

—:: એલોટમેન્ટ લેટર ::—

(૧) ડેવલોપર્સ/પ્રમોટર્સનું નામ :— ક્રિખ્ના કોર્પોરેશન, એક ભાગીદારી પેઢી

જેના વતિ અને તર્ફ તેના અધિકૃત અને
વહીવટકર્તા ભાગીદાર,

[P A No. AASFk 4126 D]

કાંતિભાઈ મનજીભાઈ સુતરીયા,

ઉ.આ.વ. ૪૪, ધંધો— વેપાર,

રહે.:-

(૨) સાઈટનું નામ :— "ક્રિખ્ના રેસીડેન્સી"

(૩) સરનામું :— બ્લોક નં.૧, મોજે ગામ—દેવધ, તા.ચોર્યાસી, જી.સુરત.

(૪) પ્રોજેક્ટ વાળી જમીનની વિગત :-

ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, તાલુકો : ચોર્યાસી, મોજે ગામ દેવધના રેવ. સર્વે નં.૧/૬,
૧/૮, બ્લોક નં.૧, જેનું ક્ષેત્રફળ હે.૦—૧૪—૩૯ પ્રતિ આરે ચો.મીટર વાળી જમીન
કે જેનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા સીટી સર્વે દફતરે વોર્ડ—દેવધના પ્રોપર્ટી કાર્ડ
નં.૨૬૦૧, સીટી સર્વે નં.૨૭૧/૨, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૩૯ ચો.મીટર વાળી
બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક કમ વાણીજય હેતુ માટેની બીનખેતીની જમીન

પૂર્વે :—લાગુ..... આવેલ છે.

પશ્ચિમે :— લાગુ..... આવેલ છે.

ઉત્તરે :—લાગુ..... આવેલ છે.

દક્ષીણે :—લાગુ..... આવેલ છે.

(૫) રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર :-

(૬) એલોટી/ખરીદનારનું નામ :-

શ્રી.....

સરનામું :-

(૭) એલોટ કરેલ મિલકતની વિગત તથા ક્ષેત્રફળ :-

ડીસ્ટ્રીક્ટ : સુરત, તાલુકો : ચોર્યાસી, મોજે ગામ દેવધના રેવ. સર્વે નં.૧/૬,
૧/૮, બ્લોક નં.૧, જેનું ક્ષેત્રફળ હે.૦—૧૪—૩૯ પ્રતિ આરે ચો.મીટર વાળી જમીન
કે જેનો સીટી સર્વેમાં સમાવેશ થતા સીટી સર્વે દફતરે વોર્ડ—દેવધના પ્રોપર્ટી કાર્ડ
નં.૨૬૦૧, સીટી સર્વે નં.૨૭૧/૨, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૩૯ ચો.મીટર વાળી
બીનખેતીની જમીનમાં રહેણાંક કમ વાણીજય હેતુ માટે આયોજીત "ક્રિખ્ના
રેસીડેન્સી" ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગમાં માળ ઉપર આવેલા ફ્લેટો
પૈકી ફ્લેટ નં....., જેનું બાંધકામ ક્ષેત્રફળ બિલ્ડઅપ મુજબ ચો.ફુટ યાને

..... ચો.મીટર છે, તેનો કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ યાને
 ચો.મીટર છે, તથા ફ્લેટની બાલ્કની તથા વોશ એરીયા ચો.ફુટ યાને
 ચો.મીટર મળી કુલ કારપેટ એરીયા ચો.ફુટ યાને
 ચો.મીટર છે તે ફ્લેટ વાળી મીલકત તથા તળ જમીનના ચો.મીટરના
 વણવહેંચાયેલ હક્ક, હિસ્સા સહીતની મીલકત

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

રૂા..... અંકે રૂપિયા પુરા નકકી કરેલ છે, ઉપરોક્ત કિંમતમાં પ્રોજેક્ટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે ક્વર્ડ પાર્કીંગ સહીતની ફેસીલીટીની કિંમતનો સમાવેશ થયેલ નથી.

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 એરીયાનું ક્ષેત્રફળ, અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ઈમારતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમા ઈમારતની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે.) અને આ માપથી પધ્ધતી પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ, એલોટીને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને એલોટીએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ દુકાન/ફ્લેટ ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.
- (૨) નકકી કરેલ કુલ વેચાણ કિંમત પૈકી આંશિક ચુકવણી રૂા...../- અંકે રૂપિયા..... પુરા એલોટીએ, ડેવલોપર્સને ચુકવેલ છે. મજકુર રકમ ડેવલોપર્સને મળી થયેલ 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 જમીમાં સુરત મહાનગરપાલીકાના મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બે માળ બેઈઝમેન્ટ પાર્કીંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા તેના ઉપર પહેલા માળથી સાતમાં માળના બાંધકામનું આયોજન કરીને તેનું બાંધકામ ચાલુ કરેલ છે. પરંતુ ડેવલોપર્સ કોઈ સરકારી સત્તા મંડળોની સુચના અથવા કાયદામાં થયેલ ફેરફારને કારણે જરૂરી હોય, તેવા સુધારા-વધારા સિવાય, એલોટીને વેચાણ આપવા નકકી કરેલ દુકાનને વિપરીત અસર કરે તેવા કોઈપણ મુખ્ય(મેજર) સુધારા-વધારા કે ફેરફાર કરતા પહેલા, એલોટીની લેખીત સંમતી મેળવવાની રહેશે.

(પ) એલોટીએ, ડેવલોપર્સ નીચે મુજબની વિગતે વેચાણ અવેજની રકમ ચુકવી આપવાની રહેશે તે સાથે એલોટી સહમત થાય છે.

હપ્તાનો ક્રમ	કુલ અવેજની ટકાવારી	બાંધકામનો તબક્કો
૧	૧૦%	એડવાન્સ
૨	૩૦%	સાટાખત રજીસ્ટર થયા બાદ
૩	૪૫%	પ્લીનથ લેવલ સુધીનું આર.સી.સી. બાંધકામના લેવલે
૪	૭૦%	આર.સી.સી. સ્લેબના કાસ્ટીંગ વખતે
૫	૭૫%	ચણતર કામ, અંદરનું પ્લાસ્ટર પુરૂ થયેથી
૬	૮૦%	દાદર, લીફ્ટવેલનું 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 પ્રફીંગ, ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીન પંપ, તેમજ ઇલેક્ટ્રીક મીટરથી દુકાન/ઓફીસ સુધીનું મેઈન લાઈનનું ફીટીંગનું કામ, પેવીંગ કામ, વિજળીક પાંત્રીક, પર્યાવરણ સંબધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુર્ણ થયેથી.
૯	૧૦૦%	કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ આવ્યેથી.

(૬) ઉપરોક્ત જણાવેલ કુલ કિંમતો ફ્લેટ/દુકાનનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાએ ભરી દીધેલ છે. ઉપર જણાવેલ કિંમતમાં મ્યુનિસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., 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, ઇલેક્ટ્રીક કનેક્શનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે ક્વોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક કોન્ટ્રાક્ટર વિગેરેના ચાર્જીસ, ગ્રીલ ચાર્જીસ તથા અન્ય વેરાઓ વિગેરેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી તેવા તમામ વેરાઓ તથા ચાર્જીસ તથા ઉપર જણાવેલ તમામ ખર્ચાઓ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને અલગથી વેચાણ દસ્તાવેજ કરાવતા પહેલા ચુકવવાના રહેશે.

(૭) સદરહુ મિલકતના કારપેટ એરિયામાં ૩% ની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પ્રમોટર/ડેવલોપર્સ કારપેટ એરિયાની વિગતો રજૂ કરીને છેલ્લા કારપેટ એરિયાની જાણ એલોટીને કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃ ગણતરી કરવાની રહેશે અને કારપેટ એરિયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય

તો નકકી કરેલ કુલ્લ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરીયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને એલોટીએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમ માંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાંણા પુરતી રકમ જયારથી ડેવલોપર્સ મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૧૨(બાર) ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે નકકી કરેલ દિવસની સમયમર્યાદામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કારપેટ એરીયામાં વધારો થાય તો વધારાના એરીયા વાળી રકમ એલોટીએ, ડેવલોપર્સને નકકી કરેલ મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે.

- (૮) ડેવલોપર્સ એલોટી પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમ માંથી સૌપ્રથમ કઈ રકમ જમાં કરવી અને કયા હેડ ખાતે જમાં લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા એલોટી દ્વારા ડેવલોપર્સને આપવામાં આવે છે અને ડેવલોપર્સના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં એલોટીએ કોઈ વાંધો તકરાર લેવાનો નથી.
- (૯) "ક્રિખ્ના રેસીડેન્સી" પ્લાનો મંજૂર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ એલોટીને દુકાનનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા નકકી 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 મીલકતનો કબજો તા..... ના રોજ અથવા તે પહેલા એલોટીને સુપ્રત કરી દેવાનો છે.
- (૧૧) બી.યુ.સી. આવી ગયેલ છે તથા ઈમારત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી ડેવલોપર્સ તરફથી કબજો મેળવવાની લેખીત નોટીસ મળ્યાના પંદર દિવસની સમયમર્યાદામાં એલોટીએ ડેવલોપર્સ કનેથી મીલકતનો કબજો મેળવી લેવાનો રહેશે સહી.
- (૧૨) એલોટીને કબજો સુપ્રત કર્યાના ૫ વર્ષના સમયગાળા દરમ્યાન, ઈમારતમાં અથવા સદરહુ 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 દુર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દુર 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 ડેવલોપર્સ 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 ગુણવંતા, અથવા કામની ગુણવંતા 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 દુર કરવાની ડેવલોપર્સની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.

(૧૩) એલોટીએ વેચાણ રાખેલ મિલકત કે તેના કોઈપણ ભાગના ઉપયોગ દસ્તાવેજ કરાવ્યા બાદ જ ઘંઘાના હેતુસરથી કરવાનો રહેશે, તેમજ મજકુર " ક્રિખ્ના રેસીડેન્સી" માં આવેલ પાર્કીંગનો ઉપયોગ "ક્રિખ્ના રેસીડેન્સી" ના સભ્યો ભેગા મળી સોસાયટીને રચના કરે અને તે સોસાયટી નક્કી કરે તેવા નિયમો મુજબથી કરવાનો રહેશે અને આ બાબત એલોટી એવા ખરીદનારે સંપૂર્ણપણે કબુલ, મંજૂર રાખેલ છે.

(૧૪) ડેવલોપર્સ "ક્રિખ્ના રેસીડેન્સી" 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 સિક્કા કરીને ૭ દિવસની અંદર ડેવલોપર્સ પરત આપવાના રહેશે તથા સમયાંતરે મેમ્બરશીપ માટેની અરજી આપવાની રહેશે.

(૧૫) સુચિત એ.ઓ.પી./સોસાયટીની રચના સંબંધે, તેના નિયમો-વિનયમો અથવા પેટા નિયમો તૈયાર કરવા માટે, સોંપણી અંગેના દસ્તાવેજો લખવા માટે તથા તેની નોંધણી કરાવવા માટેનો તમામ ખર્ચ તથા વકીલ ફી સહીતના ખર્ચાઓ એલોટીને ફાળે આવતા હિસ્સાની રકમ એલોટીએ ડેવલોપર્સ અલગથી ચુકવવાની રહેશે.

(૧૬) નક્કી કરેલ સમય મર્યાદામાં અવેજની રકમની ચુકવણી કરવામાં તમો એલોટી કસુર કરો, તો વધુ સમયમર્યાદા આપવા યા તો એલોટ 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 ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૮) કોઈપણ પ્રસંગે સદર મિલકત અંગેનો વેચાણવ્યવહાર રદ કરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય, તો તેવા સમયે તે બાબતે સાટાખત રદ કરવાનું થાય તો તે

અંગેના સંપુર્ણ લીગલ ખર્ચની જવાબદારી તમો એલોટીની રહેશે, તેમજ તમો એલોટીએ મિલકતના અવેજ પેટે જે કાંઈ નાણા જમા કરેલ હશે, તે મિલકતનું હમો ડેવલોપર્સ અન્યને 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 હંમેશા માટે પાલન કરવાનું રહેશે.

(એલોટીની સહી.)

(પ્રયોજકની સહી.)