Pincha Griha Nirmaan Pvt Ltd

ADDRESS:SOMESHWAR TEXTILE MARKET (PHASE-2),TPS NO. 07 (ANJANA),F.P. NO. 81, ANJANA,DIST-SURAT

—: એલોટમેન્ટ લેટર :—

૧: ડેવલોપર્સ/પ્રમોટર્સનુ નામ :—

પિંચા ગૃહનિર્માણ પ્રા.લી.

PAN.:

સોમેશ્વર ટેક્ષટાઇલ માર્કેટ-૨ , ના વતી અને તરફે નાં અધિકૃત ડાયરેકટર ....

જયદયાલ હરીકિશન લઢ્ઢા

ધર્મે - હિન્દુ, ઉ.વ.આ. - ૪૭, વ્ય. – વેપાર,

ઠે. - સોમેશ્વર ટેક્ષટાઇલ માર્કેટ, રીગરોડ, સુરત.

(૨) સાઈટનું નામ : સોમેશ્વર ટેક્ષટાઇલ માર્કેટ-૨"

(૩) સરનામું :— સોમેશ્વર ટેક્ષટાઇલ માર્કેટ-૨" રીગરોડ,**સુરત**

(૪) પ્રોજેકટ વાળી જમીનની વિગત :—

ગુજરાત રાજયના રજીસ્ટ્રેશન સુરત ડીસ્ટ્રીકટ, સુરત સીટી સબ-ડીસ્ટ્રીકટ શહેર સુરતના આંજણા વિસ્તારમાં આવેલ મોજે ઉમરવાડાના જુના રે. સ.નં. ૧૬ પૈકી, ટી.પી.સ્કીમ નં. ૭ (આંજણા) ના ફા. પ્લોટ નં. ૮૧ સીટી સર્વે વોર્ડ ઉમરવાડા સીટી સર્વે નોંધ નં. ૧૫૮૮/૧/૧ પૈકી ક્ષેત્રફળ ૧૬૫૦ ચો.મી., ૧૫૮૮/૨ ક્ષેત્રફળ ૮૨૩.૫૦ ચો.મી., ૧૫૮૮/૩ ક્ષેત્રફળ ૮૨૪.૨૦ ચો.મી., ૧૫૮૮/૪ ક્ષેત્રફળ ૮૨૫ ચો.મી., ૧૫૮૮/૫/૨ ક્ષેત્રફળ ૮૨૩ ચો.મી. મળી જમીન ઉપર બાંધકામ કરેલ વાણિજય હેતુ માટેની હાઇ-રાઇઝ ઇમારત કે જે "સોમેશ્વર ટેક્ષટાઇલ માર્કેટ-૨" નાં નામથી ઓળખાય છ

(૫) રેરા રજીસ્ટ્રેશન નંબર : ....

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

શ્રી..

સરનામુ

:—..

Pincha Griha Nirmaan Pvt Ltd

ADDRESS:SOMESHWAR TEXTILE MARKET (PHASE-2),TPS NO. 07 (ANJANA),F.P. NO. 81, ANJANA,DIST-SURAT

(૭) **એલોટ કરેલ મિલકતની વિગત તથા ક્ષેત્રફળ :–**

ઉપરોક્ત પરિશિષ્ટ-૧ માં વર્ણવેલ ઇમારત કે જે **સોમેશ્વર ટેક્ષટાઇલ માર્કેટ-૨** નાં નામથી ઓળખાય છે. તે ઇમારત માંહેથી .... **ફલોર** ઉપર આવેલ **દુકાન (યુનિટ) નં.** .... (મંજુર S.M.C. પ્લાન મુજબ દુકાન નં. ....) કારપેટ એરીયા ચો.મી. આ .... જેનાં બીલ્ટઅપ એરીયા ચો.મી. આ .... છે.

જેની ચતુરદિશા નીચે મુજબ છે.

પુર્વે :– .

પશ્ચિમે :– .

ઉત્તરે :–

દક્ષિણે :–

(૮) **એલોટ કરેલ મિલકતની કુલ ઉચ્ચક વેચાણ કિંમત :–**

રૂા...................., અંકે રૂપિયા ....

પુરા.નકકી કરેલ છે, ઉપરોકત કિંમતમાં પ્રોજેકટની કોમન એમીનીટીઝ તથા કોમન એરીયા અને ખુલ્લા કે કવર્ડ પાર્કીંગ સહિતની ફેસીલીટીની કિમંતનો 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, લીફટ એરીયાનીનું ક્ષેત્રફળ, અને ખુલ્લી ટેરેસનું ક્ષેત્રફળ બાદ કર્યા પછીનો ઈમારતનો ચોખ્ખો વપરાશપાત્ર વિસ્તાર, પરંતુ તેમાં ઈમારતની અંદરની પાર્ટીશન દિવાલોનો વિસ્તાર તેમજ સ્ટ્રકચરલ મેમ્બર્સ, પ્લાસ્ટર કામ, સ્કટીંગ કે કોઈપણ પ્રકારના ફીનીશીંગ કામનો સમાવેશ થાય છે) અને આ માપથી પધ્ધતિ પ્રમોટર/ડેવલોપર્સે, એલોટીને સંપૂર્ણપણે સમજાવેલ છે અને એલોટીએ તેને કબુલ, મંજુર રાખીને આ દુકાન ખરીદ કરવાનું નકકી કરેલ છે.

(૨) નકકી 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) પ્રમોટરે/ડેવલોપર્સે પરિયોજના જમીનમાં સુરત મહાનગરપાલીકાના મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બે માળ બેઈઝમેન્ટ પાર્કીંગ તથા ગ્રાઉન્ડ ફલોર તથા તેના ઉપર પહેલા માળથી નવમા 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 નક્કી કરેલ દુકાનને 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 તબકકો
૧	૧૦%	એડવાન્સ
૨	૩૦%	આ 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, લીફટવેલનું આર.સી.સી. કામ, અંદરનું પ્લમ્બીંગ થયેથી
૭	૮૫ %	ફલોરીંગ કામ, બારણાનું કામ, સેનેટરી ફીટીંગનું કામ, બહારના પ્લાસ્ટરનું કામ,બહારના પ્લમ્બીંગનું કામ
૮.	૯૫ %	લીફટનું ફાયનલ કામ, એલીવેશન, ટેરેસનું વોટર પ્રુફીંગ,ફાયર ફાયટીંગ સીસ્ટમનું કામ, પાણીના પંપ, તેમજ ઈલેકટ્રીક ફીટીંગનું કામ,પેવીંગ કામ, વિજળીક યાંત્રીક, પર્યાવરણ સંબંધીત જરૂરીયાતો તથા બાકી રહેતા તમામ કામો પુરા થયેથી
૯.	૧૦૦%	કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ આવ્યેથી

Pincha Griha Nirmaan Pvt Ltd

ADDRESS:SOMESHWAR TEXTILE MARKET (PHASE-2),TPS NO. 07 (ANJANA),F.P. NO. 81, ANJANA,DIST-SURAT

(૬) ઉપરોકત જણાવેલ કુલ કિંમતો દુકાનનો કબજો સોંપવામાં આવે તે તારીખ સુધીનું જમીન મહેસુલ બીજા પક્ષનાને 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 કનેકશન ચાર્જીસ, ડોકયુમેન્ટ ચાર્જીસ, સ્ટેમ્પ ડયુટી, રજી. ફી., વકીલ ફી, લીગલ ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ચાર્જીસ, ઈલેકટ્રીક કનેકશનના તમામ ચાર્જીસ જેવા કે કવોટેશન, ટ્રાન્સફોર્મર, કેબલ તથા ઈલેકટ્રીકટ કોન્ટ્રાકટર 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) સદરહું મિલકતના કાર્પેટ એરિયામાં ૩ ટકાની મર્યાદા સુધીનો કોઈ ફેરફાર થયેલ હોય તો બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ તથા સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન તરફથી વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર આવ્યા બાદ પ્રમોટર/ડેવલોપર્સે કાર્પેટ એરિયાની વિગતો રજૂ કરીને છેલ્લા કાર્પેટ એરિયાની જાણ એલોટીને કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરિયાની કુલ કિંમતની પુનઃગણતરી કરવાની રહેશે અને કાર્પેટ એરિયામાં થયેલ ઘટાડો નિર્ધારિત મર્યાદાની અંદર હોય તો નકકી કરેલ કુલ વેચાણ અવેજની રકમમાં ઘટેલા એરિયા પુરતી રકમનો ઘટાડો કરવાનો રહેશે અને એલોટીએ આપેલ વેચાણ અવેજની રકમમાંથી ઘટેલા ક્ષેત્રફળના નાણાં પુરતી રકમ જયારથી ડેવલોપર્સે મેળવેલ હોય તે તારીખથી ૯% ટકાના વાર્ષિક વ્યાજ સાથે નંકકી કરેલ દિવસની સમય મયાર્દામાં પહેલા પક્ષનાને રીફંડ કરવાની રહેશે. તેવી જ રીતે કાંર્પેટ એરિયા માં વધારો થાય તો વધારાના એરિયાવાળી રકમ એલોટીએ, ડેવલોપંર્સને નકકી કરેલ મર્યાદામાં ચુકવવાની રહેશે.

(૮) ડેવલોપર્સએ એલોટી પાસેથી લેવાની થતી તમામ કાયદેસરની રકમમાંથી સૈાપ્રથમ કઈ રકમ જમા કરવી અને તે કયા હેડ ખાતે જમા લેવી તે અંગેની સંપૂર્ણ સત્તા એલોટી ધ્વારા ડેવલોપંર્સને આપવામાં આવે છે અનેડેવલોપર્સના આવા એડજસ્ટમેન્ટમાં એલોટીએ કોઈ વાંધો તંકરાર લેવાનો નથી.

Pincha Griha Nirmaan Pvt Ltd

ADDRESS:SOMESHWAR TEXTILE MARKET (PHASE-2),TPS NO. 07 (ANJANA),F.P. NO. 81, ANJANA,DIST-SURAT

(૯) સોમેશ્વર ટેક્ષટાઇલ માર્કેટ-૨ ના પ્લાનો મંજુર કરાવતી વખતે અને ત્યારબાદ એલોટીને દુકાનનો કબજો સુપ્રત કરતી વખતે, સુરત મ્યુનિસીપલ કોર્પોરેશન ધ્વારા 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 મિલકતનો કબજો તારીખ .... ના રોજ અથવા તે પહેલા એલોટીને સુપ્રત કરી દેવાનો છે.

(૧૧) BUC આવી ગયેલ છે તથા ઈમારત વાપરવા માટે તૈયાર છે તેવી ડેવલોપર્સ તરફથી કબજો મેળવવાની લેખિત નોટીસ મળ્યાના ૧૫ દિવસની સમયમયાર્દામાં એલોટીએ ડેવલોપર્સ કનેથી મિલકતનો 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, ડેવલોપર્સના ધ્યાને લાવે અને તે ખામી એલોટીને લીધે ઉત્પન્ન થયેલ ન હોય, તો ડેવલોપર્સએ શકય હોય ત્યાં સુધી આવી ખામી તેમના પોતાના ખર્ચે દૂર કરી આપવાની રહેશે અને આવી ખામી દૂર કરવાનું શકય 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 બાદજ ધંધાના હેતુસરથી કરવાનો રહેશે, તેમજ મજકુર સોમેશ્વર ટેક્ષટાઇલ માર્કેટ-૨ માં આવેલ પાર્કીંગનો ઉપયોગ અવધ ટેક્ષટાઈલ માર્કેટ ના સભ્યો ભેગા મળી સોસાયટીને રચના કરે અને તે સોસાયટી નકકી કરે તેવા નિયમો મુજબથી કરવાનો રહેશે અને આ બાબત એલોટી એવા ખરીદનારે સંપુર્ણપણે કબુલ, મંજુર રાખેલ છે.

(૧૪) ડેવલોપર્સએ સોમેશ્વર ટેક્ષટાઇલ માર્કેટ-૨ 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) નકકી 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 ડયુટી ખર્ચ, રજીસ્ટ્રેશન ફી ખર્ચ, વકીલ ફી, લખાઈ ફી, ડ્રાફટીંગ 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 સંપુર્ણ 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.

Pincha Griha Nirmaan Pvt Ltd

ADDRESS:SOMESHWAR TEXTILE MARKET (PHASE-2),TPS NO. 07 (ANJANA),F.P. NO. 81, ANJANA,DIST-SURAT

(૧૯) આ એલોટમેન્ટ લેટર સાથે મિલકત તથા પ્રોજેકટ વાળી જમીનને લગત ટાઈટલ સબંધીત દસ્તાવેજી પુરાવાઓ, તેમજ રેરા રજીસ્ટ્રેશન અંગેના જરુરી 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 ડ્રાફટીંગ 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)

....

પિંચા ગૃહનિર્માણ પ્રા.લી ના અધિકૃત

ડાયરેકટર જયદયાલ હરીકિશન લટ્ટા