વેચાણ કરાર(કબજા રહીત)

આ વેચાણ કરાર આજરોજ તા........./........./૨૦૨૧ ના રોજ **રાજકોટ** મુકામે નીચે બે પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે કે,

પ્રથમ પક્ષકાર/લખી આપનાર :–

નંદનવન બિલ્ડકોન LLP ના વહીવટકર્તા ભાગીદારો

(૧) શ્રી પંકજ હરેશભાઈ જોશી, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૪૮, ધંધો : વેપાર,
રહે. ફ્લેટ નં.૨૦૧, નંદન રેસીડેન્સી, બીજો માળ, અંબીકા પાર્ક, ૮૦ ફુટ રોડ, શ્યામલ સ્કાય સામે, જીવરાજ પાર્ક પાસે, નાનામવા રોડ, રાજકોટ.

(૨) શ્રી નીરવ અશોકભાઈ ભાલોડી, ધર્મે : હિન્દુ, ઉ.વ.આ.૨૬, ધંધો : વેપાર,
રહે. ફ્લેટ નં.૪૦૧, નંદન રેસીડેન્સી, ચોથો માળ, અંબીકા પાર્ક, ૮૦ ફુટ રોડ, શ્યામલ સ્કાય સામે, જીવરાજ પાર્ક પાસે, નાનામવા રોડ, રાજકોટ.

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ પ્રથમ પક્ષકાર **"પ્રમોટર"** અથવા વિકાસકર્તા તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.) (જે શબ્દનો પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉતરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

અને

બીજા પક્ષકાર/લખાવી લેનાર :–

(૧) શ્રી ...., ઉ.વ.આ........., ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવ : ....,

(૨) શ્રી ...., ઉ.વ.આ........., ધર્મે : હિન્દુ, વ્યવ : ....,

રહે. ....

પીન કોડઃ ....

(હવે પછી અહીં જેમનો ઉલ્લેખ બીજા પક્ષકાર **"એલોટી"** તરીકે કરવામાં આવ્યો છે.)(જે શબ્દનો પ્રયોગમાં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરૂધ્ધ ન હોય તો તે શબ્દમાં ઉતરાધિકારી, વહિવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

પ્રમોટર–વિકાસકર્તા તથા એલોટીને સંયુકત રીતે "પક્ષકારો" તથા વ્યકિતગત રીતે "પક્ષકાર" તરીકે ઓળખવામાં આવશે.

(ક) ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.૨૪૮ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૧૭ થી ૨૦** મળી કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૭૧૯–૨૦** ઉપર આવેલ લો–રાઈઝ ઈમારતો કે જે **"નંદન હીલ્સ"** ના નામથી ઓળખાય છે. તે બહુમાળી લો–રાઈઝ ઇમારતો અમારી ભાગીદારી પેઢીની માલીકીની, કબજા, ભોગવટાની તેમજ કોઈપણ પ્રકારના ગીરો બોજા વગરની આવેલ છે.

સદરહું **પ્લોટ નં.૧૭** તથા **પ્લોટ નં.૧૮** ની કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૩૩૪–૩૪** અમોએ અમારી પેઢીના નામ જોગના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૫૫૦૧ તા.૦૫/૦૮/૨૦૧૯ થી શ્રી નરેન્દ્રભાઈ મગનલાલ સોલંકી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તથા **પ્લોટ નં.૧૯** ની જમીન **ચો.મી.આ.૧૬૭–૧૭** અમોએ અમારી પેઢીના નામ જોગના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૫૫૦૦ તા.૦૫/૦૮/૨૦૧૯ થી શ્રી નરેન્દ્રભાઈ મગનલાલ સોલંકી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. તથા **પ્લોટ નં.૨૦** ની જમીન **ચો.મી.આ.૨૧૭–૬૯** અમોએ અમારી પેઢીના નામ જોગના વેચાણ દસ્તાવેજ અનુ. નં.૫૪૯૯ તા.૦૫/૦૮/૨૦૧૯ થી શ્રી નરેન્દ્રભાઈ મગનલાલ સોલંકી પાસેથી ખરીદ કરેલ છે. અને એ રીતે સદરહું કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૭૧૯–૨૦** અમારી ભાગીદારી પેઢીની માલીકી અને કબજા ભોગવટાની થયેલ છે.

ત્યારબાદ સદરહું **પ્લોટ નં.૧૭** તથા **પ્લોટ નં.૧૮** ની કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૩૩૪–૩૪** ઉપર અમોએ રેસીડેન્શીયલ બહુમાળી ઈમારતનું બાંધકામ કરવા અન્વયે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો.માં અરજી કરતા, તેઓના બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક ૧૦૧૧ તા.૨૪/૧૦/૨૦૧૯ થી બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. તથા **પ્લોટ નં.૧૯** તથા **પ્લોટ નં.૨૦** ની કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૩૮૪–૮૬** ઉપર અમોએ રેસીડેન્શીયલ બહુમાળી

ઈમારતનું બાંધકામ કરવા અન્વયે રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો.માં અરજી કરતા, તેઓના બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક ૧૦૧૦ તા.૨૪/૧૦/૨૦૧૯ થી બીલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. અને તે અનુસાર અમોએ સદરહું બન્ને બહુમાળી ઈમારતોનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. જે સમગ્ર પ્રોજેકટને અમોએ **"નંદન હીલ્સ"** નામ આપેલ છે. (જેમાં પ્લોટ નં.૧૯ તથા ૨૦ ની જમીન ઉપર **"યુનીટ–એ"** તથા પ્લોટ નં.૧૭ તથા ૧૮ ની જમીન ઉપર **"યુનીટ–બી"** નું બાંધકામ કરેલ છે.) અને **નંદનવન બિલ્ડકોન LLP ના** નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીના તમામ ભાગીદારો અવાર–નવાર એકી સાથે હાજર રહી શકે તેમ ન હોય, વહીવટી સરળતા ખાતર, એલ.એલ.પી. બોર્ડના તા..................... ઠરાવ મુજબ આ પેઢીના બે ભાગીદારો **શ્રી પંકજ હરેશભાઈ જોશી, તથા શ્રી નીરવ અશોકભાઈ ભાલોડી**ને વહીવટ કે વેચાણ કરવાની સતા આપેલ છે.

સદરહું પરીયોજના **"નંદન હીલ્સ"** ના વેચાણ થયા સિવાયના તમામ ફ્લેટસ અમો વેચનાર ભાગીદારી પેઢીના માલીકી અને કબજા, ભોગવટાની આવેલ છે. પ્રમોટર પ્રોજેકટવાળી જમીનના સંપુર્ણ કબજેદાર અને કાયદેસરના કબજેદાર તથા માલીક છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન(જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે.) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે.

(ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના/પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપુર્ણ અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરન હકક, ઈલાખા તથા હકક, હિત સંબંધિત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપુર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે તેમાં (પ)–પાંચ માળની બહુમાળી ઈમારતોનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે. આ પરિયોજનાને **"નંદન હીલ્સ"** ના નામથી ઓળખવામાં આવશે.

(ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના/પ્રોજેક્ટ માટેના **પ્લોટ નં.૧૭** તથા **પ્લોટ નં.૧૮** ની કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૩૩૪–૩૪** ઉપર રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો.ના બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક ૧૦૧૧ તા.૨૪/૧૦/૨૦૧૯ થી તથા **પ્લોટ નં.૧૯** તથા **પ્લોટ નં.૨૦** ની કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૩૮૪–૮૬** ઉપર રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો.ના બાંધકામ પરવાનગી ક્રમાંક ૧૦૧૦ તા.૨૪/૧૦/૨૦૧૯ થી મેળવી બે અલગ અલગ બિલ્ડીંગ પ્લાન મંજુર કરાવેલ છે. તથા પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે, મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાનમાં "રેરા" કાયદાની કલમ–૧૪ મુજબ તથા અન્ય જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેના અનુપાલન સિવાય કોઈ અનધિકૃત ફેરફાર નહિ કરે.

(ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે **રજી. નં................................ તા......................** થી નોંધણી કરાવેલ છે. તે નોંધણી પ્રમાણપત્રની નકલ આ સાથે જોડાણ–(૧) માં રજુ છે.

(ચ) એલોટીએ માંગણી કરવાથી પ્રમોટરે પ્રોજેકટની જમીન/બાંધકામ પ્લાન યોજના, નિર્દિષ્ટ હકીકતો જે પ્રમોટરના આર્કિટેકટ **શ્રી ભાવેશ પટેલ** તથા સ્ટ્રકચર એન્જીનિયર **શ્રી સંજય ઉજીયા** દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે, તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરેલ છે / કરવામાં આવશે તેના માલીકી બાબતે હકક ઈલાખા(ટાઈટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા મહેસુલી દફતર(ગામ નમુના વિગેરે) ના ઉતારા અથવા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલ તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઈટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

(જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવવામાં આવેલ લે–આઉટ પ્લાન/પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઈ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સતામંડળ દ્વારા મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન/ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવેલ છે. તથા એલોટીને તે બાબતે સંપુર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત(પ્લાન અને સ્ટેશીફીકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષચર–૨ માં રાખેલ છે.

(ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે સુચિત પ્રોજેકટનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે તે નિયતસરનું બાંધકામ પુર્ણ થયેથી/થયેલ હોય મકાન વપરાશનો દાખલો મેળવવામાં આવશે/મેળવેલ છે.

(ટ) એલોટીએ તેના તા............... ના પત્રથી **"નંદન હીલ્સ"** માંહેથી પ્લોટ નં............... ઉપર આવેલ **યુનિટ–..........** માંહેના **............** ફલોરમાં આવેલ **ફલેટ નં............** નો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....**, ચો.ફુટ આ............., કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............. તથા અવિભાજય હિસ્સાની જમીન ચો.મી.આ........... આવેલ છે. તે ફલેટ ખરીદ કરવા ઈચ્છા વ્યકત કરેલ છે.

(ઠ) એલોટીને **"નંદન હીલ્સ"** માંહેથી પ્લોટ નં............... ઉપર આવેલ **યુનિટ–..........** માંહેના **............** ફલોરમાં આવેલ **ફલેટ નં............** નો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....**, ચો.ફુટ આ............., કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............. તથા અવિભાજય હિસ્સાની જમીન ચો.મી.આ.......... આવેલ છે. તે ફલેટ તે સાથે લાગુ પડતા કાયદા મુજબ "રેરા" કાયદાની કલમ–ર ના ખંડ 'એન' મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હકક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે પરિશિષ્ટ–૧ માં આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–ર માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. પરિશિષ્ટ–ર માં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોકત જણાવેલ કારપેટ એરીયાનો અર્થ એપાર્ટમેન્ટનો ચોખ્ખો વપરાશ યોગ્ય ક્ષેત્રફળ છે. તેમાં આંતરીક ભાગલા પાડતી દિવાલના ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ થશે. પરંતુ તે ક્ષેત્રફળમાં તેમાં બહારની દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ વિગેરેનો સમાવેશ નહી થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહી થાય.

(ડ) પક્ષકારો અરસ–પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટી યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક–બીજાને બાહેંધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાના અમલને આધીન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકિક થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુંરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ–પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા "ઠ" માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહું કાયદાની કલમ–૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા–૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે. તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ–પરસ રજુઆત, શરતો ખાત્રી વચન તથા અત્રે સમાવિષ્ટ થયેલ છે તે તથા અન્ય યોગ્ય વિચારણા હેઠળ બાબતોને ધ્યાનમાં લઈને બન્ને પક્ષકારો નીચે મુજબ કબુલ થાય છે.

શરતો::–

(૧)

(૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધીન ઉપરોકત ફકર–"ઠ" માં દર્શાવેલ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબુલ થાય છે. તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે. જેનું જમીન સહિત એપાર્ટમેન્ટનું પરિશિષ્ટ–૧ માં સંપુર્ણ વર્ણન આપેલ છે. તથા પરિશિષ્ટ–ર માં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે. પરિશિષ્ટ–૩ માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે. એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત(એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સહીત) બાંધકામના ખર્ચનો, એપાર્ટમેન્ટના સામાન્ય વિજળી કરણ વિગેરે.. તથા પ્રોજેકટમાં સામાન્ય વિસ્તારમાં પુરી પાડવામાં આવતી અન્ય અગ્નિશામક સુવિધાઓ તથા તમામ સામાન્ય સુવિધા તથા સગવડતાઓના (બેઝીક કોમન ફેસીલીટી અને એમીનીટીઝ) ખર્ચનો સમાવેશ થશે.

પરંતુ એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડીપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટર તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

(૧.ર) કારપેટ એરીયા આધારીત એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના કારપેટ એરીયા **ચો.મીટર આ...........** ની કુલ કિંમત **₹......................–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા** થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સા તરીકે

૧::બાલ્કની

ર::ખુલ્લી અગાસી

મળી કુલ કારપેટ એરીયા **ચો.મી.આ..........** ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની ઉધડી કુલ અવેજની રકમ **₹......................–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા** થાય છે.

(૧.૩) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી લે–આઉટ મુજબ બાંધવામાં આવી રહેલ ....––... બેઝમેન્ટ અને/અથવા સ્ટીલ્ટ અને/અથવા ...––...... પોડીયમ ખાતે આવેલ ....––.... નંબરની ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યા રૂા....––––.... ની કિંમતે ખરીદવા સંમત થાય છે. અને પ્રમોટર તે મુજબની ખુલ્લી પાર્કિંગની જગ્યા, તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

(૧.૪) એલોટી આથી પ્રમોટર પાસેથી, લે–આઉટ મુજબ બાંધવામાં આવી રહેલ ....–––.... બેઝમેન્ટ અને/અથવા સ્ટીલ્ટ અને/અથવા ....–––.... પોડીયમ ખાતે આવેલ .....–––..... નંબરની કવર કરવામાં આવેલી પાર્કિંગની જગ્યા રૂા....–––.... ની કિંમતે ખરીદવા સંમત થાય છે. અને પ્રમોટર તે મુજબની કવર કરવામાં આવેલી પાર્કિંગની જગ્યા, તે મુજબની કિંમતે એલોટીને વેચવા સંમત થાય છે.

(૧.૫) સંપુર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ, અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ અધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જના કારણે હોય અને/અથવા વખતો વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરે છે. પ્રમોટર બાહેંધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમાની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે. તથા તે ત્યારબાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

(૧.૬) (ક) એલોટીએ આ કરારમાં સહી કરતા પહેલા/કરતી વખતે **₹......................–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરા** (૧૦% કરતા વધારે નહી) એડવાન્સ તરીકે રકમ ચુકવી છે.

એડવાન્સ તથા અવેજની રકમ

₹.................–૦૦ અંકે રૂપિયા .... પુરાનો .... બેંક, ... શાખાના ચેક નં.................., તા.................. ના રોજ આપેલ છે.

એલોટી બાકી રહેતા અવેજની રકમ નીચેની વિગતે ચુકવી આપશે.

૧ ₹......................–૦૦(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૩૦% કરતા વધારે નહી) સેલ એગ્રીમેન્ટ રજીસ્ટર્ડ થયા બાદ ૧૫ દિવસમાં ચુકવવાના રહેશે.

૨ ₹......................–૦૦(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૪૫% કરતા વધારે નહી) ઈમારતનું અથવા વિંગનું અથવા તમોને એલોટ કરેલ ફલેટનું પ્લીન્થ લેવલ સુધીનુ કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૩ ₹......................–૦૦(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૭૦% કરતા વધારે નહી) સ્લેબ લેવલ(આર.સી.સી. વર્ક) સુધીનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૪ ₹......................–૦૦(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૭૫% કરતા વધારે નહી) ફલેટની દિવાલો, અંદરનું પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, બારી–બારણાનું કામ પુરૂ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૫ ₹......................–૦૦(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૮૦% કરતા વધારે નહી) સેનેટરી ફીટીંગ્સ, સીડી, લીફટ, ફલોર લેવલ સુધીનું કામ પર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૬ ₹......................–૦૦(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૮૫% કરતા વધારે નહી) પ્લમ્બીંગ, બહારનું પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, વોટર પ્રુફિંગ સાથેની અગાસીનું કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૭ ₹......................–૦૦(અંકે રૂપિયા .... પુરા) (કુલ એમાઉન્ટના ૯૫% કરતા વધારે નહી) લીફટ, પાણીના પંપ, ઈલેકટ્રીક કનેકશન વિગેરે કામ પુર્ણ થયે ચુકવવાના રહેશે.

૮ બાકી રહેતા અવેજની રકમ ₹......................–૦૦(અંકે રૂપિયા .... પુરા) કંપ્લીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યે ફલેટનો કબજો સોંપતી વખતે ચુકવવાના રહેશે.

સદરહું તમોને વેચાણ આપવા નકિક કરેલ ફલેટ વાળી ઈમારતનું કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ રાજકોટ મ્યુનિ. કોર્પો. દ્વારા ક્રમાંક નં.......... તા.................. થી ઈશ્યુ કરેલ છે. આથી સદરહું ફલેટનો બાકી રહેતો અવેજ આજથી દિવસ ....(.......) સુધીમાં અમો વેચનારને ચુકવી આપવાનો રહેશે.

ચુકવણીની પધ્ધતિ :–

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાની આધીન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે "રેરા" ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઈ ચેક/ડ્રાફ્ટ દ્વારા અથવા ડીજીટલ ટ્રાન્ઝેકશન દ્વારા કોઈપણ બેંક મારફતે(લાગુ પડે તે મુજબ) **"નંદનવન બિલ્ડકોન LLP"** ના નામથી ચાલતી ભાગીદારી પેઢીની તરફેણમાં રાજકોટ મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.

પરંતુ જો એલોટી ચુકવવાપાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવાપાત્ર રકમ ઉપર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનો કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ(MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા પ્રમાણે વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૧.૬) (ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારના ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ જી.એસ.ટી., સર્વિસ ટેક્ષ તથા અન્ય કરવેરા વિગેરે... જે પ્રમોટર બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો એપાર્ટમેન્ટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહિં થાય.

(૧.૭) પ્રમોટરે જડીત વસ્તુ(ફીક્ષ્ચર)ફીટીંગ એમેનીટી વિગેરે... આપેલ છે. પરંતુ પ્રમોટર કાયદાની જોગવાઈને આધીન રહીને સાધારણ ફેરફાર કે પરિવર્તન કરશે અથવા એલોટીને જરૂર જણાય તે મુજબ સામાન્ય ફેરયાર કે પરિવર્તન કરી શકશે. ફલોરીંગ તથા સેનેટરી ફીટીંગ તથા અન્ય સુવિધાઓની સામગ્રી પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ પ્રમાણે તથા આઈ.એસ.આઈ. ના માનસ પ્રમાણે ઉપયોગ કરશે. જોડાણ–૨.

(૧.૮) (માત્ર એપાર્ટમેન્ટને લગતું) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ એલોટીને સોંપવામાં આવેલ આખરી કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર પુષ્ટિ કરશે. તથા ૩% ની મર્યાદામાં રહીને ફેરફારની વિગત પુરી પાડયા બાદ સક્ષમ અધિકારી દ્વારા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર આપવામાં આવશે. કારપેટ એરીયાની પ્રમોટર દ્વારા પુષ્ટિ થયા બાદ સંપુર્ણ કિંમતની ફેરગણતરી કરવામાં આવશે.

કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કુલ કિંમતની પ્રમોટર દ્વારા કન્ફર્મ થયા બાદ કારપેટ એરીયાની ચુકવવાપાત્ર કિંમતમાં ફેરગણતરી કરવામાં આવશે. જો ઠરાવેલ મર્યાદા કરતા ઓછો કરપેટ એરીયા હશે તો પ્રમોટર નિયમમાં ઠરાવ્યા પ્રમાણે ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનો કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ(MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા મુજબ ઠરાવેલ પિસ્તાલીસ દિવસની મર્યાદામાં વધારાની વસુલાત કરેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત કરશે. એલોટીને એલોટ કરેલ કારપેટ એરીયામાં વધારો હશે તો પ્રમોટર ચુકવવાની યોજના હેઠળ ત્યાર પછીના હપ્તામાં તે માંગણી કરશે. આ તમામ નાણાકીય ગોઠવણી કરારના ખંડ નં.(૧.૪) માં કબુલ કર્યા મુજબ કરવામાં આવશે.

(૧.૯) પ્રમોટર દ્વારા એવી સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે તથા એલોટી દ્વારા કબુલ કરવામાં આવે છે કે,

એ:: એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની સંપુર્ણ માલીકી રહેશે.

બી:: સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, ગેરેજ/બંધ પાર્કિંગ તે સહિત (એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ)ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજય એમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવુ કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે તે તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હકક એલોટીનો હકક જે અવિભાજય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઈ શકશે નહી.

(૧.૧૦) પ્રમોટર દ્વારા સહકારી મંડળીના કાયદા હેઠળ/કંપનીના કાયદા હેઠળ એસોસીએશનની/ મંડળીની પ્રમોટર જે નામ આપે તે મુજબ સંસ્થાની નોંધણી માટે કાર્યવાહી કરવામાં આવે ત્યારે તથા તેની રચના માટે

અરજી/ડિકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા તેની નોંધણી માટે એલોટીને મોકલવામાં આવે ત્યારે તેણે તમામ અરજી/સોગંદનામા તથા અન્ય જરૂરી તમામ દસ્તાવેજો સાત દિવસમાં સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરવાના રહેશે. જેથી પ્રમોટર તે અરજી વિગેરે... એલોટીના સામાન્ય સંસ્થાની નોંધણી માટે યોગ્ય સમયમાં રજુ કરી શકે, અન્ય સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા તકરાર લઈ શકશે નહી.

(૧.૧૧) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી(જેવીકે જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સતાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકિય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે... તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ ખર્ચાઓ એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો તબદીલ કરતા પહેલા ચુકવી આપવા માટે પ્રમોટર કબુલ થાય છે. જો પ્રમોટર એલોટી પાસેથી એકઠા કરેલ ખર્ચની રકમ, અથવા કોઈ જવાબદારી, ગીરો લોન કે તેના પર વ્યાજ, તબદીલ કરતા પહેલા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, મિલ્કતની તબદીલી કર્યા પછી પણ તે તેવા પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ(જો હોય તો) જે સતાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સતાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે તે જવાબદાર રહેશે.

(૨.૧) પ્રમોટરને કરવામાં આવેલ તમામ ચુકવેલ રકમ એલોટી પાસે વ્યાજબી રીતે લેણા પાત્ર હોય તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ વસુલ કરવા/સરભર કરવા માટે એલોટી આથી પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. પ્રમોટર પોતાની વિવેકબુધ્ધિ અનુંસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો/માંગણી/અથવા સુચના આપી શકશે નહી.

(૨.૨) સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમય એ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર સમય પ્રકને વળગી રહીને પ્રોજેકટ પરિપુર્ણ કરશે અને ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મળ્યા બાદ(જે લાગુ પડે તે મુજબ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનને સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે. તેવી જ રીતે એલોટી પણ હપ્તા તેમજ અન્ય દેવાપાત્ર રકમ તથા કરાર હેઠળ જવાબદારી પણ બાંધકામ પુરૂ થયાની સાથે જ તમામ રકમ ખંડ નં.(૧.૪)(ક) ની જોગવાઈ મુજબ ચુકવી આપશે.

પરંતુ, જો મકાન પુરૂ થઈ ગયુ હોય તથા ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર અથવા કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટમાં સરકારી વહીવટ કારણોસર ઢીલ થાય તેમ હોય તો પ્રમોટર એલોટીને કબજો સંભાળવા જાણ કરશે, ત્યારે કબુલ કરે છે કે તે તમામ અવેજ તથા અન્ય ચાર્જ ટેક્ષ વિગેરે... ચુકવીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવી લેશે. પ્રમોટર કબુલ કરે છે કે, ત્યારબાદ વહેલી તકે પ્રમાણપત્ર મેળવશે.

(૩) પ્રમોટર આથી જાહેર કરે છે કે, પ્રોજેકટની જમીનના સંબંધમાં આજની તારીખ પ્રમાણેનો ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ (એફ.એસ.આઈ.) માત્ર **૧૨૯૪.૫૬ ચો.મી.**(જેમાં પ્લોટ નં.૧૭+૧૮ ની FSI ૬૦૧.૮૧૨ ચો.મી. તથા પ્લોટ નં.૧૯+૨૦ ની FSI ૬૯૨.૭૪૮ ચો.મી. છે.) જ છે અને પ્રમોટરે વિકાસ નિયંત્રણ નિયમન (ડેવલોપમેન્ટ કંટ્રોલ રેગ્યુલેશન)માં જણાવાયા મુજબની જુદી જુદી યોજનાઓનો અમલ કરીએ અથવા વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમના સદરહું પ્રોજેકટને લાગુ પડતા ફેરફાર ઉપર ભવિષ્યમાં મેળવી શકાય તેવી વધારેલી એફ.એસ.આઈ.(FSI-Floor Space Index) ની અપેક્ષાને આધારે, પ્રમિયમની અથવા ઈન્સેન્ટીવ એફ.ઓસ.આઈ. તરીકે ઉપલબ્ધ એફ.એસ.આઈ.ની ચુકવણી પર મળતા ટી.ડી.આર. અથવા એફ.એસ.આઈ. નો લાભ મેળવીને **૧૯૩૭.૩૯ ચો.મી.** (જેમાં પ્લોટ નં.૧૭+૧૮ ની FSI ૮૯૮.૨૯ ચો.મી. તથા પ્લોટ નં.૧૯+૨૦ ની FSI ૧૦૩૯.૧૦ ચો.મી. છે.)ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષનો ઉપયોગ કરવાનું આયોજન કરેલ છે. પ્રમોટરે, સદરહું પ્રોજેકટની જમીન ઉપર પોતે લાભ લેવા ધારેલા **૧૯૩૭.૩૯ ચો.મી.** (જેમાં પ્લોટ નં.૧૭+૧૮ ની FSI ૮૯૮.૨૯ ચો.મી. તથા પ્લોટ નં.૧૯+૨૦ ની FSI ૧૦૩૯.૧૦ ચો.મી. છે.) ના ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કર્યો છે. અને એલોટીએ, સુચીત એફ.એસ.આઈ.નો લાભ મેળવીને પ્રમોટરે કરવાના એપાર્ટમેન્ટના સુચીત બાંધકામ અને વેચાણને

આધારે અને જાહેર કરેલો સુચીત એફ.એસ.આઈ. લાભ ફકત પ્રમોટરને મળેલ છે તેવી સમજુતીના આધારે સદરહું ફ્લેટ ખરીદવાનું કબુલ કરેલ છે.

(૪.૧) પ્રમોટર પ્રોજેકટ પુરો કરવા માટેના અને એલોટીને ફ્લેટનો કબજો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને–જેઓ આ પ્રોજેકટમાંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી–કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે, એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમો પર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનો કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ(MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવા સંમત થાય છે. એલોટી, તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેઠળ પ્રમોટરની લેણી નીકળતી અને ચુકવવાપાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનો કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ(MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકાના દરે વ્યાજ સાથે પ્રમોટરને ચુકવવા સંમત થાય છે.

(૪.૨) પ્રોજેક્ટ/એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામઃ–

પ્રમોટર દ્વારા એપાર્ટમેન્ટ/પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો(સ્પેશીફીકેશન) એફ.એ.આર.(એફ.એસ.આઈ.) એલોટીને જોયેલ છે, તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ અધિકારીએ મંજુર કરેલ ફલોર પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન વિગેરે... નો એલોટીએ સ્વીકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે, મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાન મુજબ વેચાણ કરવામાં આવશે તથા જાહેર કરેલ એફ.એસ.આઈ. ની માલીકી માત્ર પ્રમોટરની રહેશે.

(૦૫) કબજાની કાર્ય પધ્ધતી :–

(૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT :–

પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટનો કબજો **તા.૩૦/૦૯/૨૦૨૨** ના રોજ અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે પ્રોજેકટ પુર્ણ કરવામાં તથા એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ સોંપવામાં નિષ્ફળ નિવડે તથા એલોટીને જો તે પ્રોજેકટમાંથી પોતાનો ફ્લેટ રદ ન કરવો હોય તો પ્રમોટર કબજો સોંપી આપે ત્યાં સુધી તેને મળેલી તમામ રકમ ઉપર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનો કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ(MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણામાં ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિદ્યમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જીનો કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ(MCLR), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયાના પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

પરંતુ લડાઈ, અછત, અગ્નિ, સાયકલોન, ધરતીકંપ અથવા કોઈ કુદરતી અકસ્માતના કારણે સ્થાવર મિલકતના પ્રોજેકટનો નિયમીત વિકાસ શકય ન હોય તેમજ સરકાર, કોઈ જાહેર સક્ષમ સતાધિકારી અથવા કોઈ કોર્ટની સુચના હુકમ, નિયમ કે જાહેરાતના કારણે પાલનમાં મોડુ થાય તેમ હોય તો એલોટી કબુલ કરે છે કે તો પ્રમોટર કબજાની સોંપણીના સમય માટે સમય મર્યાદામાં વધારો કરવા હકકદાર રહેશે.

(૫.૨) સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર(મકાન વપરાશનો દાખલો) મેળવ્યા બાદ પ્રમોટર આ કરારની શરતો મુજબ પ્રમોટર ૩–મહીનાની અંદર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો લેવા લેખીત સુચના (નોટીસ) આપશે અને ૧૫–દિવસમાં કબજો સંભાળી લેવાની લેખીત જાણ કરશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સોંપી આપશે.

પરંતુ મકાનનું સંપુર્ણ બાંધકામ થઈ ગયેલ હોય તથા માત્ર કમ્પલીશન/મકાન વપરાશ દાખલો બાકી હોય ત્યારે જો એલોટી દાખલો(પ્રમાણપત્ર) આવે તે પહેલા કબજો સંભાળી લેવા ઈચ્છા ધરાવે તથા તે મુજબ પ્રમોટરને લેખીત જાણ કરે ત્યારે એલોટીએ મેઈન્ટેનન્સની તમામ અનામતની તેમજ ચાલુ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની રકમ જેવી કે, જમીન ખર્ચ, જમીન ભાડુ, મ્યુનિસીપલ અથવા સ્થાનીક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ તથા નોંધણી માટે જરૂરી સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ફી, વકીલાત તથા અન્ય ખર્ચ પ્રમોટરને ચુકવી ત્યારબાદ દસ્તાવેજની નોંધણી કરાવીને અને એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સંભાળી શકશે.

(૫.૩) પ્રમોટરના ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હકકને કોઈ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર રકમ તેમજ પ્રમાણસર કરવેરાની રકમ વિગેરે... ના હપ્તા ચુકવવામાં ૩–સતત ડીફોલ્ટ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને બુકીંગ રકમ બાદ કરી બાકીની રકમ એલોટીને પરત કરશે અને આ કરાર તેમજ વ્યાજની જવાબદારી રદ થશે.

પરંતુ, તે પહેલા પ્રમોટર એલોટીને તેને આપેલ સરનામે રજી. ટપાલથી અથવા આપવામાં આવેલ ઈ–મેઈલ સરનામે પંદર(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઈરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહી આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર(કબુલ થયા પ્રમાણે નુંકશાની તથા અન્ય હિસબા સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટરને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી(તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ(૩૦) દિવસમાં જે હપ્તા ચુકવાયા હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

એલોટી કબુલ થાય છે કે તથા કન્ફર્મ થાય છે કે પ્રમોટર દ્વારા કુદરતી આફતના કારણે પ્રોજેકટનો અમલ થઈ શકે તેમ ન હોય તો આ એલોટમેન્ટ રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા પ્રમોટર તે (રદ થયાની) તારીખથી ૪૫(પીસ્તાલીસ) દિવસમાં મેળવેલ સંપુર્ણ રકમ એલોટીને પરત કરશે. એલોટીએ ચુકવેલ રકમ પરત થયા બાદ, એલોટી, કબુલ થાય છે કે તેઓ પ્રમોટર વિરૂધ્ધ કોઈ હકક, દાવો વિગેરે... રહેશે નહી અને પ્રમોટર આ કરાર હેઠળની તમામ જવાબદારી તથા બાહેંધરીથી મુકત તેમજ છુટા થશે.

(૫.૪) CANCELATION BY ALLOTEE :–

કાયદાની જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટમેન્ટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.

પરંતુ, એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઈ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ એડવાન્સ આપેલ રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. એડવાન્સ આપેલ રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પીસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

(૦૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APARTMENT) એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા:–

(૬.૧) એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતિપુર્તિ, બાહેંધરી અને આ કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી–૧૫ (પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઈ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ જાય તો જોગવાઈ પ્રમાણે એલોટી–૧૫(પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ થશે.

(૬.૨) POSESSION BY THE ALLOTEE :–

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, ઓકયુપન્સી પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ તથા એલોટીઓને એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટર તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર(કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનિક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સતાધિકારીને સોંપી આપશે.

(૦૭) REPRESENTATION AND WARRANTES OF THE PROMOTER:

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી:–

પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે અને ખાતરી આપે છે.

(એ) પ્રમોટર પાસે જમીનના ચોખ્ખા અને માર્કેટેબલ ટાઈટલ છે, તથા જમીનનો વિકાસ કરવા માટે તમામ જરૂરી અધિકાર ધરાવે છે, તથા તેમજ પ્રમોટર પ્રોજેકટની જમીનનો સુવાંગ તથા ખરેખર કાયદેસરનો કબજો ધરાવે છે.

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટનો વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સતાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હકક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પુર્ણ કરવા માટે સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેક્ટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેક્ટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે ફ્લેટ સંબંધીત કોઈ કાનુંની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઈ) પ્રોજેક્ટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ પ્લોટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય તથા અમલી છે તથા કાનુંની રીતે યોગ્ય પ્રક્રિયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા પ્રોજેક્ટ, જમીન, મકાન, એપાર્ટમેન્ટ, ફ્લેટ તથા સમાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુંપાલન કરી રહયા છે તથા હંમેશા કરશે.

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે, અને તેણે કોઈપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઈ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હકક, ઈલાખા, તથા હિતને બાધ આવે કે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેક્ટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઈપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર/વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઈ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી જેથી આ કરાર હેઠળના એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ સંબંધી હકકોને અસર થાય કે હાની થાય.

(એચ) આ કરાર હેઠળ વિચારણા કરેલ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ એલોટીને વેચાણ કરવા અંગે પ્રમોટરને કોઈ જાતનું બંધન નથી તેવી પ્રમોટર આથી ખાત્રી આપે છે.

(આઈ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સમાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેક્ટની જાળવણી સાચવણી લઈ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેક્ટમાં જરૂરી સેવા પુરી પાડવા માટે તથા તેની જાળવણી સાચવણી માટે પ્રમોટર જવાબદાર રહેશે.

(કે) પ્રમોટરે, સરકારી માંગણુ, દેણગી(ચાર્જ) કરવેરા તથા અન્ય રકમ લેવી, ભારણ, પ્રીમીયમ, ડેમેજ, અને/અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે.. જે કોઈ પ્રોજેક્ટ સંબંધી ચુકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સતાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે. તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેક્ટ સબંધીત સરકાર અથવા અન્ય કોઈ સ્થાનીક મંડળ કે સતાધીકારી અથવા કોઈ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડીનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઈપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઈ નોટીસ મળેલ નથી.

(૦૮) એલોટી/પોતે અથવા/જે કોઈ વ્યકિત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,

(એ) એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

(બી) એલોટી પોતાના એપાર્ટમેન્ટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઈ પદાર્થ રાખશે નહી. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે મકાનના કોઈપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થયા તો તેની ક્ષતિ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

(સી) એપાર્ટમેન્ટના આંતરીક સમારકામ તથા તેના યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સબંધીત સ્થાનીક સતા કે સતાધીકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરે...નો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

(ડી) એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઈ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો કબજો સ્વીકાર્યા બાદ તેના એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની જાળવણી સાચવણી માટે એલોટી જાતે સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેના પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઈ કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે એપાર્ટમેન્ટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partitions)ગટર, મોરી, પાઈપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને(Appurtenaces) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઈ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતિમાં રાખશે.

(ઇ) એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા મકાન નો ટેકો, છાપરા વિગેરે...કોઈ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાહેંધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી સ્વીકારે છે કે, તે મકાનના મોખરાના ભાગ ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા મકાનના બાહીંય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઈપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બાહિંય વિભાગના દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહી કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઈપણ જાતનો ફેરફાર નહી કરે.

(એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઈ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહિં અથવા ફેંકશે નહિ.

(જી) મકાનને સબંધીત સ્થાનીક સતાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી ૧૫(પંદર) દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

(એચ) સ્થાનીક સતા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઈ જાહેર સતાએપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના વપરાશ માટે અથવા અન્ય હેતુ માટે સ્થાનીક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રીમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઈ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

(૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-

એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના દસ્તાવેજ બાબતેઃ–

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટની કિંમતની સંપુર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી હાપશે તથા એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હકક, ઇલાખા, ઓકયુપન્સી સર્ટીફીકેટ મળ્યાની તારીખથી ૩(ત્રણ) મહિનામાં તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષાંગીક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરે...ની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરે....ની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમીટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સબંધી તેના હિસ્સામાં આવતી ફાળાની તમામ રકમ દસ્તાવેજ કરતી વખતે ચુકવી આપશે.

ગુજરાત સ્ટેમ્પ એકટ–૧૯૫૮ હેઠળની તમામ જોગવાઈના અમલીકરણ માટે તથા તે હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી કે સક્ષમ અધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ સ્ટેમ્પ ડયુટી કમી માટે દંડ કે કોઈપણ કાર્યવાહી માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

(૧૦) (DEFECTILIABILITY):- ક્ષતીની જવાબદારીઃ–

એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે, વેચાણના કરાર મુજબ કામગીરી, ગુણવતા કે પ્રમોટરની અન્ય જવાબદારી કે સેવા બાબતની જોગવાઈમાં કોઈ બાંધકામની ક્ષતી અથવા અન્ય ક્ષતીના કિસ્સામાં, તે બાબત એલોટીને કબજો સોંપી આપ્યાની ૫(પાંચ) વર્ષની અંદર પ્રમોટરના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવશે તો જયારે શકય હોય ત્યારે આવી ખામીઓ પ્રયોજક દ્વારા સુધારી આપવાની રહેશે.

જો પ્રમોટર તે ક્ષતી સુધારવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી પ્રમોટર પાસેથી આવી ખામીનું વળતર કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ મેળવવા હકકદાર રહેશે. જો કે પ્રયોજક કોઈપણ સ્ટ્રકચર ખામીઓ માટે જવાબદાર રહેશે નહિં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવતાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકને કંટ્રોલ બહાર હોય.

(૧૧) RIGHT OF ALLOTEE TO USE COMMON AREAS AND FACITILES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES:-

સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ(જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધીન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હકકઃ–

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, એસોસીએશન ઓફ એલોટી(અથવા તેમના દ્વારા નિમણુંક થયેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી) દ્વારા નકિક કરવામાં આવે તથા ત્યારબાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપુર્ણ રકમની ચુકવણીને આધીન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે તેમજ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી અથવા એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા ઠરાવે તે શરતો અને બોલીઓએ આધીન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

(૧૨) RIGHT OF ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS :-

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં દાખલ થવાનો હકકઃ–

પ્રમોટર/મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી/એસોસીએશન ઓફ એલોટીને અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય સ્તિાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પીર્કીંગની જગયામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે એસોસીએશન ઓફ એલોટી તથા અથવા તો મેઈન્ટેનન્સ એજન્સીને અગાઉથી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સમાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં પ્રવેશ આપશે.

(૧૩) USAGE OF BASE,EMT & SERVICE AREA:- બેઝમેન્ટ તથા સર્વિસનો વપરાશઃ–

"નંદન રેસીડેન્સી" સંકુલમાં આવેલ તમામ એપાર્ટમેન્ટમાં આવેલ સર્વિસ ક્ષેત્રનો પાર્કીંગ સ્પેસ, વિજળી સબ–સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સીહત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી.જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ, પાણીના ટાંકા, પમ્પરૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વીસ રૂમ, અગ્નિ શામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે... તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ કોમન વસ્તુઓનો મર્યાદિત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહી મળે સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકિક કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

(૧૪) GENERAL COMPLANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT:-

એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સંબંધી સામાન્ય પુર્તતા બાબતઃ–

(એ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનિક સતા કે સતાધિકારના નિયમ, નિયમન વિગેરે... નો ભંગ નહી થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સતાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા(એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારો કરી શકશે નહી. તેવ ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુંકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટમાં કોઈપણ દિવાલ(બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહી/દુર નહી કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યારબાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ એજન્સી દ્વારા સ્થાપિત કરેલ વિદ્યુત પ્રથાને અનુંરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

ઉપરોકત જણાવેલ કોઈપણ શરતના ભંગના કારણે ઉત્પન્ન થયેલ નુંકશાન કે હાની માટે માત્ર એલોટી સંપુર્ણ જવાબદાર રહેશે.

(૧૫) COMPLOANCS OF LAWS, NOTOFOCATIONS ETC. BY ALLOTEE:-

એલોટી દ્વારા કાનુન, જાહેરાત વિગેરે ના પાલન બાબતઃ–

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુંનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરેલ છે. એલોટી આથી બાહેંધરી લીયે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સંબંધીત સક્ષમ સતાધિકારી દ્વારા ને કોઈ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરે.... ની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચ કરશે.

(૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE:-

પ્રમોટર ગીરો મુકી શકશે નહી અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી.:–

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યારબાદ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ ગીરો મુકી શકશે નહી. અથવા તેના ઉપર કોઈ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહી. અને જો તેવું કોઈ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં

રહેલ કોઈપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતા આવું ગીરો બોજો જેણે આવું એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહી.

(૧૭) APRATMENT OWNERSHIP ACT OF THE RELEVEANT STATE:-

સંબંધીત રાજયના એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુંનઃ–

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપુર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ ને અનુંરૂપ છે. પ્રમોટર અને એલોટીએ ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ–૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરવાનું છે.

(૧૮) BIMDOMG EFECT:-

બંધનકારક અસરઃ–

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યાની તારીખથી ૩૦(ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહિં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાની સંબંધીત સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહી ત્યાં સુધી આ કરાર પ્રમોટર માટે કોઈ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયુ નથી.

જો એલોટી આ કરાર ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં આ કરાર સહી કરીને પ્રમોટરને સોંપણી કરવા નિષ્ફળ નિવડે અને/અથવા જયાં અને જયારે પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યેથી સબ રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ તેની નોંધણી માટે રજુ થવામાં નિષ્ફળ જાય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને તેની કસુર સુધારવા સુચના(નોટીસ) આપશે. અને જો તે એલોટીને મળ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદબાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમા રકમ તે સમયે બુકિંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

(૧૯) ENTRE AGREEMENT :-

સંપુર્ણ કરારઃ–

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંધંધિત સંપુર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઈ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખીક અથવા લેખીત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટની બીલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ થાય છે.

(૨૦) RIGHT TO AMEND :-

સુધારા કરવાના હકક :–

બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૨૧) PROVISON OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTEE SUBSEQUENT ALLOTEES :-

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉતરોતર એલોટીને લાગુ પડવા બાબત :–

આથી બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે એવી સ્પષ્ટ રીતે સમજવામાં આવે છે તથા કબુલ કરવામાં આવે છે કે અત્રે સમાવિષ્ટ કરેલ તમામ જોગવાઈઓ આ પ્રોજેકટ સંબંધીત આ નીચે ઉત્પન્ન થતી તમામ બાહેંધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉતરોતર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાહેંધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટ સાથે જશે.

(૨૨) SEVERABILITY :- અલગતા બાબત :–

આ કરાર હેઠળની કોઈ જોગવાઈ આ કાયદા અથવા તે હેઠળ નિયમો અથવા નિયમન અથવા કોઈપણ લાગુ પડતા કાયદા હેઠળ રદપાત્ર હોય અથવા લાગુ પડી શકે તેમ ન હોય તો કરારની જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે સુસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામાં આવશે તથા કાયદા, નિયમ તથા નિયમનને સુસંગત હોય તેટલે સુધી આ કરારની અન્ય જોગવાઈઓ માન્ય રહેશે અને કરાર સહી કરતી વખતે જે રીતે લાગુ પડવાપાત્ર હોય તે રીતે યોગ્ય રીતે અમલી રહેશે.

(૨૩) METHOD OF CALCULATION OF PROPORATIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT :-

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાના ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યા ગણત્રીની પધ્ધતી :–

જયાં જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટ/ફલેટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુંસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

(૨૪) FURTHER ASSURANCE :- વધારાની ખાત્રી :–

બન્ને પક્ષકારો કબુલ કરે છે કે, અત્રે નિશ્ચિત કર્યા મુજબ દસ્તાવેજ તથા કાર્યવાહી ઉપરાંત આ કરારની જોગવાઈને અમલમાં મુકવા માટે યોગ્ય રીતે જરૂરી જણાય તેવા અથવા અત્રી વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વયવહાર અનુંસરીને કોઈ હકક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપુર્ણતા માટે બન્ને પક્ષકારો જરૂરી દસ્તાવેજ સહી કરશે તેનો સ્વીકાર કરશે તથા તે મુજબ જરૂરી દસ્તાવેજની સોંપણી કરવામાં આવશે અથવા અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરશે.

(૨૫) PLACE OF EXECUTION :- સહી કરવાનું સ્થળ :–

પ્રમોટર તથા એલોટી દ્વારા અરસ–પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહીકર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જેતે સંપુર્ણ થશે તથા આ કરાર રાજકોટ મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

(૨૬) નોંધણી :–

એલોટી અથવા/અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ નોંધણી ધારા હેઠળ નકિક કરેલ સમયમર્યાદામાં સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

(૨૭) NOTICE :- સુચનાઓ :–

આ કરાર દ્વારા વિચારેલ સુચનાઓ એલોટી તથા પ્રમોટરને તેમના નીચે નિર્દિષ્ટ કરેલ સરનામે રજીસ્ટર ટપાલથી મોકલવામાં આવશે તો તે યોગ્ય રીતે નોટીસ બજી ગઈ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૧) એલોટીનું સરનામું :–

(૧) શ્રી ....,

(૨) શ્રી ....,

રહે. .... પીન કોડઃ ....

(૨) પ્રમોટરનું સરનામું :–

નંદનવન બિલ્ડકોન LLP, જીવરાજ પાર્ક(અંબીકા ટાઉનશીપ), નચીકેતા સ્કુલ પાસે, રાજકોટ.

આ કરાર સહી કર્યાબાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક–બીજાને જાણ કરવાની રહેશે. તેમાં તે નિષ્ફળ નિવડે તો ઉપરોકત સરનામે મોકલવામાં આવેલ પત્ર વ્યવહાર તથા ટપાલો પ્રમોટરને તથા એલોટીને યોગ્ય રીતે મળેલ છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૮) JOIN ALLOTIES :-

સંયુકત એલોટી :–

જોઈન્ટ એલોટી હોય તેવા કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા જેનું નામ પ્રથમ હોય તેવા એલોટીને તેણે આપેલ હોય તે સરનામે મોકલવામાં આવશે તેમજ તમામ હેતુ તથા ઈરાદા માટે તે તમામ એલોટીને યોગ્ય રીતે મોકલવામાં આવી છે તેમ સમજવામાં આવશે.

(૨૯) સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણી ખર્ચ :–

આ કરાર તથા કન્વેયન્સ(વેચાણ દસ્તાવેજ) ની સ્ટેમ્પ ડયુટી તથા નોંધણીનો ખર્ચ એલોટી કરશે તથા તે રકમ તેણે ચુકવવાની રહેશે.

(૩૦) DISPUTE RESOLUTION :-

વિવાદનો ઉકેલ :–

આ કરારની બોલીઓ તથા શરત સંબંધી તથા તેને લગતી અથવા તેમાંથી ઉત્પન્ન થનાર તમામ વિવાદ જેમાં અર્થઘટન, શરતોની માન્યતા તથા સંબંધીત પક્ષકારોના હકક તથા જવાબદારીઓ વિગેરે બાબત અરસ–પરસ સંમતીથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યેલેશન એન્ડ ડેવલોપમેન્ટ) એકટ–૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

(૩૧) GOVERNING LAW :-

શાસન વ્યવસ્થા :–

આ કરાર હેઠળ ઉપરોકત પક્ષકારોના ઉત્પન્ન થતા હકક તથા જવાબદારીઓ જે તે સમયે અમલમાં રહેલ ભારત સરકારના કાયદાને અનુંસાર સમજવામાં તથા અમલ કરવામાં આવશે.

જેની સાક્ષી રૂપે ઉપરોકત દર્શાવેલ પક્ષકારોએ પોતાના મુકામે આ કરારમાં પોતાની સહી કરી છે, તથા તેની હાજરીમાં આ નીચે સાક્ષીએ પોતાની સહી કરી છે. નીચે જણાવેલ શખ્સોએ સહી કરી કરાર સોંપી આપેલ છે.

:: એલોટી :: સહી કરી કરાર કરનારા એલોટી(સંયુકત રીતે ખરીદનારા સહીત)

૧.. ફોટોગ્રાફ ચોટાડી
તેના ઉપર સહી કરવી

૨.. ફોટોગ્રાફ ચોટાડી
તેના ઉપર સહી કરવી

સાક્ષીની સહી ::

(૧)

(૨)

:: **પ્રમોટર** :: (કરાર કરી સહી કરનાર)

૧...	ફોટોગ્રાફ ચોટાડી
(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યકિત)	તેના ઉપર સહી કરવી

૨...	ફોટોગ્રાફ ચોટાડી
(સહી કરનાર અધિકૃત વ્યકિત)	તેના ઉપર સહી કરવી

સાક્ષીની સહી ::
(૧)

(૨)

–:: પરિશિષ્ટ –૧ ::–
(મિલ્કતનું વર્ણન)(પાર્કિંગ વિગેરે.. સહિત)

સમગ્ર મિલ્કતનુ વર્ણન :–

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, સબડીસ્ટ્રીકટ રાજકોટ, રાજકોટ શહેરમાં સમાવિષ્ટ ગામ મવડીના રેવન્યુ સર્વે નં.ર૪૮ ની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી થયેલ જમીનના પ્લોટસ પૈકી **પ્લોટ નં.૧૭ થી ૨૦** મળી કુલ જમીન **ચો.મી.આ.૭૧૯–૨૦** ઉપર આવેલ લો–રાઈઝ ઈમારતો કે જે **"નંદન હીલ્સ"** ના નામથી ઓળખાય છે. જે સમગ્ર પ્રોજેકટનું વર્ણન તથા ચર્તુઃસિમા નીચે મુજબ છે.

યુનિટ–એ નું વર્ણનઃ

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કીગ, સીડી, લીફટ, પેસેજ તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી ફીફથ ફલોર ઉપર લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, ફયુલ, બે પોર્ચ એવા બે–બે ફલેટ, તથા લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, સ્ટડીરૂમ, બે ટોયલેટ, પોર્ચ એવા એક–એક ફલેટ, તથા દરેક ફલોર ઉપર કોમન પેસેજ, સીડી, લીફટ મળી કુલ ૧૫ (પંદર) ફલેટસનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જેની ચર્તુઃસિમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– ૯–૦૦ મી. રસ્તો આવેલ છે.તે તરફ ગોળાઈ સહીત માપ મીટર ૧૮–૨૯ છે.
દક્ષીણે :– પ્લોટ નં.૧૮ આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ૧૮–૨૯ છે.
પુર્વે :– પ્લોટ નં.૨૭ તથા ૨૮ આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ૨૧–૨૮ છે.
પશ્ચિમે :– ૭–૫૦ મી. રસ્તો આવેલ છે.તે તરફ ગોળાઈ સહીત માપ મીટર ૨૧–૨૮ છે.

યુનિટ–બી નું વર્ણનઃ

ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં કવર્ડ પાર્કીગ, સીડી, લીફટ, પેસેજ, ઓપન પાર્કીગ તથા ફર્સ્ટ ફલોર થી ફોર્થ ફલોર ઉપર લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, W.C., બે પોર્ચ એવા બે–બે ફલેટ, તથા લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, પોર્ચ એવા એક–એક ફલેટ, તથા ફીફથ ફલોર ઉપર લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, ટોયલેટ, W.C., બે ટેરેસ એવા બે ફલેટ, તથા લીવીંગ, કિચન, ડાયનીંગ, બે બેડરૂમ, બે ટોયલેટ, ટેરેસ એવો એક ફલેટ, તથા દરેક ફલોર ઉપર કોમન પેસેજ, સીડી, લીફટ મળી કુલ ૧૫ (પંદર) ફલેટસનું બાંધકામ કરવામાં આવેલ છે. જેની ચર્તુઃસિમા નીચે મુજબ છે.

ઉતરે :– પ્લોટ નં.૧૯ આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ૧૮–૨૯ છે.
દક્ષિણે :– પ્લોટ નં.૧૬ આવેલ છે.તે તરફ માપ મીટર ૧૮–૨૯ છે.
પુર્વે :– પ્લોટ નં.૨૯ તથા ૩૦ આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૮–૨૮ છે.
પશ્ચિમે :– ૭–૫૦ મી.ની પહોળાઈનો રસ્તો આવેલ છે. તે તરફ માપ મીટર ૧૮–૨૮ છે.

–:: પરિશિષ્ટ –ર ::–

(એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટનો ફ્લોર પ્લાન)

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ **"નંદન હીલ્સ"** ના નામથી ઓળખાય છે તે માંહેથી પ્લોટ નં................ ઉપર આવેલ **યુનિટ–..........** માંહેના **............** ફ્લોરમાં આવેલ **ફ્લેટ નં...........** નો બિલ્ટઅપ એરીયા **ચો.મી.આ. ....**, ચો.ફુટ આ............., કારપેટ એરીયા ચો.મી.આ............. સહીતનો ફ્લેટ થાય છે તે તથા અવિભાજ્ય હિસ્સાની જમીન ચો.મી.આ......... આવેલ છે. જેની સગવડતામાં .... સહીતનો ફ્લેટ તમોને તેના મર્યાદિત ભાગના હકકો સહિત ઓનરશીપથી વેચાણ આપેલ છે. જેની ચર્તુ:સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉતર :–

દક્ષિણ :–

પુર્વ :–

પશ્ચિમ :–

–:: એનેક્ષર –૧ ::–

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

રીયલ એસ્ટેટ(રેગ્યુલેશન અને ડેવલોપેન્ટ) એક્ટ–ર૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સતાધિકારી પાસે **રજી. નં. .... તા.........................**

રેરા સર્ટીફીકેટ

–:: એનેક્ષર –ર ::–

સહીયારી સુવિધાઓ :–

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ–૧ માં દર્શાવેલ સમગ્ર ઇમારત હેઠળની જમીન, બીમ, પાયા, પ્લીન્થ, કોલમ, સપોર્ટીગ વોલ, કોમન વોલ, પેસેજ, કવર્ડ પાર્કીગ પ્લેસ,સીડી, સીડીરૂમ, લીફટ, ઇલેકટ્રીક લાઇટના ફીટીંગ્સ, પ્લમ્બરીંગનુ ફીટીંગ્ઝ, વોટર કનેકશન ફીટીંગ્ઝ, કમ્પાઉન્ડ વોટર ટેંક, સેપ્ટીક ટેંક, ડીપવેલ વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ છે.

....

૧::	ફ્લોરીંગ	:	વિકટ્રીફાઈડ ટાઈલ્સ.
ર::	કિચન	:	ગ્રેનાઈટ પ્લેટફોર્મ વીથ એસ.એસ./કવાર્ટસ સીંક તથા વોલ ટાઈલ્સ, ચીમની માટે તથા આર.ઓ. માટેનુ પ્રોવીઝન.
૩::	ઈલેકટ્રીક	:	કન્સીલ્ડ આઈ.એસ.આઈ. ઈલેકટ્રીક વાયરીંગ, સ્ટાન્ડર્ડ કવોલીટીની મોડયુલર સ્વીચ, ફેન રેગ્યુલેટર,
૪::	બાથરૂમ	:	ડીઝાઈન કન્સેપ્ટ વોલ ટાઈલ્સ તથા સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું સેનેટરીઝ
પ::	વિન્ડો	:	એલ્યુમીનીયમ પાવડર કોટેડ સેકશન વિન્ડો, મોસ્કીટો નેટ પ્રોવીઝન સાથે
૬::	ડોર	:	ડેકોરેટીવ મેઈન ડોર તથા બાકીના પ્લેન ફલશ ડોર
૭::	કલર	:	અંદરની બાજુ વ્હાઈટ વોલ પુટ્ટી તથા બહારની સાઈડ સેન્ડ ફેઈસ પ્લાસ્ટર તથા એક્રેલીક પેઈન્ટ
૮::	લીફટ	:	સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીની લીફટ
૯::	વોટર સ્ટોરેજ	:	એડર ગ્રાઉન્ડ તથા ઓવર હેડ
૧૦::	પ્લમ્બીંગ	:	સ્ટાન્ડર્ડ કંપનીનું કન્સીલ્ડ પ્લમ્બીંગ ફીટીંગ્સ, એકવાગાર્ડ પોઈન્ટ,

૧૧:: ગ્રાઉન્ડ ફલોરમાં સી.સી.ટી.વી. કેમેરા