शपथ पत्र

मैं प्रदीप कुमार सौंखिया पुत्र श्री बनवारी लाल सौंखिया, निवासी 103/87, मीरा मार्ग, मानसरोवर, जयपुर–20 अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता मैसर्स रेवरेन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर इण्डिया एलएलपी, कार्यालय ए–28, अनिता कॉलोनी, बजाज नगर, जयपुर–15 शपथ पूर्व घोषणा करता हूँ कि:–

1. यह कि आवासीय परियोजना "उपवन दी गार्डन सिटी" (द्वितीय चरण) के रेरा पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किये गये विक्रय अनुबंध (फार्म–जी) की मूल भावना रेरा के नियम एवं एक्ट के अनुसार है।

2. यह कि प्रस्तुत किये गये विक्रय अनुबंध में किसी प्रकार की कमी के लिए मैसर्स रेवरेन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर इण्डिया एलएलपी जिम्मेदार होगी।

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

हस्ताक्षर शपथ ग्रहिता

सत्यापन

मैं प्रदीप कुमार सौंखिया पुत्र श्री बनवारी लाल सौंखिया , निवासी 103/87, मीरा मार्ग, मानसरोवर, जयपुर–302020 अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता मैसर्स रेवरेन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर इण्डिया एलएलपी उपरोक्त पेरा 1 व 2 में प्रस्तुत कथन मेरी निजी जानकारी में सत्य है।

ATTESTED
11-4-19
NOTARY PUBLIC, JAIPUR
(RAJ.) INDIA

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

हस्ताक्षर सत्यापनकर्ता

E 9 APR 2019

50/-

रेतरेन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर इण्डिया LLP
A-28 झालाना संस्थानिक क्षेत्र जयपुर

ड्राफ्ट

अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट "उपवन "दी गार्डन सिटी" (द्वितीय चरण)

"तुलसी"

मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 तथा 2017 के संशोधन के प्रावधान 1 सी (ii) के अधीन निर्मित ईकाई का

इकरारनामा

यह इकरारनामा ("अनुबंध") आज दिनांक ..... को

मैसर्स रेवरेन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर (इण्डिया) एलएलपी, जो एलएलपी अधिनियम 2008 के प्रावधानों के अधीन रजिस्ट्रेशन सं. AAD 5999 पर पंजीकृत है और जिसका पंजीकृत कार्यालय ए–28, अनिता कॉलोनी, बजाज नगर, जयपुर (राजस्थान) में स्थित है, जरिए अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री अनिल कुमार गुप्ता पुत्र श्री एस.एल. गुप्ता (आधार नम्बर 7910 5051 5924) जो कि प्राधिकार पत्र दिनांक 21.09.2017 द्वारा अधिकृत है। (जिसे इसमें इसके पश्चात् "**विकासकर्ता**" या "**विक्रेता संख्या 1**" कहा गया है और जिस अभिव्यक्ति में, जब तक कि उसके संदर्भ या अर्थ के प्रतिकूल न हो, उसके उत्तराधिकारी और समनुदेशिति सम्मिलित हैं।)

और

सिद्धि मल्टि ट्रेड प्रा. लि. (U74140MH2006PTC161341), जो कम्पनी अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत निगमित कम्पनी है और जिसका पंजीकृत कार्यालय 601, 602 सुख सागर, एन.एस. पाटकर मार्ग, गिरगांव चौपाटी, मुम्बई 400007 पर है और पैन नं. AAJCS8835K है जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता अनूप वर्मा (आधार नम्बर 6396 0226 4295) पुत्र श्री अरूण कुमार वर्मा जाति वर्मा उम्र .... निवासी 4/116, मालवीय नगर, जयपुर 302017 जो बोर्ड के संकल्प सं. ..... दिनांक .... से अधिकृत है, प्रतिनिधि है (जिसे आगे इसमें "**भू–स्वामी**" या "**विक्रेता संख्या 2**" कहा गया है और जिसमें, जब तक उसके संदर्भ या अर्थ के प्रतिकूल न हो, उसके उत्तराधिकारी एवं समनुदेशिति सम्मलित है)

(आगे विक्रेता संख्या 1 एवं विक्रेता संख्या 2 को संयुक्त रूप से "**विक्रेता**" कहा गया है)

और

_____ पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री _____ उम ____ वर्ष, निवासी _____

(आधार नम्बर _____) (पेन नम्बर _____)

एवं

_____ पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री _____ उम ____ वर्ष, निवासी _____

(आधार नम्बर _____) (पेन नम्बर _____)

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

(जिन्हें इसमें इसके पश्चात्, परिस्थिति के अनुसार संयुक्त रूप से या व्यक्तिगत रूप से, **''आवंटी''** कहा गया है और जिस अभिव्यक्ति में, जब तक की उसके संदर्भ या अर्थ के प्रतिकूल न हो, उसके/उनके उत्तराधिकारी, कानूनी वारिस, निष्पादक, प्रशासक, विधिक प्रतिनिधि और अनुज्ञप्त समनुदेशिति सम्मिलित होंगे और समझे जायेंगे।)

के मध्य निष्पादित किया गया

(इस अनुबंध के उपरोक्त पक्षकारों को संयुक्त रूप से **''पक्षकारान्''** और व्यक्तिगत रूप से **''पक्षकार''** भी कहा जायेगा)

परिभाषाएं/व्याख्याएं

I. जब तक कि सदर्भ से अन्यथा या प्रतिकूल न हो, निम्नलिखित अभिव्यक्तियों का अर्थ वही होगा जो यहां दिया गया है।

A. **''अधिनियम''** का अभिप्राय **भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016** से है।

B. **''लागू विधियां''** का अभिप्राय इस तारीख को राजस्थान राज्य में प्रवृत्त, प्रभावी और लागू होने योग्य सभी अधिनियमों, नियमों और विनियमों से है और इसमें राजस्थान नगर विकास न्यास अधिनियम, 1959, राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956, मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015, भू–संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016, राजस्थान भू–संपदा (विनियमन और विकास), नियम 2017, राजस्थान (शहरी भूमि का निस्तारण) नियम, 1974, राजस्थान शहरी क्षेत्र (भू–खण्डों का विभाजन, पुनर्गठन और सुधार) नियम, 1975, भवन उप–विधियां और टाऊनशिप पॉलिसी या कोई अन्य अधिनियम, जो इसके पश्चात् प्रख्यापित किया गया हो या प्रवर्तन या प्रभाव में लाया गया हो, सम्मिलित है और इसमें सभी प्रभावी अधिसूचनाएं, अध्यादेश, नीतियां, विधियां या आदेश या केन्द्रीय/राज्य सरकार के या राजस्थान के किसी वैधानिक प्राधिकारी के शासकीय निदेश भी सम्मिलित होंगे।

C. **''अपार्टमेन्ट''** का अभिप्राय परियोजना (द्वितीय चरण)/परियोजना में कमजोर आय वर्ग/निम्न आय वर्ग यूनिट, जो कि स्वतंत्र और विशेष रूप से आवासीय उद्देश्य से उपयोग की जा सके, से है।

D. **''अथोरिटी''** से अभिप्राय भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 के प्रावधानों के अंतर्गत गठित अथोरिटी से है।

E. **''अरनेस्ट मनी/बयाना राशि''** का अभिप्राय विक्रय प्रतिफल की 10 प्रतिशत राशि से है।

F. **''भवन''** का अभिप्राय परियोजना में भवन संख्या _____ से है, जो कि जी+4 प्ररूप में **''तुलसी''** नामक भवन–समूह में बनाई जा रही है। जहाँ आवंटी को यूनिट आवंटित की गई है।

G. **''बिल्डिंग अनुमोदित प्लान''** का अभिप्राय **''परियोजना भूमि''** पर निर्मित किये जा रहे परियोजना/परियोजना से है; जो कि स्थानीय प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत है और जिसमें लागू

For Reverence Infrastructure (India) LLP
Authorised Signatory

विधियों के अनुसार विकासकर्ता/वास्तुविद् द्वारा किये गये पश्चात्वर्ती बदलाव भी शामिल है।

H. **"कारपेट एरिया"** से तात्पर्य आवासीय ईकाई की आंतरिक दीवारों को सम्मलित करते हुये फर्श में काम आऐ शुद्ध क्षेत्रफल, जिसमें बाह्य दीवारों, सर्विस शाफ्ट, बालकनी, बरामदा व खुले टैरिस का क्षेत्रफल सम्मलित नहीं है, से होगा। जैसाा की अधिनियम की धारा 2(के) में परिभाषित है।

I. **"परियोजना (द्वितीय चरण) का सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधायें"** का अभिप्राय है और इसमें सम्मिलित है, जी+2, जी+4, विलाज तथा व्यावसायिक भवनों के नीचे की भूमि को छोडकर शेष भूमि तथा परियोजना में रहने वाले सभी अधिवासियों के सामान्य उपयोग/उपभोग के लिए विकसित एवं नियत सुविधाओं से है तथा इसमें सुविधाओं के साथ लॉबीज, सीढ़ियों, प्रवेश द्वारों, जलाशयों के नीचे के क्षेत्र जैसे सामान्य क्षेत्र और परियोजना के अधिवासियों के सामान्य उपयोग के लिए तात्पर्यित सभी स्थान और परियोजना में सामान्य उपयोग के लिए उपलब्ध कराये गये या/और आरक्षित उपस्कर/मशीनें और जो विशिष्टतः इसे **अनुसूची संख्या–ङ** में संलग्न और वर्णित किये गये है, सम्मिलित हैं।

J. **"भवन का सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाऐं"** का अभिप्राय है भवन में रहने वाले सभी अधिवासियों के सामान्य उपयोग/उपभोग के लिए विकसित एवं नियत सुविधाओं से है तथा इसमें सुविधाओं के साथ साथ सीढ़ियों, प्रवेश द्वारों, बदामदों व उनके नीचे की भूमि और भवन के अधिवासियों के लिये भवन में सामान्य उपयोग के लिए उपलब्ध कराये गये या/और आरक्षित उपस्कर/मशीनें और जो विशिष्टतः इसे **अनुसूची संख्या–च.** में संलग्न और वर्णित किये गये है, सम्मिलित हैं।

K. **"ब्याज"** का अभिप्राय ब्याज की 12 प्रतिशत वार्षिक दर से होगा।

L. **"अधिवासी कल्याण संस्था/मेन्टेनेन्स एसोशियेशन"** का अभिप्राय मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 के तहत परियोजना में अपार्टमेन्ट के स्वामियों की सहकारी समिति या अधिवासी कल्याण संस्था या परिस्थिति के अनुसार किसी भी नाम से गठित किसी अन्य निकाय से है, जो परियोजना में भवन के सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं, **परियोजना के द्वितीय चरण का सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाय** के प्रबंध/रखरखाव के लिए बनाई जायेगी।

M. **"रख–रखाव कोष/मेन्टीनेन्स कॉर्पस फण्ड"** का अभिप्राय यूनिट के आवंटियों द्वारा यूनिट का कब्जा सोपने के समय देय ब्याज मुक्त रख–रखाव रकम जो कि अधिवासी कल्याण संस्था में जमा होगी जिसे परियोजना में भवन के सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं, **परियोजना के द्वितीय चरण की सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाय** के रख–रखाव के उपयोग में लिया जावेगा।

N. **"पैरा"** का अभिप्राय इस अनुबंध के पैरा से है।

O. **"परियोजना"** का अभिप्राय मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 व 2017 के संशोधन के तहत प्रावधान 1 (C) (ii) व 3B के अन्तर्गत परियोजना भूमि के भाग ए व 1बी पर क्रमशः

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

विभिन्न चरणों में बनाई जा रही अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग परियोजना से है जिसका नाम "**उपवन द गार्डन सिटी**" है, जिसमें से द्वितीय चरण परियोजना (जैसा की नीचे परिभाषित है) विकसित की जा रही है व परियोजना के बाकी चरण आगामी समय में परियोजना भूमि के बचे हुए हिस्से पर विकसित किये जायेंगे।

P. **परियोजना (द्वितीय चरण) का अभिप्राय, "उपवन द गार्डन सिटी"** के द्वितीय चरण में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 तथा 2017 के संशोधन के प्रावधान 1C(ii) व 3B के अन्तर्गत नगर विकास न्यास, भिवाडी द्वारा अनुमोदित मानचित्र के भाग ए व भाग 1बी (रिक्त भूमि को सम्मलित करते हुए) पर विकासकर्ता द्वारा विकसित की जा रही है, से है। जिसके (i) भाग ए पर प्रावधान 1C(ii) के तहत "**तुलसी**" नामक भवन (G+4) समूह में 04 ब्लॉकस् में LIG की 160 इकाइयाँ मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 व 2017 के संशोधन के तहत निर्माण किया जाना है।

Q. "**विनियम**" का अभिप्राय अधिनियम के अंतर्गत बनाए गये विनियम से है।

R. "**नियमों**" नियमों का अभिप्राय राजस्थान भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 से है।

S. "**अनुसूची**" का अभिप्राय इस अनुबंध में संलग्न अनुसूची से है।

T. "**धारा**" का अभिप्राय अधिनियम की धारा से है।

U. "**परियोजना भूमि**" **का अभिप्राय** भूमि, जिसका माप 1,15,385.63 वर्ग मीटर है व जो औद्योगिक क्षेत्र, बहरोड, राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8, बहरोड, जिला अलवर राजस्थान में स्थित है व जिसे दो भागों, भाग ए व 1बी में चिन्हित किया है, जिसमें भाग ए पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 व 2017 के संशोधन के तहत प्रावधान 1 (C) (ii) के अन्तर्गत अनुमोदित है व भाग 1बी पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 व 2017 के संशोधन के तहत प्रावधान 3बी के अन्तर्गत अनुमोदित है, से है, जिस पर परियोजना (द्वितीय चरण) निर्मित की जाएगी व जिसकी अनुसूची–क के भाग–1 में विस्तार से विवरण किया हुआ है।

V. "**द्वितीय चरण की भूमि**" का अभिप्राय परियोजना भूमि के उस अंश से है, जिस पर परियोजना (द्वितीय चरण) विकसित किया जा रहा है व जिसका **अनुसूची–क** के भाग–2 में विस्तार से विवरण किया हुआ है।

W. "उक्त भूमि" का अभिप्राय बिल्डिंग (जैसा की ऊपर परिभाषित है) के नीचे की भूमि, जिसकी नाप 4,370.08 वर्ग मीटर है, जो कि परियोजना (द्वितीय चरण) का भाग है, से है। जो **अनुलग्नक–1** में संलग्न है।

X. **"सुपर बिल्टअप एरिया"** में कमरों, रसोई, टॉयलेट, और दिवारों का क्षेत्र, बालकनी/बरामदों का 50% क्षेत्र और मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 के प्रावधानों के अधीन और यूआईटी, भिवाडी, जिला अलवर द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार अनुज्ञेय प्रत्येक भवन/टॉवर के सामान्य क्षेत्र का आनुपातिक क्षेत्र सम्मिलित है।

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

Y. "**यूनिट**" का अभिप्राय कथन (रिसाईटल) "**य**" में यथा वर्णित रहवासी ईकाई से है।

Z. "**विक्रय–विलेख**" विक्रेता एवं आवंटी(ओं) के मध्य इस अनुबंध की शर्तों के अध्याधीन ईकाई के स्वामित्व हस्तान्तरण संबंधी निष्पादित लेख्य–पत्र से है। साथ ही भवन के सामान्य क्षेत्र व सामान्य सुविधाओं, **परियोजना के द्वितीय चरण की सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाय** के संबंध में विक्रेता और अधिवासी कलयाण समिति (RWA) के मध्य निष्पादित ऐसे दस्तावेज से है जिसके द्वारा विक्रेता भवन के सामान्य क्षेत्र व सामान्य सुविधाओं, **परियोजना के द्वितीय चरण का सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं** के रख–रखाव एवं सुचारू रखने के लिये अधिवासी कलयाण समिति (RWA) को सुपुर्द करता हो।

II. इस अनुबंध के शब्द और अभिव्यक्तियाँ जो इस अनुबंध में परिभाषित नहीं हैं, जो अधिनियम या राजस्थान नगर विकास न्यास अधिनियम, 1959 या राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 में परिभाषित किए गए हैं, या किसी अन्य कानून में परिभाषित किया गया है, उनका अर्थ, जो क्रमशः उन कानूनों में यथा परिभाषित है, समझा जाऐगा।

यतः

विकासकर्ता यह घोषणा करता है:–

(क) राजस्थान राज्य औद्योगिक एवं खनिज विभाग निगम लि. ("**आर.एस.आई.एम.डी.सी.एल.**) ने दिनांक 10/05/1978 को औद्योगिक क्षेत्र बहरोड, एन.एच. 8, बहरोड ग्राम तर्फ डूंगरसी, जिला अलवर में स्थित भूखण्ड संख्या यूडी–1 क्षेत्रफल लगभग 40 एकड सिन्थेटिक धागा फैक्ट्री स्थापित करने के लिए मैसर्स जयपुर सिन्टैक्स प्रा. लि. को 99 वर्ष की लीज अवधि के लिए आवंटन किया। ("**समस्त भूमि**")

(ख) इस अनुबंध की पालना में राजस्थान राज्य औद्योगिक एवं खनिज विभाग निगम लि. (आर.एस. आई.एम.डी.सी.एल.) ने समस्त भूमि की लीजडीड दिनांक 26.03.1979 को सिन्थेटिक धागा की औद्योगिक ईकाई स्थापित करने के लिये मैसर्स जयपुर सिन्टैक्स प्रा. लि. के पक्ष में निष्पादित की, जो उप पंजीयक बहरोड के कार्यालय में पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 103 के पृष्ठ संख्या 259 से 260 पर सम्यक रूप से पंजीबद्ध है।

(ग) तत्पश्चात् मैसर्स जयपुर सिन्टैक्स प्रा. लि. ने समस्त भूमि का विक्रय पत्र उस पर हुए निर्माण सहित दिनांक 14.03.2007 को भू–स्वामी के पक्ष में निष्पादित कर दिया जो उप पंजीयक बहरोड के कार्यालय में दिनांक 13.06.2007 को पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 331 पृष्ठ संख्या 42 के क्रम में 2007001792 पर और अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 668 के पृष्ठ संख्या 190 से 199 तक चस्पा है। इस तरह भू–स्वामी "समस्त भूमि" का अन्त्यातिक स्वामी हो गया।

(घ) बाद में "भू–स्वामी" ने इस समस्त भूमि में से 31482 वर्ग मीटर का एक टुकडा जिसकी नं. UD-1(A) है, मैसर्स ग्रीन प्लाई इण्डस्ट्रीज लि. को जरिये विक्रय पत्र दिनांक 18.07.2013 से बेचान कर दिया, जो उप पंजीयक कार्यालय बहरोड में उसी दिन पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 456 के पृष्ठ संख्या 19 के क्रम संख्या 2013004145 पर तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 1168 के पृष्ठ संख्या 88 से 96 तक चस्पा होकर पंजीबद्ध हुआ।

For Reverence Infrastructure (India) I LP

Authorised Signatory

(ड.) इस प्रकार समस्त भूमि में से शेष रहे भूखण्ड संख्या यू.डी. 1 माप 1,29,335 वर्ग मीटर का ''भू–स्वामी'' मालिक हुआ। (''**शिड्यूल लैण्ड**'')

(च) भू–स्वामी के अंत्यान्तिक मालिक होने पर उसने शिड्यूल लैण्ड के संबंध में दिनांक 26.07.2013 को एक विकास अनुबंध विकासकर्ता के साथ निष्पादित किया, जो बहरोड उप पंजीयक के कार्यालय में पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 456 के पृष्ठ संख्या 182 की क्रम संख्या 2013004308 पर तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 1171 के पृष्ठ संख्या 156 से 165 पर चस्पा होकर पंजीबद्ध हुआ (जिसे आगे इसमें ''**विकास अनुबंध**'' कहा गया है और इससे भू–स्वामी ने विकासकर्ता को इस भूमि पर आवासीय या/और व्यावसायिक या/और संस्थागत या/और औद्योगिक या इनकी संयुक्त विकास परियोजना विकसित करने को अधिकृत किया।

(छ) विकास अनुबंध के प्रावधानों के क्रियान्वयन हेतु भू–स्वामी ने दिनांक 26.07.2013 को ही विकासकर्ता के पक्ष में एक मुखत्यारनामा निष्पादित किया जो उप पंजीयक कार्यालय बहरोड में पुस्तक संख्या 4 की जिल्द संख्या 15 के पृष्ठ संख्या 160 के क्रमांक 2013000041 पर तथा अतिरिक्त पुस्तक संख्या 4 की जिल्द संख्या 13 के पृष्ठ संख्या 363 से 368 तक चस्पा होकर पंजीबद्ध हुआ जिससे विकास परियोजना को विकासकर्ता शिड्यूल लैण्ड पर विकसित करने को अधिकृत हुआ।

(ज) दिनांक 30 जनवरी 2014 को भू–स्वामी द्वारा 31482 वर्ग मीटर का टुकडा बेचे जाने पर शेष भूखण्ड संख्या यूडी 1 माप 129335 वर्ग मीटर की रीको ने संशोधित लीजडीड भू–स्वामी के पक्ष में जारी कर दी जो दिनांक 03.02.2014 को उप पंजीयक कार्यालय बहरोड में पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 468 के पृष्ठ संख्या 94 के क्रमांक 2014000386 व अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 की जिल्द संख्या 1217 के पृष्ठ संख्या 210 से 216 तक चस्पा होकर पंजीबद्ध हुआ।

(झ) शिड्यूल लैण्ड एक रूग्ण औद्योगिक ईकाई, जो गत तीन वर्षों से बंद पडी थी, की भूमि को मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 तथा 2017 के संशोधन के प्रावधान 1C(ii) के अनुसार काम लेने के लिये दिनांक 16.11.2017 रीको ने अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी कर दिया।

(ञ) तत्पाश्चात् भू–स्वामी के द्वारा मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 तथा 2017 के संशोधन के प्रावधान 1C(ii) के अन्तर्गत परियोजना स्वीकृत करने के लिए आवेदन प्रस्तुत करने पर शिड्यूल लैण्ड का उप विभाजन निम्नानुसारः–

क्र.सं.	भूखण्ड संख्या यू.डी. 1	क्षेत्रफल वर्ग मीटर में
i.	भाग – ए	64,667.48
ii.	भाग – 1बी + रिक्त भाग	50,718.15
iii.	भूखण्ड संख्या यू.डी. 2	10,712.00
iv.	भूखण्ड संख्या यू.डी. 3	3,237.33
	कुल क्षेत्रफल :–	**1,29,334.96**

कर दिया। ताकि मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधान 1C(ii) व 3B के अन्तर्गत अलग–अलग प्ररूप (जी+4, जी+2, जी+1 एवं व्यावसायिक परिसर) में भू–खण्ड संख्या यूडी–1

For Reverence Infrastructure (India) LLP
Authorised Signatory

माप 129335 वर्ग मीटर पर आवासीय इकाइयाँ/व्यावयायिक परिसर निर्मित किया जा सके। (संलग्नक–1 पर उपलब्ध)

(ट) शिड्यूल के उप विभाजित भाग ए (पार्ट) पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 तथा 2017 के संशोधन के उपबंध 1C(ii) के अधीन परियोजना के विनिर्माण की अनुज्ञा और ले–आउट प्लान का अनुमोदन नगर विकास न्यास, भिवाडी के पत्र संख्या 9396/18 दिनांक 02.02.2018 के द्वारा किया जा चुका है।

(ठ) परिणामतः शिड्यूल लैण्ड के भाग जिसका माप 1,15,385.63 वर्ग मीटर है, का भू–स्वामी का अत्यातिक स्वामी है और इस पर उसका विधिक कब्जा है, जिसे आगे **"परियोजना भूमि"** कहा है जिसका विवरण **अनुसूची–क भाग–1** में उपब्ध है।

(ड) विकासकर्ता ने इस परियोजना भूमि पर **"उपवन द गार्डन सिटी"** नामक आवासीय/व्यावसायिक परियोजना विकसित करने का विचार बनाया। और इसे विभिन्न चरणों में विकसित करके एक समेकित आवासीय योजना विकसित करने का निश्चत किया है तदानुसार विकासकर्ता द्वारा संबंधित प्राधिकारी से आवश्यक अनुमति/अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् परियोजना भूमि पर परियोजना का विकास एवं निर्माण किया जाना है।

(ढ) उक्त "परियोजना भूमि" को अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग परियोजना के विकास के उद्देश्य से मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 तथा 2017 के संशोधन के प्रावधान 1C(ii) व 3B के अन्तर्गत LIG और EWS आवासीय इकाइयाँ विभिन्न चरणों में विकसित करने का चिन्हित किया, जो आयकर अधिनियम 1961 की धारा 80IBA के अन्तर्गत अनुमत/आती हैं। जिसमें परियोजना भूमि के भाग ए पर 1C(ii) के प्रावधानों के अंतर्गत LIG और EWS आवासीय इकाइयाँ विकसित की जाएगी और भाग 1बी पर 3B के अंतर्गत LIG और EWS आवासीय इकाइयाँ विकसित की जाएगी। यू.आई.टी. भिवाडी ने रिसाइटल ञ एंव ट के अनुसार अनुमति दे दी है। वर्तमान में विकसकर्ता द्वारा द्वितीय चरण भूमि (उपरोक्त खण्ड में I(V) परिभाषित है) पर परियोजना द्वितीय चरण भूमि द्वितीय चरण (उपरोक्त खण्ड I(P) में परिभाषित है) जिसका नाम "उपवन द गार्डन सिटी" द्वितीय चरण का निर्माण व विकास कार्य किया जा रहा है। परियोजना (द्वितीय चरण) के स्थान का विवरण **अनुसूची संख्या–क भाग–1** में दिया गया है।

(ण) "परियोजना भूमि" AUsmall Finance Bank की भार ग्रस्तता है।

(त) परियोजना द्वितीय चरण भू–संपदा (विनियमन एवं विकास) अथोरिटी के यहाँ दिनांक .... को पंजीकृत है जिसका पंजीयन क्रमांक ---------- है और यह पंजीयन दिनांक ..... तक वैध है जब तक कि इसे आगे बढाया ना जावे।

(थ) परियोजना के संबंध में विकासकर्ता निम्न अनुमोदन/अनुमतियाँ प्राप्त कर ली है।

I. परियोजना शुरू करने के लिये यू.आई.टी. भिवाडी से प्रारम्भण प्रमाण पत्र जरिये पत्राकं 10193–94/18 दिनांक 07.03.2018 से प्राप्त कर लिया है।

II. परियोजना के विशेष विवरण का अनुमोदन और संबंधित कानूनी प्रावधान के तहत भवन मानचित्र समिति की 13वी बैठक दिनांक 05.03.2018 द्वारा के एजेन्डा आइटम नं. 2 के द्वारा भूखण्ड संख्या यूडी–1 के भाग ए माप 64667.48 वर्ग मीटर पर 15 मीटर ऊचाई

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

(जी+4 तल) तक भवन निर्माण के लिए अनुमति ले ली गई है। जो **अनुलग्नक–1** में संलग्न है।

III. परियोजना निर्माण के लिये पर्यावरण संबंधी क्लीयरेंस संबंधित विभाग को दिनांक 31.03. 2018 को आवेदित कर दिया जो प्रक्रियाधीन है।

IV. भवन की ऊचाई अधिकतम 15 मीटर तक या कम होने के कारण अस्थायी अग्निशमन संबंधी अनापत्ति संबंधित विभाग से लेना आवश्यक नहीं है।

V. भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण से परियोजना की ऊचाई संबंधी अनापत्ति लेना आवश्यक नहीं है।

VI. जलदाय विभाग से जलापूर्ति संबंधी अनापत्ति हेतु आवेदन कर दिया है जो प्रक्रियाधीन है।

(द) विकासकर्ता यह स्वीकार करता है कि वह यूनिट/परियोजना (द्वितीय चरण) अनुमोदित प्लान में अधिनियम के खण्ड 14 और अन्य लागू विधियों का सख्ती से अनुपालना करते हुए उसके अलावा और कोई परिवर्तन नहीं करेगा।

(ध) यूनिट/भवन का फ्लोर प्लान का विवरण **अनुसूची घ** में दिया गया है।

(न) विकासकर्ता के द्वारा परियोजना (द्वितीय चरण) में विकास कार्य करने के लिए विस्तृत प्लान निष्पादित किया है। अधिनियम की धारा 4(2)(e) के अनुसार परियोजना (द्वितीय चरण) में विकास कार्य का विवरण एवं प्रस्तावित सुविधाऐं जिसमें पेयजल सुविधा आदि भी शामिल हैं, जिसका विवरण **अनुसूची संख्या–छ** में दिया गया हैं।

(प) परियोजना (द्वितीय चरण) की मुख्य विशेषताऐं जिसमें परियोजना (द्वितीय चरण) में प्रवेश, विद्युत आपूर्ति, सडक, प्रकाश प्रबंध, जलापूर्ति डिज़ाइन, मैला पानी प्रबंध एवं अन्य सुविधाऐं और अन्य आन्तरिक विकास कार्य जिनका विवरण **अनुसूची संख्या–ख** में दिया गया है।

(फ) परियोजना (द्वितीय चरण) में होने वाले अतिरिक्त बाहरी विकास कार्यों का विवरण **अनुसूची संख्या–ड** में दिया गया

(ब) परियोजना (द्वितीय चरण) में निर्माण हेतु उपयोग में ली गई सामग्री का विशेष विवरण **अनुसूची संख्या–ट** में दिया गया है।

परियोजना (द्वितीय चरण) के पूर्ण होने के चरणबद्ध समय सारणी जिसमें सिविल इन्फ्रास्ट्रेक्चर जैसे कि पानी, बिजली, आंतरिक/बाहरी समस्त विकास कार्य **अनुसूची संख्या–ठ** में वर्णित दिनांक तक पूर्ण कर लिये जावेंगे।

(भ) अधिनियम की धारा 4(2)(1)(D) के तहत निर्माण राशि और भूमि की लागत को चुकाने के लिए विकासकर्ता ने एयू स्मॉल बैंक की कैलगिरी रोड, मालवीय नगर जयपुर की शाखा में एक अलग बैंक खाता खोला है।

(म) आवंटी ने, विकासकर्ता द्वारा परियोजना (द्वितीय चरण) के संबंध में जारी विज्ञापन में दिये गये विवरण के बारे में जानते हुए परियोजना (द्वितीय चरण) में अपार्टमेन्ट के आवंटन और खरीदने के लिए पंजीकरण पत्र/आवेदन पत्र संख्या _____ दिनांक _____. (''**पंजीकरण पत्र**'') द्वारा आवेदन किया है। आवंटी ने अग्रिम भुगतान, बुकिंग राशि, जिसमें पंजीकरण शुल्क भी शामिल है, के रूप में रू. ..... (जिसे इसमें

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

आगे "**बुकिंग राशि**" से संबोधित किया गया है) कि राशि जमा की है और इससे सहमत है कि अनुबंध के नियमों व शर्तों के अनुसार शेष मूल विक्रय प्रतिफल और अन्य सभी बकाया राशियों का भुगतान समय पर पूरा करेगा।

(य) आवंटिती(यों) ने अपने वार्षिक आय की श्रेणी अनुसार, कमजोर आय वर्ग (EWS)/निम्न आय वर्ग (LIG), में फ्लैट के आवंटन के लिए विकासकर्ता को पंजीकरण हेतु पंजीकरण आवेदन पत्र प्रस्तुत किये गये। उसके आधार पर EWS/LIG फ्लैट के आवंटन के लिए जरिये लॉटरी दिनांक 29.05.2018 से सफल आवेदक होने पर विकासकर्ता ने मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 तथा 2017 के संशोधन के तहत द्वितीय चरण भूमि पर विकसित की जा रही परियोजना (द्वितीय चरण) में (i) भवन में _____ तल पर (ii) अपार्टमेन्ट सं. _____, (iii) प्रकार _____ (iv) कॉरपेट ऐरिया _____ वर्ग फिट और एकमात्र कालकनी एरिया _____ वर्ग फीट है। (v) सुपर बिल्ट अप एरिया _____ वर्ग फीट (लगभग) आवंटित किया (जिसे इसमें इसके पश्चात् "**उक्त यूनिट**" कहा गया है।) जिसका विस्तृत विवरण **अनुसूची संख्या–ग** दिया गया है। उक्त अपार्टमेन्ट का ले–आउट प्लान **अनुलग्नक–2** में संलग्न है।

(र) पक्षकारों ने अनुबंध में इस प्रकार निर्धारित सभी निबंधनों और शर्तों को पढ लिया है और उसमें निहित पारस्परिक अधिकारों एवं दायित्वों को समझ लिया है। पक्षकार पुष्टि करते हैं कि परियोजना (द्वितीय चरण)में लागू सभी विधियों, नियम, विनियम, अधिसूचना इत्यादि के बारे में पूरी तरह से समझ कर इस अनुबंध पर हस्ताक्षर कर रहे हैं।

(ल) पक्षकारान् एक दूसरे पर पूरी तरह विश्वास करके सभी निबंधनों, शर्तों एवं इस अनुबंध में अंतर्विष्ट सभी अनुबंधों के प्रति पुष्टि, अभ्यावेदन और आश्वासनों और सभी लागू विधियों से बाध्य है, इसके बाद प्रस्तुत निबंधनों और शर्तों पर अनुबंध करने के इच्छुक है।

(व) पक्षकारों द्वारा और उनके बीच इस अनुबंध में निहित निबंधनों और शर्तों तथा परस्पर रूप से सहमति के अनुसार विकासकर्ता विक्रय की और आवंटी इकाई खरीदने की एतद् द्वारा सहमति प्रदान करता है।

(श) आवंटियों ने विकासकर्ता को यह आश्वासन दिया है कि पंजीकरण पत्र के साथ उपलब्ध करायी गयी सभी जानकारी, जो दस्तावेजों व शपथ पत्रों आदि उपलब्ध करवाये है, वे सत्य है और आवेदन/पंजीकरण पत्र और इस अनुबंध की सभी शर्तों एवं निबंधनों का ईमानदारी से पालन करेगा।

अब इस प्रकार परस्पर अभ्यावेदन, प्रसंविदा, आश्वासन, वचन और इसमें निहित करार और अन्य अच्छे एवं मूल्यवान प्रतिफल पर विचार करते हुए पक्षकारान् निम्नानुसार सहमत हैः–

1. **निबंधनः**

1.1 इस अनुबंध में यथा निर्दिष्ट निबंधनों और शर्तों के अध्यधीन विकासकर्ता उक्त यूनिट विक्रय करने और आवंटी क्रय करने के सहमत है।

1.2 उक्त यूनिट का मूल विक्रय प्रतिफल रू. _____ है ("**मूल विक्रय प्रतिफल**") जिसमें बुकिंग राशि शामिल है।

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

उपरोक्त वर्णित मूल विक्रय प्रतिफल में निम्न शुल्क, कर, भुगतान आदि शामिल नहीं है, जो कि मूल विक्रय प्रतिफल के अतिरिक्त देय हैं।

a) जीएसटी राशि रू. ..... (अक्षरे .....)

b) सुपर बिल्टअप एरिया पर रू. 50/– प्रति वर्ग फिट के हिसाब के अनुसार रखरखाव कोष/मेन्टेनेंस कार्पस फण्ड रू. _____/– (अक्षरे _____ मात्र)

c) बाह्य विकास शुल्क, सुपर बिल्टअप एरिया पर रू. 50/– प्रति वर्ग फिट की दर से कुल राशि रू _____ /– (अक्षरे _____ मात्र)

जिन्हें आगे "**अतिरिक्त भुगतान**" कहा गया है।)

1.3 उपरोक्त मूल विक्रय प्रतिफल में आवंटी द्वारा यूनिट के लिए विकासकर्ता को दी गई बुकिंग राशि रू. _____/–(अक्षरे _____ मात्र) शामिल है, और सभी शुल्क जो कि इस अनुबंध में विशिष्ट रूप से उल्लेखित है और जो कि मूल विक्रय प्रतिफल में शामिल नहीं है, उनका इस अनुबंध के अनुसार मूल विक्रय प्रतिफल के अतिरिक्त आवंटी द्वारा भुगतान किया जावेगा।

1.4 मूल विक्रय प्रतिफल के अतिरिक्त आवंटी द्वारा इस अनुबंध के अनुसार भुगतान की जाने वाली राशियों पर आवंटी को लागू दर पर जीएसटी या अन्य कोई अप्रत्यक्ष कर का भुगतान करना होगा।

1.5 उपरोक्त मूल विक्रय प्रतिफल में समापन प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् आवंटी को उक्त यूनिट पर कब्जा देने और अधिवासी कल्याण संस्था को कब्जा देने की तारीख तक के कर **[जीएसटी (GST)]** तथा उपकर अथवा किसी अन्य समान कर विकासकर्ता द्वारा संदत्त किये गये अथवा संदेय होंगे शामिल हैं और जिन्हें विकासकर्ता से परियोजना (द्वितीय चरण) के निर्माण के क्रम में चाहे किसी भी नाम से वसूला गया हो) शामिल है। तथापि उपरोक्त मूल विक्रय प्रतिफल में मुद्रांक शुल्क, पंजीकरण शुल्क उक्त यूनिट के संबंध में दस्तावेज तैयार कराकर पंजीयन कराने का अनुषांगिक खर्च रू. ..... और इस अनुबंध, विक्रय अनुबंध के समय कोई भी अन्य शुल्क अगर लागू होते है वह इसमें शामिल नहीं माने जावेंगे और जिसका भुगतान एक मात्र आवंटी द्वारा पृथक से किया जावेगा। जब तक कि भवन/परियोजना (द्वितीय चरण) के सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाए अधिवासी कल्याण संस्था को नहीं सोप दी जाती है, विक्रेता संख्या 1 द्वारा रख–रखाव पर किया खर्च, जो मूल विक्रय प्रतिफल में शामिल नहीं है, जिसे विक्रेता संख्या–1 द्वारा निर्धारित किया जाऐगा और जिसका भुगतान आवंटी द्वारा विकासकर्ता को किया जावेगा।

परन्तु यह यदि करों में कोई परिवर्तन/संशोधन होता है या कोई नया कर लागू होता है तो, विकासकर्ता द्वारा आवंटी द्वारा पश्चातवर्ती भुगतान योग्य धन राशि को ऐसे परिवर्तन/संशोधित/लागू कर के आधार पर बढाया/घटाया जाएगा।

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

यदि प्राधिकरण में पंजीकरण के अनुसार परियोजना (द्वितीय चरण) के निर्धारित समापन तारीख, जिसमें अधिनियम के अनुसार, प्राधिकरण द्वारा उक्त परियोजना (द्वितीय चरण) के प्रदत्त पंजीकरण, यदि कोई हो, का विस्तार शामिल होगा, के समाप्त होने के पश्चात् करों में कोई बढ़ोतरी होती है, तो इसकी राशि आवंटी पर प्रभारित नहीं की जाएगी।

1.6 विकासकर्ता उपरोक्त 1.2 (क्लॉज) के उल्लेखित तथा **अनुसूची–ज** में वर्णित पेमेन्ट प्लान के अनुसार संदेय धनराशि की आवंटी को लिखित में कालावधिक रूप से सूचित करेगा तथा आवंटी समय के साथ तथा उसमें विनिर्दिष्ट रीति से विकासकर्ता द्वारा मांगी गई राशि का भुगतान करेगा। इसके अलावा, विकासकर्ता आवंटी को तारीख के साथ अधिनियमों/नियमों/अधिसूचनाओं के साथ–साथ भुगतान किए गए अथवा मांगे गए करों में परिवर्तन/संशोधन/उपक्षेप का विवरण प्रदान करेगा जिससे ऐसे करों/शुल्कों इत्यादि को लगाया गया है अथवा प्रभावी हुए है।

1.7 उक्त यूनिट के मूल विक्रय प्रतिफल में भूमि के मूल्य की वसूली उक्त यूनिट ही नहीं बल्कि सामान्य क्षेत्रों का भी निर्माण, आंतरिक विकास प्रभार, करों, बाहरी विकास प्रभार विद्युत वायरिंग प्रदान करने की लागत, यूनिट के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटी, लिफ्ट, जल मार्ग तथा नकसाजी, पेंट के साथ पुताई, संगमरमर, टाईल, दरवाजे, खिडकियों, सामान्य क्षेत्रों में फायर डिटेक्शन तथा अग्निशामक उपस्कर, अनुरक्षण प्रभार शामिल हैं तथा इसमें सभी अन्य सुविधाएं, तथा विशिष्टताएं प्रदान करने की लागत शामिल है जिन्हें उक्त यूनिट तथा परियोजना (द्वितीय चरण) के भीतर प्रदान किया जाना है।

1.8 मूल विक्रय प्रतिफल वृद्धि मुक्त है तथा सिवाय इसके कि सक्षम प्राधिकारी को देय विकास प्रभारों में बढ़ोतरी तथा/अथवा प्रभारों में किसी अन्य प्रकार की बढ़ोतरी अथवा करों में बढोतरी अथवा नये करों का लागू होना, जिसे समय–समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा वसूला अथवा लगाया गया है, को आवंटी भुगतान करने के लिए सहमति देता है। विकासकर्ता वचन देता है तथा सहमति देता है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित विकास प्रभारों, लागत/प्रभारों अथवा करों में बढोतरी अथवा नये करों का लागू होना, में वृद्धि के लिए आवंटी से मांग करते समय, विकासकर्ता आवंटी को जारी किए जा रहे मांग–पत्र के साथ–साथ प्रभावी उक्त अधिसूचना/आदेश/ नियम/विनियम की प्रति संलग्न करेगा, जो केवल पश्चातवर्ती भुगतानों पर ही लागू होगा। परन्तु यह कि यदि प्राधिकारी के साथ पंजीकरण के अनुसार परियोजना (द्वितीय चरण) के निर्धारित समापन तारीख की समाप्ति के पश्चात् किन्हीं विकास प्रभारों में कोई नया अधिरोपण अथवा वृद्धि हो, जिसमें, अधिनियम के अनुसार प्राधिकारी द्वारा उक्त परियोजना (द्वितीय चरण) के लिए पंजीकरण में दिया गया विस्तार, यदि कोई हो, में शामिल होगा, इसका प्रभार आवंटी पर प्रभारित नहीं किया जाएगा।

1.9 विकासकर्ता ने आवंटी से पूर्व में मूल विक्रय प्रतिफल रू. ...../– (अक्षरे .... मात्र) में से अग्रिम/बुकिंग राशि रू. _____/– (अक्षरे _____ मात्र) प्राप्त कर ली गई है और आवंटी यह सहमत देता हैं/देते हैं कि वह मूल विक्रय प्रतिफल में शेष राशि रू. ...../– (अक्षरे .....

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

..... मात्र) का भुगतान पेमेन्ट प्लान के अनुसार करेगा। जो कि **अनुसूची–ज** में संलग्न है। (जिसे आगे ''पेमेन्ट प्लान'' से संबोधित किया गया है।)

बशर्ते यदि आवंटी किसी भी राशि के भुगतान में देरी करता है तो वह नियमों में दी गई दर पर ब्याज मय अन्य कर, जिसमें जी.एस.टी. सम्मलित है, देने के लिए उत्तरदायी होगा।

1.10 विकासकर्ता आवंटी की पूर्व लिखित सहमति के बिना उक्त यूनिट के संबंध में स्वीकृत योजना, ले–आउट योजना तथा फिक्सचरों की विशेषताएं, फिटिंग, सुख सुविधाओं जैसा कि **अनुसूची–झ** में वर्णित है में कोई संवर्द्धन और परिवर्तन नहीं करेगा एवं **परियोजना (द्वितीय चरण) का सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाऐं तथा भवन का सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाऐं** जैसा कि **अनुसूची**–ञ, ङ, च में क्रमशः वर्णित है, के स्वीकृत योजना, ले–आउट योजना, विशेषताए में कोई संवर्द्धन और परिवर्तन नहीं करेगा । यदि इस प्रकार का परिवर्तन आवश्यक हुआ तो विकासकर्ता 2/3 आंवटियों की सहमति से ऐसे संवर्धन/परिवर्तन कर सकेगा। जिसके लिये विकासकर्ता आवंटियों के वर्णित पते पर पंजिकृत ए.डी. के माध्यम से सहमति लेने के उददेश्य से आवंटी को पत्र भेजेगा और यदि आवंटी इस पत्र के पहुचने की तारीख से एक सप्ताह के भीतर कोई जवाब नहीं देता है जैसा कि अधिनियम की धारा 14 के अंतर्गत अपेक्षित है, तो इसे आवंटी की सहमति माना जावेगा। परन्तु विकासकर्ता आवंटी की अपेक्षा के अनुसार अथवा अधिनियम के उपबंधों के अनुसार ऐसे छोटे संवर्धन अथवा परिवर्तन कर सकता है।

1.11 भवन का निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात्, विकासकर्ता यूनिट का अंतिम कॉरपेट एरिया/सुपर बिल्टअप एरिया सुनिश्चित करके आवंटी को सूचित करेगा। यदि उसमें कोई परिवर्तन हो तो इसमें यदि कमी/वृद्धि हुयी है तो परिवर्तित कारपेट/सुपर बिल्टअप एरिया का विवरण देते हुए विकासकर्ता आवंटी को सूचित कर देगा। इस परिवर्तित कारपेट एरिया/सुपर बिल्टअप एरिया के अनुसार कुल देय राशि की पुनः गणना विकासकर्ता द्वारा परिवर्तित क्षेत्रफल के पुष्टीकरण के आधार पर की जाएगी। यदि कारपेट एरिया/सुपर बिल्टअप एरिया में कोई कमी है तो विकासकर्ता आवंटी द्वारा भुगतान की गयी ऐसी अतिरिक्त धनराशि को अंतिम किस्त की तारीख से 45 दिन के अन्दर आवंटी को अतिरिक्त धन को वापस करेगा। यदि कारपेट एरिया/सुपर बिल्टअप एरिया में कोई वृद्धि होती है तो विकासकर्ता पेमेन्ट प्लान के अगले पायदान के अनुसार आवंटी से बढी हुई राशि मांग कर सकता है। ये सभी मौद्रिक समायोजन कुल देय राशि के अनुपात में किया जावेगा।

1.12 पैरा 8.3 के अधीन विकासकर्ता सहमति तथा अभिस्वीकृति देता है कि आवंटी के पास निम्नानुसार यूनिट के अधिकार होंगेः–

i. आवंटी में यूनिट का अनन्य स्वामित्व निहित होगा;

ii. आवंटी का **परियोजना (द्वितीय चरण) का सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाए, भवन का सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाए** का अविभाज्य आनुपातिक हितांश भी निहित होगा। क्योंकि **परियोजना (द्वितीय चरण) का सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाए, भवन का सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाए** में आवंटी का अंश/हित

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

अविभाज्य है और उसे विभाजित अथवा अलग नहीं किया जा सकता, अतः आवंटी सामान्य क्षेत्रों का अन्य आवंटियों और/या रख–रखाव एजेन्सी इत्यादि को कोई असहजता अथवा बाधा पहुंचाए बिना, उपयोग करेगा। यह स्पष्ट कर दिया गया है कि विकासकर्ता अधिनियम में यथा उपबंधित सक्षम प्राधिकरण से समापन प्रमाण–पत्र (यदि आवश्यक हो तो) सम्यक रूप प्राप्त कर लेने के पश्चात् आवंटी की अधिवासी कल्याण संस्था/अनुरक्षण परिषद को **परियोजना (द्वितीय चरण) का सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाए, भवन का सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाए** को सौंप देगा।

iii. उक्त यूनिट के मूल विक्रय प्रतिफल में भूमि के मूल्य की वसूली उक्त यूनिट ही नहीं बल्कि सामान्य क्षेत्रों का भी निर्माण, आंतरिक विकास प्रभार, करों, बाहरी विकास प्रभार, विद्युत वायरिंग प्रदान करने की लागत, यूनिट के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटी, लिफ्ट, जल मार्ग तथा नकसाजी, पेंट के साथ पुताई, टाईल, दरवाजे, खिडकियाँ शामिल हैं तथा इसमें सभी अन्य सुविधाएं, तथा विशिष्टताएं प्रदान करने के लिए लागत शामिल है जिन्हें उक्त यूनिट तथा परियोजना (द्वितीय चरण) के भीतर प्रदान किया जाना है।

iv. आवंटी को परियोजना (द्वितीय चरण) और उसकी यूनिट के विकास की प्रगति जानने को परियोजना स्थल का दौरा करने का अधिकार है। तथापि, आवंटी इस बात से अवगत है कि परियोजना (द्वितीय चरण) का निम्रण कार्य जोरो–शोरों से चल रहा है इसलिए आवंटी को परियोजना (द्वितीय चरण) स्थल के दौरे के दौरान सावधानी बरतनी होगी और विकासकर्ता, परियोजना (द्वितीय चरण) स्थल के दौने के दौरान आवंटी को हुई किसी भी प्रकार की क्षति के लिए जिम्मेदार नहीं होगा।

1.13 आवंटी को यह स्पष्ट कर दिया है और वह इसे समझ कर सहमत है कि परियोजना के सभी चरण पूर्ण होने पर परियोजना समेकित रूप में एक मानी जावेगी और इसमें विकसित समान्य क्षेत्र व सामान्य सुविधाओं का उपयोग करने को इसके सभी चरण के आवंटियों को इनके उपयोग/उपभोग में किसी प्रकार से असहजता या बाधा उतपन्न नहीं करेगा।

1.14 विकासकर्ता ने परियोजना में आवंटियों की संख्या व मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 तथा 2017 के संशोधन के प्रावधानानुसार पार्किंग हेतु जगह चिन्हित कर दी है। परियोजना पूर्ण होने पर प्रत्येक आवंटी को उसके पक्ष में विक्रय पत्र का पंजीयन हो जाने पर **सलग्नक–3** में वर्णित पार्किंग क्षेत्र उपलब्ध कराया जावेगा।

1.15 यदि आवंटी उक्त यूनिट को कब्जे की तारीख से एक वर्ष के अन्दर उसमें रहने नहीं आता, कब्जा लेने में विफल रहता है तो विकासकर्ता मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 तथा 2017 के संशोधन के प्रावधानों के अनुसार कार्यवाही की जावेगी।

1.16 आवंटी इस बात से सहमत है और समझता है कि जैसा कि उपरोक्त पैरा–1.12 में वर्णित है उसके अतिरिक्त उसका परियोजना (द्वितीय चरण)/परियोजना में किसी भी गैर आवंटित स्थान पर कोई भी स्वामित्व का दावा या किसी भी प्रकार का कोई

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

अधिकार नहीं होगा। ऐसा गैर आवंटित स्थान विकासकर्ता लागू विधियों के अनुसार काम में लेने के लिए स्वतंत्र होंगे।

1.17 आवंटी एतत्दद्वारा यह स्वीकार करता है और सहमत है कि इस अनुबंध में वर्णित सुविधाओं के अतिरिक्त विकासकर्ता पर किसी भी अन्य सुविधाए प्रदान करने का दायित्व नहीं होगा।

1.18 आवंटी को उक्त यूनिट के आवंटन के पश्चात् 10 वर्ष की अवधि तक उक्त यूनिट का विक्रय/हस्तान्तरण करने का अधिकार नहीं होगा। उक्त यूनिट को आवंटन के 10 वर्ष की अवधि में बेचे जाने की दशा में विकासकर्ता उक्त यूनिट के आवंटन और हस्तान्तरण विलेख को निरस्त करने का और अन्य योग्य आवेदक को आवंटन करने का हकदार होगा।

1.19 विकासकर्ता इससे सहमत है कि वह आवंटी को यूनिट के वास्तविक कब्जे को हस्तांतरित करने से पहले आवंटी से उसके द्वारा प्राप्त किए गये सभी व्यय/देय–शुल्कों का संबंधित को भुगतान करेगा। यदि विकासकर्ता संबंधित को, आवंटी से प्राप्त किसी भी व्यय या देय राशि का आवंटी को उक्त यूनिट के हस्तान्तरण से पूर्व भुगतान करने से विफल रहता है तो विकासकर्ता यह सहमति देता है कि उक्त यूनिट के हस्तान्तरण के पश्चात् भी यदि किसी भी प्राधिकारी या व्यक्ति को कोई राशि व्यय/देय है तो वह यह व्यय/देय राशि को भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा और ऐसे प्राधिकारी या व्यक्ति द्वारा अगर किसी भी कानूनी कार्यवाही की लागत ली जाती है तो विकासकर्ता उसके लिए भी उत्तरदायी होगा।

1.20 परियोजना हमेशा **"उपवन द गार्डन सिटी"** नाम से जानी जावेगी और परियोजना (द्वितीय चरण) हमेशा **"उपवन द गार्डन सिटी–द्वितीय चरण"** नाम से जानी जावेगी और परियोजना/परियोजना (द्वितीय चरण) का नाम विकासकर्ता की सहमति के बिना बदला नहीं जा सकेगा।

1.21 आवंटी किसी भी वित्तीय संस्था/बैंक या अन्य किसी भी स्रोत से ऋण प्राप्त कर सकता है किन्तु आवंटी का उक्त फ्लैट को खरीदने/क्रय करने का दायित्व ऐसा वित्त प्राप्त करने के आवंटी के सामर्थ्य/पात्रता पर समाश्रित नहीं होगा और आवंटी इस अनुबंध के अधीन उक्त यूनिट को खरीदने के लिए बाध्य होगा, चाहे वह वित्त प्राप्त करने में समर्थ हो या न हो। आवंटी बैंक ऋण या किसी बैंक या वित्तीय संस्था से वित्त की अनुपलब्धता के आधार पर या इस संबंध में किसी भी अन्य कारण से, चाहे वह जो कुछ भी हो, पेमेंट प्लान के अनुसार विकासकर्ता को देय किश्त का भुगतान उस तारीख तक, जिसको वह देय होती है, भुगतान करने में खामी, उपेक्षा, रोक, विफलता या विलंब नहीं करेगा। यदि आवंटी देय तिथी तक देय किश्त का भुगतान करने में विफल रहता है तो आवंटी को पैरा 8 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार शासित किया जावेगा।

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

2. **भुगतान का तरीकाः–**

निर्माण लक्ष्यों का पालन करने वाले विकासकर्ता को, अनुबंध की शर्तों के अधीन उसकी लिखित मांग पर आवंटी सभी संदेय भुगतान नियत समय पर, जैसा कि पेमेन्ट प्लान में उल्लेखित है ''रेवरेन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर (इण्डिया) एलएलपी बहरोड प्रोजेक्ट'' के पक्ष में, एकाउन्ट पेई चैक/डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक **''रेवरेन्स इन्फ्रास्ट्रकचर (इण्डिया) एलएलपी बहरोड प्रोजेक्ट'' एयू स्मॉल बैंक के खाता संख्या 1821220820311698, IFSC Coad AUBL0002208 शाखा प्लॉट नं. 3, कैलगीरि रोड, मालवीय नगर, जयपुर** में आटीजीएस के माध्यम से करेगा। जिसकी पावती केवल उक्त चैक/ड्राफ्ट की प्राप्ति हो जाने और विकासकर्ता के खाते में रकम जमा हो जाने के पश्चात् ही वैध होगी। तथापि, आवंटी द्वारा किसी किस्त के भुगतान की तारीख को ही जमा की तारीख समझा जायेगा।

3. **भुगतानों का समायोजन/विनियोगः**

आवंटी विकासकर्ता को उसके नाम में इस यूनिट के विरूद्ध वैध बकाया, यदि कोई हो, तथा देय शुल्कों के विरूद्ध उसके द्वारा किये गये सभी भुगतानों का किसी भी शीर्ष(र्षों) के अंतर्गत समायोजित/विनियोग करने के लिए अधिकृत करता है और आवंटी विकासकर्ता को किसी रीति से उसके भुगतानों को समायोजित करने के लिए आपत्ति करने/मना न करने/निर्देश नहीं देने का वचन देता है।

4. **समय सार**

विकासकर्ता प्राधिकरण से परियोजना के पंजीकरण के समय पर बताए गये समय–कार्यक्रम, आवंटी उक्त यूनिट को सौंपने तथा अधिवासी कल्याण संस्था के सामान्य क्षेत्रों के लिए बताए गऐ समय के अनुसार परियोजना (द्वितीय चरण) को पूरा करने, का अनुपालन करेगा।

5. **परियोजना (द्वितीय चरण)/यूनिट का निर्माणः–**

आवंटी ने विकासकर्ता द्वारा यथावर्णित प्रस्तावित नक्शा, विशिष्ठताओं, यूनिट में प्रदत्त प्रसुविधाओं और सुविधाओं को देखा है और सक्षम प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित फ्लोर प्लान, भुगतान योजना और विशिष्ठताओं, प्रसुविधाओं और सुविधाओं (इस अनुबंध के साथ संलग्न अनुलग्नक) को स्वीकार किया हैं। विकासकर्ता परियोजना (द्वितीय चरण) को उक्त नक्शों फ्लोर प्लानों और विशिष्ठताओं, प्रसुविधाओं और सुविधाओं के अनुसार विकसित करेगा। विकासकर्ता इस करार में शर्तों के अधीन सक्षम प्राधिकरणों द्वारा अनुमोदित ऐसी योजनाओं/नक्शों का कडाई से अनुपालन करने का वचन देता है और सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित उप–नियमों, एफएआर और सघनता प्रतिमानों और उपबंधों का भी कडाई से अनुपालन करेगा तथा विकासकर्ता द्वारा इस अधिनियम के अंतर्गत व्यवस्था किए गए तरीके और उपरोक्त क्लॉज 1.10 के अन्तर्गत सहमत की गई प्रक्रिया को छोडकर ऐसे नक्शों मे कोई अन्तर/परिवर्तिन/संशोधन करने, इस शर्त को भंग करने का कोई विकल्प नहीं होगा और ऐसा करना इस करार को तात्विक रूप में भंग करने के समान होगा।

6. **यूनिट का हस्तान्तरण और कब्जा**

6.1 उक्त यूनिट के कब्जे हेतु कार्यक्रमः–

विकासकर्ता इस बात से सहमत है और समझता है कि आवंटी को यूनिट के कब्जे और आवंटी के अधिवासी कल्याण संस्था अथवा सक्षम प्राधिकरण, जो भी मामला हो, को

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

सामान्य क्षेत्रों की समय पर सुपर्दगी करार का सार तत्व है। विकासकर्ता परियोजना (द्वितीय चरण) में बनने वाली ईकाइयों को दिसम्बर 2018 से शुरू कर 30 जून 2023 तक परियोजना (द्वितीय चरण) की सभी प्रसुविधाओं और सुविधाओं को तैयार करके तथा पूरे सामान्य क्षेत्रों सहित आवंटी को यूनिट का कब्जा सौंपने का आश्वासन देता है, जब तक कि युद्ध, बाढ़, सूखा, अग्नि, चक्रवात, भूकंप अथवा प्रकृति द्वारा उत्पन्न किसी अन्य आपदा ''अप्रत्याशित घटना'' के कारण देरी अथवा विफलता न हुयी हो और जिसने भू सम्पदा परियोजना (द्वितीय चरण) के नियमित विकास को प्रभावित न किया हो। तथापि, यदि परियोजना (द्वितीय चरण) को पूरी करने में अप्रत्याशित घटना की स्थितियों के कारण देरी हुई हो, तो तब आवंटी इस बात पर सहमत है कि विकासकर्ता यूनिट के कब्जे की सुपर्दगी के समय के विस्तार का हकदार होगा, बशर्ते कि ऐसी अप्रत्याशित घटना की स्थितियाँ इस प्रकृति की न हो, जो इसे संविदा को क्रियान्वित किए जाने को असंभव बनाता हो। आवंटी इस बात से भी सहमत है और इसकी पुष्टि करता है कि विकासकर्ता के लिए अप्रत्याशित घटना की स्थितियों के कारण इस परियोजना को क्रियान्वित करना असंभव बनाने वाली दशा में, इस आवंटन को समाप्त हुआ समझा जाएगा और विकासकर्ता आवंटी को उसके द्वारा प्राप्त सम्पूर्ण धनराशि को आवंटन निरसन की तारीख से 45 दिनों के भीतर वापिस करेगा। विकासकर्ता आवंटी को ऐसी समाप्ति के बारे में, ऐसे समापन से पहले, कम से कम तीस दिन पूर्व निरस्त करने का नोटिस देगा। आवंटी द्वारा भुगतान किए गए धन की वापसी के पश्चात् आवंटी इस बात से सहमत होगा कि उसके पास विकासकर्ता के विरूद्ध कोई दावा इत्यादि करने का अधिकार नहीं होगा और यह विकासकर्ता को इस करार के अंतर्गत इसके सभी दायित्वों और देयताओं से मुक्त और उन्मुक्त किया जाएगा।

6.2 विक्रय विलेख के निष्पादन और कब्जा लेने की प्रक्रियाः–

विकासकर्ता द्वितीय चरण की परियोजना पूर्ण होने पर 30 दिन के अन्दर, उक्त यूनिट का कब्जा लेने हेतु आवंटी को लिखित रूप में सूचित करेगा और साथ ही बकाया देय राशि और स्टाम्प ड्युटी, पंजीकरण शुल्क और अन्य शुल्क के विवरण के सहित उक्त यूनिट के विक्रय विलेख का निष्पादन करने के लिए आवंटी को आमंत्रित किया जावेगा। इस अनुबंध के तहत उल्लेखित यूनिट के संबंध में पेमेंट प्लान के अनुसार मूल विक्रय प्रतिफल, विलम्ब के लिए ब्याज या अन्य कोई देय शुल्क व अन्य राशियों के प्राप्त होने पर विकासकर्ता आवंटी के पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादन करेगा और जिसके द्वारा सामान्य क्षेत्रों में समानुपातिक हिस्से के साथ उक्त यूनिट के स्वामित्व का हस्तान्तरण हो जावेगा। परियोजना द्वितीय चरण पूर्ण होने के 3 महिने के अन्दर उक्त यूनिट का विक्रय विलेख निष्पादित करके उसका कब्जा आवंटी को सौप देगा। विकासकर्ता इसमें सहमत है कि किसी प्रावधानों और औपचारिकताऐं, दस्तावेज की पूर्ती करने में विफल रहने की दशा में वह आवंटी को क्षतिमुक्त रखेगा। आवंटी इससे सहमत है कि कब्जा लेने के बाद परियोजना (द्वितीय चरण) का पूर्ण हो जाने के बाद विकासकर्ता/अधिवासी कल्याण संस्था (जैसा भी हो) द्वारा तय किये गये रख–रखाव शुल्क का वह भुगतान करेगा।

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

6.3 **आवंटी द्वारा उक्त यूनिट का विक्रय विलेख का निष्पादन और कब्जा लेने में विफल रहनाः–**

प्रस्तावित नोटिस में उल्लेखित अवधि के अन्दर आवंटी स्टाम्प ड्युटी, पंजीकरण शुल्क और ब्याज के साथ कोई अन्य बकाया, जो भी लागू हो, को यदि जमा करने में विफल रहता है तो आवंटी विकासकर्ता को अधिकृत करता है कि जब तक आवंटी द्वारा विकासकर्ता को सभी देय राशियों, जिसमें स्टाम्प ड्युटी, पंजीकरण शुल्क आदि भी शामिल है, का भुगतान नहीं करता तब तक विकासकर्ता आवंटी के पक्ष में विक्रय विलेख का पंजीकरण रोक सकता है और उक्त यूनिट का कब्जा देने से मना कर सकता है। भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899, राजस्थान स्टाम्प अधिनियम 1998 और रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 के प्रावधानों का अनुपालन करने के लिए आवंटी पूरी तरह जिम्मेदार और उत्तरदायी होगा/होंगे जिसमें सक्षम प्राधिकारी द्वारा की गयी कोई भी कार्यवाही या लगायी गयी कमियाँ/दण्ड भी शामिल है।

6.4 **आवंटी द्वारा कब्जाः–**

परियोजना द्वितीय चरण पूर्ण कर लेने और आवंटी को उक्त यूनिट का वास्तविक कब्जा दे देने के पश्चात्, विकासकर्ता की यह जिम्मेदारी है कि वह 30 दिन के अन्दर सामान्य क्षेत्रों के आवश्यक दस्तावेज और नक्शें सहित सम्पूर्ण रिकॉर्ड अधिवासी कल्याण संस्था को सौपेगा।

6.5 यदि आवंटी किसी बैंक या वित्तीय संस्था से ऋण प्राप्त करता है तो विकासकर्ता आवंटी के पक्ष में उक्त यूनिट का विक्रय विलेख या हस्तांतरण विलेख, ऐसे बैंक या वित्तीय संस्था से अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त हो जाने के पश्चात् या त्रिपक्षीय अनुबंध की शर्तों के अध्यधीन रहते हुये, निष्पादित करेगा

6.6 **आवंटी द्वारा रद्दकरणः–**

जैसा अधिनियम में उल्लेखित आवंटी को यह अधिकार है कि वह परियोजना में उसे हुये आवंटन को निरस्त करा सकता है/आवेदन वापस ले सकेगा है।

परन्तु यह कि, जहाँ आवंटी परियोजना (द्वितीय चरण) से रद्दकरण, वापस लिये जाने का निर्णय विकासकर्ता की किसी गलती के बिना करता है तो विकासकर्ता को आवंटन के लिए भुगतान की गई राशि में से अर्नेस्ट राशि, बयाज देयताऐ, उक्त यूनिट के संबंध में संबंधित विभाग/प्राधिकरण को विकासकर्ता द्वारा जमा कराया गया सभी कर, उपकर जब्त करने का अधिकार होगा ओर शेष राशि का भुगतान बिना ब्याज के उक्त निरसित यूनिट का अन्य को आवंटन होने के पश्चात् उन आवंटी से प्राप्त राशि से विकासकर्ता द्वारा आवंटी को किया जावेगा।

6.7 **क्षतिपूर्तिः–**

परियोजना भूमि/द्वितीय चरण भूमि, जिस पर परियोजना (द्वितीय चरण) विकसित की जा रही है अथवा विकसित की गई है, के दोषपूर्ण स्वामित्व के कारण आवंटी को हुई किसी भी हानि की क्षतिपूर्ति इस ढंग से करेगा जैसा कि अधिनियम में उपबंधित है, विकासकर्ता द्वारा की जाने वाली क्षतिपूर्ति और ब्याज का दावा इस उपबंध के अन्तर्गत तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अन्तर्गत उपबंधित किन्ही बाध्यताओं परिसीमाओं से बाधित नहीं होगा।

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

सिवाय, किसी अप्रत्याशित घटना के घटित होने के यदि विकासकर्ता उक्त यूनिट को पूरा करने में असमर्थ रहता है, अथवा उक्त यूनिट का कब्जा देने में असमर्थ रहता है (अ) इस करार की शर्तों के अनुसार पैरा 6.1 में निर्दिष्ट तारीख तक विधिवत पूर्ण; अथवा (ब) अधिनियम के अंतर्गत उसके पंजीकरण के निलंबन को अथवा प्रतिसंहरण अथवा किसी अन्य कारण से विकासकर्ता के रूप में उसका कारोबार बंद हो जाने के परिणामस्वरूप, विकासकर्ता आवंटी के मांगे जाने पर, उसे/उन्हें परियोजना (द्वितीय चरण) से उपलब्ध किसी अन्य उपचार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, उक्त यूनिट के संबंध में उससे प्राप्त कुल राशि, नियमों में निर्धारित दर से ब्याज के साथ, क्षतिपूर्ति सहित उसके देय होने के 45 दिनों के अन्दर, अधिनियम के अंतर्गत यथाउपबंधित विधि से लौटानी होगी। परन्तु यह कि, जहाँ आवंटी परियोजना (द्वितीय चरण) से निकलना नहीं चाहता, विकासकर्ता विलम्ब के प्रत्येक माह के लिए उक्त यूनिट का कब्जा सौंपे जाने तक, नियमों में निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करेगा, विकासकर्ता को इसके देय होने के 45 दिनों के अन्दर आवंटी को भुगतान करना होगा।

6.8 उक्त यूनिट के कब्जा प्राप्ति की तारीख से गृह कर, सम्पत्ति कर, कर या अन्य कोई शुल्क, कर, उपकर (सेस) जैसा की किसी भी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा लागू कानून के तहत लगाया जावे और जब तक कि उस आवंटित यूनिट का पृथक से कर, शुल्क, सेस के लिए मुल्यांकन नहीं हो जावे तब तक उस यूनिट के सुपर बिल्टअप एरिया के अनुपात में आवंटी द्वारा भुगतान किया जावेगा।

7. **विकासकर्ता का अभिवेदन और आश्वस्तिः–**

विकासकर्ता एतद्द्वारा आवंटी को निम्नानुसार वचन और आश्वासन देता हैं किः–

i. विकासकर्ता का उक्त भूमि के संबंध में पूर्ण, स्पष्ट और वाणिज्यिक और विपणनयोग्य अधिकार है; द्वितीय चरण भूमि/परियोजना भूमि पर विकास करने का अपेक्षित अधिकार और द्वितीय चरण भूमि/परियोजना भूमि पर पूर्ण, वास्तविक, भौतिक और विधिक कब्जा है;

ii. विकासकर्ता के पास परियोजना (द्वितीय चरण) का विकास करने के लिए सक्षम प्राधिकारी से विधिक अधिकार और अपेक्षित अनुमतियाँ प्राप्त है;

iii. जैसा कि रिसायटल **पेरा 'ण'** पर वर्णित के सिवाय (द्वितीय चरण) की भूमि अथवा परियोजना (द्वितीय चरण) पर कोई भार ग्रस्तता नहीं है;

iv. द्वितीय चरण भूमि/परियोजना भूमि, परियोजना (द्वितीय चरण) अथवा यूनिट के विषय में कोई विवाद किसी न्यायालय अथवा प्राधिकारी के पास लंबित नहीं है;

v. परियोजना (द्वितीय चरण), द्वितीय चरण की भूमि और यूनिट के विषय में सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी सभी अनुमोदन, लाइसेंस और परमिट वैध है और विद्यमान है, और विधि सम्मत प्रक्रिया पूर्ण करने के पश्चात् प्राप्त किये गए हैं। इसके अतिरिक्त, विकासकर्ता परियोजना (द्वितीय चरण), द्वितीय चरण की भूमि, भवन, यूनिट और सामान्य क्षेत्र के संबंध में सभी प्रभावी विधियों का हर समय अनुपालन करेगा;

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

vi. विकासकर्ता के पास इस करार पर हस्ताक्षर करने का अधिकार है और उसने ऐसा कोई कार्य अथवा कार्यकलाप के निष्पादन में कोई प्रतिबद्धता अथवा लोप नहीं किया है जिसके द्वारा आवंटी का अधिकार, स्वामित्व और हित, जिसे इसमें सृजित किया गया है, पर प्रतिकूल प्रभाव पडता हो;

vii. विकासकर्ता ने द्वितीय चरण की भूमि, परियोजना (द्वितीय चरण) और उक्त यूनिट के विषय में, किसी अन्य व्यक्ति अथवा पक्षकार के साथ बिक्री के लिए कोई करार और/अथवा विकास करार अथवा अन्य कोई करार/व्यवस्था पर हस्ताक्षर नहीं किये हैं, जो किसी भी प्रकार से इस करार के अंतर्गत आवंटी के अधिकारों को प्रभावित करेगा;

viii. विकासकर्ता पुष्टि करता है कि, विकासकर्ता इस करार में विचारित व्यवस्था से आवंटी को उक्त यूनिट का विक्रय करने से किसी भी प्रकार बाधित नहीं है।

ix. विक्रय विलेख के निष्पादन के समय, विकासकर्ता आवंटी को यूनिट का विधिक, खाली, शांतिपूर्ण, भौतिक कब्जा सौंपेगा और कॉमन एरिया का कब्जा अधिवासी कल्याण संस्था अथवा सक्षम अधिकारी, जैसा भी मामला होगा, को सौपेगा।

x. अनुसूचित संपत्ति किसी हिन्दु अविभाजित कुटुम्ब की विषय वस्तु नहीं है और कि उसके किसी भाग पर अवयस्क का अधिकार नहीं है और/अथवा किसी अव्यस्क का अनुसूचित संपत्ति पर कोई अधिकार, स्वामित्व अथवा दावा नहीं है;

xi. विकासकर्ता ने उक्त परियोजना (द्वितीय चरण) के संबंध में सभी सरकारी देयताएं, दरें, प्रभाव और कर तथा अन्य राशियां, उगाहियां, अर्थदंड, प्रीमियत, क्षतियां और/अथवा शास्तियां तथा अन्य लागतें, जो भी हों, सक्षम प्राधिकारियों को अदा कर दी है और समापन प्रमाण पत्र के जारी होने तक ऐसी समस्त देयताएं तब तक चुकाऐगा जब तक यूनिट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, कॉमन ऐरिया के साथ (सभी विनिर्देशनों, प्रसुविधाओं और सुविधाओं से सुसज्जित) आवंटी को और आवंटी की संस्था को अथवा सक्षम प्राधिकारी को, जैसा भी मामला हो, कब्जा सौंप नहीं देता।

xii. द्वितीय चरण की भूमि और/अथवा परियोजना (द्वितीय चरण) के संबंध में सरकार अथवा अन्य स्थानीय निकाय अथवा प्राधिकारी से किसी विधायी अधिनियम के अन्तर्गत सरकारी अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना (उक्त सम्पत्ति के अर्जन अथवा अधिग्रहण की किसी सूचना सहित) विकासकर्ता द्वारा न तो प्राप्त की है अथवा न ही उसे तामील हुयी है।

xiii. विकासकर्ता आवंटी के निमित किये गये भुगतानों और प्रतिप्रेषणों के लिए किसी भी तृतीय पक्षकार के प्रति उत्तरदायी नहीं होगा और ऐसे तृतीय पक्षकार को इस अनुबंध में किसी भी प्रकार से कोई भी अधिकार नहीं होगा और विकासकर्ता केवल आवंटी के पक्ष में ही उन भुगतानों की पावतियाँ जारी करेगा।

8. **व्यतिक्रम (खामी) और दोष की घटनाएं:–**

8.1 अप्रत्याशित घटना खंड के अध्यधीन निम्नलिखित स्थितियों में विकासकर्ता को खामी एवं दोष की स्थिति के अंतर्गत समझा जायेगाः

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

i. विकासकर्ता पैरा 6.1 में निर्दिष्ट समयावधि के भीतर उक्त यूनिट के प्रवेश के लिए तैयार कब्जा देने में असमर्थ रहता है अथवा प्राधिकरण के पास परियोजना (द्वितीय चरण) के पंजीकरण के समय प्रकट किये गये अनुबद्ध समय के भीतर परियोजना (द्वितीय चरण) को समाप्त करने में असफल रहता है। इस पैरा के प्रयोजन से **"प्रवेश के लिए तैयार कब्जा"** का अर्थ, यूनिट आवास योग्य स्थिति में हो, से होगा, जैसा पक्षों के बीच सहमति हुई है, जो सभी विशिष्टाओं सुख–सुविधाओं की व्यवस्थाओं के साथ हर प्रकार से पूर्ण हो और जिसके लिए समापन प्रमाण पत्र और अधिवास प्रमाण पत्र, जैसा भी मामला हो, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया हो।

ii. अधिनियम के उपबंधों अथवा उसके अंतर्गत बनें नियमों अथवा विनियमों के अधीन विकासकर्ता के पंजीकरण के निलंबन/ पंजीकरण की समाप्ति/प्रतिसंहरण के द्वारा विकासकर्ता के रूप में उसका कारोबार बंद हो गया हो।

8.2 उपरोक्त सूचीबद्ध स्थितियों के अंतर्गत विकासकर्ता की खामी के मामले में, आंवटी निम्न लिखित का हकदार होगाः

i. विकासकर्ता को आगे भुगतान करना, जो विकासकर्ता द्वारा मांग की जा रही हो, रोक देगा। यदि आवंटी भुगतान करना रोकता है तथा विकासकर्ता निर्माण को वांछित अवस्था तक पूरा करके स्थिति में सुधार करेगा तभी आवंटी, बिना किसी ब्याज के, आगामी भुगतान करेगा; अथवा

ii. आवंटी के पास अनुबंध को समाप्त करने का विकल्प होगा। इस मामले में विकासकर्ता को उक्त यूनिट के क्रय के संबंध में आवंटी द्वारा वह सारी राशि नियमों में निर्धारित ब्याज की दर पर ब्याज सहित पैंतालीस दिनों में लौटानी हो जो उसने किसी भी मद के अन्तर्गत अदा की होगी।

परन्तु कि, जहाँ आवंटी परियोजना (द्वितीय चरण) से निकलने अथवा अनुबंध को समाप्त करने की मंशा नहीं रखता उसे विकासकर्ता द्वारा विलंब के प्रत्येक माह के लिए नियमों में निर्धारित दर पर ब्याज तब तक अदा किया जायेगा जब तक विकासकर्ता द्वारा उक्त यूनिट का कब्जा नहीं दे दिया जाता, विकासकर्ता द्वारा ब्याज देय होने के 45 दिनों की अवधि के भीतर आवंटी को देना होगा।

8.3 आवंटी को तब खामी/दोष की स्थित में समझा जायेगा, जब निम्नलिखित घटनाए घटित होः–

i. यदि आवंटी इसके साथ संलग्न भुगतान योजना (पेमेन्ट प्लान) के अनुसार विकासकर्ता द्वारा मांग किये जाने पर, इस संबंध में आवंटी को सूचना जारी किये जाने के बावजूद, भुगतान नहीं करता है, तो आवंटी विकासकर्ता को नियमों में निर्धारित दर से अप्रदत्त राशि पर ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा।

ii. ऊपर सूचीबद्ध स्थितियों के अंतर्गत आवंटी इस संबंध में विकासकर्ता से सूचना के बाद भी लगातार दो किश्तों का भुगतान करने में खामी करता है तो, विकासकर्ता आवंटी के पक्ष में आवंटित उक्त यूनिट के आवंटन को रद्द कर सकता हे और अर्नेस्ट राशि तथा ब्याज देयताओं, उक्त यूनिट के संबंध में संबंधित

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

विभाग/प्राधिकरण को विकासकर्ता द्वारा जमा कराया गया सभी कर, उपकर की कटौती के पश्चात् शेष राशि का आवंटी को नऐ आवंटी को उक्त यूनिट को विक्रय करने के बाद नए आवंटी से उक्त यूनिट के विक्रय करने से प्राप्त हुई राशि से लौटायी जावेगी और तत्पश्चात यह अनुबंध समाप्त हो जाएगा। बशर्ते कि, विकासकर्ता ऐसे समापन से कम से कम तीस दिन पूर्व ऐसे समापन के बारे में आवंटी को सूचित करेगा।

8.4 यदि आवंटी इस अनुबंध के अनुसार प्रस्तावित नोटिस में उल्लेखित अवधि में सभी देय राशियों और शुल्कों का भुगतान नहीं करता है या बिना भुगतान किये प्रस्तावित नोटिस में उल्लेखित अवधि के अन्दर उक्त यूनिट का विक्रय विलेख निष्पादित नहीं करता या कब्जा लेने नहीं आता तो विकासकर्ता को आवंटी को जारी नोटिस के 30 दिवस की अवधि के पश्चात् आवंटन रद्द करने और अर्नेस्ट राशि तथा ब्याज देयताओं, उक्त यूनिट के संबंध में संबंधित विभाग/प्राधिकरण को विकासकर्ता द्वारा जमा कराया गया सभी कर, उपकर की राशि जप्त करने का विकल्प होगा और शेष राशि को बिना ब्याज के नये आवंटी को उक्त यूनिट को विक्रय करने के बाद नए आवंटी से उक्त यूनिट के विक्रय करने से प्राप्त हुई राशि से लौटा दी जावेगी या विकासकर्ता कानून के तहत अपने अधिकारों के प्रतिकूल प्रभाव के बिना उक्त यूनिट के आवंटन को स्वंय या आवंटी की सहमति से रद्द ना करने का फैसला कर सकता है ओर ऐसी दशा में आवंटी विकासकर्ता को निम्न लिखित राशि का भुगतान करेगाः–

अ. देय तारीख से भुगतान करने की तारीख तक कब्जे के लिए नोटिस में उल्लेखित देय राशि के साथ ब्याज।

ब. कब्जे के नोटिस के अनुसार कब्जे के प्रस्ताव की तारीख से रख–रखाव शुल्क।

स. देरी की अविध के लिए प्रतिमाह सुपर बिल्ट अप एरिया पर 10/– रू. प्रति वर्ग फुट की दर से होल्डिंग शुल्क।

8.6 इस अनुबंध के अन्तर्गत विकासकर्ता के अधिकारों के प्रतिकूल प्रभावों के बिना विकासकर्ता को अधिनियम के अन्तर्गत, अनुबंध के निबंधनों एवं शर्तों या अधिनियम/नियम/विनियम के प्रावधानों का उल्लघन करने के लिए आवंटी के खिलाफ उचित शिकायत/कार्यवाही दर्ज/शुरू करने का अधिकार होगा।

9. परियोजना (द्वितीय चरण) का रख–रखावः–

9.1 विकासकर्ता, अधिनियम और मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 तथा 2017 के संशोधन के प्रावधानानुसार अधिवासी कल्याण संस्था द्वारा परियोजना (द्वितीय चरण) को रख–रखाव हेतु नहीं लेने तक, भवन/परियोजना (द्वितीय चरण) के सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं को उचित शुल्क पर रख–रखाव करने के लिए जिम्मेदार होगा।

9.2 परियोजना (द्वितीय चरण) में अपार्टमेन्ट के आवंटियों की अधिवासी कल्याण संस्था का गठन किया जाएगा। अधिवासी कल्याण संस्था का मुख्य उद्देय भवन/परियोजना (द्वितीय चरण) सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं के प्रबंध/रख–रखाव की जिम्मेदारी लेना होगा। अधिवासी कल्याण संस्था के अन्य उद्देश्य और प्रयोजन, ऐसी रीति से और

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

विस्तार तक हो सकेंगे जिन्हे विकासकर्ता और/या अधिवासी कल्याण संस्था परियोजना में अपार्टमेन्ट के आवंटियों के सर्वोत्तम हित साधन हेतु उचित समझें। आवंटी अधिवासी कल्याण संस्था का सदस्य बनने के लिए सहमत है और ऐसा सदस्य बनने का वचन देता है और साथ ही अधिवासी कल्याण संस्था की उप विधियों/नियमों/विनियमों का अनुसरण और पालन करने का भी वचन देता है। लागू कानूनों के अन्तर्गत अधिवासी कल्याण संस्था के गठन तक, विकासकर्ता खुद या रख–रखाव संस्था के माध्यम से भवन/परियोजना (द्वितीय चरण) के सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं का रख–रखाव करेगा और सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं के उचित रख–रखाव के लिए उसके पास यहाँ उल्लेखित अधिकारों के अतिरिक्त अधिवासी कल्याण संस्था के सभी अधिकार होंगे। लागू कानून के अन्तर्गत अधिवासी कल्याण संस्था के गठन होने पर विकासकर्ता भवन/परियोजना (द्वितीय चरण) के सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं का रख–रखाव/प्रबंधन अधिवासी कल्याण संस्था को सोप देगा और अधिवासी कल्याण संस्था परियोजना (द्वितीय चरण)/भवन में सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं का रख–रखाव करेगा। मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधानों के अन्तर्गत अधिवासी कल्याण संस्था के गठन होने पर, विकासकर्ता रख–रखाव कोष/मेंटेनेंस कॉर्पस बिना किसी ब्याज के अधिवासी कल्याण संस्था को सोप देगा।

9.3 यह कि जब कभी भी परियोजना (द्वितीय चरण)/भवन में सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं अधिवासी कल्याण संस्था को सुपुर्द की जायेगी तब से अधिवासी कल्याण संस्था उसको कब्जा दिये जाने की तारीख से सामान्य क्षेत्र, सामान्य सुविधाओं, फिटिंग, फिक्चरों, प्रसुविधाओं के रख–रखाव, मरम्मत, सुरक्षा और रक्षा करने के लिए जिम्मेदार होगी।

9.4 सोसायटी के प्रारूप में रजिस्ट्रार या अन्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा, यदि किसी भी प्रकार का आवश्यक संशोधन किया जाता है, तो उन पर आवंटी कोई आक्षेप नहीं उठाएगा। अधिनियम के अनुसार परियोजना (द्वितीय चरण)/भवन के सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं को अधिवासी कल्याण संस्था को सोपने के बाद परियोजना (द्वितीय चरण)/भवन के सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं के संचालन और रख–रखाव करने के लिये समय–समय पर किये संयुक्त खर्चे का आवंटी या अन्य किसी पक्षों से उनकी इकाई के अनुपातिक रूप से वसूली योग्य व्यय की दर से, राशि निर्धारित करने के लिए अधिवासी कल्याण संस्था ही एकमात्र जिम्मेदारी होगी। आवंटी इस बात से सहमत है कि वह समय–समय पर और नियमित तौर से अधिवासी कल्याण संस्था को संयुक्त खर्चे और व्यय का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

9.5 आवंटी एत्त द्वारा सहमति देता है कि परियोजना (द्वितीय चरण)/भवन के सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं को उपयोग करने का अधिकार अधिवासी कल्याण संस्था द्वारा निर्धारित और कुल रख–रखाव शुल्क का समय पर भुगतान करना और साथ ही समय–समय पर अधिवासी कल्याण संस्था द्वारा निर्दिष्ट नियमों और शर्तों और आवंटी के सभी दायित्वों का उनके द्वारा पालन किये जाने के अधीन है।

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

9.6 आवंटि(ओं) उपनियमों, रख–रखाव अनुबंध और अधिवासी कल्याण संस्था द्वारा निष्पादित किये गये किसी भी अन्य अनुबंध के सभी नियमों, शर्तों और उपनियमों के अनुसार अधिवासी कल्याण संस्था द्वारा लिये गये निर्णय से बाध्य रहेंगे।

10. दोष का उत्तरदायितवः–

यह सहमति है कि किसी संरचनात्मक दोष को कब्जा देने की तारीख से 5 वर्ष की अवधि के अन्दर आवंटी द्वारा विकासकर्ता के ध्यान में लाये जाने पर, विकासकर्ता का यह दायित्व है कि वह 30 दिन के अन्दर बिना किसी प्रभार के ऐसे दोषों का निवारण/सुधार करेगा, और विकासकर्ता के ऐसी अवधि के भीतर ऐसे दोषों का सुधार करने में असफल रहने की स्थिति में, असंतुष्ट आवंटी अधिनियम के अन्तर्गत यथाउपबंधित तरीके से उपयुक्त क्षतिपूर्ति प्राप्त करने के पात्र होंगे। परन्तु, यदि आवंटी द्वारा उक्त यूनिट को कोई नुकसान पहुचाया जाता है और/या कोई भी उचित टूट–फुट और/या अप्रत्याशित घटना के कारण से हुआ नुकसान दोष के प्रति उत्तरदायी अवधि में शामिल नहीं होगा।

11. आवंटी द्वारा क्षतिपूर्ति/क्षतिमुक्ति

11.1 विक्रेता के अन्य अधिकारियों को प्रभावित किये बिना आवंटी इस अनुबंध के निबंधनों और शर्तों का उल्लंघन करता है या किसी भी तरह की अनुच्छेद 8.3, 8.4 या 8.5 खामी करता है या भुगतान करने में असफल होने या इस अनुबंध को निष्पादन करने में असफल रहने या लागू विधियों के अन्तर्गत अपने कर्तव्य पूर्ण नहीं करने की दशा में विकासकर्ता को हुई हानि की क्षतिपूर्ति करेगा।

11.2 यदि आवंटी के किसी दोष, गलत सूचना या किसी कानूनी प्रावधान का उल्लंघन करने की दशा के कारण उत्पन्न किसी तृतीय पक्ष के दावे, मांग, कृत्य, निर्णय, आदेश, नुकसान, कीमत या हर्जे–खर्चे का भुगतान, जो विक्रेता द्वारा संदेय करने के दायित्वाधीन आता हो, से आवंटी विकासकर्ता/विक्रेता को क्षतिमुक्त रखेगा। साथ ही इस प्रकार उत्पन्न सभी दावों, मांग, निर्णय, आदेश, नुकसान, हर्जे–खर्चे का भुगतान/भरपाई/पालना/पूर्ति/निष्पादन करना आवंटी करेगा।

11.3 पक्षकार यह स्वीकार करते है कि ये क्षतिमुक्तियाँ अनुबंध के निरसन के पश्चात् भी लागू होगी तथा ये विक्रेता की अन्य कानूनी उपचारों के अलावा प्राप्त है।

12. विशिष्ठ अनुपालना

पक्षकारान को यह भली भांती विदित है और वे इससे सहमत है कि केवल नुकसान और उसकी भरपाई मात्र ही इस अनुबंध को भंग होने या धमकी के साथ भंग करने का उचित उपचार नहीं है। करार भंग होने या उसकी धमकी मिलने पर बिना किसी पूर्वाग्रह के अन्य अधिकारों और कानूनी उपचरों प्रभावित किये बिना विकासकर्ता को व्यादेश, विशिष्ठ अनुपालना और अन्य विधि–साम्य अनुतोष प्राप्त करने का अधिकार होगा। ये समस्त उपचार विकासकर्ता को, अन्य उपचारों को सीमित किये बिना समेकित/सम्मलित रूप से विकासकर्ता को उपलब्ध होगें।

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

13. **मरम्मत के लिए अपार्टमेन्ट में प्रवेश का अधिकारः–**

विकासकर्ता/अधिवासी कल्याण संस्था को आवश्यक अनुरक्षण सेवाएं प्रदान करने के लिए सभी कॉमन क्षेत्रों, पार्किंग स्थलों में जाने का अप्रतिबंधित अधिकार है और आवंटी अधिवासी कल्याण संस्था को यूनिट अथवा उसके किसी भाग में विधिवत सूचना के पश्चात् और कार्य करने हेतु सामान्य समय के दौरान प्रवेश करने देने की अनुमति देने को सहमत है, जब तक कि स्थितियाँ अन्यथा न हो जाए, ताकि किसी दोष/खामी को सुधारा जा सके।

14. **उपयोगः–**

सेवा क्षेत्रों का उपयोगः सेवा क्षेत्र, यदि कोई हो, जो परियोजना (द्वितीय चरण) के अन्दर स्थित हो, को पार्किंग स्थानों और सेवाओं जैसे प्रयोजनों के लिए निश्चित किया जाएगा, लेकिन वे विद्युत उप–स्टेशन, ट्रॉसफार्मर, डी जी सेट कक्षों, रख–रखाव और सेवा कक्षों और उपकरणों इत्यादि तथा स्वीकृत नक्शों के अनुसार अन्य अनुमत उपयोगों तक ही सीमित नहीं होंगे। आवंटी को किसी भी प्रकार, जो भी हो, से पार्किंग स्थानों के रूप में निश्चित किए गए स्थानों को छोडकर सेवा क्षेत्रों का उपयोग नहीं करने दिया जाएगा ओर उनको आवंटी द्वारा रख–रखाव सेवा प्रदान करने के लिए बनाए गए अधिवासी कल्याण संस्था द्वारा उपयोग के लिए आरक्षित किया जाएगा।

15. **यूनिट के संबंध में सामान्य अनुपालनः–**

i. केवल आवंटी ही कब्जा लेने के पश्चात् अपनी लागत पर उक्त यूनिट को अच्छी स्थिति में रखने/मरम्मत के लिए उत्तरदायी होगा और वह कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेगा जिसके किए जाने पर भवन को अथवा उक्त यूनिट अथवा सिढियों, लिफ्टों, आम रास्तों, कॉरिडोरों, परिचालन क्षेत्रों, प्रांगण अथवा अहाते को हानि हो, जिससे किसी स्थानीय निकाय की किसी विधि अथवा नियमों का उल्लंघन होता हो अथवा उक्त यूनिट में परिवर्तन अथवा बदलाव हो अथवा उसमें जुडाव हो। इसके साथ–साथ उक्त यूनिट की दीवारों और विभाजनों, सीवरों, नालों, पाईप और इससे जुडे उपकरणों अथवा इससे संबंधित सामान को अच्छी स्थिति में रखेगा और उनको ठीक और उपयुक्त स्थिति में रखेगा और साथ ही यह सुनिश्चित करेगा कि भवन की टेंकों, आश्रय इत्यादि को किसी भी तरीके से क्षति न हो अथवा वे जोखिम में नहीं पड़े।

ii. इसके अतिरिक्त, आवंटी यह वचन देता है, आश्वस्त करता है और गारंटी देता है कि सिवाय यूनिट के प्रवेश द्वारा पर एक नाम पट्का लगाने के वह भवन आकृति/अग्रभाग पर अथवा परियोजना के बाहरी भाग पर किसी भी स्थान पर, भवन के अन्दर अथवा आम क्षेत्रों पर कोई नामपट्ट/नाम तख्ती, नियोन प्रकाश, प्रचार सामग्री अथवा विज्ञापन सामग्री इत्यादि नहीं लगाएगा। आवंटी बाहरी दीवारों की रंग संयोजन अथवा खिडकियों के बाहर की पेंटिंग भी नहीं बदलेगा अथवा बाहरी एलिवेशन अथवा डिजाइन में कोई परिवर्तन नहीं करेगा। इसके अतिरिक्त आवंटी उक्त यूनिट में कोई जोखिमपूर्ण अथवा ज्वलनशील सामान का भंडारण नहीं करेगा अथवा भवन के आम रास्तों अथवा सीढ़ियों में कोई भारी सामग्री नहीं रखेगा। आवंटी उक्त यूनिट की बाहरी और भार–सह्य दीवार समेत किसी दीवार को भी नहीं हटाएगा।

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

16. **पक्षों द्वारा विधियों, अधिसूचनाओं इत्यादि का अनुपालनः**
पक्षकारान् परियोजना (द्वितीय चरण) पर लागू सभी विधियों, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं, मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 तथा 2017 के संशोधन की सम्यक जानकारी के पश्चात् यूनिट के आवंटन के लिए इस अनुबंध पर हस्ताक्षर कर रहे हैं।

17. **अतिरिक्त निर्माणः**
विकासकर्ता यह वचन देता है कि इस अधिनियम में यथा रूप से की गई व्यवस्था को छोडकर सक्षम प्राधिकारियों द्वारा अनुमोदित और प्रकट किए गए भवन–नक्शें, ले–आउट नक्शे, स्वीकृत नक्शे और विनिर्देशनों, सुख–सुविधाओं और सुविधाओं के सिवाय परियोजना में किसी भी प्रकार से उसको बढ़ाने अथवा अतिरिक्त संरचनाओं को बनाने का कोई अधिकार नहीं है।

18. **विकासकर्ता मॉरगेज अथवा प्रभार नहीं करेगाः**
इस अनुबंध के तहत यूनिट के संबंध में आवंटी के अधिकारों और हितों को प्रभावित किये बिना यदि विकासकर्ता प्रभार/बंधक/प्राप्तियों के प्रतिभूतिकरण या परियोजना (द्वितीय चरण) के प्रभार/बंधक द्वारा या किसी अन्य तरीके से किसी भी वित्तीय संस्था/बैंक से ऋण/वित्त लेते है तो यह बंधक इस शर्त के अधीन होगी कि इस अनुबंध के तहत यूनिट में आवंटी के उत्पन्न अधिकार और हितों पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पडेगा। और आवंटी उक्त यूनिट को क्रय करने के लिए किसी भी बैंक/वित्तीय संस्था से ऋण लेने का हकदार होगा और उक्त यूनिट विक्रय विलेख के निष्पादन के समय यह सभी भार से मुक्त होगी। उसी के लिए विकासकर्ता द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान किया जायेगा जैसा कि आवंटी द्वारा आवश्यक हो।

19. **बाध्यकारी प्रभावः**
विकासकर्ता द्वारा आवंटी को यह अनुबंध अग्रेषित करने मात्र से विकासकर्ता या आवंटी पर किसी प्रकार की बाध्यता उत्पन्न नहीं होती, जब तक कि, आवंटी के इससे प्राप्त होने के 30 दिवस के भीतर समस्त अनुसूचियों सहित इस अनुबंध को मय इसमें नियत भुगतान के हस्ताक्षर करके उसे विकासकर्ता सुपर्द ना कर देवे। यदि आवंटी, उसे इसकी प्राप्ति से 30 दिन के अन्दर इस अनुबंध को करने और विकासकर्ता को देने में असफल हो जाता है, तब विकासकर्ता इस कमी को दूर करने के लिए आवंटी को एक नोटिस देगा, जो यदि आवंटी द्वारा इसकी प्राप्ति की तारीख से 30 दिन के अन्दर नहीं दूर की गई तो आवंटी के आवेदन को रद्द माना जाएगा और आवंटी द्वारा इसकी बुकिंग राशि सहित सभी जमा राशियों आवंटी को बिना किसी ब्याज अथवा क्षतिपूर्ति के लौटा दी जाएगी। लेकिन, आवंटी उक्त यूनिट के आवेदन और आवंटन के संबंध में विकासकर्ता द्वारा लगायी गयी सभी लागत जिसमें इस अनुबंध की तैयारी, डाक लागत, अधिवक्ता शुल्क आदि भी शामिल है, का भुगतान करेगा।

20. **समग्र अनुबंधः–**
पंजीकरण पत्र (जैसा कि उपरोक्त परिभाषित है), आवंटन पत्र (जैसा कि उपरोक्त परिभाषित है) और इस अनुबंध के प्रस्ताव, प्रावधान और उसके सभी अनुलग्नक/ अनुसूचियाँ, आवंटी के यूनिट में अधिकार और हितों को एवं उनके पक्ष में हस्तान्तरण के लिए पक्षकारों के बीच के अधिकारों और दायित्वों को नियंत्रित करेंगे। आवेदन पत्र, आवंटन पत्र और इस अनुबंध या इसके किसी भी प्रावधान को मौखिक रूप से परिवर्तित, समाप्त या माफ नहीं किया जा सकता है। इस अनुबंध और आवेदन पत्र में विशेष रूप से प्रदान किये गये प्रावधानों को छोडकर किसी

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

भी परिवर्तन या अतिरिक्त प्रावधानों को एक अलग से लिखित अनुबंध के जरिये, जो पक्षकारों के बीच विधिवत रूप से हस्ताक्षरित और निष्पादित किया गया हो, लागू/प्रभावशील किया जा सकेगा।

21. **संशोधन करने का अधिकारः–**
यह अनुबंध पक्षकारों की लिखित सहमति से ही संशोधित किया जा सकेगा।

22. **इस अनुबंध के उपबंध आवंटी/बाद के आवंटियों पर लागूः–**
पैरा 1.18 में वर्णित शर्तों के अधीन, यह स्पष्ट रूप से जान लिया गया है कि इसके पक्षों के बीच जो अनुबंध है और इसमें निहित सभी उपबंध और उक्त यूनिट के संबंध में इसके अन्तर्गत बनी अनिवार्यताएं परियोजना (द्वितीय चरण) अंतरण के मामले में उक्त यूनिट के बाद के किसी आवंटियों पर समान रूप से लागू होंगी और उसके विरूद्ध प्रवर्तनीय होंगी जैसे सभी आशयों और प्रयोजनों के लिए उक्त यूनिट के साथ उक्त अनिवार्यताऐं लागू होती है।

23. **विकास कार्य के दौरान जमा राशि का पुनर्भुगतानः–**
केवल विकासकर्ता को ही परियोजना (द्वितीय चरण) परियोजना के विकास कार्य के दौरान विभिन्न सक्षम प्राधिकारियों को जमा राशियों को वापिस प्राप्त करने का अधिकारी होगा।

24. **छूट को लागू करने की सीमा नहीं:**

i. विकासकर्ता अपने स्वविवेक के बिना किसी पूर्वाग्रह के इस अनुबंध में निर्धारित अपने अधिकारों से देर से भुगतान के लिए संदेय ब्याज के भुगतान को छोडने सहित पेमेन्ट प्लान (अनुलग्नक छ) के अनुसार आवंटी के भुगतान नहीं करने के उल्लंघन को माफ कर सकता है। यह स्पष्ट किया जाता है और आवंटी इससे सहमत भी है कि किसी आवंटी के मामले में विकासकर्ता द्वारा किया गया ऐसा कोई व्यवहार किसी और आवंटी के लिए पूर्व उदाहरण की तरह नहीं लिया जा सकेगा।

ii. किसी भी समय अथवा किसी अवधि के लिए पक्षकारों की ओर से किसी भी प्रावधान का असफल प्रवर्तन, किसी भी प्रावधान/प्रत्येक प्रावधान को लागू करने में छूट नहीं समझा जाएगा। और उन्हे प्रत्येक प्रावधान को लागू करने का अधिकार होगा।

25. **पृथक्करणीयताः–**
यदि इस अनुबंध के किसी उपबंध को अधिनियम अथवा नियम और इसके तहत बने विनियम अथवा किसी अन्य प्रयोज्य विधि के तहत शून्य अथवा अप्रवर्तनीय घोषित किया जाऐ, तो अनुबंध के ऐसे उपबंध इस अनुबंध के उद्देश्यों से तार्किक रूप से उत्पन्न असंगति की सीमा तक संशोधित अथवा निरस्त माना जाएगा, और शेष उपबंधों को अधिनियम अथवा नियम तथा इसके विनियम अथवा इस अनुबंध के निष्पादन के समय प्रचलित कानूनों के अनुरूप, जैसा भी मामला हो, उन्हे वैध एवं लागू माना जावेगा।

26. **अनुबंध में उल्लेखित आनुपातिक अंश के गणना की विधिः–**
इस अनुबंध में जहाँ भी यह निर्धारित है कि आवंटी को परियोजना (द्वितीय चरण)/परियोजना में अन्य आवंटियों के साथ किसी तरह का आनुपातिक अंश में भुगतान करना पडे, यह उसकी

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

यूनिट के कॉरपेट एरिया/सुपर बिल्ड अप एरिया का परियोजना (द्वितीय चरण)/परियोजना में सभी यूनिटों के कुल कॉरपेट एरिया/सुपर बिल्डअप एरिया के अनुपात में होगा।

27. **अतिरिक्त आश्वासनः–**

दोनों पार्टियाँ इस बात पर सहमत है कि वे ऐसे साधनों का भी कार्यान्वयन करेंगे, जो इसमें विशेष रूप से दिये गये साधनों और कार्यवाही के अलावा होंगे जो इस अनुबंध के प्रावधानों के प्रभावशील करने के लिए अथवा जिसमें कोई लेनदेन का विचार अथवा कोई अधिकार की संपुष्टि अथवा प्राप्ति अथवा इसके तहत अंतरण अथवा ऐसे लेनदेन के अनुपालनार्थ तर्कसंगत व अपेक्षित हो।

28. **कार्य निष्पादन का स्थानः**

इस अनुबंध का निष्पादन इसके विकासकर्ता द्वारा विकासकर्ता के कार्यालय में इसके अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के माध्यम से किया जाएगा अथवा किसी अन्य स्थान पर जिस के लिये विकासकर्ता एवं आवंटी परस्पर सहमत हो, उक्त अनुबंध के निष्पादन के पश्चात् इसे उप–पंजीयक कार्यालय, बहरोड (अलवर) में पंजीकृत कराया जावेगा। यह करार बहरोड पर निष्पादित समझा जाएगा। इससे संबंधित मुद्रांक शुल्क व पंजीकरण शुल्क आवंटी को वहन करना होगा।

29. **सूचनाः–**

समस्त सूचनाए आवंटी और विकासकर्ता, जैसाकि इस अनुबंध में यथाउल्लेखित है, को प्रदत्त मानी जाऐंगी यदि उनको निम्नलिखित उनसे संबंधित पते पर पंजीकृत डाक द्वारा आवंटी अथवा विकासकर्ता को भेजी जाएः

आवंटी का नाम _____

आवंटी का पता _____

विकासकर्ता का नामः– मैसर्स रेवरेन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर्स (इण्डिया) एलएलपी

विकासकर्ता का पताः–ए–28, अनिता कॉलोनी, बजाज नगर, जयपुर (राजस्थान)–17

उपरोक्त पतों में इस समझौते के निष्पादन के बाद के हुये प्रत्येक परिवर्तन के बारे में एक दूसरे को पंजीकृत डाक द्वारा सूचित करना आवंटी और विकासकर्ता का दायित्व होगा इसके अभाव में उपरोक्त पतों पर भेजे गए सभी संपर्कों तथा पत्रों को विकासकर्ता अथवा आवंटी द्वारा प्राप्त हुआ माना जाएगा।

30. **संयुक्त आवंटीः–**

यदि संयुक्त आवंटी है तो विकासकर्ता उस आवंटी से उस पते पर पत्राचार करेगा जिसका नाम पहले आएगा तथा उसने जो पता दिया हो। यह सभी आशयों तथा प्रयोजन के लिए सभी आवेटियों को यथोचित ढंग से सूचित होना माना जाएगा।

31. **व्यावृत्तियाँः–**

परिस्थिति के अनुसार, ऐसे अपार्टमेन्ट, प्लॉट या भवन के विक्रय हेतु इस अनुबंध के निष्पादन या रजिस्ट्रीकरण से पूर्व, यथास्थिति, उक्त यूनिट के संबंध में आवंटी द्वारा हस्ताक्षरित कोई

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

आवेदन पत्र, अनुबंध या कोई अन्य दस्तावेज का विक्रय हेतु अनुबंध के अधीन या अधिनियम या उसके अन्तर्गत बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन आवंटी के अधिकारों और हितों को सीमित करने वालों के रूप में नहीं समझा जाएगा।

32. **शासी विधिः–**

इस अनुबंध से संबंधित या इसके अंतर्गत पक्षकारों के अधिकार एवं दायित्वों का निर्वचन व प्रवर्तन अधिनियम, नियमों व विनियमों में उल्लेखित प्रावधानों तथा तत्समय भारत में लागू अन्य कानूनों के अनुसार किया जावेगा।

33. **विवाद निपटानः–**

इस अनुबंध के कारण उठे अथवा नियम एवं शर्तों से संबंधित अथवा उनके निहितार्थ के संबंध में सभी या किन्ही विवादों, इसकी शर्तों की व्यावख्या तथा वैधता और पक्षकारों के संबंधित अधिकारों तथा कर्तव्य सहित, को परस्पर चर्चा द्वारा सौहार्दपूर्ण ढंग से निपटाया जाएगा। इसके अभाव में अधिनियम के अंतर्गत नियुक्त अधिनिर्णायक अधिकारी के माध्यम से इसका समाधान किया जाएगा।

साक्षी में जहाँ इसमें उपरोक्त नामित पक्षकारों ने अपने संबंधी पक्ष रखे हैं और प्रमाणन साक्ष्य की उपस्थिति में दिनांक ..... को हस्ताक्षर करते हुए नीमराना में बिक्री के लिए इस समझौते पर हस्ताक्षर किए हैं।

दिए गए नाम द्वारा हस्ताक्षरित तथा प्रेषितः
आवंटी

हस्ताक्षर
_____

सह आवंटी
हस्ताक्षर
_____

कृपया फोटो चिपकाएं फोटो के आर–पार हस्ताक्षर करें
कृपया फोटो चिपकाएं फोटो के आर–पार हस्ताक्षर करें

दिए गए नाम द्वारा हस्ताक्षरित तथा पेषितः
विकासकर्ता
मैसर्स रेवरेन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर (इण्डिया) एलएलपी

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

DRAFT

हस्ताक्षर
नाम
पद

साक्षी

1. हस्ताक्षर
2. नामः
3. पिता का नामः
4. पताः

1. हस्ताक्षर
2. नामः
3. पिता का नामः
4. पताः

For Reverence Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

DRAFT

Affidavit regarding change in Form G and revised page no.4 of ATS w.r.t. extended phase area

314

स्थान RAJASTHAN

शपथ पत्र

AU 353657

04 OCT 2019

मैं प्रदीप कुमार सौंखिया पुत्र श्री बनवारी लाल सौंखिया, निवासी 103/87, मीरा मार्ग, मानसरोवर, जयपुर–20 अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता मैसर्स रेवरेन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर इण्डिया एलएलपी, कार्यालय 5ए–5डी, कॉर्पोरेट टॉवर ए–2, जवाहर सर्किल के पास, जे. एल. एन. मार्ग, जयपुर – 17 शपथ पूर्व घोषणा करता हूँ कि:–

1. यह कि आवासीय परियोजना "उपवन दी गार्डन सिटी" (द्वितीय चरण) के रेरा पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किये गये विक्रय अनुबंध (फार्म–जी) की मूल भावना रेरा के नियम एवं एक्ट के अनुसार है। उक्त परियोजना के विस्तार (Extension) हेतु विक्रय अनुबंध के पृष्ठ संख्या 4 को पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है। शेष विक्रय अनुबंध पूर्वानुसार ही रहेगा।

2. यह कि प्रस्तुत किये गये विक्रय अनुबंध में किसी प्रकार की कमी के लिए मैसर्स रेवरेन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर इण्डिया एलएलपी जिम्मेदार होगी।

For Reverance Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

हस्ताक्षर शपथ ग्रहिता

सत्यापन

मैं मैं प्रदीप कुमार सौंखिया पुत्र श्री बनवारी लाल सौंखिया , निवासी 103/87, मीरा मार्ग, मानसरोवर, जयपुर–302020 अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता मैसर्स रेवरेन्स इन्फ्रास्ट्रक्चर इण्डिया एलएलपी उपरोक्त पेरा 1 व 2 में प्रस्तुत कथन मेरी निजी जानकारी में सत्य है।

ATTESTED
NOTARY PUBLIC
JAIPUR
26 DEC 2019

For Reverance Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

हस्ताक्षर सत्यापनकर्ता

Scanned by CamScanner

315

क्रम संख्या:- 13680 दिनांक 28 NOV 2019

रकम:-

नाम:-

पिता / पति का नाम:-

पता:-

हस्ताक्षर

कृते जुडिशियल मजिस्ट्रेट
स्टाम्प वेण्डर
ला. नं. 10/99
पैनल नम्बर 3/768 मालवीय नगर जयपुर

न्यायालय स्टाम्प अधिनियम, 1975 के अन्तर्
अधीन 50 रु. पर प्रमाणित की गयी

1. अधिवक्ता कल्याण निधि की राशि रु. 10
(धारा 9-बी) – 10% अधिक 10

2. वकील कल्याण निधि के संवर्द्धन हेतु अंशदान
(धारा 9-बी) – 10% अधिक 10

कुल योग 20/

हस्ताक्षर स्टाम्प वेण्ड

है) विकसित की जा रही है व परियोजना के बाकी चरण आगामी समय में परियोजना भूमि के बचे हुए हिस्से पर विकसित किये जायेंगे।

P. **परियोजना (द्वितीय चरण) का अभिप्राय, "उपवन द गार्डन सिटी"** के द्वितीय चरण में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 तथा 2017 के संशोधन के प्रावधान 1C(ii) व 3B के अन्तर्गत नगर विकास न्यास, भिवाडी द्वारा अनुमोदित मानचित्र के भाग ए व भाग 1बी (रिक्त भूमि को सम्मलित करते हुए) पर विकासकर्ता द्वारा विकसित की जा रही है, से है। जिसके (i) भाग ए पर प्रावधान 1C(ii) के तहत **"तुलसी"** नामक भवन (G+4) समूह में 09 ब्लॉकस् में LIG की 350 इकाइयाँ मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 व 2017 के संशोधन के तहत निर्माण किया जाना है।

Q. **"विनियम"** का अभिप्राय अधिनियम के अंतर्गत बनाए गये विनियम से है।

R. **"नियमों"** नियमों का अभिप्राय राजस्थान भू–संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 से है।

S. **"अनुसूची"** का अभिप्राय इस अनुबंध में संलग्न अनुसूची से है।

T. **"धारा"** का अभिप्राय अधिनियम की धारा से है।

U. **"परियोजना भूमि" का अभिप्राय** भूमि, जिसका माप 1,15,385.63 वर्ग मीटर है व जो औद्योगिक क्षेत्र, बहरोड, राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 8, बहरोड, जिला अलवर राजस्थान में स्थित है व जिसे दो भागों, भाग ए व 1बी में चिन्हित किया है, जिसमें भाग ए पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 व 2017 के संशोधन के तहत प्रावधान I (C) (ii) के अन्तर्गत अनुमोदित है व भाग 1बी पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 व 2017 के संशोधन के तहत प्रावधान 3बी के अन्तर्गत अनुमोदित है, से है, जिस पर परियोजना (द्वितीय चरण) निर्मित की जाएगी व जिसकी अनुसूची–क के भाग–1 में विस्तार से विवरण किया हुआ है।

V. **"द्वितीय चरण की भूमि"** का अभिप्राय परियोजना भूमि के उस अंश से है, जिस पर में विस्तार से विवरण किया हुआ है।

W. "उक्त भूमि" का अभिप्राय बिल्डिंग (जैसा की ऊपर परिभाषित है) के नीचे की भूमि, जिसकी नाप 9462.54 वर्ग मीटर (द्वितीय फेज के विस्तार सहित) है, जो कि परियोजना (द्वितीय चरण) का भाग है, से है। जो **अनुलग्नक–1** में संलग्न है।

X. **"सुपर बिल्टअप एरिया"** में कमरों, रसोई, टॉयलेट, और दिवारों का क्षेत्र, बालकनी/बरामदों का 50% क्षेत्र और मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 के प्रावधानों के अधीन और यूआईटी, भिवाडी, जिला अलवर द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार अनुज्ञेय प्रत्येक भवन/टॉवर के सामान्य क्षेत्र का आनुपातिक क्षेत्र सम्मिलित है।

Y. **"यूनिट"** का अभिप्राय कथन (रिसाईटल) **"य"** में यथा वर्णित रहवासी ईकाई से है।

Z. **"विक्रय–विलेख"** विक्रेता एवं आवंटी(ओं) के मध्य इस अनुबंध की शर्तों के अध्याधीन ईकाई के स्वामित्व हस्तान्तरण संबंधी निष्पादित लेख्य–पत्र से है। साथ ही भवन के सामान्य क्षेत्र व

For Reverance Infrastructure (India) LLP

Authorised Signatory

स

ा

Scanned by CamScanner