उपाबंध 'अ' (नियम 9 देखिए) विक्रय अनुबंध पत्र
यह विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक ....(दिन)........... (माह) 20........... (वर्ष) को निष्पादित किया गया ।

निम्नलिखित पक्षकारों तथा उनके बीच

(यदि सम्प्रवर्तक एक भागीदारी फर्म है) भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 के अधीनपंजीक्रत एक भागीदारी फर्म

मेसर्स सार्थक स्टेट डेवलपर्स तर्फे भागीदार श्री अशोक अग्रवाल पिता श्री बालकिशनजी अग्रवाल,पता- 403, महासागर कार्पोरेट, 10/4, मनोरमागंज इन्दौर म.प्र. (पेन नम्बर - ABJFS5013R) है उसके अधिकृत भागीदार श्री अशोक अग्रवाल पिता श्री बालकिशनजी अग्रवाल द्वारा रूपित है। इसमें इसके पश्चात् संप्रवर्तक के रूप में निर्दिष्ट है । (जो अभिव्यक्ति जबतक सन्दर्भ अथवा भावार्थ के प्रतिकूल न हो, उक्त फर्म के तत्समय के लिए भागीदार अभिप्रेत समझे जाएंगे एवं उत्तरजीवी या उनके उत्तरजीवी तथा उनके उत्तराधिकारी, अंतिम उत्तरजीवी के निष्पादक तथा प्रशासक तथा उसके/उनके समनुदेशिति सम्मिलित है।)

(Landowner)

महिमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड, (PAN - AAFCM7075F) (CIN No. U45200MP2007PTC019444) पताः- 306, अपोलो टॉवर, 2, एम.जी. रोड़ इन्दौर म.प्र. तर्फे डायरेक्टर श्री रमेश धनोतिया पिता श्री बंशीलाल जी धनोतिया,निवासी आर.एच.-26, स्कीम नंबर 54, विजय नगर इन्दौर म.प्र. कम्पनी अधिनियम (यथस्थिति 1956 या 2013) के उपवंधों के अधीन निगमित कम्पनी जिसका पंजीक्रत कार्यालय 306, अपोलो टॉवर, 2, एम.जी. रोड़ इन्दौर म.प्र. उसके अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री रमेश धनोतिया पिता श्री बंशीलाल जी धनोतिया द्वारा रूपित है। इसमें इसके पश्चात् संप्रवर्तक के रूप में निर्दिष्ट है ।

(यदि आवंटिती एक कम्पनी है)
.... (सीआईएन क्रमांक ....) कम्पनी अधिनियम (यथस्थिति 1956 या 2013) उपवंधों के अधीन निगमित कम्पनी जिसका पंजीक्रत कार्यालय .... (पेन नम्बर................) है जो बोर्ड द्वारा संकल्प दिनांक .... द्वारा सम्यक रूप से प्राधिकृत उसके अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता .... आधार नम्बर .... द्वारा रूपित है ।

इसमें इसके पश्चात् आवंटिती के रूप में निर्दिष्ट है । (जो अभिव्यक्ति जबतक सन्दर्भ अथवा भावार्थ के प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत होगा और जिसमें हित उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञात समनुदेशिति सम्मिलित होगा ।)

अथवा

(यदि आवंटिती एक भागीदारी फर्म है)
भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 के अधीन पंजीक्रत एक भागीदारी फर्म .... जिसका वाणिज्य का प्रमुख स्थान .... (पेन नम्बर................) है .... द्वारा प्राधिकृत उसके अधिकृत भागीदार .... द्वारा रूपित है । इसमें इसके पश्चात् आवंटिती के रूप में निर्दिष्ट है। (जो अभिव्यक्ति जबतक सन्दर्भ अथवा अथवा भावार्थ के प्रतिकूल न हो, उक्त फर्म के तत्समय के लिए भागीदार अभिप्रेत समझे जाएंगे एवं उत्तरजीवी या उनके उत्तरजीवी तथा उनके उत्तराधिकारी, अंतिम उत्तरजीवी के निष्पादक तथा प्रशासक तथा उसके/उनके समनुदेशिति सम्मिलित है।
अथवा
(यदि आवंटिती कोई व्यक्ति है)
श्री / श्रीमती .... (आधार नम्बर ....) आत्मज/आत्मजा .... आयु लगभग .... निवासी .... (पेन नम्बर................) यहां के पश्चात् आवंटिती के रूप में निर्दिष्ट है।

(जो अभिव्यक्ति जबतक सन्दर्भ अथवा भावार्थ के प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत होगा तथा उसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञात समनुदेशिति सम्मिलित होंगे ।)

अथवा

(यदि आवंटिती कोई हिन्दु अविभाजित परिवार है)

श्री .... (आधार नम्बर............................) पुत्र श्री .... आयु लगभग .... स्वयं के लिए तथा हिन्दु संयुक्त मिताक्षर परिवार .... के रूप में ज्ञात एचयूएफ के कर्ता के रूप में जिसका वाणिज्यिक/ निवास स्थान .... (पेन नम्बर ....) है। इसमें इसके पश्चात् आवंटिती के रूप में निर्दिष्ट है। (अभिव्यक्ति जबतक सन्दर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, से अभिप्रेत समझा जाएगा कोई सदस्य या उक्त एचयूएफ का तत्समय सदस्य तथा उनके संबंधित उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, या अनुज्ञात समनुदेशिति सम्मिलित होंगे।) (एक से अधिक आवंटिती की दशा में, अन्य आवंटिती/आवंटितियों का विवरण भरें ।)

संप्रवर्तक तथा आवंटिती इसमें इसके पश्चात् सामूहिक रूप से पक्षकार तथा व्यैक्तिक रूप से एक पक्ष निर्दिष्ट किए जाएंगे ।

टीप: इस विक्रय अनुवंध के प्रयोजन के लिए जवतक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो-

(क) 'अधिनियम' से अभिप्रत है भू-संपदा (विनियमन तथा विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16);

(ख) 'समुचित सरकार' से अभिप्रेत है केन्द्रीय सरकार;

(ग) 'नियम' से अभिप्रेत है भू-संपदा (विनियमन तथा विकास) अधिनियम, 2016 के अधीन बनाए गए भू-संपदा (विनियमन तथा विकास) (सामान्य) नियम, 2016;

(घ) 'विनियम' से अभिप्रेत हैभू-संपदा (विनियमन तथा विकास) अधिनियम, 2016 के अधीन बनाए गए विनियम;

(ङ) 'धारा' से अभिप्रेत है अधिनियम की धारा ।

यत:

अ. महिमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड, (PAN - AAFCM7075F) (CIN No. U45200MP2007PTC019444) पताः- 306, अपोलो टॉवर, 2, एम.जी. रोड़ इन्दौर म.प्र.तर्फे डायरेक्टर श्री रमेश धनोतिया पिता श्री बंशीलाल जी धनोतिया,निवासी आर.एच.-26, स्कीम नंबर 54, विजय नगर इन्दौर म.प्र. की स्वामित्व व आधिपत्य की भूमि ग्राम बड़ा बांगड़दा पटवारी हल्का नंबर 37 तहसील हातोद जिला इन्दौर म.प्र. के सर्वे नंबर 672/1, 672/2, 672/3, 672/4, 672/5, 672/6, 672/7, 682/1/1, 682/1/2, 682/1/3, 682/1/4, 682/1/5, 683/1, 684/1, 684/2, 684/3, 672/724, 673, 675, 677, 671/3/1, 671/1, 671/2, 671/3/2, 670/1/2, 670/2, 670/1 MIN, 331/1, 334/1, 672/723, 669/2, 669/1, 678/1, 681/2, 332/1, 679/1, 646/1/1/3, 646/1/2/3, 646/1/3/2, 646/2/2, 646/1/4/2 646/2/1 एवं 646/1/5 इस प्रकार कुल रकबा 11-485 हेक्टर की स्थित है । उक्त भूमि महिमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड ने अलग अलग रजिस्टर्ड विक्रय पत्रो के जरिये से क्रय की थी । यह विक्रय-पत्र उप-पंजीयक कार्यालय इन्दौर में पुस्तक क्रमांक 1-अ, दस्तावेज क्रमांक 919 देकर दिनांक 06/06/2014 को, पुस्तक क्रमांक 1-अ, दस्तावेज क्रमांक 996 देकर दिनांक 20/02/2014 को, पुस्तक क्रमांक 1-अ, दस्तावेज क्रमांक 376 देकर दिनांक 16/09/2013 को, पुस्तक क्रमांक 1-अ, दस्तावेज क्रमांक 312 देकर दिनांक 24/08/2013 को, पुस्तक क्रमांक 1-अ, दस्तावेज क्रमांक 284 देकर दिनांक 08/08/2013 को, पुस्तक क्रमांक 1-अ, दस्तावेज क्रमांक 1227 देकर दिनांक 11/11/2011 को, पुस्तक क्रमांक 1-अ, दस्तावेज क्रमांक 265 (4/1) देकर दिनांक 08/05/2013 को, पुस्तक क्रमांक 1-अ, दस्तावेज क्रमांक 1391 देकर दिनांक 21/12/2011 को, पुस्तक क्रमांक 1-अ, दस्तावेज क्रमांक 547 देकर दिनांक 31/08/2007 को तथा पुस्तक क्रमांक 1-अ, दस्तावेज क्रमांक 317 देकर दिनांक 20/06/2007 को पंजीकृत किये हुवे है । उक्त भूमि महिमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड की स्वतंत्र मालकी व आधिपत्य की होकर रेवेन्यू रेकार्डस में महिमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड के नाम पर दर्ज है । महिमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड की भू-अधिकार ऋण पुस्तिका क्रमांक LJ-301321, LI-992555 एवं LH-523248 है ।

उपरोक्त वर्णित सर्वे नंबरो की भूमि ग्राम बडा बांगडदा तहसील व जिला इन्दौर पर समस्त कानूनी कार्यवाही, स्वीकृति, अनुमति व अनापत्ति प्राप्त कर महिमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड द्वारा महिमा स्मार्ट सिटी नामक आवासीय कालोनी का निर्माण किया गया है। कालोनी हेतु निम्नानुसार अनुमति, स्वीकृति प्राप्त की हुई है :-

उक्त कालोनी का द्वारा नगर तथा ग्राम निवेश विभाग से प्रकरण क्रमांक 81/INDLP-1739/15/TNC 2015 दिनांक 06/01/2016 के जरिये अभिन्यास स्वीकृत करवाया हुआ है।

इन्दौर विकास प्राधिकरण द्वारा कालोनी के व्यपवर्तन हेतु पत्र क्रमांक 3057/भुअर्जन/इन्दौर दिनांक 14/05/2010 के जरिये अनापत्ति प्रदान की हुई है।

न्यायालय श्रीमान अनुविभागीय अधिकारी राजस्व इन्दौर द्वारा प्रकरण क्रमांक 23/अ-2/2015-16 दिनांक 06/06/2016 के जरिये उपरोक्त सर्वे नम्बरो की भूमि पर आवासीय कालोनी निर्माण हेत धारा 172 (1) म.प्र. भू.राजस्व संहिता 1959 के अन्तर्गत व्यप्रवर्तन आदेश पारित किया हुआ है।

श्रीमान अनुविभागीय अधिकारी राजस्व इन्दौर द्वारा सदर कालोनी का रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र क्रमांक 1212/का.से./2020/इन्दौर दिनांक 08/01/2020 के जरिये म.प्र.पंचायत राज अधिनियम 1993 (क्रमांक 1 सन 1994) और उसके अन्तर्गत म.प्र. ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्ते) नियम 1999 के अन्तर्गत रजिस्ट्रीकरण किया हुआ है ।

श्रीमान अनुविभागीय अधिकारी राजस्व इन्दौर द्वारा सदर कालोनी के विकास की अनुमति पत्र क्रमांक 659/का.सेल/16 दिनांक 24/08/2016 के जरिये म.प्र. पंचायत राज अधिनियम 1993 (क्रमांक 1 सन 1994) और उसके अन्तर्गत म.प्र. ग्राम पंचायत (कालोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण निर्बंधन तथा शर्ते)नियम 1999 के अन्तर्गत प्रदान की हुई है ।

उक्त भूमि पर नगर पालिक निगम इन्दौर से रो हाउस निर्माण अनुमति पत्र क्रमांक 3410/IMP/Z16/W15/2019 दिनांक 12/07/2019 के जरिये प्राप्त की हुई है ।

यह कि, उपरोक्तानुसार महिमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड द्वारा सदर भूमि के सम्बन्ध मे कालोनी विकास की सम्पूर्ण प्रक्रिया एवं कार्यवाहियां पूर्ण करके वैध कालोनी का निर्माण किया गया है । उक्त कालोनी के भूखण्ड क्रमांक A-1 से A-5 तक, B-1 से B-5 तक तथा C-1 से C-17 तक कुल 27 भूखण्ड के संबंध में महिमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड एवं संप्रवर्तक के मध्य एक रेशो अनुबंध निष्पादित किया गया था । यह रेशो अनुबंध लेख उप-पंजीयक कार्यालय इन्दौर मे पंजीकृत किया हुआ है। जिसकी ई-पंजीकरण संख्या MP179152020A1079606 दिनांक 30/01/220 है । उक्त पंजीकृत रेशो अनुबंध लेख मे संप्रवर्तक एवं महिमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड के मध्य तय हुआ था कि, महिमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड की मालकी के उक्त भूखण्डो पर संप्रवर्तक द्वारा स्वयं के व्यय से आवासीय रो-हाउस का निर्माण किया जावेगा । उक्त भूखण्डों के रूप मे महिमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड का विनियोंग रहेगा एवं निर्माण मे लगने वाली लागत के रूप मे संप्रवर्तक का विनियोग रहेगा। अनुबंधानुसार निर्मित होने वाले रो-हाउस मे महिमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड को 55% एवं संप्रवर्तक को 45% हिस्सा प्राप्त होगा । महिमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड एवं संप्रवर्तक के मध्य पंजीकृत अनुबंधानुसार संप्रवर्तक द्वारा उपरोक्त भूखण्डों पर रो-हाउस का निर्माण स्वयं की लागत से किया गया है। उक्त निर्मित रो-हाउस में से संप्रवर्तक को निर्माण लागत के ऐवज में 45 रो-हाउस प्राप्त हुवे है, जिनका उल्लेख उक्त पंजीकृत रेशो अनुबंध लेख

में किया गया है । उक्त पंजीकृत रेशो अनुबंध लेख में महिमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड एवं संप्रवर्तक के मध्य आपसी सहमति से अपने अपने हिस्से वाले रो-हाउसो का उल्लेख किया गया था, जिसमें यह तय हुआ था, कि दोनो पक्ष अपने अपने हिस्से में आये रो-हाउसो का विक्रय स्वतंत्र रूप से करेंगे व विक्रय प्रतिफल की राशि भी अपने अपने रो हाउस की स्वयं प्राप्त करेंगे, सम्भावित क्रेताओं के हित में निष्पादित होने वाले विक्रय संबंधी आवश्यक दस्तावेज विक्रय पत्र आदि भी महिमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड एवं संप्रवर्तक अपने अपने हिस्से के अपने अकेले के हस्ताक्षरो से निष्पादित करेंगे, जिसमें दुसरे पक्ष की पूर्ण सहमति पंजीकृत रेशो अनुबंधानुसार मान्य रहेगी ।

आ. उक्त भूमि भवन (वाणिज्यिक/आवासीय/अन्य कोई प्रयोजन) के प्रयोजन के लिए वहुमंजली अपार्टमेंट भवन और (परियोजना के किसी अन्य भाग को प्रविष्ट करें) को मिलाकर एक परियोजना के रूप में चिन्हित है तथा उक्त परियोजना Elite-27 परियोजना' के नाम से जानी जाएगी ।

परंतु जहां भूमि किसी संस्थागत विकास के लिए चिन्हित है वह उन्हीं प्रयोजनों के लिए प्रयोग की जाएगी तथा कोई वाणिज्यिक /आवासीय परियोजना को अनुज्ञात नहीं किया जाएगा जवतक कि वह सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजना का भाग न हो।

इ. संप्रवर्तक इस अनुवंध को निष्पादित करने के लिए पूर्णत: सक्षम है तथा उक्त भूमि जिस पर परियोजना का सन्निर्माण किया जाना है, के संबंध में संप्रवर्तक के अधिकार, हक तथा हितों से संबंधित समस्त विधिक औपचारिकताएं पूर्ण कर ली गई हैं ।

ई. .... (कृपया सक्षम प्राधिकारी का नाम प्रविष्ट करें) ने अनुमोदन दिनांक .... पंजीकरण संख्या .... द्वारा परियोजना का विकास करने के लिए प्रारंभ प्रमाण पत्र प्रदान किया है ।

उ. संप्रवर्तक ने .... (कृपया सक्षम प्राधिकारी का नाम प्रविष्ट करें) परियोजना के लिए तथा यथस्थिति अपार्टमेंट, भू-खण्ड या भवन के लिए अंतिम ले आउट योजना स्वीकृत योजना, विशिष्टीकरण तथा अनुमोदन प्राप्त कर लिया है। संप्रवर्तक सहमत है तथा वचन देता है कि अधिनियम की धारा 14 तथा अन्य लागू विधियों के कठोर पालन में के सिवाय इन अनमोदित योजनाओं में कोई परिवर्तन नहीं करेगा ।

ऊ. संप्रवर्तक ने (स्थान) .... पंजीकरण संख्या .... के अधीन (संघ/राज्य क्षेत्र का नाम) .... भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण के साथ अधिनियम के अपवंधों के अधीन परियोजना का पंजीकरण किया है ।

ए. आवंटिती ने आवेदन क्रमांक .... दिनांक .... द्वारा परियोजना में एक अपार्टमेंट के लिए आवेदन किया है तथा टावर / खण्ड / भवन क्रमांक .... जिसका कारपेट एरिया .... वर्गफीट है लागू विधि के अधीन यथा अनुज्ञेय .... (कृपया गैराज/अच्छादित पार्किंग की अवस्थिति प्रविष्ट करें)तथा कॉमन एरिया अधिनियम की धारा 2 के खण्ड (ण) के अधीन यथापरिभाषित, में अनुपातत: हिस्से सहित गैराज/अच्छादित पार्किंग क्रमांक .... माप............... वर्गफीट .... आवंटित किया है ।

अथवा

आवंटिती ने आवेदन क्रमांक .... दिनांक .... द्वारा परियोजना में एक भू-खण्ड के लिए आवेदन किया है तथा भू-खण्ड क्रमांक .... जिसका क्षेत्रफल ….............. वर्गफीट है लागू विधि क अधीन यथाअनुज्ञेय .... (कृपया गैराज/अच्छादित पार्किंग की अवस्थिति प्रविष्ट करें) (यदि लागू हो) तथा कॉमन एरिया, अधिनियम की धारा 2 के खण्ड (ण) के अधीन यथापरिभाषित, में अनुपातत: हिस्सा आवंटित किया है ।

(इसमें इसके पश्चात् अनुसूची अ में ज्यादा विस्तृत रूप से वर्णित भू-खण्ड के रूप में निर्दिष्ट है ।

ऐ. पक्षों ने इस अनुवंध में वर्णित समस्त निर्वंधन तथा शर्तें पढ़ ली है तथा इसमें विस्तृत किए गए पारस्परिक अधिकार एवं दायित्व समझ लिए हैं ।

ओ. .... (कृपया अतिरिक्त विवरण / विस्तार प्रविष्ट करें)

औ. पक्ष एतद्द्वारा पुष्टि करते हैं कि वे परियोजना को लागू समस्त विधियों, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं आदि के पूर्ण ज्ञान के साथ इस अनुवंध पर हस्ताक्षर कर रहे है ।

अं. पक्ष इस अनुवंध में समाविष्ट समस्त निर्वंधन तथा शर्तें एवं पूर्वापेक्षाओं का ईमानदारी से एक दूसरे का पुष्टिकरण, अभ्यावेदनों तथा अश्वासनों पर आश्रित रहते हुए पालन करेंगे तथा समस्त विधियां इसमें इसके पश्चात् प्रवृत्त होने वाले निर्वंधनों तथा शर्तों पर इस अनुवंध के निष्पादन हेतु इच्छुक है ।

अ: इस अनुवंध में वर्णित निर्वंधन तथा शर्तें तथा पक्षों द्वारा उनके बीच पारस्परिक सहमति के अनुसार संप्रवर्तक एतद्द्वारा विक्रय हेतु सहमत हैं तथा आवंटिती एतद्द्वारा .... (अपार्टमेंट/भू-खण्ड) तथा पैरा ए में यथा विनिर्दिष्ट गैराज/ अच्छादित पार्किंग (यदि लागू हो) को क्रय करने हेतु सहमत है ।

अतएव इसमें समाविष्ट पारस्परिक अभ्यावेदनों, समाझौतों, आश्वासनों, वचनों तथा अनुवंधों तथा अन्य मूल्यवान प्रतिफलों के विचारण में पक्ष निम्नानुसार सहमत है :-

1.निर्वंधन.-

1.1 इस अनुवंध में यथा वर्णित निर्वंधन तथा शर्तो के अध्यधीन रहते हुए संप्रवर्तक आवंटिती को विक्रय करने के लिए सहमत है, आवंटिती एतद्द्वारा पैरा ए में यथा विनिर्दिष्ट (अपार्टमेंट/भू-खण्ड) खरीदने के लिए सहमत है ।

1.2 कारपेट एरिया पर आधारित (अपार्टमेंट/भू-खण्ड) के लिए कुल मूल्य रूपये .... (शब्दों में) है । (कृपया प्रथक करें और विवरण दें)

खण्ड /भवन/टावर क्रमांक................ प्रति वर्गफुट अपार्टमेंट की कीमत अपार्टमेंट .... प्रकार............. मंजिल...................... कुल कीमत (रूपये में) राशि के हिस्से प्रदान करें जैसे कि अपार्टमेंट की कीमत, अखण्डित वालकनी या वरामदा क्षेत्रफल की लागत, खुली छत क्षेत्रफल की लागत, कॉमन एरिया, अधिमान्य अवस्थिति प्रभार, कर , अनुरक्षण प्रभार, पैरा 11 के अनुसार, यदि लागू हो, की आनुपातिक लागत

(और यदि/यथा लागू हों)

गैराज/अच्छादित पार्किंग 1 1 के लिए मूल्य

गैराज/अच्छादित पार्किंग 2 2 के लिए मूल्य

अथवा

भू-खण्ड क्रमांक............ प्रति वर्गफुट

भू-खण्ड की दर प्रकार.......................

कुल मूल्य (रूपये में)

'रकम का अवशिष्ट बताइए जैसे कि भू-खंड का मूल्य, सम्मिलित क्षेत्र की अनुमानित लागत, पैरा 11 के अनुसार संधारण प्रभार आदि, यदि लागू हों ।

और

गैरेज/कवर्ड पार्किंग-1 एक के लिए मूल्य

गैरेज/कवर्ड पार्किंग-2 एक के लिए मूल्य

कुल मूल्य रूपये में

स्पष्टीकरण :

(एक) उपरोक्त कुल मूल्य में भूखण्ड के मद्दे सम्प्रवर्तक को संदत्त बुकिंग रकम सम्मिलित है .

(दो) उपरोक्त कुल कीमत में आवंटियों को अपार्टमेंट/भूखंड का आधिपत्य देने की दिनांक तक का कर सम्मिलित है (जिसमें सम्प्रवर्तक द्वारा वेट कर, सेवा कर और उप कर या किसी प्रकार का कर जिसे सम्प्रवर्तक द्वारा प्रोजेक्ट के सन्निर्माण के संबंध में उद्ग्रहणीय हो सकेगा । परंतु करों में परिवर्तन/उपांतरण की दशा में, सम्प्रवर्तक को आबंटिती द्वारा देय पश्चातवर्ती रकमऐसे परिवर्तन/उपांतरणके आधारपर बढ़ाई/कम की जा सकेगी । परंतु यह और भी कि प्राधिकरण के साथ पंजीयन के अनुसार प्रोजेक्ट की पूर्णता की दिनांक के अवसान होने के पश्चात करों में यदि कोई वृद्धि होती है जिसमें अधिनियम के अनुसार प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट को पंजीयन का विस्तार सम्मिलित होगा तो उसे आवंटिती पर प्रभार्य नहीं किया जाएगा ।

(तीन) सम्प्रवर्तक पाक्षिक रूप से आवंटिती को उपरोक्त (एक) में कथित देय रकम की लिखित में सूचना देगा और आबंटिती सम्प्रवर्तक द्वारा मांगा गया भुगतान उसमें विनिर्दिष्ट समय और रीति में करेगा । इसके अतिरिक्त सम्प्रवर्तक आबंटिती को संदत्त या मांगे गए करों को ब्यौरे अधिनियमों, नियमों, अधिूसचनाओं के साथ उन दिनांक से जिनसे ऐसे कर उद्ग्रहण अधिरोपित या प्रभावी किए गए है ।

(चार) अपार्टमेंट/भूखंड की कुल मूल्य में भूमि के मूल्य, अपार्टमेंट का निर्माण हीं नहीं बल्कि सम्मिलित क्षेत्र, आंतरिक विकास प्रभार, बाहरी विकास प्रभार, कर विद्युत वायरिंग उपलब्ध कराने की लागत, अपार्टमेंट में विद्युत लाइन जोड़ने, लिफ्ट, पानी की लाईन और प्लंबिंग, रंग से पुताई, मार्बल, टाइल्स, दरवाजे, खिड़कियां, अग्नि खोज और अग्निशमन यंत्र, पैरा 11 के अनुसार संधारण व्यय तथा इसमें ऐसी अन्य सुविधाओं, प्रसुविधाओं और विनिर्देशें को उपलब्ध कराने की लागत सम्मिलित हैं, जिन्हें अपार्टमेंट/भूखंड और प्रोजेक्ट में उपलब्ध किया जाना है ।

1.3 कुल कीमत वृद्धित स्वतंत्र है, सिवाय उन वृद्धियों के, जिन्हे आबंटी सक्षम प्राधिकारी को देय विकास प्रभार और/या ऐसे प्रभारों में कोई अन्य वृद्धि जिसे समय समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित किया जाए, के कारण जिन्हें आबंटिती एतद द्वारा भुगतान के लिए सहमत है । सम्प्रवर्तक वचनबद्ध और सहमत होता है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित विकास प्रभार/लागत/प्रभार में वृद्धि कि लिए आबंटिती से माग करते समय, सम्प्रवर्तक आबंटिती को जारी किए जा रहे माग पत्र के साथ उस संबंध में उक्त अधिसूचना/आदेश/नियम/विनियम को संलग्नकरेगा जो पश्चातवर्ती भुगतान पर ही प्रयोज्य होगा ।

परंतु यदि प्राधिकरण में किए गए पंजीयन के अनुसार प्रोजेक्ट की पूर्णता की अधिसूचित दिनांक के अवसान के पश्चात किसीविकास प्रभार में नया अधिरोपण या वृद्धि होती है, जिसमें पंजीयन का विस्तार, यदि कोई हो जिसे अधिनियम के अनुसार प्रािधकरण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट को प्रदान किया गया है, सम्मिलित होगा, तो उसे आबंटियों पर प्रभारित नहीं किया जाएगा ।

1.4 आबंटिती, अनुसूची ग (भुगतान योजना) में उल्लिखित भुगतान योजना के अनुसार भुगतान करेगा ।

1.5 सम्प्रवर्तक अपने विवेकाधिकार से, आबंटिती द्वारा देय किश्तों के शीघ्र भुगतान पर ----- प्रतिवर्ष की दर से ऐसे शीघ्र भुगतान पर उस अवधि के लिए रिबेट देगा जिसके द्वारा क्रमश: किश्त समय से पहले दी गई है । रिबेट और रिबेट की ऐसी दर को यदि सम्प्रवर्तक द्वारा आबंटिती को एक बार प्रदान कर दिया गया है तो अनुज्ञात करने के उपबंध किसी पुनर्विलोकन/प्रत्याहरण के अध्यधीन नहीं होंगे ।

1.6 इस बात की सहमति है कि सम्प्रवर्तक, अधिनियम के उपबंधो के अनुसार आबंटिती की लिखित अनुमति के बिना यथास्थिति अर्पाटमेंट भू-खंड या भवन के संबध में अनुसूची घ और अनुसूची ड. (जो कि विज्ञापन, विवरण पत्रिका आदि के अनुरूप होंगे जिसके कि आधार पर विक्रय होता है) में वर्णित अनुमति योजना, अभिन्यास योजना और विर्निदेशन तथा फिक्सचर, फिटिंग और प्रसुविधाओं की प्रकृति की कोई परिवर्धन और परिवर्तन नहीं करेगा ।

1.7 (किसी अपार्टमेंट के मामले में प्रयोज्य) सम्प्रवर्तक उस अंतिम कारपेट क्षेत्र जो भवन के सन्निर्माण के पश्चात् पूर्ण है, आबंटी को आबंटित किया गया है और कारपेट क्षेत्र में किसी परिवर्तन, यदि कोई हो, को देते हुए, सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदान किए गए अधिभोग प्रमाण पत्र की पुष्टि करेगा कारपेट क्षेत्र की कुल कीमत सम्प्रवर्तक द्वारा पुष्टि पर पुन: संगणित की जाएगी। यदि कारपेट क्षेत्र में कमी है तब सम्प्रवर्तक नियमों विहित दर पर वार्षिक ब्याज के साथ 45 दिनों के भीतर आबंटिती द्वारा संदत्त आधिक्य धन वापस करेगा । यदि कारपेट क्षेत्र में वृद्धि होती है जो कि आबंटिती को आबंटित अपार्टमेंट के कारपेट

क्षेत्र से 3 प्रतिशत अनधिक है तो सम्प्रवर्तक अनुसूची ग में यथा उपबंधित भुगतान योजना के अगले माइल स्टोन के अनुसार आबंटिती से मांग कर सकेगा । ये समस्त धनीय समायोजन इस अनुबंध के पैरा 1.2 में यथा सहमत उसी दर प्रति वर्ग फिट से किया जाएगा ।

1.8 पैरा 9.3 के अध्यधीन रहते हुए सम्प्रवर्तक सहमत है और अभिस्वीकृति देता है कि आबंटिती को अपार्टमेंट/भूखंड पर नीचे यथा उल्लिखित अधिकार होंगे :

(एक) आबंटिती के पास अपार्टमेंट/भू-खंड का अनन्यत: स्वामित्व होगा,

(दो) आबंटिती के पास सम्मिलित क्षेत्र मे अविभाजित आनुपातिक अंश भी होगा चूंकि सम्मिलित क्षेत्र में आबटिती का अंश/हित अविभाजित होता है तथा इसे विभाजित या पृथक नहीं किया जा सकता है इसलिए आबंटी अन्य अधिभोगियों, संधारण स्टाफ आदि के साथ उन्हें असुविधा पहुंचाए बिना सम्मिलित क्षेत्र का उपयोग करेगा । यहां यह स्पष्ट कर दिया जाता है कि सम्प्रवर्तक, अधिनियम में यथा उपवबंधित सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र सम्यक रूप से प्राप्त करने के पश्चात आबंटियों की एसोसिएशन को सम्मिलित क्षेत्रों को सुपुर्द कर देगा ।

(तीन) अपार्टमेंट/भूखंड के मूल्य की संगणनामें सम्मिलित है भूमि के मूल्य की वसूली, अपार्टमेंट का ही नहीं बल्कि सम्मिलित क्षेत्र का निर्माण, आंतरिक विकास प्रभार, बाहरी विकास प्रभार, कर अपार्टमेंट में विद्युत वायरिंग, विद्युत संयोजन करने का मूल्य, संयुक्त क्षेत्र में लिफ्ट, वाटर लाइन, अग्नि खोज एवं अग्नि शमन उपस्कर, पैरा 11 के अनुसार संधारण प्रभार और इसमें अन्य सुविधाएं और प्रसुविधाएं उपलब्ध कराने का व्यय सम्मिलित है ।

(चार) आबंटिती को यथास्थिति प्रोजेक्ट या उसके भूखंड/अपार्टमेंट के विकास की प्रगति के अवलोकन के लिए प्रोजेक्ट साइट पर भ्रमण करने का अधिकार होगा ।

1.9 यह स्पष्ट कर दिया जाता है कि सम्प्रवर्तक और आबंटिती सहमत हैं कि गैरेज/कवर्ड पार्किंग के साथ अपार्टमेंट/भूखंड को समस्त प्रयोजनो के लिए एकल अविभाज्य इकाई समझा जाएगा । यह सहमति है कि यह प्रोजेक्ट स्वतंत्र और स्वयं में अंतर्विष्ट प्रोजेक्ट है जो उक्त भूमि को आच्छादित कर रहा है तथा किसी अन्य प्रोजेक्ट या जोन का भार नहीं है तथा आबंटिती के प्रलाभ के लिये अधोसंरचना के एकीकरण के प्रयोजन के सिवाय किसी अन्य प्रोजेक्ट में उसकी परिसीमा के साथ उसका भाग नहीं होगा या जुड़ा हुआ नहीं रहेगा या संयुक्त नहीं रहेगा । यह स्पष्ट कर दिया जाता है कि प्रोजेक्ट की सुविधाएं और प्रसुविधाएं प्रोजेक्ट के आबंटियों के उपयोग और उपभोग के लिए ही रहेगी ।

1.10 सम्प्रवर्तक आबंटियों को अपार्टमेंट का भौतिक आधिपत्य अंतरित करने के पूर्व ऐसी समस्त आउटगोईंग के संदाय के लिये सहमत है (जिसमें भूमि मूल्य, ग्राउण्ड रेंट, नगरपालिक या अन्य स्थानीय कर, जल या विद्युत के प्रभार, संधारण प्रभार सम्मिलित है तथा जिसमें बंधक पर बंधक ऋण और ब्याज या अन्य विलंगम तथा ऐसे अन्य दायित्व जो सक्षम प्राधिकारियों, बैंक और वित्तीय संस्थाओं को जो प्रोजेक्ट से संबंधित है, देय सम्मिलित है। यदि सम्प्रवर्तक आबंटिती से उसके द्वारा संग्रहीत किए गए कोई आइटगोईंग या कोई दायित्व बंधक ऋण और उस पर ब्याज, आबंटिती को अपार्टमेंट का अंतरण करने के पूर्व उत्थान करने में असफल रहता है तो सम्प्रवर्तक संपत्ति के अंतरण के पश्चात भी प्राधिकारी या उस व्यक्ति को जिसे वे देय है ऐसी आउट और पेनल चार्ज का दायी होने के लिये सहमत है ।

1.11 आबंटिती ने रूपये .... की राशि आवेदन के समय अपार्टमेंट/भूखंड के कुल मूल्य के मद्दे भागत: भुगतान बुकिंग राशि के रूप में जमा कर दिया है जिसकी पावती एतद द्वारा सम्प्रवर्तक अभिस्वीकृत करता है और आबंटिती एतद द्वारा अनुसूची ग में भुगतान योजना में विहित रीति में समय सीमा के भीतर अपार्टमेंट/भूखंड का शेष मूल्य प्रदान करने के लिये सहमत हे । परंतु यदि आबंटिती किसी ऐसी रकम के मद्दे जो कि देय है, भुगतान में विलंब करता है तो वह नियमों में विहित दर पर ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा ।

2. भुगतान का तरीका :

अनुबंध की शर्तो के अध्यधीन रहते हुए और सम्प्रवर्तक सन्निर्माण माइल स्टोन का पालन करते हुए आबंटिती समस्त भुगतान को .... के पक्ष में अकाउन्टपेई चेक, डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स चेक या आन लाईन भुगतान (यथाप्रयोज्य) के माध्यम से भुगतान योजना अनुसूची ग में यथा उल्लेखित समय के भीतर सम्प्रवर्तक की लिखित मांग पर समस्त भुगतान करेगा ।

3.प्रेषण से संबंधित विधियों का अनुपालन :-

3.1आबंटिती यदि भारत के बाहर निवास करता है तो वह विदेशी विनिमय प्रबंधन अधिनियम, 1999, भारतीय रिजर्ब बैंक अधिनियम, 1934 और उनके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधें के अधीन या उलनके अधीन बनाए गए किसी कानूनी संशोधनों, उपांतरणों और अन्य प्रयोज्य विधियों जिनमें भारत में भुगबतान का प्रेषण, अचल सम्पत्ति के अर्जन/विक्रय/अंतरण सम्मिलित है, में यथाअधिकथित आवश्यक औपचारिकताओं का पालन करने के लिए स्वयं उत्तरदायी होगा और सम्प्रवर्तक को ऐसी अनुमति या अनुमोदन उपलब्ध कराएगा जिससे सम्प्रवर्तक इस अनुबंध के अधीन अपनी बाध्यताओं को पूरा करने में सफल हो । कोई प्रतिदाय, प्रतिभूति का अंतरण यदि अनुबंध के अर्थ में या विदेशी विनिमय प्रबंधन अधिनियम, 1999 या उसकी संविधि अधिनियमितियों या संशोधन और भारतीय रिजर्व बैंक या किसी प्रयोज्य विधि के नियम या विनियम में उपबंधित है तो उसे किया किया जाएगा । आबंटिती इस बात को समझता है और सहमत है कि भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी किए गए दिशा निर्देशों का पालन करने मे ंअसफल रहने की दशा में वह विदेशी विनिमय प्रबंधन अधिनियम, 1999 या समय समय पर संशोधित किसी अन्य प्रयोज्य विधि के अधीन किसी कार्यवाई के लिये दायी होगा ।

3.2 सम्प्रवर्तक का पैरा 3.1 में विनिर्दिष्ट मामलों के संबंध में कोई उत्तरदायित्व नहीं है । आबंटिती, सम्प्रवर्तक को इस संबंध में पूर्णत: क्षतिपूर्तित या नुकसान रहित रखेगा । जब कभी आबंटिती की निवासीय प्रास्थिति में इस अनुबंध पर हस्ताक्षर करने के पश्चात कोई परिवर्तन होता है तो आबंटिती का उत्तरदायित्व होगा कि वह लिखित में सम्प्रवर्तक को तुरंत सूचित करे और प्रयोज्य विधियों के अधीन यदि कोई आवश्यक औपचारिकताएं हैं तो उन्हें पूर्ण करे । सम्प्रवर्तक किसी तृतीय पक्षकार की ओर से भुगतान/प्रेषण करने के मद्दे उत्तरदायी नहीं होगा और ऐसे तृतीय पक्षकार को किसी भी रूप में इसमें आवंटित अपार्टमेंट के आवेदन/आबंटन में कोई अधिकार नहीं होगा और सम्प्रवर्तक द्वारा जारी की जा रही भुगतान पावती में भी कोई अधिकार नहीं होगा ।

4. भुगतान का समायोजन/विनियोजन :

आबटिती उसके नाम के अपार्टमेंट/भूखंड के विरूद्व विधिपूर्ण शोध्यों के विरूद्व शोध्य के अधीन उसके द्वारा किए गए समस्त भुगतानाएं को समायोजित विनियोजित करने के लिए सम्प्रवर्तक को प्राधिकृत करता है और आबंटिती किसी अन्य रीति में उसके भुगतान को सम्प्रवर्तक से आपत्ति/मांग निर्देश न देने का वचन देता है ।

5. समय सार है :सम्प्रवर्तक प्राधिकारी के साथ परियोजना के पंजीयन के समय यथा प्रकटित प्रोजेक्ट को पूर्ण करने के लिये, आबंटिती को अपार्टमेंट/भूखंड और यथासिति आबंटियों की एसोसिएशन या सक्षम प्राधिकारी को संयुक्त क्षेत्र सौंपते समय समय अनुसूची का पालन करेगा ।

6. प्रोजेक्ट/अपार्टमेंट का सन्निर्माण :
आबंटिती ने अपार्टमेंट/भूखंड का प्रस्तावित अभिन्यास योजना, विर्निदेशन, प्रसविधाएं और सुविधाओं को देख लिया है तथा फ्लोर प्लान, भुगतान योजना और विर्निदेशन प्रसुविधाओं और इस अनुबंध के साथ संलग्न सुविधाओं जो कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित कर दी गई है उन्हें स्वीकार करता है । सम्प्रवर्तक उक्त अभिन्यास योजना, फ्लोर प्लान और विर्निदेशन प्रसुविधाओं और सुविधाओं के अनुसार परियोजना का विकास करेगा । इस अनुबंध की श्शर्तों के अध्यधीन रहते हुए सम्प्रवर्तक सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित ऐसी योजना का कठोरता से पालन करने का वचन देता है और राज्य की सुसंगत विधि द्वारा उपबंधित उप विधियों, एफ0ए0.आर0 और सघनता मानदंडों का पालन करेगा तथा उसके पा ऐसी योजना में कोई परिवर्तन/परिवर्धन/उपांतरण का विकल्प नहींं रहेगा सिवाय अधिनियम के अधीन उपबंधित रीति के और सम्प्रवर्तक द्वारा इस शर्त का उल्लंघन करना इस अनुबंध का तात्विक उल्लंघन माना जाएगा ।

7.अपार्टमेंट/भूखंड का आधिपत्य :

7.1 उक्त अपार्टमेंट/भूखंड के आधिपत्य के लिये अनुसूची :

सम्प्रवर्तक इस बात से सहमत है और समझता है कि आबंटियों को अपार्टमेंट/भूखंड और आबंटियों की संस्था या सक्षम प्राधिकारी को आधिपत्य का समय पर प्रदान किया जाना अनुबंध का सार ही सम्प्रवर्तक विश्वास दिलाता है कि वह .... को स्थान में प्रोजेक्ट की समस्त विनिर्दिष्टयों, प्रसुविधाओं और सुविधाओं के साथ तैयार और पूर्ण संयुक्त क्षेत्र के साथ अपार्टमेंट/भूखंड के आधिपत्य के परिदान के समय में विस्तार प्राप्त करने का हकदार होगा । परंतु ऐसी अपरिहार्य कारणों की शर्ते ऐसी प्रकृति की नहीं है जिससे संविदा क्रियान्वित करना असंभव हो । आबंटिती सहमत और पुष्टि करता है कि यदि अपरिहार्य कारणों की स्थिति के कारण प्रोजेक्ट को क्रियान्वित करना सम्प्रवर्तक के लिए असंभव हो गया है तब उसका आबंटन समाप्त माना जाएगा और सम्प्रवर्तक आबंटिती को उस दिनांक से 60 दिन के भीतर सम्प्रवर्तक द्वारा प्राप्त संपूर्ण राशिसम्प्रवर्तक को प्रतिदाय करेगा । सम्प्रवर्तक, आबंटिती को ऐसी समाप्ति के 30 दिन पूर्व ऐसी समाप्ति के बारे में आबंटिती को सूचित करेगा । आबंटिती द्वारा संदत्त धन को प्रतिदाय के पश्चात आबंटिती सहमत है कि उस सम्प्रवर्तक के विरूद्ध कोई दावा या अधिकार नहीं होगा और सम्प्रवर्तक को इस अधिनियम के अधीन उसकी बाध्यताओं और दायित्वों से उन्मुक्त किया जाएगा ।

7.2 आधिपत्य लेने की प्रक्रिया : सक्षम प्राधिकारी से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने पर सम्प्रवर्तक अपार्टमेंट/भूखंड का कब्जा लिखित में अधिभोग प्रमाण पत्र के जारी होने की दिनांक से 2 माह के भीतर आबंटिती को इस अनुबंध की शर्तो के अनुसार लेने के लिए प्रस्तावित करेगा । परंतु स्थानीय विधि के अभाव में आबंटिती के पक्ष में हस्तांतरण विलेख, अधिभोग प्रमाण पत्र के जारी होने की दिनांक से 3 माह के भीतर सम्प्रवर्तक द्वारा निष्पादित किया जाएगा । सम्प्रवर्तक उसकी ओर से किसी भी उपबंधों, औपचारिकताओं, दस्तावेजीकरण की पूर्ति करने में असफल रहने की दशा में आबंटिती को क्षतिपूर्ति हेतु सहमत होकर वचन देता है । आबंटिती आधिपत्य लेने के पश्चात यथास्थिति सम्प्रवर्तक/आबंटियों की एसोसिएशन द्वारा यथाअवधारित संधारण प्रभार का भुगतान करने के लिये सहमत है । सम्प्रवर्तक यथास्थिति अपार्टमेंट/भूखंड का अधिभोग प्रमाण पत्र आबंटिती को उसके हस्तांतरण के समय सौंपेगा ।

7.3 अपार्टमेंट/भूखंड का आधिपत्य प्राप्त करने में आबंटिती की असफलता :

पैरा 7.2 के अनुसार सम्प्रवर्तक से लिखित सूचना प्राप्त होने पर आबंटिती आवश्यक क्षतिपूर्ति, वचनबद्धता और ऐसे अन्य दस्तावेज जैसा कि इस अनुबंध में विहित किया जाए, निष्पादित करते हुए सम्प्रवर्तक से अपार्टमेंट/भूखंड का आधिपत्य प्राप्त करेगा और सम्प्रवर्तक, अपार्टमेंट/भूखंड का आधिपत्य आबंटिती को देगा। यदि पैरा 7.2 में उपबंधित समय के भीतर आबंटिती आधिपत्य लेने में असफल रहता है तो ऐसा आबंटी पेरा 7.2 में यथाविर्निदिष्ट संधारण प्रभार के भुगतान का दायी होगा ।

7.4 आबंटी द्वारा आधिपत्य :

अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने और अपार्टमेंट/भूखंड का भौतिक आधिपत्य आबंटी को सौंपने के पश्चात सम्प्रवर्तक का यह उत्तरदायित्व होगा कि वह समस्त आवश्यक दस्तावेज और योजनाएं जिसमें सम्मिलित क्षेत्र सम्मिलित है यथा स्थिति आबटियों की सभा या सक्षम प्राधिकारी को सौंपे ।

7.5 आबंटिती द्वारा रद्दकरण : आबंटी को अधिनियम में यथा उपबंधित प्रोजेक्ट में उसके आबंटन को रद्द/प्रत्याहरण का अधिकार होगा ।

परंतु जहां आबंटी, सम्प्रवर्तक के बिना दोष के प्रोजेक्ट को निरस्त करने या अलग हो जाने का प्रस्ताव करता है वहां अपार्टमेंट/भूखंड, आबंटन के लिए संदत्त बुकिंग राशि को जप्त करने का हकदार होगा । आबंटी द्वारा संदत्त धन की शेष राशि सम्प्रवर्तक द्वारा ऐसेा रद्दकरण के 60 दिवस के भीतर आबंटी को वापस कर दी जाएगी ।

7.6 क्षतिपूर्ति : सम्प्रवर्तक, उस भूमि के जिस पर प्रोजेक्ट विकसित किया जा रहा है या विकसित किया जा चुका है, त्रुटिपूर्ण हक के कारण आबंटिती को कारित किसी हानि की आबंटी अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति में क्षतिपूर्ति करेगा और इस उपबंध के अधीन ब्याज और प्रतिकर तत्समय प्रवृत्त्त किसीविधि के अधीन उपबंधित परिसीमाओं द्वारा प्रतिबंधित नहीं होगा। किसी अपरिहार्य घटना के घटित होने के सिवाय, यदि सम्प्रवर्तक (एक) पैरा 7.1 में विनिर्दिष्ट दिनांक तक इस अनुबंध

की शर्तों के अनुसार सम्यक रूप से पूर्ण या (दो) अधिनियम के अधीन पंजीयन के निलंबन या विखंडन के कारण या किसी अन्य कारण से विकासकर्ता के रूप में उसका व्यवस्थापन अनिरंतरता के कारण अपार्टमेंट/भूखंड का आधिपत्य देने में असफल रहता है तो सम्प्रवर्तक, आबंटी की मांग पर दायी होगा यदि आबंटी प्रोजेक्ट से प्रतिसंहारित होना चाहता है ।

परंतु जहां यदि आबंटिती प्रोजेक्ट से प्रत्याहृत नहीं होना चाहता है तो सम्प्रवर्तक, आबंटी को विलम्ब के प्रत्येक माह के लिए अपार्टमेंट/भूखंड का आधिपत्य सौंपने तक नियमों में विहित दर पर ब्याज देगा जिसे सम्प्रवर्तक द्वारा उसके शोध्य होने की दिनांक से 45 दिवस के भीतर आबंटी को देगा ।

8. सम्प्रवर्तक का व्यपदेशन और वारंटी :सम्प्रवर्तक एतद्द्वारा आबंटी को निम्नानुसार व्यपदेशन और वारंटी देता है :-

(एक) सम्प्रवर्तक के पास उक्त भूमि के संबंध में पूर्ण, स्पष्ट और मार्केटेबल हक उक्त भूमि पर विकास करने का अपेक्षित अधिकार और प्रोजेक्ट के लिए भूमि का पूर्ण, वास्तविक और भौतिक एव विधिक आधिपत्य ।

(दो) सम्प्रवर्तक के पास विधिपूर्ण अधिकार और प्रोजेक्ट का विकास करने के लिए सक्षम अधिकारियों से अपेक्षित अनुमोदन है,

(तीन) उक्त भूमि या प्रोजेक्ट पर कोई विलंगम नहीं है । यदि भूमि पर कोई विलंगम है तो ऐसे विलंगम के ब्यौरे उपलब्ध करें जिसमें ऐसी भूमि पर या उसपर कोई अधिकार, हक, हित और पक्षकार का नाम सम्मिलित हो ।

(चार) उक्त भूमि, प्रोजेक्ट या अपार्टमेंट/भूखंड के संबंध में किसी विधि के न्यायालय या प्राधिकारी के समक्ष कोई मुकदमेबाजी लंबित नहीं है ।

(पांच) प्रोजेक्ट उक्त भूमि और अपार्टमेंट /भूखंड के संबंध में सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किए गए समस्त अनुमोदनों, अनुज्ञप्ति और अनुज्ञा पत्र विधिमान्य और अस्तित्व युक्त हैं तथा उन्हें, विधि की सम्यक प्रक्रिया का अनुसरण कर प्राप्त किया गया है। इसके अलावा, सम्प्रवर्तक प्रोजेक्ट के संबंध में समस्त प्रयोज्य विधियों का सदैव पालन करेगा ।

(छह) सम्प्रवर्तक को अनुबंध निष्पादित करने का अधिकार है तथा उसने कोई कृत्य या बात के निर्वहन में चूक नहीं की है, जिसके द्वारा इसमें सृजित आबंटी के अधिकार, हक और हित प्रतिकूलत: प्रभावित होते हों ।

(सात) सम्प्रवर्तक ने उक्त भूमि जिसमें प्रोजेक्ट और उक्त अपार्टमेंट/भूखंड सम्मिलित है, के संबंध में किसी व्यक्ति या पक्षकार के साथ विक्रय अनुबंध और/या विकास अनुबंध या किसी अन्य प्रकार का अनुबंध निष्पादित नहीं किया है जिससे कि किसी भी रीति में इस अनुबंध के अधीन आबंटी के अधिकार प्रभावित होंगे ।

(आठ) सम्प्रवर्तक इस बात की पुष्टि करता है कि सम्प्रवर्तक उक्त अपार्टमेंट/भूखंड को आबंटी को किसी भी रूप में विक्रीत करने के लिए निर्बंधित नहीं है ।

(नौ) सम्प्रवर्तक हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के समय आबंटी को अपार्टमेंट/भूखंड का यथास्थिति विधिपूर्ण, रिक्त, शांतिपूर्ण और भौतिक आधिपत्य सौंपेगा ।

(दस) अधिसूचित सम्पत्ति, हिन्दू अविभक्त परिवार की विषय वस्तु नहीं है और उसके किसी भी भाग पर किसी अवयस्क का स्वामित्व नहीं है और/या किसी भी अवयस्क का अधिसूचित सम्पत्ति पर कोई अधिकार, हक और दावा नहीं है ।

(ग्यारह) सम्प्रवर्तक, उक्त परियोजना के संबंध में सक्षम प्राधिकारी को देय समस्त शासकीय शोध्यों, दरों, प्रभारों और करों तथा अन्य धन, उद्ग्रहण, प्रीमियम, नुकसानी और/या शास्तियों एवं अन्य आउटगोईंग, जो किसी भी प्रकार की हो का यथा स्थिति पूर्णता प्रमाण पत्र के जारी होने तक और संयुक्त क्षेत्र के साथ (समस्त विनिदेशनो, प्रसुविधाओं और सुविधाओं) यथास्थिति अपार्टमेंट/भू-खंड या भवन का अधिपत्य आबंटी को या आबंटियो की संस्था को या सक्षम प्राधिकारी को सौंपे जाने तक संदत्त कर दिया है और संदाय जारी रखेगा ।

(बारह) उक्त भूमि और/या प्रोजेक्ट के संबंध में सम्प्रवर्तक द्वारा शासन या कोई अन्य स्थानीय निकाय या कोई विधायी अधिनियमिति, शासकीय अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना, (उक्त सम्पत्ति के अर्जन या पुन:अर्जन के लिये कोई नोटिस सम्मिलित है) नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है और न ही सम्प्रवर्तक द्वारा नोटिस दिया गया है ।

9. त्रुटि की घटना और परिणाम :

9.1 सम्प्रवर्तक अपरिहार्य कारणों के खण्ड के अध्यधीन रहते हुए त्रुटि की एक श्शर्त के अधीन निम्नलिखित दशाओं पर विचार करेगा :

(एक) सम्प्रवर्तक, पैरा 7.1 में विनिर्दिष्ट समय सीमा के भीतर आबंटी को अपार्टमेंट/भूखंड का प्रवेश के लिए तैयार आधिपत्य उपलब्ध कराने में असफल रहता है या प्राधिकारी के साथ परियोजना के पंजीयन के समय प्रकटित नियत समय के भीतर प्रोजेक्ट को पूर्ण करने में असफल रहता है। इस पैरा के प्रयोजन के लिये प्रवेश के लिये तैयार आधिपत्य का अर्थ होगा कि अपार्टमेन्ट निवास योग्य स्थिति में होगा जो कि सभी तरह से पूर्ण है जिसमें पक्षकारों के बीच निष्पादित समस्त विनिर्देशन प्रसुविधाए और सुविधाओं के उपबंध सम्मिलित है और जिसके लिये यदास्थिति अधिभोग प्रमाण पत्र तथा पूर्णत: प्रमाण-पत्र सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी कर दिये गए है।

(दो) एक विकासकर्ता के रूप में सम्प्रवर्तक के व्यापार के विराम अधिनियम के उपबंधों के अधीन उसके पंजीयन के निलंबन या विखण्डन के कारण ।

9.2 उपरोक्त सूचीबद्ध शर्तो के अधीन सम्प्रवर्तक द्वारा त्रुटि की दशा में आबंटिती निम्नलिखित प्रलाभों का हकदार है :-

(एक) सम्प्रवर्तक द्वारा मांगे गए भुगतान को करने से रोकना। यदि आंवटिती भुगतान करना बंद करता है तो सम्प्रवर्तक से निर्माण माइलस्टोन को पूर्ण करते हुए स्थिति को सुधारेगा और उसके पश्चात ही आंवटिती ुको बिना ब्याज अगला भुगतान करना होगा।

(दो) आंवटिती के पास अनुबंध को समाप्त करने का विकल्प होगा जिसमें सम्प्रवर्तक समाप्ती के नोटिस की प्राप्ति के 45 दिवस के भीतर नियमों में विहित की गई दरो पर ब्याज के साथ अपार्टमेन्ट के क्रय के मद्दे किसी शीर्ष के अधीन आंवटिती द्वारा संदत्त सम्पूर्ण धन को प्रतिसंदाय करने का दायी होगा । परन्तु जहां कोई आंवटिती प्रोजेक्ट से अलग होने या अनुबंध को समाप्त करने का आशय नहीं रखता है, वहां उसे अपार्टमेंट/भूखंड का आधिपत्य देने तक विलम्ब के प्रत्येक माह के लिये नियमों में विहित दर पर ब्याज सम्प्रवर्तक द्वारा दिया जाएगा ।

9.3 आबंटिती निम्नलिखित घटना के घटने पर व्यतिक्रम की शर्त के अधीन विचारित किया जाएगा :-

(एक) यदि आबंटी इसके साथ संलग्न भुगतान योजना के अनुसार सम्प्रवर्तक द्वारा की गई सतत मांग का भुगतान करने में उस संबंध में नोटिस जारी करने के बाद भी असफल रहता है तो आबंटी, नियमों में विहित दर पर असंदत्त राशि पर सम्प्रवर्तक को ब्याज के भुगतान का दायी होगा ।

(दो) यदि ऊपर सूचीबद्ध शर्त के अधीन आबंटी द्वारा व्यतिक्रम की दशा में व्यतिक्रम अवधि से आगे भी निरंतर बना रहता है तो सम्प्रवर्तक आबंटी के पक्ष में अपार्टमेंट/भूखंड के आबंटन को निरस्त कर सकेगा और बुकिंग राशि तथा ब्याज के दायित्वों की कटौती करते हुए आबंटी द्वारा उसे संदत्त धन का प्रतिदाय कर सकेगा तथा यह अनुबंध समाप्त हो जाएगा। आबंटी को ऐसी समाप्ति के बारे में समाप्ति के 30 दिन पूर्व की सूचना देगा ।

10. उक्त अपार्टमेंट का हस्तांतरण पत्र :सम्प्रवर्तक, अनुबंध के अधीन पैरा 1.2 के अनुसार अपार्टमेंट/भूखंड के कुल मूल्य को आबंटी से प्राप्त होने पर एक हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा और आबंटी को यथास्थिति अधिभोग प्रमाण पत्र और पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने की दिनांक से 3 माह के भीतर सम्मिलित क्षेत्र में आनुपातिक अविभाज्य अंश के साथ अपार्टमेंट/प्लाट का हक देगा । परंतु स्थानीय विधि के अभाव में आबंटी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख सम्प्रवर्तक द्वारा आधिपत्य प्रमाण पत्र जारी होने की दिनांक से 3 माह के भीतर आबंटी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया जाएगा। यद्यपि, यदि आबंटी, नोटिस में उल्लिखित अवधि के भीतर स्टाम्प शुल्क या पंजीयन प्रभार जमा करने में असफल रहता है तो सम्प्रवर्तक उसके पक्ष में हस्तांतरण विलेख का पंजीयन आबंटी द्वारा सम्प्रवर्तक को स्टाम्प शुल्क और पंजीयन प्रभार के भुगतान तक रोक सकेगा ।

11. उक्त भवन/अपार्टमेंट/प्रोजेक्ट का संधारण :सम्प्रवर्तक, पोजेक्ट के पूर्ण होने के प्रमाण पत्र के जारी होने पर आबंटियों की एसोसिएशन द्वारा प्रोजेक्ट के संधारण को हाथ में लेने तक प्रोजेक्ट में आवश्यक सेवाओं को प्रदान करने और संधारित करने के लिये उत्तरदायित्वाधीन रहेगा। ऐसे संधारण का मूल्य अपार्टमेंट/भूखंड के कुल मूल्य में सम्मिलित किया गया है ।

12. त्रुटि का दायित्व : इस बावतसहमति है कि किसी संरचनात्मक त्रुटि या कर्मकौशल, गुणवत्ता या सेवाओं के उपबंध या ऐसे विकास के संबंध में विक्रय के अनुबंध के अनुसार सम्प्रवर्तक की अन्य बाध्यताओं को आधिपत्य देने की दिनांक से 5 वर्ष की अवधि के भीतर आबंटी द्वारा सम्प्रवर्तक के ध्यान में लाई जाती है तो सम्प्रवर्तक का यह कर्तव्य होगा कि वह 30 दिन के भीतर बिना किसी प्रभार के ऐसी त्रुटि को दूर करे और ऐसी त्रुटि को दूर करने में असफल रहने पर आबंटी अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति में समुचित प्रतिकर प्राप्त करने का हकदार होगा ।

13. मरम्मत के लिये अपार्टमेंट में प्रवेश का अधिकार :

सम्प्रवर्तक/संधारण ऐजेन्सी/आबंटियों की एसोसिएशन को आवश्यक संधारण सेवाओं को उपलब्ध कराने के लिये समस्त सम्मिलित क्षेत्रों, गैरेज/कवर्ड पार्किंग और पार्किंग स्थल में अनिर्बंधित पहुंच का अधिकार होगा और आबंटी इस बात से सहमत है कि वह सम्यक सूचना और सामान्य कार्य के समय के दौरान अपार्टमेंट/भूखंड या उसके किसी भाग में किसी त्रुटि को ठीक करने की दृष्टि से जब तक कि परिस्थितियां अनन्यरूप से समर्थित हो, आबंटियों की एसोसिएशन और/या संधारण सेवाओं को प्रवेश देगा ।

14. प्रथा :

बेसमेंट और सेवा क्षेत्र : ------- (प्रोजेक्ट का नाम) में स्थित बेसमेंट या सर्विस क्षेत्र जो पार्किंग स्थल और सेवाओं के रूप में चिन्हित है तथा जिसमें विद्युत उप केन्द्र, ट्रांसफार्मर, डी0जी0सेट रूम, अंडर ग्राउण्ड वाटर टेंक, पम्प रूम संधारण और सेवा रूम, अग्निशमन पम्प और उपस्कर आदि सम्मिलित है किन्तु इन्हीं तक सीमित नहीं है, आबंटी को किसी भी रूप में पार्किंग स्थल के रूप में चिन्हित क्षेत्र को छोड़कर, सेवा क्षेत्र और बेसमेंट का उपयोग करने के लिए अनुज्ञात नहीं किया जाएगा और उसे, संधारण सेवाएं प्रदान करने के लिए आबंटियों द्वारा बनाई गई आबंटियों की एसोसिएशन के उपयोग के लिए आरक्षित रखा जाएगा ।

15. अपार्टमेंट के संबंध में सामान्य अनुपालन :

15.1 उपरोक्त पैरा 12 के अध्यधीन रहते हुए आबंटी, आधिपत्य लेने के पश्चात, अपार्टमेंट/भूखंड को अच्छी मरम्मत और स्थिति में स्वयं के व्यय पर संधारित करने के लिए उत्तरदायी होगा और भवन, अपार्टमेंट, भूखंड या सीढ़ियों, लिफ्ट, सम्मिलित रास्ते, गलियारे, परिचालन क्षेत्र या चारदीवारी को नुकसान नहीं पहुंचाना या नुकसान न करने देगा जो कि किसी प्राधिकारी की विधि या नियमों का उल्लंघन हो सकता है या अपार्टमेंट/भूखंश्ड में कोई परिवर्तन या परिवर्धन नहीं करेगा और अपार्टमेंट/भूखंड की दीवारों और उसके हिस्से को, सीवेज, ड्रेन पाइप और उसके अनुलग्नकों को अच्छी हालत में रखेगा तथा उनका संधारण करेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि भवन के आलंब, आश्र्रय आदि का किसी भी रूप में नुकसान न हो या उन्हें खतरा न पहुंचे ।

15.2 आबंटी यह भी वचन देता है तथा सुनिश्चित करता है तथा साथ में प्रत्याभूति देता है कि वह भवन या प्रोजेक्क्ट के बाहरी भाग या भवन के सम्मिलित क्षेत्र के अग्रभाग/मुखड़े पर कोई साईन बोर्ड, नाम पटिटका,के नियोन लाइट, विज्ञापन सामग्री आदि नही लगाएगा । आवंटी, बाहरी दीवालों के रंग या खिड़कियों के बाहय भाग के रंग में परिवर्तन नहीं करेगा और बाह्य नक्शे या डिजाइन में कोई परिवर्तन नहीं करेगा । इसके अतिरिक्त, आवंटी, अपार्टमेंट/भूखण्ड में कोई खतरनाक या ज्वलनशील सामग्री का संग्रहण नहीं करेगा या भवन के सम्मिलित रास्ते या सीढ़ियों में कोई भारी सामग्री नहीं रखेगा । आवंटिती किसी दीवार को हटाएगा नहीं जिसमें अपार्टमेंट की भार सहने वाली दीवार सम्मिलित है ।

15.3 आवंटी, उसके विद्युत भार को सम्प्रवर्तक द्वारा और तत्पश्चात आवंटियों की एसोसिएशन और/या आवंटियों की एसोसिएशन द्वारा नियुक्त संधारण ऐजेन्सी द्वारा प्रतिस्थापित विद्युत प्रणाली के अनुरूप, प्लान करेगा और वितरित आवंटी, पूर्वोक्त कथित किसी भी उल्लंघन से होने वाली कोई हानि या नुकसान के लिए उत्तरदायी होगा ।

16. पक्षकारों द्वारा विधियों और अधिसूचनाओं आदि का अनुपालन :- पक्षकार इस अनुबंध का निष्पादन प्रोजेक्ट पर लागू सम्पूर्ण विधियों, नियमों, विनियमों, के पूर्ण ज्ञान के साथ अपार्टमेंट/भूख-खण्ड के आवंटन के लिए कर रहे हैं ।

17. अतिरिक्त सन्निर्माण :-सम्प्रवर्तक वचन देता है कि उसे प्रोजेक्ट में कहीं भी सक्षम प्राधिकारी द्वारा भवन योजना, अभिन्यास योजना, अनुमति योजना और विनिर्देशन, प्रसुविधाओं और सुविधाओं के अनुमोदन पश्चात् कोई अतिरिक्त कार्य करने या बनाने सिवाय का कोई अधिकार नहीं होगा ।

18. सम्प्रवर्तक बंधक नहीं रखेगा या किसी प्रभार को सृजित नहीं करेगा :-सम्प्रवर्त द्वारा इस अनुबंध के निष्पादन पश्चात् वह अपार्टमेंट/भू-खण्ड को बंधक नहीं रखेगा या कोई प्रभार सृजित नही करेगा और न ही बंधक रखेगा और यदि ऐसा बंधक किया जाता है या भार सृजित किया जाता है तो तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी ऐसा बंधक या प्रभार उस आबंटी के अधिकारों या हितों को प्रभावित नहीं करेगा जो ऐसे अपार्टमेंट/भूखंड को लिया है या लेने के लिए सहमत हुआ है ।

19. अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम (संबंधित राज्य के) : सम्प्रवर्तक ने आबंटी को आश्वस्त किया है कि प्रोजेक्ट संपूर्ण रूप में --------------------- (राज्य के अपार्टमेंट अधिनियम का नाम लिखें) के उपबंधों के अनुसार है। सम्प्रवर्तक ------------- में यथा प्रयोज्य विभिन्न नियमों/विनियमों का अनुपालन दर्शा रहा है ।

20. बाध्यकारी प्रभाव :-सम्प्रवर्तक द्वारा आवंटी को यह अनुबंध प्रेषित करने से सम्प्रवर्तक द्वारा आवंटी को आबद्धकर बाद्धताएं सृजित नहीं हो जाती है जब तक कि आवंटी, प्रथमत:, समस्त अनुसूचियो और आवंटी द्वारा प्राप्ति की दिनांक से 30 दिन के भीतर भुगतान योजना में यथा विहित शोध्य भुगतान के साथ इस अनुबंध पर हस्ताक्षर करता है और प्रदान करता है द्वितीयत: उसके पंजीयन के लिए संबंधित उप-पंजीयक .... के समक्ष, जब कभी सम्प्रवर्तक द्वारा सूचित किया जाए उपस्थित होता है। यदि आवंटी, सम्प्रवर्त के साथ आवंटी द्वारा उसकी पावती की दिनांक से 30 दिन के भीतर इस अनुबंध को निष्पादित करने या प्रदान करने में या सम्प्रवर्तक की सूचना पर उप-पंजीयन के समक्ष उपस्थित होने में असफल रहता है तो सम्प्रवतर्क, आवंटी को व्यतिक्रम को सुधारने का नोटिस देगा जिसे यदि आवंटी द्वारा उसकी प्राप्ति के तीस दिवस के भीतर सुधारा नहीं जाता है तो आवंटी के आवेदन को निरस्त समझा जाएगा और उसके संबंध में आवंटी द्वारा जमा की गई समस्त राशि जिसमें बुकिंग रकम सम्मिलित है किसी भी प्रकार के ब्याज या प्रतिकर के बिना आवंटी को वापस कर दी जाएगी ।

21. सम्पूर्ण अनुबंध :-यह अनुबंध इसकी अनुसूचियों के साथ, इस विषय वस्तु के संबंध में पक्षकारों के मध्य सम्पूर्ण अनुबंध है और यह यथास्थिति उक्त अपार्टमेंट/भूखण्ड/भवन के संबंध में पक्षकारो के मध्य हुए किसी समझोतों, कोई अन्य अनुबंध आवंटन पत्र, पत्राचार, व्यवस्थाएं, चाहे लिखत हो या मौखिक, यदि कोई हो, का अतिष्ठित करता है ।

22. संशोधन का अधिकार:- इस अनुबंध को केवल पक्षकारों की लिखित सहमति से संशोधित किया जा सकेगा ।

23. इस अनुबंध के उपबंध आवंटियों/पश्चातवती/आवंटियों पर प्रयोज्य होंगे :- यह स्पष्टत: समझ लिया गया है और पक्षकारों के बीच इस प्रकार की सहमति है कि इसमें अंतर्विष्ट समस्त उपबंध और अपार्टमेंट/भूखण्ड और प्रोजेक्ट के संबंध में इसके अधीन उद्भूत होने वाली बाध्यताएं अपार्टमेंट/भूखण्ड के पश्चातवर्ती आवंटी पर समान रूप से प्रयोज्य और उसके विरूद्ध प्रभावशील होंगी और अंतरण की दशा में उक्त बाध्यताएं समस्त आशय और प्रयोजन के लिए अपार्टमेंट/भू-खण्ड के साथ जाएगी।

24. अधित्यजन, प्रवर्तन की सीमा नहीं है :-

24.1 सम्प्रवर्तक :-सम्प्रवर्तक उसके विकल्प और विवेकाधिकार से अनुबंध में यथा उल्लिखित उसके अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना- भुगतान योजना (अनुलग्नक ग के अनुसार भुगतान न करने में आवंटी द्वारा किए गए भंग को त्यज्यन कर सकेगा जिसमें विलंबित भुगतान के लिए ब्याज भुगतान का त्यजन सम्मिलित है यह स्पष्ट किया जाता है और आवंटी इससे सहमत है कि एक आवंटी की दशा में सम्प्रवर्तक द्वारा विवेक का प्रयोग पूर्वाद्धारण और/या अन्य आवंटियों की स्थिति में ऐसे विवेकाधिकार प्रयोग सम्प्रवर्तक के लिए बाध्यकर नहीं होगा ।

24.2 यहां के उपबंधों को किसी समय या समय की किसी अवधि में लागू करने से पक्षकारों के असफल रहने की दशा में किसी उपबंधों या तत्पश्चात अधिकार के किन्हीं उपबंधों का त्यजन नही समझा जाएगा ।

25. पृथक्करणता :- यदि इस अनुबंध के कोई उपबंध इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के अधीन शून्य या अप्रभावशील अवधारित किए जाएं तो अनुबंध के ऐसे उपबंध जहां तक इस अनुबंध के प्रयोजन के लिए शुल्क युक्त रूप से असंगत है, संशोधित या विलोपित समझे जाएंगे और इस अनुबंध के शेष उपबंध, इस अनुबंध के प्रयोज्य के समय विधिमान्य और प्रभावशील रहेंगे ।

26. आनुपातिक अंश की संगणना की रीति :- जहां कही अनुबंध में निर्दिष्ट है वहां जहां कही इस अनुबंध में यह नियत है कि आवंटी को प्रोजेक्ट में अन्य आवंटियो के साथ सम्मिलित में भुगतान करना है, वहां वही अनुपात होगा जो अपार्टमेंट/भूखंड के कारपेट क्षेत्र का प्रोजेक्ट में समस्त अपार्टमेंट/भूखंड के कुल कारपेट क्षेत्र में है ।

27.अतिरिक्त आश्वासन :

दोनों पक्षकार सहमत हैं कि वे इसमें विशिष्ट रूप से उपबंधित लिखतों और कार्रवाईयों के अतिरिक्त अन्य ऐसे विलेखों को निष्पादित, अभिस्वीकृत या प्रदत्त करेंगे और ऐसी अन्य कार्रवाई करेंगे जो इस अनुबंध के उपबंधों को या इसमें विचार में लाए गए किसी संव्यवहार को प्रभावी करने या इसके अधीन सृजित या अंतरित किए जाने के लिए अपेक्षित है ।

28.निष्पादन का स्थान :

इस अनुबंध का निष्पादन सम्प्रवर्तक के कार्यालय में सम्प्रवर्तक द्वारा उसके प्राधिकृत हस्ताक्षरी द्वारा या आबंटी द्वारा अन्य स्थान पर जिसे दोनों पक्षकार सहमति से तय करें, सम्प्रवर्तक और आबंटी के बीच पारस्परिक सहमति से .... सम्प्रवर्तक और आबंटी द्वारा सम्यक रूप से या साथ साथ अनुबंध निष्पादित किया जाए और उक्त अनुबंध उपंजीयनक .... के कार्यालय में (उप पंजीयक का पता विनिर्दिष्ट करें) पंजीकृत किया जाएगा । अत: यह अनुबंध .... को निष्पादित किया गया समझा जाएगा ।

29 नोटिस : इस अनुबंध द्वारा यथाविचारित, आबंटी और सम्प्रवर्तक को दिए गए समस्त नोटिस नीचे विनिर्दिष्ट पते पर रजिस्टर्ड डाक द्वारा यदि आबंटी या सम्प्रवर्तक को भेजे गए हैं तो सम्यक रूप से भेजे गए समझे जाएंगे ।

.... आबंटी का नाम

.... आबंटी का पता

.... सम्प्रवर्तक का नाम

.... सम्प्रवर्तक का पता

आबंटी और सम्प्रवर्तक का यह कर्तव्य होगा कि वे एक दूसरे को उपरोक्त पते में, इस अनुबंध के निष्पादन के पश्चात किसी रजिस्टर्ड पते में परिवर्तन होने एक दूसरे को सूचित करे जिसके असफल रहने पर उपरोक्त पते पर की गई समूस्त संसूचनाएं और प्रेषित पत्र यथास्थिति सम्प्रवर्तक या आबंटी द्वारा प्राप्त किए गए समझे जाएंगे ।

30 संयुक्त आबंटी : यह कि संयुक्त आबंटी होने की दशा में समस्त संसूचनाए, सम्प्रवर्तक द्वारा आबंटियों को, जिनके नाम प्रथम दर्शित होते हैं और उसके द्वारा दिए गए पते पर भेजी जाएगी जो कि समस्त आशय और प्रयोजन के लिए समस्त आबंटियों को प्रेषित किए गए समझे जाएंगे ।

31 व्यावृत्ति : ऐसे अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के लिए विक्रय का ऐसे अनुबंध के निष्पादन और पंजीयन के पूर्व यथास्थिति, अपार्टमेंट भूखंड या भवन के संबंध में आबंटी द्वारा हस्ताक्षरित कोई आवेदन पत्र, आबंटन पत्र, अनुबंध या कोई अन्य दस्तावेज

अधिनियम के अधीन या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन आबंटी के अधिकार और हितों को सीमित करने वाले नहीं समझ जाएंगे ।

32 शासित करने वाली विधि : यह कि इस अनुबंध के अधीन उससे उदभूत होने वाले पक्षकारों के कोई अधिकार और बाध्यताएं इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अनुसार समझे और लागू हुए समझे जाएंगे ।

33 विवाद हल करना : इस अनुबंध की शर्तों और निर्बन्धनों से उदभूत होने वाले या उसको छूने वाले या उससे संबंधित समस्त या किसी विवादों जिसमें उससे संबंधित शर्तों के निर्वचन और विधिमान्यता और पक्षकारों के अपने अपने अधिकार और निर्वचन सम्मिलित हैं, को पारस्परिक विचार विमर्श से हल किया जाएगा और इसमें असफल रहने पर, अधिनियम द्वारा नियुक्त न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा इसका निपटारा किया जाएगा ।

34. The **SALIENT FEATURES** of this Project are:

[In case of Apartments/ Houses/ Shops]

SALIENT FEATURES OF AGREEMENT FOR SALE
(APARTMENTS/ HOUSES/ SHOPS)

S.No.	Item	Details
1	Name of Project	Elite-27
2	Location (City)	Indore (M.P)
3	Unit no:	
4	Type (Singlex, Duplex, Apartment, Plot)	
5	**Area of Plot** (if applicable)	(sq.mt.)
6	**Carpet area of Unit** (as per Sec 2(k) of RERA Act)	(sq.mt.)
7	Carpet area of exclusive covered balcony, verandah, terrace	(sq.mt.)
8	Super built-up area of Unit	(sq.mt.)
9	Number of allotted parking spaces and type(Stilt, basement, garage, covered shed)	
10	Price of Unit (inclusive of all development, amenities, parking, but excluding Tax)	Rs
11	Taxes and duties (as on date of Agreement)	Rs
12	**TOTAL price (inclusive of tax)**	Rs
13	Advance deposit that will be payable towards maintenance (corpus to be handed over to RWA if maintenance is to be done by RWA)	Rs
14	Proposed date of grant of **possession** of the Unit to the allottee, **including completion of the essential common facilities** (internal roads & drainage, external electrification, water supply arrangement, sewage disposal arrangement, levelling of playground/recreational area/open area).	
15	**List** of other major **amenities** assured in the project (such as swimming pool, club house, gardens, neighbourhood shopping) if any, and proposed **dates of completion** of each of these amenities	
16	Rate of Interest payable by buyer in case of late payment of instalments according to agreed schedule, and	(% per annum)

	payable by promoter in case of default as per terms of agreement	

(कृपया पक्षकारों के बीच संविदात्मक समझ के अनुसार किसी अन्य शर्त और निर्बन्धन को अंत:स्थापित करें, यद्यपि, यह सुनिश्चित करें कि ऐसी अन्य शर्तें और निर्बन्धन, उपरोक्त उल्लिखित या अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों से अल्पीकृत या असंगत न हों ।)

नीचे दिए साक्षियों के समक्ष हस्ताक्षरित एवं प्रदाय

आवंटिती (संयुक्त क्रेता सहित)

(1) हस्ताक्षर .... कृपया छाया चित्र चस्पा
नाम .... करें तथा छाया चित्र
पता .... पर हस्ताक्षर करें

(1) हस्ताक्षर .... कृपया छाया चित्र चस्पा
नाम .... करें तथा छाया चित्र
पता .... पर हस्ताक्षर करें

नीचे दिए साक्षियों के समक्ष हस्ताक्षरित एवं प्रदाय

(1) Promoter::

हस्ताक्षर .... कृपया छाया चित्र चस्पा
नाम : मेसर्स सार्थक स्टेट डेवलपर्स तर्फे भागीदार श्री अशोक अग्रवाल करें तथा छाया चित्र
पता : 403, महासागर कार्पोरेट, 10/4, मनोरमागंज इन्दौर म.प्र. पर हस्ताक्षर करें

2) Landowner::

हस्ताक्षर .... कृपया छाया चित्र चस्पा
नाम :महिमा इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रायवेट लिमिटेड तर्फे डायरेक्टर श्री रमेश धनोतिया करें तथा छाया चित्र
पता : 306, अपोलो टॉवर, 2, एम.जी. रोड़ इन्दौर म.प्र. पर हस्ताक्षर करें

स्थान .... दिनांक .... को निम्नलिखित की उपस्थिति में

साक्षी

(1) हस्ताक्षर ....
नाम ....
पता ....

अनुसूची 'अ'कृपया अपार्टमेंट /भू-खण्ड तथा गैराज/आच्छादित पार्किंग (यदि लागू हो) चतुर्दिक सीमाओं सहित विवरण प्रविष्ट करें।
अनुसूची 'आ'अपार्टमेंट का फ्लौर प्लान
अनुसूची 'इ' भुगतान योजना
अनुसूची 'ई' विशिष्टियां, सुख सुविधाएं, प्रसुविधाएं, (जो अपार्टमेंट /भू-खण्ड का भाग हों)
अनुसूची 'उ' विशिष्टियां, सुख सुविधाएं, प्रसुविधाएं, (जो परियोजना का भाग हों)

[F. No. O-17034/18/2009-H]
RAJIV RANJAN MISHRA, Jt. Secy. ______________________________
or such other certificate by whatever name called issued by the competent authority.

SCHEDULE-A

1. As per the salient features attached.
2. Boundary wall of the project:

East
West
North
South

SCHEDULE-B: Floor Plan of the Bunglows

Schedule – C

PAYMENT SCHEDULE FOR BUILDINGS/APPARTMENT

Guidelines for Construction Linked Payment:

1	Booking amount to be adjusted in first installment. Maximum 10%.
2	Maximum 20% can be taken before start of work on site.
3	Maximum 33% can be taken on start of plinth.
4	Maximum 65% can be taken on completion of structure without brick work.
5	Maximum 80% can be taken when brickwork is commenced.
6	Maximum 90% can be taken when finishing is being done.
7	Balance 10% should be demanded at time of possession.

Schedule – D

<u>Specification which are part of Row House</u>

Flooring	2*2 vitrified tiles in drawing, dinning, kitchen and bedroom area, glazed wall tile and anti skid ceramic floor tile in toilet.
Painting	ISI marked plastic paint with putty finish on interior wall, outer wall with exterior paint.
Kitchen	Granite platform with glazed tile upto 2 feet with steel sink.
Doors	Flush door with one side door skin and SS fittings.
Windows	Powder coated aluminium windows.
Plumbing	Best quality sanitary ware. CP fitting of Jaquar or equivalent.
Electrical	Modular switches with MS box and ISI marked copper wire.

Schedule – E

<u>Specification, Amenities, Facilities which are Part of Project</u>

BUILDINGS	Building is RCC framed structure.
EXTERIOR	Exterior fascia of the building are plastered and painted with acrylic emulsion. All interior wall faces and ceilings are smoothly plastered and painted with oil bound distemper.
WATER TANKS	Underground RCC and Overhead Plastic Water tank
LIGHTING IN COMMONS AREA	Adequate arrangement for lighting in common area shall be made
SECURITY	CCTV Camera for each row house