વેચાણ કરાર (કબજા રહિત)

રેરા રજી. નં. PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/ others/ /

રજીસ્ટ્રેશન ડીસ્ટ્રીકટ - ભાવનગર

રજીસ્ટ્રેશન સબ-ડીસ્ટ્રીકટ - ભાવનગર
ભાવનગર - ૧ (સીટી)

...૨...

શહેર ભાવનગર મધ્યે કાળુભા રોડ ઉપર કમિ ર સાહેબના બંગલાની બાજુમાં આવેલ ફ્રી હોલ્ડ પ્લોટ નં. ૯૭ ની ૧૪૯૩.૨૬ ચો. મીટર જમીન જે સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭, શીટ નં. ૨૪૧, સીટી સર્વે નં. ૧૯૮૧, ક્ષેત્રફળ ૨૪૧.૯૫ ચો. મીટર, સીટી સર્વે નં. ૧૯૮૨, ક્ષેત્રફળ ૨૪૨.૩૬ ચો. મીટર, સીટી સર્વે નં. ૧૯૮૩, ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૮.૯૫ ચો. મીટર મળી કુલ ૧૪૯૩.૨૬ ચો. મીટર વાળી જમીન તથા તે પર બંધાય રહેલ **સ્વરા એમોર** નામની રેસીડેન્શીયલ ફલેટ વાળી બિલ્ડીંગના --------- માળે આવેલ ફલેટ નં. ------- જેનો કાર્પેટ એરીયા ---------- ચો. મીટર તથા બિલ્ટ અપ એરીયા ----------- ચો. મીટર વાળી મિલ્કતા વેચાણનો કરાર ::

વેચાણ કિંમત રૂ.   -૦૦   **સ્ટેમ્પ ડયુટી રૂ. ૩૦૦-૦૦**

આ વેચાણ કરાર આજ રોજ **તા.   -૦૩-૨૦૨૧** ના રોજ બંને પક્ષકારો વચ્ચે નીચે મુજબની શરતોએ તથા વિગતે કરવામાં આવે છે.

એક પક્ષે લખાવી લેનાર - એપાર્ટમેન્ટ ખરીદનાર - એલોટી -

તથા

બીજા પક્ષે લખી આપનાર - એપાર્ટમેન્ટ વેચનાર - પ્રમોટર -

સવિનય પ્રોપર્ટીઝ - ભાગીદારી પેઢી જેનો PAN NO. ADXFS 4298 J વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી સચિન દિલિપભાઇ પાઠક, ઉંમર ૪૪ વર્ષ, વ્યવસાય - બીઝનેસ, ભારતીય નાગરિક, રહેવાસી - ફલેટ નં. ૪૦૧, સ્વરાંકન, દિવડી પાસે, રૂપાણી સર્કલ, ભાવનગર.

- જેમને હવે પછી અનુક્રમે **Allottee** તથા **Promotor** તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે અને પૂર્વાપર સંદર્ભમાં જયાં અસંગત કે વિરૂધ્ધ અર્થ થતો ન હોય તેવા સર્વ સ્થળે વેચનાર શબ્દના અર્થમાં વેચનાર તથા તેમના કાયદેસરના ભાગીદારો, ઉત્તરાધિકારીઓ, એસાઇનીઝ, ટ્રાન્સફરીઝનો સમાવેશ થશે તથા ખરીદનાર શબ્દના અર્થમાં ખરીદનાર તથા તેમના વંશ, વારસો, ઉત્તરાધિકારીઓ, એસાઇનીઝ, ટ્રાન્સફરીઝનો સમાવેશ થશે સમાવેશ થશે - ની વચ્ચે આ વેચાણ કરાર નીચે મુજબ કરવામાં આવે છે.

ક)   જત શહેર ભાવનગરમાં કાળુભા રોડ પર આવેલ ફ્રી હોલ્ડ પ્લોટ નં. ૯૭ અસલમાં ભરવાડ સીદી નાજાભાઇ તેમની માલિકીમાં ધરાવતા હતા અને તેમણે ચોથ (ટ્રાન્સફર ફી) ની રકમ તા. ૨૫-૦૪-૧૯૨૩ તથા તા. ૨૯-૧૨-૧૯૨૩ ની પહોંચથી ભરપાઇ કરેલ પરંતુ તેમના નામનો દસ્તાવેજ ઉપલબ્ધ નથી. ભરવાડ સીદી નાજાભાઇએ ભાવનગર નગરપાલિકા પાસે તા. ૧૨-૧૧-૧૯૩૧ ની રજાચિઠ્ઠિ નં. ૧૯ થી બાંધકામ પ્લાન મંજુર કરાવી બાંધકામ કરાવેલ અને ત્યાર બાદ ભરવાડ સીદી નાજાભાઇએ સદર પ્લોટ નં. ૯૭ વાળી મિલ્કત ભગવાનલાલ કેવલદાસ તથા વ્રજલાલ કેવલદાસને તા. ૧૬-૦૪-૧૯૩૩ ના વેચાણ દસ્તાવેજ રજી. નં. ૨૧૭/સંવત ૧૯૮૯ થી વેચાણ આપેલ અને તેઓ બંને પૈકી ભગવાનલાલ કેવલદાસનું સદર મિલ્કત માંહેના તેમના હિસ્સા અંગે વિલ કે વસિયતનામું કર્યા સિવાય તા. ૧૧-૦૧-૧૯૫૯ ના રોજ અવસાન થયેલ આથી તેમનો હિસ્સો વારસાઇ રૂઇએ તેમના વારસો ઇશ્વરલાલ (મફતલાલ) ભગવાનદાસ તથા કુમુદચંદ્ર ભગવાનદાસને પ્રાપ્ત થયેલ અને એ રીતે વ્રજલાલ કેવલદાસ, ઇશ્વરલાલ (મફતલાલ) ભગવાનદાસ તથા કુમુદચંદ્ર ભગવાનદાસ સદર મિલ્કતના સંયુકત માલિકો બનેલ અને સને ૧૯૬૫ ના અરસામાં સીટી સર્વે હકક ચોકસી થતા સદર પ્લોટ નં. ૯૭ વાળી મિલ્કત ઇન્કવાયરી ઓફિસરના ઠરાવ અન્વયે વોર્ડ નં. ૭, સીટી સર્વે નં. ૧૯૮૧, ૧૯૮૨ તથા ૧૯૮૩ નંબરે તેઓ ત્રણેયના નામે દાખલ કરી તેઓના નામમાં શીડયુલ-એચ માં સીટી સર્વે સનદ આપવામાં આવેલ.

..૩..

વ્રજલાલ ઉર્ફે વૃજલાલ કેવલદાસનું સદર મિલ્કત માંહેના તેમના હિસ્સા અંગે તા. ૧૪-૦૧-૧૯૭૬ ના રોજ અવસાન થયેલ આથી તેમનો હિસ્સો તેમના વારસો ૧) શાંતાબેન વ્રજલાલ ૨) વિનોદચંદ્ર વ્રજલાલ ૩) સેવંતિભાઇ વ્રજલાલ ૪) નવિનભાઇ વ્રજલાલ ૫) પ્રકાશભાઇ વ્રજલાલ ૬) ઈન્દુલાલ વ્રજલાલ ૭) રમેશભાઇ વ્રજલાલને પ્રાપ્ત થયેલ અને તે પૈકી શાંતાબેન વ્રજલાલનું તા. ૦૭-૦૨-૨૦૦૫ ના રોજ અવસાન થયેલ તથા ઈન્દુલાલ વ્રજલાલનું તા. ૧૦-૦૯-૧૯૯૩ ના રોજ અવસાન થયેલ આથી તેમનો હિસ્સો તેમના વારસો ૧) શશીકલાબેન ઈન્દુલાલ ૨) રાજેશ ઈન્દુલાલ ૩) યોમેશ ઈન્દુલાલ ૪) દિવ્યેશ ઈન્દુલાલને પ્રાપ્ત થયેલ અને તે પૈકી શશીકલાબેન ઈન્દુલાલ તા. ૧૨-૦૮-૨૦૦૭ ના રોજ અવસાન પામેલ તથા રમેશભાઇ વ્રજલાલ તા. ૦૨-૦૯-૧૯૯૭ ના રોજ અવસાન પામેલ આથી તેમનો હિસ્સો તેમના વારસો ૧) અનુપા રમેશચંદ્ર તથા ૨) આત્મન રમેશચંદ્રને પ્રાપ્ત થયેલ. ઈશ્વરલાલ ભગવાનદાસનું તા. ૧૨-૦૨-૨૦૦૮ ના રોજ અવસાન થયેલ આથી તેમનો હિસ્સો તેમના વારસો ૧) મૃદુલાબેન ઈશ્વરલાલ (પત્નિ), ૨) વિરેશ ઈશ્વરલાલ ૩) અભય ઈશ્વરલાલ ૪) કિર્તિ ઈશ્વરલાલ ૫) અશ્વિન ઈશ્વરલાલ ૬) શૈલેષ ઈશ્વરલાલ તથા ૭) નૈનેશ ઈશ્વરલાલને પ્રાપ્ત થયેલ.

ઈશ્વરલાલ ભગવાનદાસના અવસાન બાદ વિરેશભાઇ ઈશ્વરલાલ શાહ તથા વિનોદચંદ્ર વ્રજલાલ શાહે તા. ૧૫-૦૬-૨૦૦૯ ના રોજ તથા કુમુદચંદ્ર ભગવાનદાસે તા. ૨૫-૦૮-૨૦૧૪ ના રોજ તેઓ તથા વ્રજલાલ કેવલદાસ ઉર્ફે કેશવલાલ તથા ઈશ્વરલાલ કેવલદાસ પ્લોટ નં. ૯૭ વાળી મિલ્કતના સંયુક્ત માલિકો છે તે જાહેર કરતું તથા તમામ માલિકોના નામો રેકર્ડમાં નોંધાય તે અંગે કોઇ વાંધો ન હોવાનું સોગંદનામું કરેલ અને તેના આધારે સીટી સર્વે દફતરે તા. ૨૫-૦૨-૨૦૧૦ ની નોંધ નં. ૫૩૯૭ થી સદરહુ મિલ્કતમાં તમામ સહ માલિકોના નામો દાખલ કરવામાં આવેલ.

કુમુદચંદ્ર ભગવાનદાસે તા. ૨૭-૦૧-૨૦૧૯ ના રોજ તથા તેમના પત્નિ નિરૂપમાબેન તા. ૨૪-૦૯-૨૦૧૮ ના રોજ અવસાન પામેલ આથી સ્વ. કુમુદચંદ્ર ભગવાનદાસનો હિસ્સો તેમના વારસો ૧) શ્રુતકુમાર કુમુદચંદ્ર તથા ૨) સૌમીલ્ય કુમુદચંદ્રને પ્રાપ્ત થયેલ અને તે પૈકી સૌમીલ્ય કુમુદચંદ્રનું તા. ૨૨-૦૪-૨૦૨૦ ના રોજ અવસાન થયેલ આથી તેમનો હિસ્સો તેમના વારસો ૧) સૂચિતા સૌમીલ્ય ૨) અર્જવી સૌમીલ્ય તથા ૩) સર્વાંગી સૌમીલ્યને પ્રાપ્ત થયેલ.

ઉપરોક્ત વિગતે ૧) વિનોદચંદ્ર વ્રજલાલ ૨) સેવંતિભાઇ વ્રજલાલ ૩) નવિનભાઇ વ્રજલાલ ૪) પ્રકાશ વ્રજલાલ ૫) રાજેશ ઈન્દુલાલ ૬) યોમેશ ઈન્દુલાલ ૭) દિવ્યેશ ઈન્દુલાલ ૮) અનુપા રમેશચંદ્ર ૯) આત્મન રમેશચંદ્ર ૧૦) વિરેશ ઈશ્વરલાલ ૧૧) અભય ઈશ્વરલાલ ૧૨) કિર્તિ ઈશ્વરલાલ ૧૩) અશ્વિન ઈશ્વરલાલ ૧૪) શૈલેષ ઈશ્વરલાલ ૧૫) નૈનેશ ઈશ્વરલાલ ૧૬) શ્રુતકુમાર કુમુદચંદ્ર ૧૭) સૂચિતા સૌમીલ્યભાઇ ૧૮) અર્જવી સૌમીલ્યભાઇ તથા ૧૯) સર્વાંગી સૌમીલ્યભાઇ સદર પ્લોટ નં. ૯૭ વાળી મિલ્કતના સંયુક્ત માલિકો બનેલ અને સદર મિલ્કત તેઓના નામે ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના દફતરે તા. ૦૪-૧૧-૨૦૨૦ ની ઠરાવ મંજુરી નં. ૧૧૦૦ થી તથા સીટી સર્વે દફતરે શ્રુતકુમાર કુમુદચંદ્રના નામે તા. ૨૧-૧૨-૨૦૧૯ ની નોંધ નં. ૧૮૫૦૪ થી સૂચિતા સૌમીલ્યભાઇ , અર્જવી સૌમીલ્યભાઇ તથા સર્વાંગી સૌમીલ્યભાઇના નામે તા. ૦૭-૦૮-૨૦૨૦ ની નોંધ નં. ૧૯૩૧૩ થી તથા અન્ય સહ માલિકોના નામે તા. ૨૫-૦૨-૨૦૧૦ ની નોંધ નં. ૫૩૯૭ થી ચડાવવામાં આવેલ.

શ્રુતકુમાર કુમુદચંદ્ર શાહે જાતે, આત્મન રમેશ શાહે જાતે તથા અનુપા રમેશ શાહના કુલ મુખત્યાર તરીકે, રાજેશ ઈન્દુલાલ શાહે જાતે તથા દિવ્યેશ ઈન્દુલાલ શાહ તથા યોમેશ ઈન્દુલાલ શાહના કુલ મુખત્યાર તરીકે, સૂચિતા સૌમીલ્ય શાહે જાતે તથા અર્જવી સૌમીલ્ય શાહ તથા સર્વાંગી સૌમીલ્ય શાહના કુલ મુખત્યાર તરીકે, વિરેશ ઈશ્વરલાલ શાહે જાતે તથા અભય ઈશ્વરલાલ શાહ, શૈલેષ

..૪..

ઈશ્વરલાલ શાહ, નૈનેશ ઈશ્વરલાલ શાહ, કિર્તિ મફતલાલ ઉર્ફે ઈશ્વરલાલ શાહ, અશ્વિન મફતલાલ ઉર્ફે ઈશ્વરલાલ શાહના કુલ મુખત્યાર તરીકે તથા પ્રકાશ વ્રજલાલ શાહે જાતે તથા વિનોદ વ્રજલાલ શાહ, સેવંતિલાલ વ્રજલાલ શાહ તથા નવિન વ્રજલાલ શાહના કુલ મુખત્યાર તરીકે પ્લોટ નં. ૯૭ ની ૧૪૯૩.૨૬ ચો. મીટર અઘાટ જમીન તથા તે પર આવે આશરે ૫૦૭.૭૮ ચો. મીટરના બાંધકામવાળી મિલ્કત અમો વેચનાર પેઢીને તા ૧૦-૧૨-૨૦૨૦ ના વેચાણ દસ્તાવેજ રજી. નં. ૫૩૬૪ થી વેચાણ આપેલ છે અને સદર મિલ્કત અમો વેચનાર પેઢીના નામે ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના દફતરે તા. ૨૧-૧૨-૨૦૨૦ ની ઠરાવ મંજુરી નં. ૧૪૧૬ થી તથા સીટી સર્વે દફતરે તા. ૨૮-૧૨-૨૦૨૦ ની નોંધ નં. ૧૯૯૪૮ થી ટ્રાન્સફર કરવામાં આવેલ છે.

અમો વેચનારે પ્લોટ નં. ૯૭ વાળી જમીન પર આવેલ જુનુ બાંધકામ દૂર કરાવી જમીન ખુલ્લી કરાવી તેના પર રેસીડેન્શીયલ ફલેટસ વાળી બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરવા અંગેનો બાંધકામ પ્લાન ભાવનગર મહાનગરપાલિકાના દફતરે રજુ કરેલ અને સદર પ્લાન તા. ૨૩-૦૨-૨૦૨૧ ની વિકાસ પરવાનગી નં. ૧૪ થી મંજુર કરવામાં આવેલ છે અને ભાવનગર મહાનગરપાલિકાએ મંજુર કરેલ રેસીડેન્શીયલ ફલેટ બિલ્ડીંગ પ્લાન મુજબ બેઝમેન્ટ ફલોર તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર પાર્કિંગ સ્પેસ તથા તે પર ફર્સ્ટ ફલોરથી સેવન્થ ફલોર સુધી રેસીડેન્શીયલ ફલેટ વાળી **સ્વરા એમોર** નામની બિલ્ડીંગનું બાંધકામ કરાવી રહયા છીએ અને બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાંથી બી. યુ. પરવાનગી મેળવી તમોને આપવાની રહેશે.

ખ) પ્રમોટર આ પરિયોજના / પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવા માટે સંપૂર્ણ રીતે અધિકૃત તથા સક્ષમ છે. તે જમીન સંબંધિત પ્રમોટરના હક્ક, ઈલાખા તથા હક્ક, હિત સંબંધત તમામ કાયદાકીય જરૂરીયાત સંપૂર્ણ રીતે પુરી કરવામાં આવી છે. આ પરિયોજનાને **સ્વરા એમોર** ના નામથી ઓળખાય છે.

ગ) પ્રમોટરે પરિયોજના / પ્રોજેકટ માટેના આખરી બાંધકામની પરવાનગી ભાવનગર મહાનગરપાલિકામાંથી તા. ૨૩-૦૨-૨૦૨૧ ની વિકાસ પરવાનગી નં. ૧૪ થી મેળવેલ છે તથા પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે તથા કબુલ કરે છે કે મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનમાં **રેરા** કાયદાની કલમ-૧૪ મુજબ તથા જે અન્ય કાનુન લાગુ પડતા હોય તેનાં અનુપાલન સિવાય કોઈ અનઅધિકૃત ફેરફાર નહીં કરે.

ઘ) પ્રમોટરે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈ હેઠળ સત્તાધિકારી પાસે રજી. નં. PR/GJ/BHAVNAGAR/BHAVNAGAR/ others/ ..../................ 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, નિર્દેષ્ટ હકીકતો Specification જે પ્રમોટરના આર્કીટેકટ તથા સ્ટ્રકચર એન્જી. દ્વારા તૈયાર કરવામાં આવેલ છે, તથા રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ-૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલ નિયમો તથા નિયમનો એલોટીને તપાસવા દેવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

..૫..

છ) તદુપરાંત જે પ્રોજેકટ જમીન ઉપર એપાર્ટમેન્ટનું બાંધકામ કરવામાં આવી રહેલ છીએ તેનાં માલિકી હક્ક ઈલાખા (ટાઇટલ) ની સ્થિતિ દર્શાવતા સીટી સર્વે દફતરની અધિકૃત નકલો તથા પ્રમોટરના એડવોકેટ દ્વારા આપવામાં આવેલ ટાઇટલ રીપોર્ટ પ્રમાણપત્ર વિગેરેની અધિકૃત નકલો વિગેરે એલોટી દ્વારા તપાસવામાં આવેલ છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે.

જ) પ્રમોટર દ્વારા સુચવાવમાં આવેલ બાંધકામ પ્લાન / પ્રોજેકટ બાંધકામની અધિકૃત નકલો, તથા જે રીતે બાંધકામની દરખાસ્ત થઇ છે તથા પ્રોજેકટ માટે જે ખુલ્લી જમીન રાખવામાં આવી છે તે સ્થાનિક સત્તા / ભાવનગર મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજુર થયેલ બાંધકામ પ્લાનની અધિકૃત નકલોનું એલોટી દ્વારા નિરીક્ષણ કરવામાં આવે છે તથા એલોટીને તે બાબતે સંપૂર્ણ સંતોષ થયેલ છે. ખરીદ થનારા તથા એલોટી દ્વારા એપાર્ટમેન્ટની પ્લાન નિર્દિષ્ટ હકીકત (પ્લાન અને સ્પેશીફિકેશન) ની અધિકૃત નકલો આ સાથે એનેક્ષર-૨ માં રાખેલ છે.

ઝ) પ્રમોટરે ઉપરોકત મંજુર થયેલ બાંધકામ પરવાનગી પ્રમાણે મંજુર થયેલ પ્લાન પ્રમાણે પ્રોજેકટનું બાંધકામ કરવામાં આવી રહેલ છે તે નિયમસરનું બાંધકામ પૂર્ણ થયે મકાન વપરાશનો દાખલો અથવા કબજાનું પ્રમાણપત્ર મેળવી આપવાનું રહેશે.

ટ) તમો એલોટી **સ્વરા એમોર** નામની રેસીડેન્સીયલ ઈમારતના **............... માળે આવેલ ફ્લેટ નં. ....** જેનો કારપેટ એરીયા ચો. મીટર ફ્લેટ ખરીદ કરવા માંગો છો.

ઠ) એલોટીને **સ્વરા એમોર** નામની રેસીડેન્સીયલ ઈમારતના **...............માળે આવેલ ફ્લેટ નં. ....** જેનો કારપેટ એરીયા **...............** ચો. મીટરવાળો ફ્લેટ તે સાથે કવર્ડ પાર્કિંગ / કોમન પાર્કિંગ ચો. મી. આ. N. A. સહિતનો, લાગુ પડતા કાયદા મુજબ **રેરા** કાયદાની કલમ-૨ ના ખંડ-એન મુજબ સહિયારી સુવિધામાં વરાડે પડતા હક્ક સહિત ફાળવવામાં આવેલ છે. તે મિલ્કતનું વર્ણન (જેને હવે પ્રોજેકટવાળી જમીન કહેવાશે) આ નીચે **પરિશિષ્ટ-૧** માં આપેલ છે. **પરિશિષ્ટ-૨** માં એપાર્ટમેન્ટનું સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે. **પરિશિષ્ટ-૨** માં એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટનો ફલોર પ્લાન સામેલ કરવામાં આવેલ છે.

ડ) 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 સાઇટ વિગેરેનો સમાવેશ નહીં થાય તેમજ સુવાંગ વપરાશ માટેની બાલ્કની, ખુલ્લી અગાસી, સુવાંગ પાર્કિંગ ક્ષેત્રફળનો સમાવેશ નહીં થાય.

ઢ) પક્ષકારો અરસ-પરસ ઉપરોકત બાબતની જાણકારીની પુષ્ટિ યા નિવેદન, રજુઆત તથા એક-બીજાને બાંહેધરી ઉપર આધાર રાખીને તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતો અને બોલીઓ અને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનો અમલને આધિન રહીને નીચે જણાવેલ શરતો તથા બોલીઓ મુજબ કરાર કરવામાં આવે છે.

..૬..

આ કરારમાં ઠરાવેલ તથા નકકી થયેલ શરતો અને બોલીઓને અનુરૂપ તથા બન્ને પક્ષકારો વચ્ચે અરસ-પરસ સમજુતી પ્રમાણે પ્રમોટર એપાર્ટમેન્ટ (તે સાથે પાર્કિંગના હકક સહિત) વેચાણ કરવા તથા એલોટી ઉપરોકત ફકરા-ઠ માં દર્શાવેલ વિગતે ખરીદ કરવા કરાર કરે છે. સદરહુ કાયદાની કલમ-૧૩ હેઠળ કરાર સહી કરીને તેની નોંધણી ધારા - ૧૯૦૮ હેઠળ નોંધણી કરવાની છે.

તેથી હવે આ નીચે જણાવ્યા પ્રમાણેની અરસ-પરસની 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.

<u>શરતો</u>

૧.૧) આ કરારમાં વિગતવાર દર્શાવેલ શરતો અને બોલીઓને આધિન પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ ફલેટ વેચાણ કરવા પ્રમોટર કબૂલ થાય છે, તથા ખરીદ કરવા માટે એલોટી કબુલ થાય છે જેનું જમીન સહિત ફલેટનું **પરિશિષ્ટ-૧** માં સંપૂર્ણ વર્ણન આપેલ છે, તથા **પરિશિષ્ટ-૨** માં સામાન્ય વિસ્તાર, સામાન્ય સુવિધાઓ તથા સગવડતાઓનું વર્ણન આપેલ છે તથા **પરિશિષ્ટ-૩** માં સ્પેસીફીકેશન આપેલ છે. ફલેટની કિંમતની ગણત્રીમાં જમીનની કિંમત, (ફલેટ સહિત) બાંધકામના ખર્ચનો, ફલેટના સામાન્ય વિજળીકરણ 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.

એલોટી પોતાના ફલેટમાં વિજળી જોડાણ તથા પાણી જોડાણ પોતે-પોતાના ખર્ચે પોતાના નામે ડિપોઝીટ ભરી મેળવશે અને જો પ્રમોટરે તે રકમ ચુકવીને જોડાણ લીધા હોય તો એલોટી તે તમામ રકમ દસ્તાવેજ થતા પહેલા પ્રમોટરને ચુકવી આપશે.

૧.૨) કારપેટ એરીયા આધારીત **સ્વરા એમોર** નામની રેસીડેન્સીયલ ઇમારતના .... **માળે આવેલ ફલેટ નં.** .... જેનો કારપેટ એરીયા .... ચો. મીટર **જેની કિંમત રૂા.** .... **અંકે રૂપિયા** .... **પૂરા** થાય છે.

એલોટી પ્રમોટર પાસેથી પોતાના સુવાંગ ઉપયોગ માટે એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સા તરીકે :-

(૧) બાલ્કની ચો. મી. આ. ....

(૨) ખુલ્લી અગાસી ચો. મી. આ. - N. A. -

(૩) વરંડો ચો. મી. આર. - N. A. -

(૪) ખુલ્લુ પાર્કિંગ ચો. મી. આ. - N. A. -

(૫) કવર્ડ પાર્કિંગ ચો. મી. આ.. - N. A. -

મળી કુલ વધારાના કારપેટ એરીયા ચો. મી. આર - N. A. - ખરીદવા કબુલ થાય છે. તથા તેની ૧ ચો. મી. ના - N. A. - નાં દરે કુલ વધારાના ચો. મી. - N. A. - માટે વધારાની રકમ રૂા. - N. A. - અંકે રૂપિયા - N. A. - પુરા ચુકવશે. તેથી કુલ અવેજની રકમ **રૂા.** .... **અંકે રૂપિયા** ....**પૂરા** થાય છે.

..૭..

(૧.૩) સંપૂર્ણ કિંમત વધારા મુકત છે. પરંતુ અપવાદ રૂપે જે વધારો સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વિકાસ ચાર્જનાં કારણે હોય અને અથવા વખતો-વખત જે અન્ય ચાર્જ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા વસુલ કરવામાં આવે યા લાદવામાં આવે તેવા કારણોસરનો વધારો આથી એલોટી ચુકવવાનું કબુલ કરેલ છે. પ્રમોટર બાંહેધરી આપે છે કે અને કબુલ કરે છે કે એલોટી પાસેથી ડેવલપમેન્ટ ચાર્જનો વધારો કરે સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા લાદવામાં આવેલ ખર્ચ કે ચાર્જની માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે પ્રમોટર જણાવેલ જાહેરાત, હુકમ, નિયમ અથવા નિયમનની નકલો એલોટીને માંગણીપત્ર સાથે સામેલ કરશે તથા તે ત્યાર બાદની ચુકવણીને લાગુ પડશે.

૧.૪) (ક) એ રીતે ઉપર જણાવેલ શરત નં. ૧.૨ માં જણાવવામાં આવેલ તમામ રકમ સહિત સદરહુ એપાર્ટમેન્ટની કુલ વેચાણ કિંમત રૂા.....................અંકે રૂપિયા ....મા પ્રમોટર વેચાણ આપવા માંગતા અને એલોટી તે કિંમતે ખરીદ કરવા સંમત થયેલ છો અને એલોટી એ આ કરાર સહી કરતા પહેલા **રૂા. ....** અંકે રૂપિયા .... પુરા એડવાન્સ તરીકે નીચેની વિગતે ચૂકવેલ છે

રૂા. ....

રૂા. ....

એલોટી બાકી વેચાણ અવેજની રકમ રૂા. ....અંકે રૂપિયા................પ્રમોટરને નીચેની વિગતે ચૂકવી આપવા સંમત થાય છે જે આ કરારની મહત્વની શરત ગણાશે

MODE OF PAYMENT

ચુકવણીની પધ્ધતિ

કરારની શરતોને આધીન રહીને તથા પ્રમોટરે બાંધકામની મર્યાદાને આધિન રહીને પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી તથા પેમેન્ટ પ્લાનમાં કે **રેરા** ના સ્લેબ મુજબ ઠરાવેલ સમય મર્યાદામાં એલોટી તમામ ચુકવણી કરશે. તમામ ચુકવણી એકાઉન્ટ પેઇ ચેક / ડ્રાફ્ટ દ્વારા પ્રમોટરની તરફેણમાં ભાવનગર મુકામે ચુકવવાપાત્ર રહેશે.પરંતુ જો એલોટી ચુકવવા પાત્ર રકમ ચુકવવામાં ઢીલ કરશે તો તે ચુકવવા પાત્ર રકમ ઉપર વાર્ષિક ૯ ટકા ના દર પ્રમાણે પ્રમોટરને વ્યાજ ચુકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

..૮..

ફાળવણીથી મેળવનારાએ આ કયાર કરત સમયે અથવા તે પહેલા એડવાનસ ચુકવણી અથવા અરજીની ફી તરીકે રૂા................(રૂપિયા................. પુરા) કુલ વેચાણ અવેજની રકમના ૧૦ કરતા વધુ ન હોવી જોઇએ) જેટલી રકમ ચૂકવેલી છે અને તેઓ પ્રયોજકને બાકીની રકમ રૂા.................. /- (રૂપિયા................. પુરા) નીચેની વિગતે ચૂકવી આપવા આથી સંમત થયેલ છે.

૧ કરારમાં સહી કર્યા બાદ પ્રયોજકને રૂા................ /- (રૂપિયા.....................) (કુલ અવેજની રકમના ૩૦ કરતા વધુ ન હોવી જોઇએ) ની રકમ ચૂકવવી.

૨. જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પ્લીન્થનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બાદ પ્રયોજકને રૂા................ /- (રૂપિયા.....................) (કુલ અવેજની રકમના ૪૫ કરતા વધુ ન હોવી જોઇએ) ની રકમ ચૂકવવી.

૩. જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું પોડીયલમ અને સ્ટીલ્ટ સહિતનું સ્લેબનું બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ બાદ પ્રયોજકને રૂા................ /- (રૂપિયા.....................) (કુલ અવેજની રકમના ૭૦ કરતા વધુ ન હોવી જોઇએ) ની રકમ ચૂકવવી.

૪. સદર એપાર્ટમેન્ટની દિવાલો, આંતરિક પ્લાસ્ટર, ફલોરીંગ, દરવાના અને બારીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ પ્રયોજકને રૂા................ /- (રૂપિયા.....................) (કુલ અવેજની રકમના ૭૫ કરતા વધુ ન હોવી જોઇએ) ની રકમ ચૂકવવી.

૫. સદર એપાર્ટમેન્ટના સેનેટરી (બાથરૂમ) ફીટીંગ, સીડી, લીફટ, વેલ, લોબીઓનું કામ પૂર્ણ થયા બાદ બાદ પ્રયોજકને રૂા................ /- (રૂપિયા.....................) (કુલ અવેજની રકમના ૮૦ કરતા વધુ ન હોવી જોઇએ) ની રકમ ચૂકવવી.

૬. જે ઇમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેનું બાહ્ય પ્લમ્બીંગ(પાણીની પાઇપોને લગતું કામ) અને બાહ્ય પ્લાસ્ટર, એલીવેશન, અગાશીઓનું કામ, વોટરપ્રુફીંગ સાથે પૂર્ણ થયા બાદ બાદ પ્રયોજકને રૂા................ /- (રૂપિયા.....................) (કુલ અવેજની રકમના ૮૫ કરતા વધુ ન હોવી જોઇએ) ની રકમ ચૂકવવી.

૭. જે ઈમારત અથવા વિભાગમાં એપાર્ટમેન્ટ આવેલ હોય તેના લીફટ, વોટરપંપ, ઈલેકટ્રીક ફિટીંગ્સ, ઈલેકટ્રો મિકેનિકલ અને પર્યાવરણ વિષયક આવશ્યકતાઓ, પ્રવેશ લોબીઓ, પ્લીન્થ પ્રોટેકશન, સંબંધિત વિસ્તારમાં ફસર (પેવીંગ) તેમજ નિયત કર્યા મુજબની અન્ય તમામ આવશ્યકતાઓ પૂર્ણ થયા બાદ બાદ પ્રયોજકને રૂા............... /- (રૂપિયા.....................) (કુલ અવેજની રકમના ૯૫ કરતા વધુ ન હોવી જોઇએ) ની રકમ ચૂકવવી.

૮. કબજા પ્રમાણપત્ર અથવા પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર મેળવી લીધા બાદ અથવા તે સમયે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો ફાળવણીથી મેળવનારાને સુપ્રત કરતી વખતે બાકી રહેલી રકમ રૂા....................... /- (રૂપિયા ....) ચુકવવી.

૧.૪-ખ) કુલ અવેજની રકમ ઉપરાંત તમામ પ્રકારનાં ટેક્ષ, જે સમયે એલોટી રકમ ચુકવે તે સમયે પ્રવર્તમાન દર મુજબ અન્ય કરવેરા વિગેરે જે પ્રમોટરને બાંધકામ સંબંધિત ચુકવવાના હોય તે પ્રમોટર કહે તે પ્રમાણે એલોટીએ જુદા ચુકવવાના રહેશે. તમામ પ્રકારના બાંધકામ સંબંધિત કરવેરાનો ફલેટની વેચાણ કિંમતમાં સમાવેશ નહીં થાય.

સદરહુ **સ્વરા એમોર** ના નામથી ઓળખાતી ઈમારતના એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) માલિકોની સર્વિસ સોસાયટી રચવામાં આવશે, જેના તમારે ફરજીયાત સભ્ય થવાનું છે, અને સોસાયટી રજીસ્ટર કરાવવા અંગે જે કંઇ ખર્ચ થયેલ છે તેનો વરાડે આવતો ખર્ચ તમારે ચુકવવાનો છે. **સ્વરા એમોર**ની સલામતી, રક્ષણ, મેઇન્ટેનન્સ તેમજ કોમન ફેસેલીટીની જાળવણી તેમજ સુખાધિકારની સુરક્ષા માટે જરૂરી એવી બાબતો જેવી કે બિલ્ડીંગની દેખરેખ રાખવા, બિલ્ડીંગ મેઇન્ટેન કરવા, બિલ્ડીંગની કોમન જગ્યાએ સાફસુફી વિગેરે બાબતો માટે સફાઇ કામદાર રાખવા પાણી પુરવઠો જાળવવા ઈલેકટ્રીક મોટર ચલાવવી વિગેરે સહીયારી સુવિધાઓ બાબતની તમામ કાર્યવાહી તમો એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ઓનર્સની સોસાયટી સંભાળશે અને આ અંગે કરવા પડતા તમામ ખર્ચ, ટેકસીઝ, મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ, વોચમેન પગાર, સફાઇ કામદાર પગાર, કોમન વપરાશ માટેનો ઈલેકટ્રીક ચાર્જીસ પાણી વિગેરેમાં તમારે વરાડે પડતા ભાગનો ખર્ચ સદરહુ મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ માટેની ડીપોઝીટ તરીકે સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ)ના મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ પેટે ડીપોઝીટના સર્વિસ સોસાયટીના નામના ચેકથી તમોએ અલગથી ચુકવેલ છે જેનો વેચાણ અવેજમાં સમાવેશ થતો નથી અને **સ્વરા એમોર** બિલ્ડીંગની સર્વિસ સોસાયટીને સદરહુ ડીપોઝીટના વ્યાજમાંથી મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ કરવાનો છે. ભવિષ્યમાં વ્યાજની આવક કરતા મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચની રકમમાં વધારો થાય તો જે તે સમયે એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડર્સે વરાડે થતો ખર્ચ કે ડીપોઝીટની રકમ આપવાની રહેશે. અમારી માલિકીની એટલે કે વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ), મેઇન્ટેનન્સ ખર્ચ ચાર્જીસ તથા

તેને લાગતા વળગતા ખર્ચની રકમ અમારી પાસેથી જ્યાં સુધી સદરહુ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નું વેચાણ ન થાય ત્યાં સુધી વસુલ કરવાની નથી. તેવી અમો લખાવી લેનાર આથી બાંહેધરી આપીએ છીએ. અમારી માલિકીના **સ્વરા એમોર** વાળી બિલ્ડીંગમાં વેચાણ ન થયેલ એપાર્ટમેન્ટ (ફ્લેટ) નો ખાલી કબજો અમો માલિકો પાસે હોય તો તમારા સદરહુ સર્વિસ સોસાયટીને અમારી પાસેથી બિલ્ડીંગનો ખર્ચ કે વરાડે પડતો ઉપર દર્શાવેલ ખર્ચ માંગવાનો અધિકાર રહેશે નહીં.

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

(એ) એલોટીને એપાર્ટમેન્ટની સંપૂર્ણ માલિકી રહેશે.

૧.૫-બી) સામાન્ય સુવિધામાં તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં, બંધ પાર્કિંગ તે સહિત ફ્લેટ ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજ્ય એકમ તરીકે સમજવામાં આવશે. એવું કબુલ કરવામાં આવે છે કે આ પ્રોજેકટ, જમીન સહિતનો એક સ્વતંત્ર, સ્વયં પર્યાપ્ત પ્રોજેકટ છે ને તમામ હેતુ માટે અવિભાજીત પ્રમાણસર હક્ક એલોટીનો હક્ક જે અવિભાજ્ય છે તે વિભાજીત કે અલગ થઇ શકશે નહીં.

૧.૬) 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 / ડેકલેરેશન દરખાસ્ત અથવા અન્ય જરૂરી કાગળો સભ્યપદ માટે તથા 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 સત્તાધિકારી દ્વારા મુસદારૂપી બાયલોઝ, નિયમ કે નિયમનમાં ફેરફાર કરવામાં આવે તો એલોટી તેમાં વાંધા - તકરાર લઇ શકશે નહીં.

૧.૭) પ્રમોટરે એલોટી પાસેથી જે ખર્ચની ચુકવણી (જેવી કે જમીન ખર્ચ, જમીન, ભાડું, મ્યુનિસિપલ અથવા અન્ય સ્થાનિક કરવેરા, વોટર તથા વિજળીના ચાર્જ, મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ, ગીરો લોન અને ગીરો લોન ઉપર વ્યાજ તથા અન્ય બોજાઓ અને સક્ષમ સત્તાધિકારીને બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થાને ચુકવવાપાત્ર જવાબદારીઓ જે પ્રોજેકટ સંબંધી હોય) વિગેરે તમામ ખર્ચાઓ જે તેણે એલોટી પાસેથી એકઠા કર્યા હોય તે તમામ

..૧૨..

ખર્ચાઓ એલોટીને ફ્લેટનો 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 કરતાં પહેલા ચુકવવા નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર કબુલ કરેલ છે કે, મિલ્કતની તબદીલ કર્યા પછી પણ તે તેવાં પ્રકારના ખર્ચ, દંડનીય ચાર્જ (જો હોય તો) જે સત્તાધિકારીને ચુકવવાપાત્ર હોય તે ચુકવશે અને તેવી સક્ષમ સત્તાધિકારી કે વ્યકિત જે કાયદાકીય કાર્યવાહી કરે તેને માટે જવાબદાર રહેશે.

૨) ADJUSTMENT APPROPRIATION OF PAYMENT પ્રમોટર ને 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 અનુસાર તે રકમ કોઈપણ સદર હેઠળ સરભર/ વસુલ કરી શકશે. તે બાબત એલોટી કોઈ વાંધો / માંગણી / અથવા સુચના આપી શકશે નહીં.

૩) TIME IS ESSENCE સમય એ અગત્યનું સત્વ છે.

પ્રમોટર તેમજ એલોટી માટે સમયએ મુખ્ય સત્વ છે. પ્રમોટર એલોટીને વેચાણ દસ્તાવેજ કરતા સમયે ફ્લેટનો તેમજ એલોટીના એસોસીએશનની રચના થયેથી સામાન્ય સુવિધાના વિસ્તારની સોંપણી કરી આપશે.

૪) CONSTRUCTON OF THE PROJECT / APARTMENT

<u>પ્રોજેકટ / ફ્લેટનું બાંધકામ :</u>

પ્રમોટર દ્વારા ફ્લેટ / પ્રોજેકટના બાંધકામ અંગેની ઠરાવેલ વિગતો (સ્પેશીફીકેશન) એફ. એ. આર. (એફ. એસ. આઇ.) એલોટીએ જોયેલ છે તથા પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત થયેલ તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીએ મંજુર કરેલ ફ્લોર પ્લાન વિગેરેનો એલોટીએ સ્વિકાર કરેલ છે. પ્રમોટર તથા એલોટી કબુલ કરે છે કે,

૫) PROCEDURE FOR TAKING POSSESSION

<u>ફ્લેટના કબજાની કાર્ય પધ્ધતિ</u>:-

૫.૧) SCHEDULE FOR POSSESSION OF THE SAID APARTMENT

પ્રમોટર ફ્લેટનો કબજો **તા. ૩૧-૧૨-૨૦૨૪** અથવા તે પહેલા સોંપી આપશે. જો પ્રમોટર ઠરાવેલ સમય (શેડયુલ) પ્રમાણે એલોટીને 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 ૯ ટકા ના દરે તે મુજબ વ્યાજ ચુકવશે. તેમજ એલોટી પણ જો ચુકવણાંમા ઢીલ કરે તો જે મુદતે રકમ ચુકવવાની હોય તે તારીખ પછી ૯ ટકા દરે વ્યાજ ચુકવવાનું રહેશે.

..૧૩..

૫.૨) પ્રમોટર ઉપર પ્રમાણે વ્યાજના હક્કને કોઇ હાની પહોંચાડયા સિવાય એલોટી દ્વારા ચુકવવાપાત્ર પ્રમાણસર કરવેરા, મેઇન્ટેનન્સની રકમ વિગેરેના હપ્તા ચુકવવામાં નિષ્ફળ થશે તો પ્રમોટર પોતાની વિવેક બુધ્ધિ પ્રમાણે કરાર રદ કરી શકશે. ઉપરોકત દર્શાવ્યા મુજબ એલોટી દ્વારા કસુર થયાના કિસ્સામાં, પ્રમોટર એલોટીની તરફેણમાં ફલેટની ફાળવણી રદ કરશે અને એલોટીએ આપેલ 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-મેઇલ સરનામે પંદર-(૧૫) દિવસની નોટીસ આપશે તથા શરતો તથા નિયમોના ભંગના કારણે તે કરાર રદ કરવાનો ઇરાદો જણાવશે. જો એલોટી પ્રમોટર દ્વારા જણાવેલ વચનોના ભંગ બાબતે જવાબ નહીં આપે તો આવા નોટીસના સમય મર્યાદા બાદ તે આ કરાર રદ કરવા માટે હકકદાર રહેશે. વધુમાં આ કરાર રદ થશે તો પ્રમોટર (કબૂલ થયા પ્રમાણે નુકશાની તથા અન્ય હિસાબ સરભર કરવાપાત્ર રકમ જે એલોટી દ્વારા પ્રમોટર ને દેવાપાત્ર હોય તેને આધીન રહી (તે રકમ બાદ કરી) કરાર રદ થયાના ત્રીસ-(૩૦) દિવસમાં જે રકમ ચુકવી હોય તે તમામ રકમ પરત કરશે.

૫.૩) CANCELATION BY ALLOTTE કાયદાની જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટીને પ્રોજેકટમાં થયેલ તેનું એલોટ રદ કરવા અથવા પરત ખેંચવા અધિકાર રહેશે.
પરંતુ એલોટી કબુલ થાય છે તથા કન્ફર્મ કરે છે કે, જયારે પ્રમોટરની કોઇ ચુક કે ભુલ ન હોવાના કારણે એલોટી કરાર રદ્દ કરવા અથવા પરત ખેંચવા દરખાસ્ત મુકે તો પ્રમોટર એલોટમેન્ટ માટે ચુકવાયેલ અનામતની રકમ જપ્ત કરવા અધિકૃત રહેશે. અનામતની રકમ બાદ કરી બાકીની ચુકવાયેલ તમામ રકમ પ્રમોટર આ રદીકરણની તારીખથી ૪૫ (પિસ્તાલીસ) દિવસમાં પરત કરશે.

૬) FAILURE OF ALLOTEE TO TAKE POSSESSION OF (APPARTMENT)
<u>એલોટીની (એપાર્ટમેન્ટ) નો કબજો લેવાની નિષ્ફળતા</u> :-

૬.૧) એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર છે તેવી લેખીત જાણ થયાથી એલોટી જરૂરી ક્ષતીપૂર્તિ, બાંહેધરી અને કરારમાં ઠરાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો સહી કરીને એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસમાં એપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેશે અને પ્રમોટર એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપશે. જો કોઇ કિસ્સામાં એલોટી કબજો લેવામાં નિષ્ફળ થાય તો જોગવાઇ પ્રમાણે એલોટી ૧૫ (પંદર) દિવસ બાદ લાગુ પડતા મેઇન્ટેનન્સ ચાર્જ ચુકવવાની જવાબદારી ચાલુ કરશે.

..૧૪..

જયારે એપાર્ટમેન્ટ વપરાશ તથા કબજા માટે તૈયાર હોય ત્યારે પ્રમોટર એલોટીને પ્રોજેકટની જમીનના મહેસુલ તથા તમામ પ્રકારના એપાર્ટમેન્ટના હિસ્સામાં આવતા પ્રમાણસરના ચુકવવાપાત્ર જે હોય તે ચુકવવા માટે એલોટીને નોટીસ આવ્યાની ૧૫ (પંદર) દિવસમાં રકમ એલોટી પ્રમોટરને ચુકવી આપશે. એસોસીએશન અથવા સોસાયટીની રચના થાય ત્યાં સુધી તે સામાન્ય ખર્ચ ચુકવશે. પ્રમોટરને ચુકવેલ રકમ પ્રમોટરની પાસે રહેશે તથા એસોસીએશન અથવા મંડળીની રચના થયેથી પ્રમોટર તેને તબદીલ કરી દેશે. પ્રમોટર આ રકમ દર મહીને બંને પક્ષ વચ્ચે જે નક્કી કરવામાં આવેલ છે તે મુજબ વસુલ કરશે. તેમજ અન્ય કોઇ ચુકવવાપાત્ર સામાન્ય ખર્ચની રકમ હોય તે પણ વસુલ કરી શકશે.

(૬.૨) POSSESSION BY THE ALLOTEE

એલોટી દ્વારા કબજો લેવા બાબત, એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી આપ્યા બાદ પ્રમોટરની જવાબદારી રહેશે કે તે તમામ જરૂરી કાગળો, પ્લાન, સામાન્ય વિસ્તાર (કોમન એરીયા) સહિત એલોટીના એસોસીએશનને અથવા જે લાગુ પડતુ હોય તે મુજબ સ્થાનીક કાયદા પ્રમાણે સક્ષમ સત્તાધિકારીને સોંપી આપશે.

૭) REPRESENTATION AND WARRANTEES OF THE PROMOTOR

પ્રમોટર દ્વારા રજુઆત તથા ખાતરી :-
પ્રમોટર આથી રજુઆત કરે છે તથા ખાતરી આપે છે.

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

(બી) પ્રમોટરે પ્રોજેકટના વિકાસ કરવા માટે સક્ષમ સત્તાધિકારી પાસેથી કાયદેસરના હક્ક તેમજ જરૂરી મંજુરીઓ મેળવેલ છે, તથા પ્રોજેકટને પૂર્ણ કરવા સમયે જરૂરી મંજુરીઓ મેળવશે.

(સી) જમીન કે પ્રોજેકટ ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો (Encumbrance) નથી.

(ડી) જમીન, પ્રોજેકટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ કે પ્લોટ સંબંધિત કોઇ કાનુની કાર્યવાહી કે મુકદમો કાયદાની કોઈપણ અદાલતમાં પડતર નથી.

(ઇ) પ્રોજેકટ તથા જમીન તથા એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારીએ આપેલ તમામ મંજુરી લાયસન્સ, પરમીટ માન્ય છે તથા અમલી છે તથા કાનુની રીતે યોગ્ય પ્રક્રીયા દ્વારા મેળવેલ છે. વધુમાં પ્રમોટર હંમેશા, પ્રોજેકટ, જમીન મકાન, એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટ તથા સામાન્ય વિસ્તારને લાગુ પડતા તમામ કાયદાનું અનુપાલન કરી રહ્યા છે તથા હંમેશા કરશે.

..૧૫..

(એફ) પ્રમોટરને આ કરાર કરવા માટે અધિકાર છે અને તેણે કોઇપણ એવું કાર્ય કરેલ નથી અથવા એવું કોઇ કાર્ય કે બાબત કરવા ચુક કરી નથી. જેનાથી આ કરારથી એલોટીના ઉત્પન્ન થયેલ હક્ક, ઇલાખા તથા હિતને બાધ આવે તે પુર્વગ્રહ ઉત્પન્ન થાય.

(જી) પ્રમોટરે આ પ્રોજેકટનો સમાવેશ થાય તે જમીન સંબંધી કોઇપણ વ્યકિત કે પક્ષકાર સાથે વેચાણનો કરાર / વિકાસ કરાર કે વેચાણ, કોઇ અન્ય કરાર કે વ્યવસ્થા કરેલ નથી. જેથી આ કરાર હેઠળનાં એલોટીના ઉકત એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી હક્કોને અસર થાય કે હાની થાય.

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

(આઇ) વેચાણ દસ્તાવેજ કરતી વખતે પ્રમોટર, આ ફલેટનો કાયદેસરનો, ખાલી તથા શાંત રીતે પ્રત્યક્ષ કબજો એલોટીને તથા સામાન્ય વિસ્તારનો કબજો એલોટીના એસોસીએશનને સોંપી આપશે.

(જે) એલોટીના એસોસીએશન દ્વારા પ્રોજેકટની જાળવણી સાચવણી લઇ લેવામાં ન આવે ત્યાં સુધી પ્રોજેકટમાં 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, પ્રિમીયમ, ડેમેજ અને / અથવા દંડ તથા તમામ પ્રકારના ખર્ચાઓ વિગેરે જે કોઇ પ્રોજેકટ સંબંધી ચૂકવવાપાત્ર થાય તે સક્ષમ સત્તાધિકારીને ચુકવી આપેલ છે તેમજ દસ્તાવેજની તારીખ સુધી ચુકવવાનું ચાલુ રાખશે.

(એલ) આ જમીન અથવા પ્રોજેકટ સંબંધિત સરકાર અથવા અન્ય કોઇ સ્થાનિક મંડળ કે સત્તાધિકારી અથવા કોઇ ધારાકીય કાયદા કે સરકારી ઓર્ડિનન્સ હુકમ, જાહેરાત (સદર મિલ્કત સંપાદીત અથવા અધિગ્રહણની કોઇપણ નોટીસ સહિત) પ્રમોટરને સરકાર તરફથી કોઇ નોટીસ મળેલ નથી.

૮) એલોટી / પોતે અથવા / જે કોઇ વ્યક્તિ એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કાર્યવાહી કરે તે કરાર કરે છે કે,

એ) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચે સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે.

બી) એલોટી પોતાના ફલેટમાં જોખમી તથા સળગી ઉઠે તેવા કોઇ પદાર્થ રાખશે નહીં. એલોટીની બેદરકારી અથવા અવજ્ઞાના કારણે ફલેટના કોઇપણ સામાન્ય વપરાશના હિસ્સાને નુકશાન થાય તો તેની ક્ષતિ માટે તથા તેનાં પરીણામ માટે એલોટી જવાબદાર રહેશે.

..૧૬..

સી) ફલેટના આંતરિક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેનાં પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે. તેવા ભંગ માટે જે જવાબદારી રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઇ કરી આપશે.

ડી) ફલેટનો કબજો સંભાળ્યા બાદ એલોટીએ કબજાની તારીખથી પોતાના ખર્ચ સારી તથા યોગ્ય રહેવા લાયક સમારકામ થઇ શકે તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. ફલેટનો કબજો સ્વિકાર્યા બાદ તેનાં ફલેટની જાળવણી માટે એલોટી જાતે સંપૂર્ણ જવાબદાર રહેશે તથા તેનાં પોતાના ખર્ચે તે સારી રીતે સમારકામ કરી સારી સ્થિતિમાં રાખશે. કોઇ કાયદા કે કોઇ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે ફલેટમાં બદલાવ કે ફેરફાર અથવા વધારા કરી શકશે નહીં. ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં. એપાર્ટમેન્ટ, તેની દિવાલ તથા વિભાજક દિવાલો (Partition) ગટર, મોરી, પાઇપ અને તેને લગતા તમામ વસ્તુઓને (Appartenances) સારી તેમજ યોગ્ય રીતે સમારકામ થઇ શકે (Tenantable) તેવી સ્થિતિમાં રાખશે. તેમજ તે સારી તથા યોગ્ય સ્થિતીમાં રાખશે.

ઇ) ફલેટને નુકશાન થાય તે રીતે સુધારા કે ફેરફાર કરી શકશે નહીં તથા ફલેટનો ટેકો, છાપરા વિગેરે કોઇ રીતે નુકશાન પામે નહિ અથવા તો જોખમ ન થાય તેમ રાખશે. એલોટી વધુમાં બાંહેધરી ખાત્રી તથા જવાબદારી લે છે કે, તે ફલેટના મોખરાના ભાગ (Facade) ઉપર અથવા મુખ્ય દ્વારે અથવા પ્રોજેકટના અથવા ફલેટના બહીંય હિસ્સામાં બદલાવ નહીં કરે, એલોટી તદુપરાંત બહારના હિસ્સામાં કોઇપણ સ્થળે બહારની દિવાલોમાં તથા બહિંય વિભાગમાં દિવાલમાં અથવા બારીઓમાં રંગકામ યોજવામાં બદલાવ નહીં કરે અથવા બહારના એલીવેશનમાં કે યોજના કે રૂપરેખામાં કોઇપણ જાતનો ફેરફાર નહીં કરે.

એફ) એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં ગંદકી થાય કે તેની ખુલ્લી જગ્યામાં તેવા પ્રકારની ગંદકી થાય તેવા પ્રકારના કચરા તથા એઠવાડ તથા કોઇ નકામી વસ્તુ તેમાં રાખશે નહીં અથવા ફેંકશે નહીં.

જી) ફલેટને સંબંધીત સ્થાનીક સત્તાવાળા અથવા સરકાર દ્વારા માંગણી થયેલ અનામતની રકમ તેમજ વિજળી અને પાણી સંબંધીત એલોટીના ફાળે આવતી તમામ અનામતના હિસ્સાની રકમ, પ્રમોટર દ્વારા માંગણી થયેથી પંદર દિવસમાં એલોટી ચુકવી આપશે.

એચ) સ્થાનિક સત્તા અથવા સરકાર દ્વારા અથવા અન્ય કોઇ જાહેર સત્તા એપાર્ટમેન્ટના વપરાશ માટે અથવા કોઇ અન્ય હેતુ માટે સ્થાનિક કરવેરા, વોટર ચાર્જ, વિમાના પ્રિમીયમની રકમ તથા તે પ્રકારની તમામ લાદવામાં આવેલ રકમમાં કાંઇ વધારો થાય તો પોતાના હિસ્સા પુરતી જે રકમ આવે તે એલોટી ચુકવી આપશે.

..૧૭..

૯) CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT :-

એપાર્ટમેન્ટના દસ્તાવેજ બાબત:-

આ કરાર હેઠળ એલોટી પાસેથી પ્રમોટરને એપાર્ટમેન્ટની કિંમતની સંપૂર્ણ રકમ મળ્યા બાદ તે (Conveyance) વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપશે તથા એપાર્ટમન્ટના પ્રમાણસરના અવિભાજય હિસ્સા સહિતના હક્ક, ઈલાખા, એસોસીએશનની રચના તેને તબદીલ કરી આપશે. પરંતુ, એલોટી માંગણી મુજબ સ્ટેમ્પ ડયુટી, નોંધણી ફી તથા અન્ય આનુષંગિક ચાર્જ તથા કાનુની ખર્ચ વિગેરેની રકમ, લેખીત માંગણી કર્યા મુજબ તેમાં દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં ડીપોઝીટ કરવામાં નિષ્ફળ નિવડે તો એલોટી, આથી પ્રમોટરને પોતાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજ (Conveyance) કરવાની કાર્યવાહી જયાં સુધી એલોટી દ્વારા સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજીસ્ટ્રેશન ચાર્જીસ વિગેરેની આખરી પતાવટ ન થાય ત્યાં સુધી તે તમામ કાર્યવાહી મુલત્વી રાખવા પ્રમોટરને અધિકૃત કરે છે. એલોટી તદુપરાંત સોસાયટી અથવા લીમિટેડ કંપની અથવા એસોસીએશનની રચના સંબંધી 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 સંપૂર્ણ રીતે જવાબદાર રહેશે.

૧૦) (Defectibility)

ક્ષતિની જવાબદારી :-

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

જો પ્રમોટર તે ક્ષતિ 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 નહીં અથવા ખામીઓ કે જે વર્કમેનશીપની ખામીઓ, સેવાની ગુણવત્તાને અને સેવાની જોગવાઈમાં ખામી કે જે પ્રયોજકના કંટ્રોલ બહાર હોય.

૧૧) RIGHT OF ALLOTTEE TO USE COMMON AREAS AND FACILITIES SUBJECT TO PAYMENT OF TOTAL MAINTENANCE CHARGES:

સંપૂર્ણ મેઈનટેનન્સ (જાળવણી સાચવણી) ખર્ચની ચુકવણીને આધિન એલોટીના સામાન્ય વિસ્તાર તથા સગવડતાઓનો ઉપયોગ કરવાનો હક્ક :

..૧૮..

એલોટી આથી કબુલ કરે છે કે તે એપાર્ટમેન્ટની ખરીદી એવી ચોકકસ સમજુતીથી કરવામાં આવે છે કે, સર્વિસ સોસયટી દ્વારા નકકી કરવામાં આવે તથા ત્યાર બાદ નિમણુંક કરેલ મેઈન્ટેનન્સ ચાર્જની સંપૂર્ણ રકમની ચુકવણીને આધિન કોમન એરીયાના વપરાશનો હકક રહેશે. તેમજ સર્વિસ સોસયટી દ્વારા ઠરાવો શરતો અને બોલીઓને આધિન તથા એલોટીની તમામ જવાબદારીઓના પાલન ઉપર આધારીત રહેશે.

૧૨) RIGHT TO ENTER THE APPARTMENT FOR REPAIRS:

સમારકામ માટે એપાર્ટમેન્ટમાં દાખલ થવાનો અધિકાર :

પ્રમોટર સર્વિસ સોસયટી અથવા તેના એજન્ટને સામાન્ય વિસ્તાર, ગેરેજ, બંધ પાર્કિંગ તથા પાર્કિંગની જગ્યામાં જરૂરી મેઈન્ટેનન્સ સેવા પુરી પાડવા માટે પ્રવેશના મર્યાદિત હકક રહેશે તથા એલોટી કબુલ થાય છે કે સર્વિસ સોસયટી યોગ્ય સુચના આપ્યા બાદ તથા સામાન્ય કામગીરીના સમયમાં (સિવાય કે અનિવાર્ય સંજોગો હોય) કોઈપણ ખામીનું નિરીક્ષણ કરવા માટે એપાર્ટમેન્ટ / પ્લોટમાં પ્રવેશ અપાશે.

૧૩) USE AS OF BASEMENT & SERVICE AREA:

ગ્રાઉન્ડ/બેઝમેન્ટ તથા સર્વીસનો વપરાશ :-

સ્વરા એમોર માં આવેલ સર્વીસ ક્ષેત્રનો પાર્કિંગ સ્પેસ, વિજળી સબ-સ્ટેશન તથા અન્ય સેવા સહિત, ટ્રાન્સફોર્મર, ડી. જી. સેટરૂમ, ભુગર્ભ પાણીના ટાંકા, પમ્પ રૂમ, મેઈન્ટેનન્સ તથા સર્વિસ રૂમ, અગ્નિશામક પમ્પ, સાધનો વિગેરે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાનમાં ઠરાવેલ મર્યાદીત વપરાશ માટે ઉપયોગ થશે. કોઈપણ સંજોગોમાં એલોટીને સર્વીસ એરીયા કોઈપણ રીતે અન્ય વપરાશ માટે પરવાનગી નહીં મળે, સિવાય કે જે પાર્કિંગ જગ્યા માટે નકકી કરી હોય તેનો વપરાશ માત્ર સર્વિસ સોસયટી દ્વારા મેઈન્ટેનન્સ સેવાની સ્થિતિ માટે અનામત રાખવામાં આવશે.

૧૪) GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APPARTMENT:

એપાર્ટમેન્ટ સંબંધી સામાન્ય પૂર્તતા બાબત :-

એ) એપાર્ટમેન્ટનાં આંતરીક સમારકામ તથા તેની યોગ્ય સ્થિતિમાં સાચવણી તેના પોતાના ખર્ચે કરશે તથા સંબંધીત સ્થાનીક સત્તા કે સત્તાધિકારીના નિયમ, નિયમન વિગેરેનો ભંગ નહીં થાય તેની કાળજી લેશે તથા કાયદા કે કોઈ સત્તાધિકારીના નિયમોનું ઉલ્લંઘન થાય તે રીતે બદલાવ કે ફેરફાર અથવા (એપાર્ટમેન્ટમાં) વધારા કરી શકશે નહીં. તેવા ભંગ માટે તે જવાબદાર રહેશે તથા નુકશાની ભરપાઈ કરી આપશે.

એલોટી એપાર્ટમેન્ટમાં કોઈપણ દિવાલ (બહારની તેમજ લોડ બેરીંગ સહિત) ખસેડશે નહીં / દૂર નહીં કરે. પ્રમોટર દ્વારા અથવા ત્યાર બાદ એસોસીએશન ઓફ એલોટી દ્વારા અથવા એસોસીએશન દ્વારા નિમણુંક કરેલ સર્વિસ સોસયટી દ્વારા સ્થાપીત કરેલ વિદ્યુતપ્રથાને અનુરૂપ વિજળી પ્રભારની યોજના તથા વહેંચણી કરશે.

..૧૯..

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

૧૫) COMPLIANCES OF LAWS AND SPECIFICATIONS ETC. BY ALLOTTEE

એલોટી પ્રોજેકટ સામાન્ય રીતે લાગુ પડતા તમામ કાનુનો, નિયમો, નિયમન, જાહેરાતની તથા આ ખાસ પ્રોજેકટ માટે ખાસ બાબતની તમામ જવાબદારી સાથે એલોટી આ એલોટમેન્ટનો કરાર કરે છે. એલોટી આથી બાંયધરી લે છે કે, આ એપાર્ટમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા જે કોઇ જરૂરીયાતો, અધિગ્રહણ તથા માંગણી, સમારકામ વિગેરેની જરૂરીયાત ઉત્પન્ન થાય તે પોતે પોતાના ખર્ચે કરશે.

૧૬) PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE CHARGE.

પ્રમોટર ગીરો મુકશે નહીં અથવા બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં:

આ પ્રમોટર આ કરારમાં સહી કરે ત્યાર બાદ તે એપાર્ટમેન્ટ ગીરો મુકશે નહીં અથવા તેના ઉપર કોઇ બોજો ઉત્પન્ન કરશે નહીં અને જો તેવું કોઇ ગીરો કે બોજો કરવામાં આવે તો અમલમાં રહેલ કોઇપણ અધિનિયમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં આવું ગીરો બોજો જેણે આવું એપાર્ટમેન્ટ ખરીદવા કબુલ કરેલ હોય તે એલોટીનો હકક અને હિતને અસરકર્તા રહેશે નહીં.

૧૭) APARTMENT OWNERSHIP ACT OF RELEVANT STATE.

સંબંધિત રાજ્યનાં એપાર્ટમેન્ટ ઓનરશીપ કાનુનઃ-

પ્રમોટર એલોટીને ખાત્રી આપે છે કે, આ પ્રોજેકટ સંપૂર્ણ રીતે ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ-૧૯૭૩ ને અનુરૂપ છે. પ્રમોટર ગુજરાત ઓનરશીપ ફલેટ એકટ - ૧૯૭૩ હેઠળ લાગુ પડતા વિવિધ કાયદા નિયમનનું પાલન કરીને દર્શાવેલ છે.

૧૮) BINDING EFFECT

બંધનકારક અસરઃ

પ્રમોટર દ્વારા આ કરાર એલોટીને મોકલી આપવાથી જયાં સુધી આ કરાર એલોટી તે કરાર મળ્યા તારીખથી ૩૦ (ત્રીસ) દિવસમાં પેમેન્ટ પ્લાનમાં ઠરાવેલ રકમ સહિત તમામ પરિશિષ્ટ સાથે સહી કરીને પ્રમોટરને પરત કરે નહીં તથા પ્રમોટર દ્વારા જાણ કર્યાથી સંબંધીત સબ-રજીસ્ટ્રાર સમક્ષ નોંધણી માટે હાજર થાય નહીં ત્યાં સુધી આ કરારમાં પ્રમોટર માટે કોઇ ફરજીયાત બંધન ઉત્પન્ન થયું 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 મળ્યાને મળ્યાની

..૨૦..

૧૫ (પંદર) દિવસમાં ભુલ સુધારવામાં ન આવે તો એલોટીની અરજીને રદ બાતલ સમજવામાં આવશે તથા એલોટીએ જમા કરેલ તમામ રકમ તે સમયે બુકીંગની રકમ સહિત એલોટીને કોઈપણ જાતના વ્યાજ કે વળતર સિવાય પરત આપવામાં આવશે.

૧૯) ENTIRE AGREEMENT

સંપૂર્ણ કરાર :

આ કરારને તેના પરિશિષ્ટ સહિત આ બાબત સંબંધિત સંપૂર્ણ કરાર તરીકે સ્થાપીત કરવામાં આવે છે. આ પહેલાની તમામ સમજુતી કોઇ અન્ય કરાર, એલોટમેન્ટ લેટર, પત્ર વ્યવહાર, વ્યવસ્થા મૌખિક અથવા લેખિત જે કાંઈ આ એપાર્ટમેન્ટ બિલ્ડીંગ બાબતમાં પક્ષકારો વચ્ચે કાર્યવાહી થઈ હોય તે જે કાંઈ હોય તે આથી રદ (Supersede) થાય છે.

૨૦) RIGHT TO AMEND

સુધારા કરવાના હકક બન્ને પક્ષકારોની સંમતીથી આ કરારમાં સુધારો થઈ શકશે.

૨૧) PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON

ALLOTTEE SUBSEQUNCE ALLOTTEES.

આ કરારની જોગવાઈઓ એલોટી તથા ઉત્તરોતર એલોટીને લાગુ પાડવા બાબતઃ-

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 બાંહેધરી જવાબદારીઓ કોઈપણ ઉત્તરોત્તર એપાર્ટમેન્ટના એલોટીને લાગુ પડશે. તેથી તબદીલીના કિસ્સામાં ઉપરોકત કહેલ બાંહેધરીઓ તથા ઉદેશ તથા હેતુ માટે એપાર્ટમેન્ટ સાથે જશે.

૨૨) Severability :

અલગતા બાબત :-

આ કરાર હેઠળની જોગવાઈઓ 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 તે જોગવાઈઓ આ કરારના હેતુ માટે વ્યાજબી રીતે અસંગત હોય તેટલે સુધી સુધારેલ અથવા રદ થયેલ સમજવામા 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 Proportional Share wherever Referred to in the Agreement :

કરારમાં જયાં જયાં પ્રમાણસર હિસ્સાનાં ઉલ્લેખ થયા હોય ત્યાં ગણત્રીની પધ્ધતિ:

જયાં-જયાં ઠરાવવામાં આવ્યુ હોય કે એલોટીએ પ્રોજેકટ અન્ય એલોટીઓ સાથે સામાન્ય રીતે ચુકવણું કરવાનું રહેશે, ત્યારે તે તમામ એપાર્ટમેન્ટના કુલ કારપેટ એરીયાના પ્રમાણસર ભોગવટા અનુસાર એલોટીએ ખર્ચ ભોગવવાનો રહેશે.

૨૪) **Furthure Assurance :**

વધારાની ખાત્રી :-

બંને 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 અત્રે વિચારણા કરવામાં આવેલ અથવા આ વ્યવહાર અનુસરીને કોઈ હક્ક કે તબદીલી કે ઉત્પન્ન થતા હોય તેને બહાલી આપવા કે સંપૂર્ણતા 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 અસર-પરસ સમજુતી થયા મુજબ આ કરાર પ્રમોટરની કચેરીને અથવા અન્ય સ્થળ પ્રમોટર અથવા તેના અધિકૃત સહી કર્તા દ્વારા સહી થયા પછી અથવા એલોટી દ્વારા તથા પ્રમોટર દ્વારા એક સાથે સહી કર્યા બાદ તે સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી થયા બાદ જે તે સંપૂર્ણ થશે તથા આ કરાર ભાવનગર મુકામે સહી થયેલ સમજવામાં આવશે.

૨૬) **નોંધણી:-** એલોટી અથવા / અને પ્રમોટર આ કરાર તથા કન્વેયન્સ (વેચાણ દસ્તાવેજ) નોંધણી ધારા હેઠળ નકકી કરેલ સમય મર્યાદામાં સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં નોંધણી માટે રજુ કરવામાં અને પ્રમોટર તે ઓફીસમાં હાજરી આપી સહી કર્યાની કબુલાત આપશે.

૨૭) **Notices / સૂચનાઓ:-**

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

૧) એલોટીનું સરનામુ :-

૨) પ્રમોટરનું સરનામુ :-

સવિનય પ્રોપર્ટીઝ - ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી સચિન દિલિપભાઈ પાઠક, ઉંમર ૪૪ વર્ષ, વ્યવસાય - બીઝનેસ, ભારતીય નાગરિક, રહેવાસી - ફલેટ નં. ૪૦૧, સ્વરાંકન, દિવડી પાસે, રૂપાણી સર્કલ, ભાવનગર.

આ કરાર સહી કર્યા બાદ કોઈના પણ ઉપરોકત સરનામામાં ફેરફાર થાય તો એલોટી તથા પ્રમોટરે એક બીજાને તેની 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.

..૨૨..

૨૮) **Joint Allottees / 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 અને 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 સંમતિથી ઉકેલવામાં આવશે તથા તેમાં નિષ્ફળ નિવડે ત્યારે રીયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) એકટ - ૨૦૧૬ તથા તે હેઠળ નિયમો તથા નિયમન હેઠળ નિમવામાં આવેલ નિવેડા અધિકારી દ્વારા નિકાલ કરવામાં આવશે.

૩૧) **Government Law / શાસન વ્યવસ્થા**:-

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

૩૨) પ્રયોજક આથી જાહેર કરે છે કે પ્રોજેકટ જમીનના સંદર્ભમાં આજ તારીખ સુધી ઉપલબ્ધ ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ૨૯૮૬.૫૨ ચો. મી. તથા પેઈડ એફ. એસ. આઈ ૧૦૪૫.૨૮ ચો. મીટર મળી કુલ મળવા પાત્ર એફ. એસ. આઈ. ૪૦૩૧.૮૦ ની ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ ઉપયોગમાં લેવાની યોજના ઘડેલ છે. પ્રયોજકે તેઓ દ્વારા પ્રોજેકટ જમીન ઉપર સદર પ્રોજેકટમાં ઉપયોગમાં લેવામાં આવતી ૪૦૨૪.૩૭ ની સૂચિત ફલોર સ્પેસ ઈન્ડેક્ષ જાહેર કરેલ છે અને બેલેન્સ એફ. એસ. આઈ. ૭.૪૩ ચો. મીટર છે. સૂચિત એફ. એસ. આઈ. નો ઉપયોગ કરીને પ્રમોટર સૂચિત બાંધકામ અને એપાર્ટમેન્ટનું વેચાણ કરવાના છે એવી સમજા આધારે એલોટી ઉપકોકત એપાર્ટમેન્ટ ખરીદ કરવા સંમત થયા છે.

..૨૩..

૩૩) પ્રમોટરપરિયોજના પુરી કરવા માટેના અને એલોટીને એપાર્ટમેન્ટનો કબ્જો સોંપવા અંગેના સમયપત્રકનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય તો, પ્રમોટર એલોટીને જેઓ આ પરિયોજના માંથી પાછા ખસવા માંગતા નથી. કબજો ન સોંપે ત્યાં સુધી, વિલંબના પ્રત્યેક માસ માટે એલોટીએ ચુકવેલી તમામ રકમ પર ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમ.સી.એલ.આર.), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા મુજબના વાર્ષિક દરે વ્યાજ ચુકવવા સમંત થાય છે.

એલોટીએ તેમની પાસેથી આ કરારની શરતો હેળ પ્રમોટરની લહેણી નીકળતી અને ચુકવવા પાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવવા પાત્ર બનતી તમામ વિલંબિત ચુકવણી પર, તે રકમ એલોટીએ પ્રમોટરને જયારથી ચુકવવાની થતી હોય તે તારીખથી ભારતીય રીઝર્વ બેંકના વિધિમાન આદેશો પ્રમાણે એટલે કે માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડીંગ રેટ (એમ. સી. એલ. આર.), સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા પ્રાઈમ લેન્ડીંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા મુજબના વાર્ષિક દરે વ્યાજ ચુકવવા સમંત થાય છે.

૩૪) પ્રોમોટરે બિલ્ડીંગ યુઝ (કમ્પ્લીશન), બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર (બી.યુ.સી) મેળવ્યા બાદ એફ. એસ. આઇ., વધારાની એફ. એસ. આઇ. તથા ધાબા (અગાસી) ઉપર બાબતે કોઇ દાવો કરી શકશે નહીં અને પ્રમોટર ને આ બાબત કોઇ અધિકાર રહેશે નહીં. આ બાબતે ના કોઇ અધિકારો માત્ર એલોટી ના એસોસિએશન ના રહેશે.

--:: પ રિ શિ ષ્ટ - ૧ ::--
:: વેચાણ આપેલ ફલેટવાળી ઈમારતનું વર્ણન ::

શહેર ભાવનગર મધ્યે કાળુભા રોડ ઉપર કમિ ર સાહેબના બંગલાની બાજુમાં આવેલ ફ્રી હોલ્ડ પ્લોટ નં. ૯૭ ની ૧૪૯૩.૨૬ ચો. મીટર જમીન જે સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭, શીટ નં. ૨૪૧, સીટી સર્વે નં. ૧૯૮૧, ક્ષેત્રફળ ૨૪૧.૯૫ ચો. મીટર, સીટી સર્વે નં. ૧૯૮૨, ક્ષેત્રફળ ૨૪૨.૩૬ ચો. મીટર, સીટી સર્વે નં. ૧૯૮૩, ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૮.૯૫ ચો. મીટર મળી કુલ ૧૪૯૩.૨૬ ચો. મીટર વાળી જમીન તથા તે પર બંધાય રહેલ **સ્વરા એમોર** નામની રેસીડેન્શીયલ ફલેટવાળી બિલ્ડીંગ.

ચતુર્દિશા

ઉત્તર તરફ	:	પ્લોટ નં. ૮૮ તારંગા એપાર્ટમેન્ટ આવેલ છે.
પૂર્વ તરફ	:	વિદ્યાનગર ફીલ્ટર ટાંકીની ખુલ્લી જગ્યા આવેલ છે.
દક્ષિણ તરફ	:	ફીલ્ટરની જગ્યા આવેલ છે અને ત્યાર બાદ કમી ર બંગલો આવેલ છે.
પશ્ચિમ તરફ	:	૨૧.૩૪ મીટર / ૭૦.૦૦ ફીટ નો કાળુભા રોડ આવેલ છે.

--:: પ રિ શિ ષ્ટ - ૨ ::--
:: વેચાણ આપેલ ફલેટનું વર્ણન ::

શહેર ભાવનગર મધ્યે કાળુભા રોડ ઉપર કમિ   ર સાહેબના બંગલાની બાજુમાં આવેલ ફ્રી હોલ્ડ પ્લોટ નં. ૯૭ ની ૧૪૯૩.૨૬ ચો. મીટર જમીન જે સીટી સર્વે વોર્ડ નં. ૭, શીટ નં. ૨૪૧, સીટી સર્વે નં. ૧૯૮૧, ક્ષેત્રફળ ૨૪૧.૯૫ ચો. મીટર, સીટી સર્વે નં. ૧૯૮૨, ક્ષેત્રફળ ૨૪૨.૩૬ ચો. મીટર, સીટી સર્વે નં. ૧૯૮૩, ક્ષેત્રફળ ૧૦૦૮.૯૫ ચો. મીટર મળી કુલ ૧૪૯૩.૨૬ ચો. મીટર વાળી જમીન તથા તે પર બંધાય રહેલ **સ્વરા એમોર** નામની રેસીડેન્શીયલ ફલેટ વાળી બિલ્ડીંગના --------- માળે આવેલ ફલેટ નં. ------- જેનો કાર્પેટ એરીયા ---------- ચો. મીટર તથા બિલ્ટ અપ એરીયા ----------- ચો. મીટર વાળી મિલ્કત - જેની ચતુર્દિશા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તર તરફ :
પૂર્વ તરફ :
દક્ષિણ તરફ :
પશ્ચિમ તરફ :

..૨૫..

<u>એનેક્ષર-૧</u>

રેરા હેઠળ નોંધણી પ્રમાણપત્ર

<u>એનેક્ષર-૨</u>

સેનેટરી, ફીટીંગ વિગેરેની યાદી

(એપાર્ટમેન્ટના વિગત વર્ણનો અને સુવિધાઓ)

(Specification & Amenities)

<u>Amenities</u>

ઉપર જણાવેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં ઇમારત હેઠળની સઘળી જમીન, બેઝમેન્ટ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર પર આવેલ કોમન પાર્કીંગ તથા ખુલ્લી જગ્યા, સમગ્ર ઇમારતની સીડી તથા ચાલ, લીફટ સમગ્ર ઇમારતના પાયા, પ્લીન્થ, બીમ, કોલમ, સપોર્ટીંગ વોલ, ગટર કનેકશન, પ્લમ્બીંગ વર્ક, ગેસ જોડાણ, પાણી જોડાણની લાઇનો, વિજળી જોડાણ, કોમન ટેરેસ, ચાલી, પેસેજ, બહારની દિવાલ વગેરે આ પરિશિષ્ટમાં દર્શાવેલ તથા પ્લાનમાં મંજુર થયેલ સામાન્ય સુવિધા તથા સામાન્ય વિસ્તારમાં બધા જ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) ધારકો વચ્ચે સહીયારી તથા મજમુ હોવાથી કાયમ માટે અવિભાજય રહેશે. તેમજ ઉપરોકત દર્શાવેલ મજમુ સુવિધાનો કોઇપણ એપાર્ટમેન્ટ (ફલેટ) હોલ્ડર્સ કોઇપણ પ્રકારે નુકશાન નહીં પહોંચાડી શકે કે માલિકી હકકનો દાવો નહીં કરી શકે.

આ વેચાણ કરાર આપણી વચ્ચે રાજી, ખુશીથી, વાંચી, વંચાવી, સમજી, વિચારીને સાવધ અવસ્થામાં કોઇપણ જાતના દબાણ વગર કરવામાં આવેલ છે આપણે આપણા વંશ, વારસો ભાગીદારો તથા તેમના કાયદેસરના ભાગીદારો, ઉત્તરાધિકારીઓ, એસાઇનીઝ, ટ્રાન્સફરીઝને કબુલ મંજુર તથા બંધનકર્તા સહી છે. જેની ખાત્રી બદલ આ નીચે આપણે આપણી સહી કરેલ છે.

સ્થળ - ભાવનગર

તા. -૦૩-૨૦૨૧

<u>એલોટીની સહી</u>

૧)------------------------------

૨)---------------------------

<u>પ્રમોટરની સહી</u>

સવિનય પ્રોપર્ટીઝ - વતી અને

તરફથી તેના અધિકૃત ભાગીદાર

(સચિનભાઇ દિલીપભાઇ પાઠક)

<u>સાક્ષીની સહી</u> :

૧)

૨)

..૨૬..

..(૨૬)..

<u>Specification</u>

ફ્લેટ તમામ પ્રકારનો માલ સામાન પ્રમાણભુત ગુણવત્તા (Standard) પ્રમાણેનો ઉપયોગ થયેલ છે. જેમાં

(એનેક્ષર-૨ મુજબ સામેલ છે.)

તદઉપરાંત એપાર્ટમેન્ટમાં સામાન્ય સગવડતા માટે પણ પ્રમાણભુત માલસામાન વાપરવામાં આવશે.

Specifications

LIVING / DINING & DRAWING ROOM
Italian Marble

BEDROOMS
80 x 80 Vitrified tiles, Wooden flooring in Master bedroom

KITCHEN
80 x 80 Vitrified Tiles
Granite platform with SS sink / Granite and 4 feet Ceramic tiles Dedo
DP kota shelves in store room and floor in wash area

BALCONY
Rustic tiles

WINDOWS
Anodized Aluminium sliding windows/ UPVC of a branded company with stone revil

TOILETS
Glazed / Ceramic Tiles lintel level
Granite counter top EWC couple closet
Wall hung (Branded) CP Brass fitting (Branded)
Master toilet with body jet shower in one bathroom.

ELECTRIFICATION
3 Phase concealed ISI copper wiring with modular switches MCB distribution panel.

Video door phone connected with main gate/security

COLOUR
Internal – Putty finish with primer , External – 100% Acrylic paint, cladding n texture.

SECURITY
Smart screen security in each apartment lobby with CCTV cameras in common areas – access control in lobby

AC Power saving VRV system – Daikin / Equivalent (Cost borne by buyer)

DOORS

Decorative main door with teakwood
All other flush doors with optimum thickness
Water proof flush door for bathrooms/toilets.

ELEVATORS

Two high speed elevators for the apartment
Omega or equivalent

STRUCTURE

Structural design for seismic conditions as per regulations and codes.
Earthquake Proof Design