

**—: એલોટમેન્ટ લેટર :—**

(૧) ડેવલોપર્સ/પ્રમોટર્સનું નામ : મેસર્સ આર.સી.એ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેઢી  
ઠે : રીવોલી હાઈટસ, ન્યુ રે.સર્વે નં. ૪૧૦, હિસ્સા નં.૧ અને ૨,  
ન્યુ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨ (વેસુ-ભરથાણા), નવા ફા.પ્લોટ નં.૧૧૨  
પૈકી ઉત્તર, વેસુ મેઈન રોડ, વેસુ, સુરતના વતી અને તરફે તેના  
અધિકૃત ભાગીદાર શ્રી દર્શનલાલ રામજીદાસ ચીટકારા

(૨) સાઈટનું નામ : "રીવોલી હાઈટસ"

(૩) સરનામું : રીવોલી હાઈટસ, ન્યુ રે.સર્વે નં. ૪૧૦, હિસ્સા નં.૧ અને ૨,  
ન્યુ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨ (વેસુ-ભરથાણા), નવા ફા.પ્લોટ નં.૧૧૨ પૈકી  
ઉત્તર, વેસુ મેઈન રોડ, વેસુ, સુરત.

(૪) પ્રોજેક્ટ વાળી જમીનની વિગત :—

ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ: મજુરા (સુરત સીટી) ના ગામ વેસુનાં રેવન્યુ સર્વે  
નં./બ્લોક નંબર ૪૧૦/પૈકી ૧+૨ (જુનો રેવન્યુ સર્વે નં.૪૦૯ અને ૪૧૨) જેનું ક્ષેત્રફળ  
૫૨૩૦ ચો.મી., ટી.પી. સ્કીમ નં.૨ (વેસુ-ભરથાણા-વેસુ) ઓ. પ્લોટ નં. ૧૨૭/૧ (જુનો  
ફા.પ્લોટ નં. ૧૨૯ જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૫૯૯ ચો.મી.) નવા ફા.પ્લોટ નં.૧૧૨ જેનું ક્ષેત્રફળ  
૪૫૧૪ ચો.મી.

(૫) રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : —

**PR/GJ/SURAT/SURAT CITY/SUDA/MAA01453/300118**

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

શ્રી.....

સરનામું :—.....

(૭) એલોટ કરેલ મિલકતની વિગત તથા ક્ષેત્રફળ :—

ડીસ્ટ્રીક્ટ સુરત, સબ-ડીસ્ટ્રીક્ટ: મજુરા (સુરત સીટી) ના ગામ વેસુનાં રેવન્યુ સર્વે  
નં./બ્લોક નંબર ૪૧૦/પૈકી ૧+૨ (જુનો રેવન્યુ સર્વે નં.૪૦૯ અને ૪૧૨) જેનું ક્ષેત્રફળ  
૫૨૩૦ ચો.મી., ટી.પી. સ્કીમ નં.૨ (વેસુ-ભરથાણા-વેસુ) ઓ. પ્લોટ નં. ૧૨૭/૧ (જુનો  
ફા.પ્લોટ નં. ૧૨૯ જેનું ક્ષેત્રફળ ૪૫૯૯ ચો.મી.) નવા ફા.પ્લોટ નં.૧૧૨ જેનું ક્ષેત્રફળ  
૪૫૧૪ ચો.મી. ની જમીન પૈકી ૪૦૦૬.૧૯ ચો.મી. માં રહેણાંક હેતુ માટેની  
હાઈ-રાઈઝ ઈમારત કે જે "રીવોલી હાઈટસ" ના નામથી ઓળખાય છે તેમાં આવેલા  
એપાર્ટમેન્ટમાં ..... માળે આવેલ દુકાન નં..... આપવામાં આવેલ છે જેનો  
બિલ્ડઅપ એરીયામાં ક્ષેત્રફળ ..... ચો.મી. જેનો કારપેટ એરીયા .....  
ચો.મી. છે તે મિલકત તથા બિલ્ડીંગ તળેની જમીનમાં ફાળે પડતા વણ વહેંચાયેલા હિસ્સા  
વાળી જમીન સહીતની મિલકત તે માહેના તથા બહારના તમામ હકકો સહિતની  
મિલકત."

(૮) એલોટ કરેલ મિલકતની કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત :—

રૂા....., અંકે રૂપિયા ..... પુરા.

—: મજકુર મિલકત હમો ડેવલોપર્સ નીચે મુજબની શરતોથી તમો એલોટીને એલોટ કરીએ છીએ :-

- (૧) એલોટ કરેલ મિલકતનો કારપેટ એરીયા ..... 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 પધ્ધતિ ડેવલોપર્સ એલોટીને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને એલોટીએ તેને કબુલ, મંજૂર રાખીને આ સદરહું મિલકત ખરીદ કરવાનું નક્કી કરેલ છે.
- (૨) નક્કી કરેલ કુલ વેચાણ કિંમત પૈકી આંશિક ચુકવણી રૂા. ....-અંકે રૂપીયા ..... પુરા એલોટીએ, ડેવલોપર્સને ચુકવેલ છે. મજકુર રકમ ડેવલોપર્સને મળી ગયેલ છે જેની પાકી પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ.
- (૩) એલોટી બાકી રહેતી રકમ પૈકી ૧૦% વધુ રકમની ચુકવણી કરશે તેની સાથેજ રેરા અધિનિયમ મુજબથી રજીસ્ટર્ડ સાટાખતનો કરાર કરી આપશે.
- (૪) બીજા પક્ષના પરિયોજનાની જમીન ઉપર, સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ બેઈઝમેન્ટ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર, તથા તેના ઉપર પહેલામાળ થી ચાર માળ ધરાવતા ઈમારતનું બાંધકામ કરનાર છે.  
પરંતુ બીજા પક્ષનાએ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, એલોટીને વેચાણ આપવા નક્કી કરેલ દુકાનને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય(મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફારો કરતા પહેલા, એલોટીની લેખીત સંમતિ મેળવવાની રહેશે.
- (૫) બાકી રહેતી રકમ એલોટીએ, ડેવલોપર્સને નીચે મુજબની વિગતે ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે એલોટી સહમત થાય છે.

| હપ્તાનો ક્રમ | કુલ અવેજની ટકાવારીમાં | બાંધકામનો તબક્કો                                                                                                                                                                                                        |
|--------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ૧            | ૧૦%                   | એડવાન્સ                                                                                                                                                                                                                 |
| ૨            | ૩૦%                   | સાટાખત કરાર કરતી વખતે                                                                                                                                                                                                   |
| ૩            | ૪૫%                   | પ્લીન્થ 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.           | ૮૫ %                  | લીફ્ટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસનું વોટર પ્રુફીંગ, ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ, તેમજ ઇલેક્ટ્રીક ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક, પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી |
| ૯.           | ૦૫%                   | કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ આવેથી                                                                                                                                                                                               |

- (૬) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતો દુકાનનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ ડેવલોપર્સ ભરશે. 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 ક્વોટેશન, 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 મિલકતના કાર્પેટ એરિયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ ડેવલોપર્સએ કાર્પેટ એરિયાની વિગતો રજુ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરિયાની જાણ એલોટીને કરશે અને કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ 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 જ્યારથી ડેવલોપર્સએ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૧૨(બાર) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે નક્કી કરેલ દિવસની સમય મર્યાદામાં એલોટીને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાર્પેટ એરિયા માં વધારો થાય તો વધારાના એરિયાવાળી રકમ એલોટીએ ડેવલોપર્સને નક્કી કરેલ મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે.
- (૮) ડેવલોપર્સએ એલોટી પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા એલોટી ધ્વારા ડેવલોપર્સને આપવામાં આવે છે અને ડેવલોપર્સના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં એલોટીએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.
- (૯) "રીવોલ્વી હાઈટસ" ના પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ એલોટીને દુકાનનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા નક્કી કરેલ તમામ શરતો, પ્રબંધો અને નિયમોનું પાલન કરીને એલોટીને કબજો સુપ્રત કરતી વખતે ડેવલોપર્સ સંબંધિત સ્થાનિક સત્તા મંડળ પાસેથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવા સંમત છે.
- (૧૦) ડેવલોપર્સ મિલકતનો કબજો તારીખ ૩૧/૩/૨૦૧૯ ના રોજ અથવા તે પહેલા એલોટીને સુપ્રત કરી દેવાનો છે.
- (૧૧) ખગહ આવી ગયેલ છે તથા એપાર્ટમેન્ટ વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી ડેવલોપર્સ તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમર્યાદામાં એલોટીએ ડેવલોપર્સ કનેથી મિલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (૧૨) એલોટીને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમિયાન, એપાર્ટમેન્ટ માં અથવા સદરહું મિલકતમાં કોઈ માળખાગત ઉણપ અથવા કામની ગુણવત્તા તથા કામગીરી અથવા સેવાની જોગવાઈ અંગેની કોઈ ખામી એલોટી, ડેવલોપર્સના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી એલોટીને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો 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 ડેવલોપર્સને જવાબદાર ઠેરવી શકાય તેમ ન હોય, અથવા આવી ખામીઓ માટેનું કારણ 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 એલોટી કે તેના થકીના કોઈપણ ઈસમ દ્વારા ખામી ઉત્પન્ન થયેલ હશે તો ડેવલોપર્સ એલોટીને વળતર ચુકવી આપવા પાત્ર બનશે નહિ કે આવી ખામી પોતાના ખર્ચે દૂર કરવાની ડેવલોપર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.

- (૧૩) એલોટીએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગના ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ માત્ર ધંધાના હેતુ માટે જરૂરી એવી ગુમાસ્તા ધારા વગેરેની પરવાનગી મેળવીને ઓફિસ, શો-રૂમ, ગોડાઉન તરીકે કરી શકશે. "રીવોલ્વી હાઈટસ" માં આવેલા ભોયતળીયા તથા બેઝમેન્ટના પાર્કિંગનો ઉપયોગ તમામ હોલ્ડરોએ કરવાનો રહેશે અને આ બાબત એલોટી એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.
- (૧૪) ડેવલોપર્સએ "રીવોલ્વી હાઈટસ" ના અન્ય સભ્યો સાથે મળીને એક સોસાયટીની રચના કરવાની રહેશે અને તે ડેવલોપર્સ જે કહે તે નામથી તેની નોંધણી કરાવવાની રહેશે. ડેવલોપર્સ દ્વારા 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 સિકકા કરીને ૭ દિવસની અંદર 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 ડેવલોપર્સને અલગથી ચુકવવાની રહેશે.
- (૧૬) નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં અવેજની રકમની ચુકવણી કરવામાં તમો એલોટી કસુર કરો, તો વધુ સમયમર્યાદા આપવા યા તો એલોટી કરેલ મિલકતનું એલોટમેન્ટ તથા થયેલ કરાર રદ કરવાના તમામ હકકો ડેવલોપર્સ પાસે રહેશે, તે બાબતે ડેવલોપર્સ જે નિર્ણય લેશે તે એલોટીએ માન્ય રાખવાનો રહેશે.
- (૧૭) સાટાખતના કરાર, વેચાણ દસ્તાવેજના લેખો અંગેનો સ્ટામ્પ ડ્યુટી ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી ખર્ચ, વકીલ ફી, લખાઈ ફી, ડ્રાફ્ટીંગ ફી, જેવા લીગલ ખર્ચ તમો એલોટીએ ભોગવવાના રહેશે.
- (૧૮) કોઈપણ પ્રસંગે સદર મિલકત અંગેનો વેચાણ વ્યવહાર રદ કરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય, તો તેવા સમયે તે બાબતે સાટાખત રદ કરવાનું થાય તો તે અંગેના સંપૂર્ણ લીગલ ખર્ચની જવાબદારી તમો એલોટીની રહેશે, તેમજ તમો એલોટીએ મિલકતના અવેજ પેટે જે કાંઈ નાંણા જમા કરેલ હશે, તે મિલકતનું હમો ડેવલોપર્સ અન્ય ને વેચાણ કરી તમોને પરત આપવાના રહેશે.
- (૧૯) આ એલોટમેન્ટ લેટર સાથે મિલકત 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 મિલકત બાબતેના સાટાખત તથા વેચાણ દસ્તાવેજ અંગેના ફોરમેટ યાને કે ડ્રાફ્ટીંગ અંગેની એક નકલ સુપ્રત કરેલ છે, અને જેમાં દર્શાવેલ શરતો નિતિ નિયમોનું તમો એલોટીએ હર હંમેશ માટે પાલન કરવાનું રહેશે.

સ્થળ : સુરત

તારીખ :

.....  
(એલોટીની સહી)

.....  
મેસર્સ આર.સી.એ ડેવલોપર્સ એક ભાગીદારી પેટી ના વતી અને તરફે તેના અધિકૃત ભાગીદાર દર્શનલાલ આર. ચીટકારા