

-: એલોટમેન્ટ લેટર :-

સંવત : ૨૦૭૭ નાને વાર:વાર, તારીખ: મી, માહે : સપ્ટેમ્બર,
સને : ૨૦૨૧ ના અંગ્રેજી દિને

આ એલોટમેન્ટ લેટરના પહેલા પક્ષના યાને પ્રમોટર :-

આર્ય બિલ્ડકોન - એક ભાગીદારી પેઢી,

ઠે: બ્લોક નં. ૮૨ પૈકી ૧, ટી.પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (જહાંગીરપુરા), એફ.પી. નં. ૪૩,
જહાંગીરપુરા, સુરતના તરફે તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર....

હિતેશકુમાર વનમાળીદાસ ધનાણી,

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.: ૫૦, ધંધો: વેપાર,

રહેવાસી: ૬૦, સંગના સોસાયટી, નવયુગ કોલેજની પાછળ, રાંદેર રોડ, સુરત.

(જેઓને હવે પછી આ એલોટમેન્ટ લેટરમાં "પહેલા પક્ષના" અથવા "અમો" અથવા
વેચાણ આપનારા અથવા પ્રમોટર અથવા પ્રયોજક તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

આ એલોટમેન્ટ લેટરના બીજા પક્ષના યાને એલોટી :-

(૧),

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.:, ધંધો:,

રહેવાસી:

(૨)

જાતના : હિન્દુ, ઉ.આ.વ.:, ધંધો:,

રહેવાસી:

(જેઓને હવે પછી આ એલોટમેન્ટ લેટરમાં “બીજા પક્ષના” અથવા વેચાણ રાખનાર અથવા તમો અથવા એલોટી તરીકે સંબોધવામાં આવેલ છે.)

જત્ આથી અમો પહેલા પક્ષના તમો બીજા પક્ષનાને આ એલોટમેન્ટ લેટરથી આથી જણાવીએ છીએ કે....

સુરત જિલ્લાના, અડાજણ તાલુકાના મોજે : જહાંગીરપુરાનાં રે.સ.નં. ૬૫, બ્લોક નં. ૮૨ પૈકી ૧, વાળી ૭/૧૨ મુજબ સુમારે ૧૫૨૪૪ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન. તે ૭/૧૨ મુજબની જમીન પૈકી સુમારે ૧૦૦૮૧ સ.ચો.મી ને લાગુ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (જહાંગીરપુરા) માં સમાવેશ થતાં ઓરીજનલ પ્લોટ નં. ૩૧, ફા. પ્લોટ નં. ૪૩ મુજબ સુમારે ૭૦૯૭ સ.ચો.મી ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, તે બીનખેતીની જમીન પૈકી ઉત્તર-પૂર્વ દિશા તરફની સુમારે ૪૬૧૩.૭૧ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન “આર્ય બિલ્ડકોન” એક ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલિકી, કબજા, ભોગવટા, વહીવટની ચાલી આવેલ છે. સદરહુ જમીન અંગેના બાંધકામના પ્લાન સુરત મહાનગર પાલીકા તરફથી રજાચિકી નં. T.D.O. /DP/NO. 82, તા. 20/9/2021 થી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. તે બીનખેતીની જમીનમાં મંજૂર થયેલા પ્લાન મુજબ આયોજીત “સ્વયં બ્લીસ” નામની પ્રયોજનાનું આયોજન કરેલ છે. જેનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળનોંધણી કરાવવા અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજીસ્ટ્રેશન/ અપ્લાય નં. થી તા. થી આપેલ છે.

સદરહુ “સ્વયં બ્લીસ” વાળી બિલ્ડીંગો પૈકી મંજૂર પ્લાન મુજબના બિલ્ડીંગના માળ ઉપર આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી મીલકત કે જેને હવે પછી આ એલોટમેન્ટ લેટરમાં સદરહુ મીલકત તરીકે વર્ણવવામાં આવેલ છે. સદરહુ મીલકત બીજા પક્ષના ખરીદ કરવા માંગતા હોય જેથી તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહુ “સ્વયં બ્લીસ” પ્રોજેક્ટ વાળી જમીનના માલિકી ટાઈટલને લગતી તથા બાંધકામ અંગેના મંજૂર/ લે-આઉટ પ્લાનો તથા સદર બિલ્ડીંગના બાંધકામની પુર્ણતા અંગેનું શીડ્યુલ તથા બાંધકામના વપરાશ થનાર મટીરીયલ્સ તથા આયોજક દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ કોમન ફેસિલીટીઝની સંપુર્ણ જાણકારી આપવામાં આવેલી અને તેને લગતા તમામ ડોક્યુમેન્ટની નકલ પણ તમો બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે. જેનો તમો બીજા પક્ષનાએ સંપુર્ણ અભ્યાસ કર્યા બાદ સદર મિલકત ખરીદ કરવા અમો પહેલા પક્ષનાને તા. ના રોજ અરજી કરેલ. જે અરજીના અનુસંધાને અમો પહેલા પક્ષનાને તમો બીજા પક્ષનાને સદરહુ મીલકત નીચેની વિગતોએ ફાળવેલ છે.

સદરહુ મીલકત અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને રૂા. અંકે રૂપીયા પુરાના કીમતી વેચાણ અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જે વેચાણ અવેજના બાના પેટે તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પહેલા પક્ષનાને રૂા. અંકે રૂપીયા પુરા ચુકવી આપેલ છે. જે મળ્યા બદલની અમો પહેલા પક્ષના પહોંચ સ્વીકારીએ છીએ તથા રસીદ લખી આપીએ છીએ.

સદરહુ મીલકતની નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં જી.એસ.ટી., વીજ જોડાણ મેળવવાનો ચાર્જસ અને ખર્ચ, પ્રવર્તમાન હોય કે ભવિષ્યમાં લાગુ પડે તેવા અન્ય કોઈ સરકારી, અર્ધ સરકારી, સ્થાનિક સ્વરાજ્યની સંસ્થાઓ, એસ.એમ.સી. ના વેરા, સેસ, ચાર્જસ વિગેરે તથા વેચાણ દસ્તાવેજને

લગતા તમામ ખર્ચાનો સમાવેશ થયેલો નથી. આથી તેવા તમામ ખર્ચ અને ચાર્જસ બીજા પક્ષનાએ અલગથી વખતો-વખત ચુકવવાના રહેશે.

વેચાણ અવેજની ચુકવણીના શિડયુલ પ્રમાણે નાણાની ચુકવણી બીજા પક્ષનાએ સમયસર કરવાનું છે. અને તે બાબતે કોઈપણ હપ્તા કે અલગથી નાણા ચુકવવામાં એક માસનો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના આ વેચાણ બુકીંગ નોટીસે રદ કરવા હકકદાર રહેશે અને સદરહુ મીલકતનું વેચાણ અન્ય હરકોઈને કરી શકશે અને તેવા સંજોગોમાં જી.એસ.ટી અને અન્ય લાગુ પડતા ટેક્સ તથા અન્ય ખર્ચાઓની રકમ બાદ કરીને બાકી વધતા નાણા કંઈ વ્યાજ-વળતર વિના પક્ષનાને પરત મળશે.

સદરહુ મીલકતના કુલ્લે વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી ૧૦ ટકા રકમ તમો બીજા પક્ષના તરફથી અમો પહેલા પક્ષનાને દીનમાં ચુકવવાની રહેશે. અને સદરહુ રકમ અમો પહેલા પક્ષનાને મળ્યેથી અમો પહેલા પક્ષનાને તમો બીજા પક્ષનાને સદરહુ એલોટ કરેલ મીલકતનું વિશેષ વર્ણન અને સદર પ્રોજેક્ટની વિગતો સાથેનું એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ (રજીસ્ટર સાટાખત) કરી આપવાનું છે. પરંતુ જો ઉપરોક્ત સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષના કુલ્લે વેચાણ અવેજ પૈકી ૧૦ ટકા રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં બેદરકારી દર્શાવે અથવા ન ચુકવે તો આ એલોટમેન્ટ આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે. અને પહેલા પક્ષના સદરહુ એલોટ કરેલ મીલકત બીજા પક્ષનાની કોઈપણ જાતની સંમતિ મેળવ્યા વગર અન્યને ફાળવવાને હકકદાર થશે સહી. જે અંગે બીજા પક્ષનાએ કોઈપણ જાતની તર-તકરાર કરવા-કરાવવાની નથી અને જો કરશે તો તે આ થકી રદબાતલ ગણાશે. અને પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવેલ બાના/ટોકન પેટેની રકમ પહેલા પક્ષનાને બીજા પક્ષનાને જી.એસ.ટી. કે અન્ય લાગુ પડતા ટેક્સ તથા અન્ય ખર્ચાની રકમ બાદ કરીને બાકી વધતી રકમ વગર વ્યાજે સદર મીલકત પહેલા પક્ષના અન્યને ફાળવે ત્યારે પરત કરવાના રહેશે.

ભવિષ્યમાં જરૂરી જણાય તો પહેલા પક્ષના સદરહુ “સ્વયં બ્લીસ” વાળી પ્રયોજનાના બિલ્ડીંગના પ્લાનો, બાંધકામના સ્પેશીફિકેશન, એમીનીટીઝ વિગેરેમાં ફેરફાર, સુધારા-વધારા કરી શકશે.

આ એલોટમેન્ટ લેટરથી બીજા પક્ષનાને ફાળવેલ મીલકત બીજા પક્ષના પહેલા પક્ષનાની લેખીતમાં સંમતિ મેળવ્યા વિના અન્યને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે સહી.

ચેકથી થયેલ પેમેન્ટ “Subject to realization of cheque” ની શરત લાગુ પડશે.

-:: એલોટ કરેલ મીલકતની વિગત ::-

સુરત જિલ્લાના, અડાજણ તાલુકાના મોજે : જહાંગીરપુરાનાં રે.સ.નં. ૬૫, બ્લોક નં. ૮૨ પૈકી ૧, વાળી ૭/૧૨ મુજબ સુમારે ૧૫૨૪૪ ચો.મી. ક્ષેત્રફળ ધરાવતી જમીન. તે ૭/૧૨ મુજબની જમીન પૈકી સુમારે ૧૦૦૮૧ સ.ચો.મી ને લાગુ ટી. પી. સ્કીમ નં. ૪૬ (જહાંગીરપુરા) માં સમાવેશ થતાં ઓરીજનલ પ્લોટ નં. ૩૧, ફા. પ્લોટ નં. ૪૩ મુજબ સુમારે ૭૦૯૭ સ.ચો.મી ક્ષેત્રફળ ધરાવતી બીનખેતીની જમીન, તે બીનખેતીની જમીન પૈકી ઉત્તર-પૂર્વ દિશા તરફની સુમારે ૪૬૧૩.૭૧ સ.ચો.મી. બીનખેતીની જમીન “આર્ય બિલ્ડકોન” એક ભાગીદારી પેઢી દ્વારા આયોજીત “ સ્વયં બ્લીસ ” ના નામથી બાંધવામાં આવેલ બિલ્ડીંગો પૈકી બિલ્ડીંગ -, નાં ફ્લોર પર આવેલ ફ્લેટ નં. વાળી મિલકત, જેનું બિલ્ડઅપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.ફુટ યાને સ.ચો.મી. જેના કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ સુમારે સ.ચો.ફુટ યાને સ.ચો.મી. છે. તે મીલકત તથા ઇમારતની તળની જમીનમાં તે મિલકતને ફાળે પડતી

વણ-વહેંચાયેલ અવિભાજ્ય હિસ્સાની સ.ચો.મી. જમીન (જેમાં પ્રયોજનમાં આવેલ કોમન એરીયાની જમીનમાં ફાળે પડતા હિસ્સાનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે) તથા જણાવેલ શરતોને આધિન તથા રાસુકી સગવડો સહીતની મીલકત, તેને લાગતા વળગતા અંદરનાં તથા બહારનાં તમામ હકકો સહિતની મીલકત.

જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે :

ઉત્તરે : લાગું

દક્ષિણે : લાગું

પૂર્વે : લાગું

પશ્ચિમે : લાગું

પહેલા પક્ષના ચાને પ્રમોટરની સહી :-

"આર્ય બિલ્ડકોન" એક ભાગીદારી પેઢી તરફે
તેના વહીવટકર્તા ભાગીદાર...

(હિતેશકુમાર વનમાળીદાસ ધનાણી)

બીજા પક્ષના ચાને એલોટીની સહી :-

For, Aarya Buildcon

Zhenmi Hotel
Partner