

VEDANT DEVELOPERS

R.S.NO 89/4, BLOCK NO. 201/A, TP-13 FP-119, BHARTHANA-VESU, SURAT-395007.

— :: એલોટમેન્ટ લેટર ::—

(૧) ડેવલોપર્સ/પ્રમોટર્સનું નામ :-

વેદાંત ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી તરફે તેમનાં અધિકૃત ભાગીદાર તરીકે,...

.બદ સ્થ

શ્રી

ઉ.આ.વ. :- , ધંધો :- વેપાર/ખેતી,

રહેવાસી :- , સુરત.

(૨) સાઈટનું નામ :- " વેદાંત હાઈટસ "

(૩)સરનામું :- સુરત.

(૪) પ્રોજેક્ટ વાળી જમીનની વિગત :-

ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, તાલુકો મજુરાનાં મોજે ગામ ભરથાણા(વેસુ)નાં રે.સર્વે નં ૮૯/૪, બ્લોક નં. ૨૦૧/અ થી નોંધાયેલ જમીનને ટી.પી. સકીમ નં. ૧૩ લાગુ પડતા જેનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૧૯ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૧૬૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન માં વાણીજ્ય હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ બહુ મજલાની ઈમારત, જેને વેદાંત હાઈટસ નામ આપવામાં આવેલ છે. તે આખી જમીન અમલા ઈમારત વાળી મીલકત તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરનાં તથા બહારનાં તમામ પ્રકારનાં હકકો સહિત.

સદરહું જમીનની ચતુર્સીમાં નીચે મુજબ છે .

પુવે! :- લાગુ એફ.પી. નં. થી ઓળખાતી જમીન આવેલ છે.

પશ્ચિમે :- લાગુ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

ઉત્તરે :- લાગુ વાળી જમીન આવેલ છે.

દક્ષિણે :- લાગુ મીટરનો રસ્તો આવેલ છે.

(૫) રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :.....

(૬) એલોટી/ખરીદનારનું નામ :- (ખરીદનાર એકથી વધુ હોય, તે જેનું નામ પ્રથમ ખરીદનાર તરીકે રાખવાનું હોય તેનું નામ)

શ્રી.....

સરનામું :-

(૭) એલોટ કરેલ મીલકતની વિગત તથા ક્ષેત્રફળ :-

ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, તાલુકો મજુરાનાં મોજે ગામ ભરથાણા(વેસુ)નાં રે.સર્વે નં ૮૯/૪, બ્લોક નં. ૨૦૧/અ થી નોંધાયેલ જમીનને ટી.પી. સકીમ નં. ૧૩ લાગુ પડતા જેનો ફાયનલ પ્લોટ નં. ૧૧૯ મુજબ ક્ષેત્રફળ ૨૧૬૨ ચો.મી. ક્ષેત્રફળવાળી બીનખેતીની જમીન માં વાણીજ્ય હેતુ માટે બાંધવામાં આવેલ બહુ મજલાની ઈમારત, જેને વેદાંત હાઈટસ નામ આપવામાં આવેલ છે. તેમાં બીલ્ડીંગ.....થી ઓળખાતી ઈમારતમાં આવેલ ફ્લેટો પૈકી.....માળે આવેલ ફ્લેટ નં.....થી નોંધાયેલ ફ્લેટ, જેનું બીલ્ડઅપ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળ.....ચો.ફુટ યાનેચો.મી. થાય છે. તથા કારપેટ એરીયા મુજબ ક્ષેત્રફળચો.ફુટ યાનેચો.મી. થાય છે. તે તથા તળની જમીનમાં બાંધકામનાં પ્રમાણસર.....સમ ચો.મી. વણવહેંચાયેલા અવિભાજ્ય હિસ્સાવાળી જમીન તથા તેને લાગતા વળગતા અંદરનાં તથા બહારનાં તમામ હકકો સહિત દરોબસ્ત.

(૮) એલોટ કરેલ મીલકતની કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત :-

VEDANT DEVELOPERS

R.S.NO 89/4, BLOCK NO. 201/A, TP-13 FP-119, BHARTHANA-VESU, SURAT-395007.

((૨))

૩..... અંકે રૂપિયા પુરા નક્કી કરેલ છે, ઉપરોક્ત કિંમતમાં પ્રોજેક્ટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કિંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી.

—સદરહું મીલકત હમો ડેવલોપર્સ નીચે મુજબની શરતોથી તમો એલોટીને એલોટ કરીએ છીએ:—

(૧) એલોટ કરેલ મીલકતનો કારપેટ એરીયા ચો.મી. છે. (કારપેટ એરીયા એટલે કે ઈમારતની બહારની પહોળી દિવાલો, સર્વિસ સાઈટ, પેસેજ, દાદર એરીયા, લીફ્ટ એરીયાનીનું ક્ષેત્રફળ, અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ઈમારતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં ઈમારતની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રક્ચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપથી પદ્ધતિ પ્રમોટર/ડેવલોપર્સએ એલોટીને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને એલોટીએ તેને કબુલ, મંજૂર રાખીને આ દુકાન ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

(૨) નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ કિંમત પૈકી આંશિક ચુકવણી રૂા.—અંકે રૂપિયા પુરા એલોટીએ ડેવલોપર્સને ચુકવેલ છે. મજકુર રકમ ડેવલોપર્સને મળી ગયેલ છે જેની પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ,

(૩) એલોટી બાકી રહેતી રકમ પૈકી ૧૦ % થી વધુ રકમની ચુકવણી કરશે તેની સાથે જ રેરા અધિનિયમ મુજબથી રજીસ્ટર્ડ સાટાખતનો કરાર કરી આપશે.

(૪) પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ પરિયોજના જમીન ઉપર, સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશનના મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ એક માળ બેઈઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, તથા તેના ઉપર પહેલા માળ થી અગીયાર માળ સુધીના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. પરંતુ ડેવલોપર્સ કોઈ સરકારી સત્યા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા—વધારા સિવાય, એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ ફ્લેટનને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય(મેજર) સુધારા—વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, એલોટીની લેખીત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

(૫) એલોટીએ ડેવલોપર્સને નીચે મુજબની વિગતે વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે એલોટી સહમત થાય છે.

હપ્તાનો ક્રમ	કુલ અવેજની ટકાવારીમાં	બાંધકામનો તબક્કો
૧	૧૦ %	એડવાન્સ
૨	૩૦ %	આ કરાર કરતી વખતે
૩	૪૫ %	પ્લીનથ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી બાંધકામના લેવલે
૪	૭૦ %	આર.સી.સી સ્લેબના કાસ્ટીંગ વખતે
૫	૭૫ %	ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરુ થયેથી
૬	૮૦ %	દાદર, લીફ્ટવેલનું આર.સી.સી. કામ, અંદરનું પ્લમ્બીંગ થયેથી
૭	૮૫ %	ફ્લોરીંગ કામ, બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ,બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ
૮	૯૫ %	લીફ્ટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસનું વોટર પ્રુફીંગ,ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ, તેમજ ઇલેક્ટ્રીક મીટર થી ઓફીસ/દુકાન સુધીની લાઈન ફીટીંગનું કામ,પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક, પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી
૯	૧૦૦ %	કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ આવેથી

VEDANT DEVELOPERS

R.S.NO 89/4, BLOCK NO. 201/A, TP-13 FP-119, BHARTHANA-VESU, SURAT-395007.

((૩))

(૬) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતો દુકાનનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ ડેવલોપર્સ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસિપલ વેરાઓ, જીએસટી, સેસ, બાંધકામ કરવા માટે ભરપાઈ કરેલા એફ.એસ.આઈ. ના નાણાં, આઈ.સી. ના નાણાં, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ તથા ડ્રેનેજ ચાર્જીસ, પાણી કનેક્શન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી, રજી. ફી., વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ, ઈલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેક્ટ્રીકલ કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ એલોટીએ ડેવલોપર્સને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(૭) સદરહું મીલકતના કારપેટ એરિયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પ્રમોટર/ડેવલોપર્સએ કારપેટ એરિયાની વિગતો રજૂ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરિયાની જાણ એલોટીને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરિયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરિયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને એલોટીએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી પ્રમોટર/ડેવલોપર્સએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૧૨(બાર) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે નક્કી કરેલ દિવસની સમય મર્યાદામાં એલોટીને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરિયા માં વધારો થાય તો વધારાના એરિયાવાળી રકમ પહેલા એલોટીએ પ્રમોટર/ડેવલોપર્સને નક્કી કરેલ મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે.

(૮) પ્રમોટર/ડેવલોપર્સએ એલોટી પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્યા એલોટી ધ્વારા પ્રમોટર/ડેવલોપર્સને આપવામાં આવે છે અને પ્રમોટર/ડેવલોપર્સના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં એલોટીએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.

(૯) " વેદાંત હાઈટસ " ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ એલોટીને ફ્લેટ નો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને એલોટીને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે બીજા પક્ષના સંબંધિત સ્થાનિક સત્યા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.

(૧૦) પ્રમોટર/ડેવલોપર્સએ મીલકતનો કબજો તારીખ : ના રોજ અથવા તે પહેલા એલોટીને સુપ્રત કરી દેવાનો છે.

(૧૧) ખગલ આવી ગયેલ છે તથા ઈમારત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીશ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમય મર્યાદામાં એલોટીએ પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ કનેથી મીલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.

(૧૨) એલોટીને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, ઈમારતમાં અથવા સદરહું મિલકતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી એલોટી, પ્રમોટર/ડેવલોપર્સના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી એલોટીને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો પ્રમોટર/ડેવલોપર્સએ શક્ય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શક્ય ન હોય તો, એલોટી આવી ખામી માટે અધિનિયમની જોગવાઈઓ તથા આ કરારમાં જણાવેલ શરતોને આધિન ખામી માટેનું વળતર મેળવવા હકકદાર રહેશે પરંતુ આવી ખામીઓ માટે પ્રમોટર/ડેવલોપર્સને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ પ્રમોટર/ડેવલોપર્સના નિયંત્રણ બહાર હોય, અથવા આવી ખામી એલોટીને 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 એલોટીના કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ

VEDANT DEVELOPERS

R.S.NO 89/4, BLOCK NO. 201/A, TP-13 FP-119, BHARTHANA-VESU, SURAT-395007.

((૪))

ધ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો પ્રમોટર/ડેવલોપર્સના એલોટીને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની પ્રમોટર/ડેવલોપર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૧૩) એલોટીએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગના ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ જ માત્ર ધંધાના હેતુસરથી કરવાનો રહેશે. તેમજ સદરહું " વેદાંત હાઈટસ " માં આવેલ પાર્કિંગનો ઉપયોગ " વેદાંત હાઈટસ " ના સભ્યો ભેગા મળી સોસાયટીની રચના કરી અને તે સોસાયટી નક્કી કરે તેવા નિયમો મુજબથી કરવાનો રહેશે અને આ બાબત એલોટી એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.

(૧૪) પ્રમોટર/ડેવલોપર્સએ " વેદાંત હાઈટસ " ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તે પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ ધ્વારા સુચિત મંડળીની નોંધણી કરવાની કાર્યવાહી કરવા માટે જરૂરી એવા કાગળો તૈયાર કરવાના રહેશે અને એલોટીએ મંડળીમાં સભાસદ થવા માટેની અરજી પત્રક તથા પેટા-નિયમો વિગેરેમાં સહી સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર પ્રમોટર/ડેવલોપર્સને પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે.

(૧૫) સુચિત એ.ઓ.પી./ સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેમજ તેના નિયમો-વિનિયમો અથવા પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા વકીલશ્રીને જે ફી ચુકવવાની થાય તે તમામ રકમ, તથા તમામ દસ્તાવેજનો વકીલ ફી સહિતના ખર્ચાઓ એલોટીને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ એલોટીએ પ્રમોટર/ડેવલોપર્સને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૬) નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં અવેજની રકમની ચુકવણી કરવામાં તમો એલોટી કસુર કરો, તો વધુ સમય મર્યાદા આપવા યા તો એલોટ કરેલ મીલકતનું એલોટમેન્ટ તથા કરાર રદ કરવાના તમામ હકકો પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ પાસે રહેશે, તે બાબતે પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ જે નિર્ણય લેશે તે એલોટીએ માન્ય રાખવાનો રહેશે.

(૧૭) સાટાખતના કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજના લેખો અંગેનો સ્ટામ્પ ડ્યુટી ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી ખર્ચ, વકીલ ફી, લખાયેલ ફી, ડ્રાફ્ટીંગ ફી જેવા લીગલ ખર્ચ એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.

(૧૮) કોઈપણ પ્રસંગે સદર મીલકત અંગેનો વેચાણ વ્યવહાર રદ કરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તેવા સમયે તે બાબતે સાટાખત રદ કરવાનું તો તે અંગેના સંપૂર્ણ લીગલ ખર્ચની જવાબદારી તમો એલોટીની રહેશે તેમજ તમો એલોટીએ મીલકતના અવેજ પેટે જે કંઈ નાંણા જમા કરેલ હશે, તે મીલકતનું હમો પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ અન્યને વેચાણ કરી તમોને પરત આપવાના રહેશે.

(૧૯) આ એલોટમેન્ટ લેટર સાથે મીલકત તથા પ્રોજેક્ટ વાળી જમીનને લગત ટાઈટલ સંબંધીત દસ્તાવેજી પુરાવાઓ, તેમજ રેરા રજીસ્ટ્રેશન અંગેના જરૂરી તમામ પુરાવાઓ તમો એલોટીને સુપ્રત કરવામાં આવેલ છે અને જે તમો એલોટીએ જોઈ તપાસી મેળવી લીધેલ છે.

(૨૦) તમોને એલોટ કરેલ મીલકત બાબતેના સાટાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના ફોરમેન્ટ યાને કે ડ્રાફ્ટીંગ અંગેની એક નકલ સુપ્રત કરેલ છે, અને જેમાં દર્શાવેલ શરતો નીતી નીયમોનું તમો એલોટીએ હર હંમેશ માટે પાલન કરવાનું રહેશે.

સ્થળ : સુરત

તારીખ : / /

(એલોટીની સહી)

વેદાંત ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી અને તરફે
તેમનાં અધિકૃત ભાગીદાર તરીકેશ્રી