ્લોક નં.......**ના **.......માળ** ઉપર આવેલ **ફ્લેટ નં. ......** વાળી મિલકત કે જેનું કારપેટ એરીયા મુજબનું ક્ષેત્રફળ **......... સ.ચો.મી.**નું છે. (**As per Rules of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016**) અને બિલ્ટ-અપ એરીયા મુજબનું બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ **.......... સ.ચો.વાર યાને કે .... સ.ચો.મી.**નું છે તથા સદરહુ યોજનાની સમગ્ર જમીન પૈકી વગર વહેંચાયેલા હક્ક હિસ્સાની .... **ચો.મી.** જમીન સહિતની **ફ્લેટ**ના બાંધકામવાળી મિલકત.

સદરહુ મિલકતના ખુંટચારની વિગત...

પુર્વે :-

પશ્ચિમે :-

ઉત્તરે :-

દક્ષિણે :-

એ રીતેના નંબર, માપ તથા ખુંટચાર વચલી મિલકત જેના અસલ હદ, હક્કો મુજબની તથા તે અંગેના બીજા જે જે હક્કો હોય તે તમામ હક્કો સહિતની તથા તેમાં આવેલ તમામ બાંધકામ સહિતની તથા ઈલેક્ટ્રીક ફીટીંગ્સ તથા સોસાયટીના તમામ હક્કો સહિતની તથા કોમન પ્લોટ સહિતની તથા બીજા જે અને જેવા કોમન હક્કો હોય તે તમામ હક્કો સહિતની તથા તેના ચાલ નિકાલના રસ્તા તથા રસ્તામાં થઈને વાહનોસહિત આવવા જવાના તેમજ લાવવા લઈ જવાના તથા નળ ગટરના પાઈપો નાંખવા નંખાવવા તેમજ વિજળી તાર ટેલીફોનના દોરડા લાવવા લઈ જવાના તથા વાપરવાના હક્કો સહિતની મિલકત.

(૪૮) સદરહુ ઉપરોક્ત જણાવેલ પરીશીષ્ઠ વાળી મીલકત બાબતે તમો લખાવી લેનારે અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર વિરૂધ્ધ રેરા કાયદાની જોગવાઈઓ સિવાય હિન્દુસ્તાનની કોઇપણ કોર્ટમાં કોઇપણ રીતે કોઇપણ પ્રકારની કાર્યવાહી કરવાની નથી યાને કે સદર બાનાખત/વેચાણ દસ્તાવેજ બાબતે દિવાની કોર્ટમા કે ફોજદારી કોર્ટમા કે લેબર કોર્ટમા કે ગ્રાહકસુરક્ષાની કોર્ટમા કે અન્ય કોર્ટમા કોઇપણ પ્રકારની કાર્યવાહિ અમો લખી આપનાર કંપની વિરૂધ્ધ કરવાને તમો લખાવી લેનાર હક્ક અધિકાર ધરાવતા નથી. તેમ છતા તેવુ કોઇપણ પ્રકારનુ કૃત્ય કે કાર્યવાહિ તમો લખાવી લેનાર દ્વારા કરવામા આવશે તો આ બાનાખતના આ પેરાને આધીન રદબાતલ યાને કે કેન્શલ ગણાશે. જે હકીકત તમો લખાવી લેનારને કબુલ,મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૪૯) સદરહુ યોજનામાં ગ્રાઉન્ડ ફલોર ઉપર ફોયર, જનરલ ટોઈલેટ, ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયા આપવામાં આવેલ છે. જેની સાચવણી કરવાની સંપુર્ણ જવાબદારી સદરહુ યોજનાના ફક્ત ફ્લેટના તમામ મેમ્બરોની છે અને રહેશે અને તેવા ફોયર, જનરલ ટોઈલેટ, ચીલ્ડ્રન પ્લે એરીયાનો ઉપયોગ સદરહુ યોજનાના ફક્ત ફ્લેટના મેમ્બરો કરી શકવાને હક્કદાર છે અને રહેશે.જે તમો લખાવી લેનારને કબુલ મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

(૫૦) રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ-૨૦૧૬ અંતર્ગત કોઈ ટેકનીકલી કે લીગલી ફેરફાર કરવાનો થાય કે સરકારી કે અર્ધસરકારી કચેરીના નિયમોમાં કોઈપણ ફેરફાર થાય અને તેના આધિન આ બાનાખતના કરારની શરતોમાં કોઈપણ ફેરફાર કરવાનો થાય તો બન્ને પક્ષકારોએ કબુલ, મંજુર રાખવાનો છે.

કરાર રદ કરવા બાબત :-

(૫૧) આ કરારની કોઈપણ જોગવાઈ, ઉક્ત અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ અથવા લાગુ પડવાપાત્ર અન્ય કાયદાઓ હેઠળ રદ કરવા અથવા બીનઅમલ પાત્ર બનવાનું નક્કી કરવામાં આવે તો આવી જોગવાઈઓ તે આ કરારના હેતુ સાથે અસંગત હોય એટલા પુરતી અને આ અધિનિયમ અથવા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ સાથે તે અનુરૂપ જરૂરી હોય તેટલા પ્રમાણમાં તે સુધારાયેલી અથવા રદ થયેલી ગણાશે અને આ કરારની બાકીની જોગવાઈઓ આ કરારમાં અમલ વખતે લાગુ પડતી હતી એ જ રીતે માન્ય અને અમલપાત્ર રહેશે.

વિવાદનું નિરાકરણ :-

(૫૨) આ વેચાણ દસ્તાવેજ/બાનાખતના પક્ષો વચ્ચેના કોઈપણ વિવાદનું સુમેળથી નિરાકરણ લાવવાનું રહેશે. કોઈ વિવાદનું નિરાકરણ સુમેળથી ન લાવી શકાય તો રીયલ એસ્ટેટ સંબંધી (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ તેને રેરાના સત્તા મંડળને મોકલવાના રહેશે.

SEVERABILITY

(૫૩) સદરહુ બાનાખતની કોઈપણ શરત રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની કોઈપણ જોગવાઈને પ્રતિકુળ રીતે અસર કરતી હશે તો તેવી તમામ શરતો રદ યાને કેન્સલ ગણી રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એક્ટ-૨૦૧૬ તથા અન્ય લાગુ પડતા કાયદાની જોગવાઈ અનુસાર તે શરત ગણવાની રહેશે અને બાકીની શરતો આ કરારમાં દર્શાવ્યા મુજબ માન્ય ગણવાની રહેશે.

(૫૪) અમો લખી આપનાર તથા કબુલાત એલ.એલ.પી. તથા તમો લખાવી લેનાર એમ ત્રણેય પક્ષકારો એકબીજાની સંયુકત સમજુતીથી આ બાનાખતના કરારની શરતોમાં ફેરફાર કરી શકશે.

એ રીતેનું આ બાનાખત અમોએ અમારી રાજીખુશીથી તથા અક્કલ હોંશિયારીથી કોઈના કોઈપણ જાતના દાબ દબાણ વગર કરી આપેલ છે. જે અમો લખી આપનાર/કબુલાત આપનાર તથા અમો લખી આપનારના હાલના તથા વખતો વખતના ડીરેક્ટરોને તથા કબુલાત આપનારના વખતો વખતના ભાગીદારો, એક્ઝીક્યુટરો, એટર્નીઓ, એડ્મીસ્ટ્રેટરો, એસાઇનીઓ, ટ્રાન્સફરીઓ, સક્સેસરો ઇત્યાદી સર્વેને સર્વે રીતે કબુલ, મંજુર અને બંધનકર્તા છે અને રહેશે.

ઉપર લખ્યું તે સહિ છે.

આજરોજ તારીખ .... માહે .... સને ૨૦૨૩ ના દિને શહેર અમદાવાદ મધ્યે.

અત્રે .... મતુ અત્રે .... શાખ

લખી આપનાર :-

"Zen Matrix Pvt. Ltd." એ નામની કંપનીના

વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ડીરેક્ટર

....

રશ્મિન મોહનલાલ મજીઠિયા

કબુલાત આપનાર :-

"AYAAN ABODE LLP" એ નામની એલ.એલ.પી.ના

વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

....

અલય દશરથભાઈ પટેલ

સાક્ષી :-

....

....

રજીસ્ટ્રેશન અધિનિયમની કલમ-૩૨ (અ) મુજબનું પરીશીષ્ઠ

ફોટો **અંગુઠાનું નિશાન**

લખી આપનાર :-

"Zen Matrix Pvt. Ltd." એ નામની કંપનીના

વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ડીરેક્ટર

……………………………

રશ્મિન મોહનલાલ મજીઠિયા

કબુલાત આપનાર :-

"AYAAN ABODE LLP" એ નામની એલ.એલ.પી.ના

વતી અને તરફથી તેના વહીવટ કર્તા ભાગીદાર

……………………………

અલય દશરથભાઈ પટેલ

લખાવી લેનાર :-

………………………………….