

-:: એલોટમેન્ટ લેટર ::-

આજરોજ વાર : , તારીખ : મી, માહે : સને : ૨૦૨૧ નાં અંગ્રેજી

દિને...

આ એલોટમેન્ટ લેટરના પહેલા પક્ષના યાને પ્રમોટર ::-

રામાય ઇન્ફ્રા ભાગીદારી પેઢી

(PAN No.: ABBFR 3480 R)

ઠેકાણુ : રે.સ.નં.: ૪૬/૧/અ, બ્લોક નં. ૭૪, ટી.પી.નં.: ૩૮, એફ.પી.નં.: ૩૬ પૈકી, સબ-પ્લોટ નં.: એ/૨+બી, સરથાણા જકાતનાકા, નાના વરાછા, સુરત. તરફ તેના વહિવટકર્તા ભાગીદારો

(૧) ધનશ્યામભાઈ નાનુભાઈ વિડિયા,

ઉ.આ.વ.: ૫૪, જાતે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે.: ૬૮, કરણ પાર્ક રો-હાઉસ, ડિ માર્ટ પાસે, અડાજણ, સુરત-૩૯૫૦૦૮.

(૨) દિપેશ જીતેન્દ્રભાઈ પટેલ,

ઉ.આ.વ.: ૩૯, જાતે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે.: ૪૮, સંત જલારામ સોસાયટી, વેડ રોડ, સુરત-૩૯૫૦૦૪

(જેમને હવે પછી પહેલા પક્ષના (Promoter) અથવા વિકાસકર્તા તરીકે ઉલ્લેખ કરવામાં આવશે. જે શબ્દ પ્રયોગ (Expression) માં જો તે સંદર્ભ અથવા અર્થથી વિરુદ્ધ ન હોય તો તે શબ્દોમાં ઉત્તરાધિકારી, વહીવટકર્તા, પ્રબંધક, પરવાનગી આપેલ એસાઈની તથા સંબંધીત ભાગીદારો સહિત તમામનો સમાવેશ થશે.)

આ એલોટમેન્ટ લેટરના બીજા પક્ષના યાને એલોટી ::-

શ્રી,

(PAN No.: ABBFR 3480 R)

ઉ.આ.વ.:, જાતે : હિન્દુ, ધંધો : વેપાર,

રહે.:, સુરતના...

મો.નં.:

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

જત આથી હમો પહેલા પક્ષના તમો બીજા પક્ષનાને આ એલોટમેન્ટ લેટરથી લખી આપી જણાવીએ છીએકે...

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ ચોર્યાસી (સીટી) સબ ડીસ્ટ્રીક્ટના મોજે નાના વરાછાના રે.સ.નં.: ૪૬/૧/અ પૈકીના બ્લોક નં.: ૭૪ જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.: ૩૮(નાના વરાછા) ના ફાયનલ પ્લોટ નં.: ૩૬ કે જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ : ૨૧૩૪.૦૦ ચો.મી. પૈકી વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની ૬૯૧.૦૦ ચો.મી. યાને ૮૨૬.૪૪ ચોરસ વાર વાળી ખુલ્લી જમીન જે પાર્ટ-બી માં સમાવિષ્ટ છે તે ખુલ્લા પ્લોટવાળી મિલકત પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૪૯૫.૭૫ ચો.મી. યાને ૫૯૨.૯૧ ચો.વાર તથા મજકુર ફાયનલ પ્લોટ નં.: ૩૬ પૈકીની (જે ફા.પ્લોટ નં.: ૩૬/એ પૈકીની પ્લોટ નં.: એ/૨)ની ૩૧૩.૫૪.૦૦ ચો.મી. યાને ૩૭૫.૦૦ ચો.વાર મળી કુલ ૮૦૮.૨૯ ચો.મી. યાને

૯૬૭.૯૧ ચો.વાર જે બન્ને જમીનોનો એમોલગેશન એકત્રીકરણ બાદના સબ પ્લોટ નં.: એ/૨+બી ની (સ્થળ સ્થિતિ મુજબ ૮૦૯.૨૫ ચો.મી.) બીનખેતી જમીન મે. રામાય ઈન્દ્રા એક ભાગીદારી પેઢીની સ્વતંત્ર માલિકી કબજા ભોગવતા વહિવટની ચાલી આવેલ છે. સદરહું જમીન અંગેનો પ્લાન સુરત મહાનગર પાલિકા સુરતની કચેરી તરફથી પ્લાન મંજૂર કરી બાંધકામની રજાચિઠી નં.ટી.ડી.ઓ. / ડી.પી. નં.૦૫૮, તા.૧૩/૧૧/૨૦૨૦ના રોજથી બાંધકામની વિકાસ પરવાનગી યાને રજાચિઠી આપવામાં આવેલ છે. તે બિનખેતીની જમીનમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ **॥ શાન્તમ ॥** નામની કોર્મશિયલ ઇમારતનું આયોજન કરેલ છે. જેનો ધી રીયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ-૨૦૧૬ હેઠળ નોંધણી કરવા અંગે ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેટરી ઓથોરીટીએ રજીસ્ટ્રેશન નં.....થી આપેલ છે.

સદરહું **॥ શાન્તમ ॥** વાળી ઇમારત મંજૂર પ્લાન મુજબના માળ ઉપર આવેલ દુકાન/હોલ નં..... વાળી મિલકત કે જેને હેવે પછી આ એલોટમેન્ટ લેટરમાં સદરહું મિલકત તરીકે વર્ણવવામાં આવેલ છે. બીજા પક્ષના ખરીદવા માંગતા હોય જેથી તમો બીજા પક્ષનાએ હમો પહેલા પક્ષના દ્વારા સદરહું **॥શાન્તમ॥** પ્રોજેક્ટ વાળી જમીનના માલિકી ટાઈટલને લગતી તથા બાંધકામ અંગેના મંજૂર / લે-આઉટ પ્લાનો તથા સદર બિલ્ડીંગના બાંધકામની પૂર્ણતા અંગેનું શીડ્યુલ તથા બાંધકામમાં વપરાશ થનાર મટીરીયલ્સ તથા આયોજક દ્વારા આપવામાં આવનાર તમામ કોમન ફેસીલીટીઝની સંપૂર્ણ જાણકારી આપવામાં આવેલી. અને તેને લગતા તમામ ડોક્યુમેન્ટની નકલ પણ તમો બીજા પક્ષનાને આપવામાં આવેલ છે. જેનો તમો બીજા પક્ષનાએ સંપૂર્ણ અભ્યાસ કર્યા બાદ સદર મિલકત ખરીદ કરવા-હમો પહેલા પક્ષનાને તા:..... ના રોજ અરજી કરેલ. જે અરજીના અનુસંધાને હમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને સદરહું મિલકત નીચેની વિગતોએ ફાળવેલ છે.

સદરહું મિલકત હમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને રૂા...../- અંકે રૂપિયા/- પુરાના કિંમતી અવેજ બદલ વેચાણ આપવાનું નકકી કરેલ છે. જે વેચાણ અવેજના બાના પેટે તમો બીજા પક્ષનાએ અમો પહેલા પક્ષનાને રૂા...../- અંકે રૂપિયા પુરા ચુકવી આપેલ છે. જે મળ્યા બદલની અમો પહેલા પક્ષના પહોચ સ્વીકારીએ છીએ. તથા રસીદ લખી આપીએ છીએ. ,

સદરહું મિલકતની નકકી કરેલ વેચાણ અવેજની રકમમાં તમામ કર વેરા જેવા કે, મ્યુનીસીપલ વેરાઓ, જી.એસ.ટી., સેસ, સરકારી, અર્ધસરકારી વેરાઓ, ગ્રામ પંચાયતના વેરાઓ, બેટરમેન્ટ ચાર્જીસ, ડ્રેનેજ લાઈન ચાર્જીસ, પાણીની લાઈન ચાર્જીસ, ડોક્યુમેન્ટ ચાર્જીસ, ફાઈલ ચાર્જ, સોસાયટી ફોર્મેશન ચાર્જ, સોસાયટી ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ચાર્જીસ, ઇલેક્ટ્રીક ટ્રાન્સફોર્મર ચાર્જીસ, કેબલ તથા ઇલેક્ટ્રીક મીટર ચાર્જીસ તથા દસ્તાવેજને લગતા ખર્ચા જેવા કે-સ્ટેમ્પડ્યુટી, રજીસ્ટ્રેશન ફી, વકીલ ફી, પ્રવર્તમાન હોય કે ભવિષ્યમાં લાગુ પડે તેવા અન્ય કોઈ સરકારી, અર્ધસરકારી, સ્થાનિક સ્વરાજ્યની સંસ્થાઓના વેરા વિગેરે ચાર્જીસનો સમાવેશ થયેલ નથી, આથી તેવા તમામ ખર્ચ અને ચાર્જીસ બીજા પક્ષનાએ અલગથી વખતો વખત ચુકવવાના રહેશે.

વેચાણ અવેજની ચુકવણીના શીડ્યુલ પ્રમાણે નાણાંની ચુકવણી બીજા પક્ષનાએ સમયસર કરવાનું છે. અને તે બાબતે કોઈપણ હમ્મા કે અલગથી નાણાં ચુકવવામાં એક પણ માસનો વિલંબ થશે તો પહેલા પક્ષના આ વેચાણ બુકીંગ વગર નોટીસે રદ કરવા હકકદાર રહેશે. અને સંદરહું મિલકતનું વેચાણ અન્ય હર કોઈને

કરી શકશે, અને તેવા સંજોગોમાં જી.એસ.ટી, અને અન્ય લાગુ પડતા ટેક્સ તથા અન્ય ખર્ચાઓની રકમ બાદ કરીને બાકી વધતા નાણાં કોઈપણ વળતર વિના બીજા પક્ષનાને પરત મળશે.

સદરહું મિલકતના કુલ્લે વેચાણ અવેજની રકમ પૈકી ૧૦% રકમ તમો બીજા પક્ષના તરફથી અમો પહેલા પક્ષનાને દિનમાં ચુકવવાની રહેશે. અને સદરહું રકમ અમો પહેલા પક્ષનાને મળ્યેથી અમો પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને સદરહું એલોટ કરેલ મિલકતનું વિશેષ વર્ણન અને સદર પ્રોજેક્ટની વિગતો સાથેનું એગ્રીમેન્ટ ફોર સેલ (કબજા વગરનું વેચાણ સાટાખત રજીસ્ટર્ડ) કરી આપવાનું છે. પરંતુ જો ઉપરોક્ત સમય મર્યાદામાં બીજા પક્ષના કુલ્લે વેચાણ અવેજ પૈકી ૧૦% રકમ પહેલા પક્ષનાને ચુકવવામાં બેદરકારી દર્શાવે અથવા ન ચુકવે તો આ એલોટમેન્ટ લેટર આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે. અને પહેલા પક્ષનાએ સદરહું એલોટ કરેલ મિલકત 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 પક્ષનાએ બીજા પક્ષના પાસેથી મેળવેલ બાના/ટોકન પેટેની રકમ પહેલા પક્ષનાએ બીજા પક્ષનાને જી.એસ.ટી. અન્ય લાગુ પડતા ટેક્સ તથા અન્ય ખર્ચાની રકમ બાદ કરીને બાકી વધતી રકમ વગર વ્યાજે સદર મિલકત પહેલા પક્ષના અન્યને ફાળવે ત્યારે પરત કરવાના રહેશે.

ભવિષ્યમાં જરૂર જણાય તો પહેલા પક્ષના સદરહું **॥ શાન્તમ ॥** વાળી પ્રયોજનાના બિલ્ડીંગનો પ્લાન, બાંધકામના સ્પેશીફિકેશન, એમીનીટીઝ વિગેરેમાં ફેરફાર સુધારા વધારા કરી શકશે પહેલા પક્ષનાએ તમો બીજા પક્ષનાને એલોટ કરેલ મિલકત વાળી યોજના તા.....સુધીના સમયગાળામાં પૂર્ણ કરી આપવાની છે. જે સમયગાળો પ્રતિકુળ સંજોગોમાં પહેલા પક્ષના લંબાવી શકશે.

આ એલોટમેન્ટ લેટરથી બીજા પક્ષનાને ફાળવેલ મિલકત પહેલા પક્ષના બીજા પક્ષનાની લેખીતમા સંમતિ મેળવ્યા વગર અન્યને વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ યા અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલ કરી શકશે.

આ એલોટમેન્ટ લેટર એડવોકેટ એન્ડ નોટરી રૂબરૂ નોટોરાઈઝ કરવાનો છે. અને ત્યારબાદ રેરા એક્ટની જોગવાઈ મુજબ આપણે પક્ષકારો વચ્ચે થનાર સાટાખત સબરજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં રજીસ્ટર્ડ કરવાનો રહેશે.

ચેકથી થયેલ પેમેન્ટ "**Subject to realization of cheque**" ની શરત લાગુ પડશે.

-:: એલોટ કરેલ મિલકતનું વર્ણન ::-

સુરત ડીસ્ટ્રીક્ટ ચોર્યાસી (સીટી) સબ ડીસ્ટ્રીક્ટના મોજે નાના વરાછાના રે.સ.નં.: ૪૬/૧/અ પૈકીના બ્લોક નં.: ૭૪ જેનો ટી.પી. સ્કીમ નં.: ૩૮(નાના વરાછા) ના ફાયનલ પ્લોટ નં.: ૩૬ કે જેનું કુલ ક્ષેત્રફળ : ૨૧૩૪.૦૦ ચો.મી. પૈકી વણવહેંચાયેલા હિસ્સાની ૬૯૧.૦૦ ચો.મી. યાને ૮૨૬.૪૪ ચોરસ વાર વાળી ખુલ્લી જમીન જે પાર્ટ-બી માં સમાવિષ્ટ છે તે ખુલ્લા પ્લોટવાળી મિલકત પૈકી પશ્ચિમ દિશા તરફની ૪૯૫.૭૫ ચો.મી. યાને ૫૯૨.૯૧ ચો.વાર તથા મજકુર ફાયનલ પ્લોટ નં.: ૩૬ પૈકીની (જે ફા.પ્લોટ નં.: ૩૬/એ પૈકીની પ્લોટ નં.: એ/૨)ની ૩૧૩.૫૪.૦૦ ચો.મી. યાને ૩૭૫.૦૦ ચો.વાર મળી કુલ ૮૦૮.૨૯ ચો.મી. યાને ૯૬૭.૯૧ ચો.વાર જે બન્ને જમીનોનો એમોલગેશન એકત્રીકરણ બાદના સબ પ્લોટ નં.: એ/૨+બી ની (સ્થળ

સ્થિતી મુજબ ૮૦૯.૨૫ ચો.મી.) વાળી વાણીજયના હેતુમાટે બિનખેતીની જમીન ઉપર બાંધવામાં આવેલ
॥ શાન્તમ ॥ ઇમારતના માળ ઉપર આવેલ દુકાન નંબર :, થી નોંધવામાં આવેલ મિલકત, કે જેનું
બિલ્ડ અપ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ ચો.ફુટ યાને ચો.મી. છે તથા કારપેટ એરીયાનું ક્ષેત્રફળ
ચો.ફુટ યાને ચો.મી. વાળી મીલકત તથા ઇમારત તળેની જમીનના ફાળે પડતા વણ વેંચાયલા
અવિભાજ્ય હિસ્સા વાળી મિલકત તેને લાગતા વળગતા અંદરના તથા બહારના તમામ હકકો સહિત
દરોબસ્ત. જેની ચતુર સીમા નીચે મુજબ છે.

ઉત્તર :-,

દક્ષિણ :-,

પુર્વ :-,

પશ્ચિમ :-,

ઉપરની વિગતનો આ એલોટમેન્ટ લેટર હમોએ હમારી રાજી ખુશીથી તથા અકકલ હોશિયારીથી,
સ્વૈચ્છિક રીતેથી, તન-મનની સ્વસ્થ, સાવધ અને બિનકૈફ અવસ્થામાં, કોઈના કોઈપણ પ્રકારના દાબ, દબાણ,
ધાક-ધમકી કે શેહ શરમમાં આવ્યા વિના, વાંચી, વંચાવી, સાંભળી, વિચારો, સમજી લઈને લખી આપેલ
છે/કરી આપેલ છે. જે હમોને તથા હમારા વંશ, વાલી, વારસો, એક્ઝક્યુટર્સ, એડમિનિસ્ટ્રેટર્સ,
એસાઈનીઝ, અધિકૃત, પ્રતિનિધિઓ ઈત્યાદિ તમામને એકમતે અને એકજુથે કબુલ, મંજૂર અને બંધનકર્તા છે.
સહી. થશે. સહી. અને રહેશે. સહી.

અત્રે.....મતુ,તત્રે.....શાખ

પહેલા પક્ષનાની પ્રમોટરની સહી

રામાય ઈન્દ્રા ભાગીદારી પેઢી તરફે તેના વહિવટકર્તા ભાગીદારો

(૧)
ધનશ્યામભાઈ નાનુભાઈ વિડિયા

(૧)

(૨)
દિપેશ જીતેન્દ્રભાઈ પટેલ

(૨)
(સાક્ષીની સહી)

બીજા પક્ષનાની એલોટીની સહી

.....
(શ્રી)

:: આ એલોટમેન્ટ લેટરના પહેલા પક્ષના યાને પ્રમોટર ::

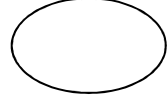
રામાય ઇન્દ્રા ભાગીદારી પેઢી તરફે તેના વહિવટકર્તા ભાગીદારો

(૧) ઘનશ્યામભાઈ નાનુભાઈ વિડિયા



સહી.....

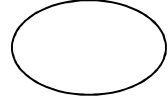
(૨) દિપેશ જીતેન્દ્રભાઈ પટેલ



સહી.....

:: આ એલોટમેન્ટ લેટરના બીજા પક્ષના યાને એલોટી ::

શ્રી.....



સહી.....