

M/S NAMAN SHREEGOVINDAM REALESTATE PRIVATE LIMITED

Regd Office: Khasra No. 1404, Opp. Radhaswami Satsang Ashram Alwar-Bhiwadi Mega Highway,
Chikani Alwar Rajasthan 301028

Corporate Office: Building No.80,3rd Floor, Adjoining Ramada Hotel,Sector-44,Gurgaon(HR.)122002
Ph:+91-124-4724444|Toll Free:1800 102 4588 Email:info@bdigroup.co.in

ALLOTMENT LETTER

Dated: _____

Customer Code:- _____
To _____
S/O _____
Address _____

Sub: Allotment of Flat/Unit against Your Registration/Application, in Affordable Group Housing Project,Under
"MukhyaMantri Jan Awas Yojana-2015" situated at "Green Park", Village Chikani, Tehsil&distt Alwar.

Dear Sir/Madam,

Congratulations!!!

We hereby inform you that you have been declared successful applicant, in the draw of Flats, in **E.W.S/L.I.G** category in, Affordable Group Housing Project, held at the registered office of undersigned Company, on _____.

In Furtherance, we are delighted to inform you that you have been allotted a Flat bearing Unit No _____ admeasuring _____ Sq.ft. Super Built-up Area, against Your Registration/Application no _____ in Affordable Group Housing Project at **"MukhyaMantri Jan Awas Yojana-2015"** at "Green Park", **Chikani**, in accordance with terms and conditions of said application form. you are requested to submit the desired documents mentioned herein-below, to the undersigned company within 15 days from the date of this Allotment letter, failling which, the company shall be entitled to cancel your allotment and allot the said unit to other applicants from the stand-by list of applicants, laying with the company.

For any clarification and assistance you may visit our office on Third Floor at Shop No.8-10, Cross Point Mall, Jail Circle,Alwar and we would be happy to assist you, in this regard. You are kindly requested to acknowledge the allotment letter of above said Unit, allotted to you, by signi

For further quarries please contact Mob-9116000588/9116000599/7665018475.

Desired documents to be Submitted,if, not Submitted earlier:

- 1.Copy of Aadhar Card, Election ID Card
- 2.Yearly Income Proof
- 3.Proof of Saving Bank Account
- 4.Affidavit

WARM REGARDS

for M/S Naman Shreegovindam Realestate Pvt. Ltd.

(Authorized Signatory)

कृपया फोटो
चिपकाएं फोटो
के आर पार
हस्ताक्षर करें

कृपया फोटो
चिपकाएं फोटो
के आर पार
हस्ताक्षर करें

अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट
मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 के अधीन
फ्लैट क्रेता अनुबंध पत्र

यह फ्लैट क्रेता अनुबंध पत्र ("अनुबंध") आज दिनांक को निम्न पक्षकारों के मध्य निष्पादित किया गया।

मैसर्स नमन श्रीगोविन्दम रीयल एस्टेट प्रा. लि., जो कम्पनी अधिनियम, 1956 के अधीन रजिस्ट्रीकृत कम्पनी है और जिसकी कम्पनी रजिस्ट्रेशन सं. U45201RJ2006PTC022668 है तथा जिसका पंजीकृत कार्यालय खसरा न. 1404, ग्राम-चिकानी, राधास्वामी सत्संग आश्रम के सामने, भिवाड़ी-अलवर मेगा हाईवे, जिला-अलवर, (राजस्थान) में स्थित है, के संकल्प दिनांक.....द्वारा प्राधिकृत उसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री पुत्र श्री(जिसे इसमें इसके पश्चात "भू-स्वामी" कहा गया है और जिस अभिव्यक्ति में, जब तक कि उसके संदर्भ या अर्थ के प्रतिकूल न हो, उसके उत्तराधिकारी और समनुदेशिती सम्मिलित हैं।)

(इसमें इसके पश्चात "विक्रेता सं. 1/विकासकर्ता " कहा गया है)

और

1. मैसर्स वाट्सोनिया इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा लि., जरे कम्पनी अधिनियम, 1956 के अधीन पंजीकृत है और जिसकी कम्पनी रजिस्ट्रेशन सं. U7010HR2012PTC045852 है तथा जिसका पंजीकृत कार्यालय बिल्डिंग न. 80, द्वितीय तल, सैक्टर - 44, गुडगांव, हरियाणा में स्थित है (जिसे इसके पश्चात भूस्वामी सं. 1, कहा गया है और जिस अभिव्यक्ति में, जब तक की उसके संदर्भ या अर्थ के प्रतिकूल न हो उसके उत्तराधिकारी और समनुदेशिती सम्मिलित होंगे)
2. श्री राजेश कुमार यादव पुत्र स्वर्गीय श्री समय सिंह यादव निवासी बी-284, ए, ब्लॉक-बी, सुशांतलोक-1, गुडगांव, हरियाणा (जिसे इसमें इसके पश्चात भूस्वामी सं 2, कहा गया है और जिस अभिव्यक्ति में जब तक की उसके संदर्भ या अर्थ के प्रतिकूल न हो उसके कानूनी उत्तराधिकारी, विधिक प्रतिनिधि, समनुदेशिती, निष्पादक और अनुज्ञप्त समनुदेशिती सम्मिलित होंगे। और
3. श्री देवी दित्ता बेरी पुत्र स्वर्गीय श्री रामरखमल बेरी निवासी सी-47, नारायणा विहार, दिल्ली-110028, (जिसे इसमें इसके पश्चात भूस्वामी सं 3, कहा गया है और जिस अभिव्यक्ति में, जब तक की उसके संदर्भ या अर्थ के प्रतिकूल न हो, उसके कानूनी वारिस,

उत्तराधिकारी, विधिक प्रतिनिधि, समनुदेशिति, निष्पादक और अनुज्ञप्त समनुदेशिति सम्मिलित होंगे।)

भू-स्वामी सं. 1, 2, 3 जरिये मुख्तियारआम मैसर्स नमन श्रीगोविन्दम रीयल एस्टेट प्रा. लि., जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री पुत्र श्री

.....
(इसके पश्चात भूस्वामी सं. 1, भूस्वामी सं. 2 और भूस्वामी सं. 3 को संयुक्त रूप से भूस्वामीगण या विक्रेता सं. 2, कहा गया है)

(विकासकर्ता और भू-स्वामीगण को इसमें इसके पश्चात संयुक्त रूप से विक्रेतागण कहा गया है।)

और

1. श्री / श्रीमती / सुश्री

पुत्र / पुत्री / पत्नी श्री

निवासी

पेन नम्बर.....आधार न.....

2. श्री / श्रीमती / सुश्री

पुत्र / पुत्री / पत्नी श्री

निवासी

पेन नम्बर.....आधार न.....

(जिन्हें इसमें इसके पश्चात, परिस्थिति के अनुसार संयुक्त रूप से या व्यक्तिगत रूप से, "आवंटी (गण)" 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।)

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

परिभाषाएं/व्याख्याएं

I. जब तक कि संदर्भ 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 (शहरी भूमि का निस्तारण) नियम, 1974, राजस्थान शहरी क्षेत्र (भू-खण्डों का विभाजन, पुनर्गठन और सुधार) नियम, 1975, भवन उप-विधियां और टारुनशिप पॉलिसी या कोई अन्य अधिनियम, जो इसके पश्चात 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 में कमजोर आय वर्ग/निम्न आय वर्ग, युनिट जो कि स्वतंत्र और विशेष रूप से आवासीय उद्देश्य से उपयोग की जा सके से है।
- d. **“ब्रोचर”** का अभिप्राय अपार्टमेन्ट के बुकिंग के समय विकासकर्ता द्वारा वितरण किया गया ब्रोचर जिसमें परियोजना के विशेष विवरण से है। जिसकी कॉपी संलग्नक-2 पर संलग्न है।
- e. **“भवन”** का अभिप्राय परियोजना में भवन/टॉवर/ब्लॉक संख्या जिसमें जी+4 भी शामिल है, जहाँ आवंटी को युनिट आवंटित की गई है।
- f. **“बिल्डिंग प्लान”** का अभिप्राय **“परियोजना भूमि”** पर निर्माण किये जा रहे भवन के प्लान व डिज़ाइन जो कि स्थानीय प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत है। जिसमें लागू विधियों के अनुसार विकासकर्ता/वास्तुविद् द्वारा बाद में किसी अन्य प्रकार के बदलाव किये जाते हैं, वह भी इसमें शामिल है।
- g. **“कॉरपेट एरिया”** का अभिप्राय अधिनियम की धारा 2(क) से है।
- h. **“सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधायें”** का अभिप्राय है और इसमें सम्मिलित है, भूमि (इसमें यथापरिभाषित), तथा परियोजना में रहने वाले सभी अधिवासियों के सामान्य उपयोग/उपभोग के लिए नियत 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-ड. में संलग्न है। वर्णित किये गये हैं, सम्मिलित हैं, सिवाय उनके जो इस अनुबंध के निबंधनों के अनुसार विशेष रूप से सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं से बाहर किये गये हैं।

- i. “ब्याज” का अभिप्राय स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया का उच्चतम मार्जिनल ऋण दाता दर की लागत + 2 प्रतिशत से है या एसी दर जो कि अधिनियम एवं नियमों द्वारा समय पर बदली जाए।
- j. “आर.डब्ल्यू.ए./मेन्टेनेन्स एसोसिएशन” का अभिप्राय मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 के तहत परियोजना में अपार्टमेन्ट के स्वामियों के किसी सहकारी समिति या अधिवासी कल्याण समिति या परिस्थिति के अनुसार किसी भी नाम से किसी अन्य निकाय से है, जो परियोजना में सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं के प्रबंध/रखरखाव के लिए बनाई जायेगी।
- k. “मेंटीनेंस कॉर्पस फण्ड” का अभिप्राय युनिट के आवंटियों द्वारा युनिट का कब्जा सोपने के समय देय ब्याज मुक्त मेंटीनेंस फण्ड जो कि आर.डब्ल्यू.ए./मेन्टेनेन्स एसोसिएशन में जमा होगा जो कि परियोजना के सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं के रख-रखाव के उपयोग में लिया जावेगा।
- l. “पैरा” का अभिप्राय इस अनुबंध के पैरा से है।
- m. “परियोजना” का अभिप्राय मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 के तहत प्रावधान 3—ए अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग परियोजना से है, जो उक्त भूमि पर विकासकर्ता द्वारा यूआईटी, अलवर द्वारा अनुमोदित किये गये भवन मानचित्र के अनुसार विकसित की जा रही है।
- n. “विनियम” का अभिप्राय अधिनियम के अंतर्गत बनाए गये विनियम से है।
- o. “नियमों” नियमों का अभिप्राय राजस्थान भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 से है।
- p. “अनुसूची” का अभिप्राय इस अनुबंध में संलग्न अनुसूची से है।
- q. “धारा” का अभिप्राय अधिनियम के धारा से है।
- r. “परियोजना भूमि” का अभिप्राय भूस्वामी सं. 1 के स्वामित्व की 3.10 हैक्टेयर भूमि, भूस्वामी सं. 2 के स्वामित्व की 2.60 हैक्टेयर भूमि, भूस्वामी सं. 3 के स्वामित्व की 2.10 हैक्टेयर भूमि और विकासकर्ता के स्वामित्व की 6.15 हैक्टेयर भूमि, कुल 13.95 हैक्टेयर भूमि जो ग्राम चिकानी, तहसील व जिला अलवर, राजस्थान में स्थित है। जिस पर परियोजना “ग्रीन पार्क” विकसित की जा रही है और जिसका अनुसूची-क में विस्तार से विवरण किया हुआ है।
- s. “सुपर बिल्टअप एरिया” में कमरों, रसोई, टॉयलेट, और दीवारों का क्षेत्र, बालकनी/बरामदों का 50% क्षेत्र और मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 के प्रावधानों के अधीन और यूआईटी, अलवर द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र

के अनुसार अनुज्ञेय प्रत्येक भवन/टॉवर के सामान्य क्षेत्र का आनुपातिक क्षेत्र सम्मिलित है।

- II. इस अनुबंध के नियम और अभिव्यक्त जो इस अनुबंध में परिभाषित नहीं हैं और जो अधिनियम या राजस्थान शहरी सुधार अधिनियम, 1959 या राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 में प्रदान किए गए हैं, या किसी अन्य कानून में परिभाषित किया गया है, क्रमशः उन कानूनों में उन्हें परिभाषित समझा जाएगा।

विकासकर्ता/विक्रेतागण यह घोषणा करता (ते) है:—

(क) 1. भूस्वामी सं. 1 ने 3.10 हैक्टेयर कृषि भूमि क्रय की, जिसमें (i) खसरा सं. 2079 की 0.03 हैक्टेयर खसरा सं. 2101 की 2.02 हैक्टेयर, कुल 2.05 हैक्टेयर भूमि, जो समान चार भागों में चार अलग-अलग हस्तांतरण विलेखों अर्थात् 1/4 हिस्सा विक्रय विलेख दिनांक 28.03.2015, जो पुस्तक सं. 1, जिल्द सं. 131 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 9 की क्रम सं. 364 पर चस्पा है से क्रय किया गया, 1/4, हिस्सा विक्रय विलेख दिनांक 28.03.2015 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 131 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 10 की क्रम सं. 365 पर चस्पा है, से क्रय किया गया, 1/4, हिस्सा विक्रय विलेख दिनांक 28.03.2015 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 131 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 11, की क्रम सं. 366, पर चस्पा है, से क्रय किया गया, (ii) खसरा सं. 2081 की 0.50 हैक्टेयर भूमि एवं 2092/2474 0.05 हैक्टेयर कुल 2 किता रकबा 0.55 हैक्टेयर भूमि जो विक्रय विलेख दिनांक 28.03.2015 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 131 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 7, की क्रम सं. 362, पर चस्पा है, से क्रय की गयी, और (iii) खसरा सं. 2080 की 0.02 हैक्टेयर और खसरा सं. 2082 की 0.53 हैक्टेयर कुल 0.55 हैक्टेयर भूमि, जो विक्रय विलेख दिनांक 17.04.2015, जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 131 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 84 की क्र. सं. 439 पर चस्पा है, से क्रय की गयी सम्मिलित है। उपरोक्त भूमि 90 क से पूर्व भू-स्वामी सं. 1 की खातेदारी में दर्ज है।

(क) 2. भू-स्वामी सं. 2 ने 2.60 हैक्टेयर कृषि भूमि क्रय की, जिसमें (i) खसरा सं. 2099 की 0.56 हैक्टेयर भूमि जो विक्रय विलेख दिनांक 10.12.2014 जो पुस्तक सं. 1, जिल्द सं. 128 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 138 की क्रम सं. 2001 पर चस्पा है से क्रय की गयी, (ii) खसरा सं. 1395/2525 की 0.07 हैक्टेयर और खसरा सं. 1398/2522 की 0.16 हैक्टेयर कुल 0.23 हैक्टेयर भूमि, जो विक्रय विलेख दिनांक 02.01.2015, जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 129 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 59 की क्रम सं. 14 पर चस्पा है, से क्रय की गयी, (iii) खसरा सं. 2083 की 0.51 हैक्टेयर खसरा सं. 2098 की 0.07 हैक्टेयर कुल 0.58 हैक्टेयर भूमि, जो विक्रय विलेख दिनांक 10.12.2014 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 128 पृष्ठ सं. 139 में अभिलिखित और क्रम सं. 2002 पर चस्पा है से क्रय की गयी, (iv) खसरा सं. 1394/2521 की 0.01 हैक्टेयर खसरा सं. 1395/2526 की 0.03 हैक्टेयर खसरा सं. 1399 की 0.04 हैक्टेयर खसरा सं. 1398/2523 की 0.04 हैक्टेयर कुल 0.12 हैक्टेयर भूमि, जो विक्रय विलेख दिनांक 16.06.2015 जो पुस्तक सं. 1, जिल्द सं. 133 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 53 की क्रम सं. 809 पर चस्पा है से क्रय गयी, (v) खसरा सं. 2100 की 1.11 हैक्टेयर भूमि, जिसका 1/2 हिस्सा विक्रय विलेख दिनांक 10.12.2014 जो पुस्तक सं. 1

जिल्द सं. 128 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 136 की क्रम सं. 1699 पर चस्पा है और शेष 1/2, हिस्सा विक्रय विलेख दिनांक 10.12.2014 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 128 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 135 की क्रम सं. 1998 पर चस्पा है से क्रय किया गया, सम्मिलित है। उपरोक्त भूमि 90 से पूर्व भू-स्वामी सं. 2 की खातेदारी में दर्ज है।

क (3). भू-स्वामी सं. 3 ने 2.10 हैक्टेयर कृषि भूमि क्रय की, जिसमें (i) खसरा सं. 1397 की 0.04 हैक्टेयर भूमि में से 1/2 हिस्सा, खसरा सं. 1400 की 0.32 हैक्टेयर भूमि में से 24/32 हिस्सा, खसरा सं. 1404 की 0.56 हैक्टेयर भूमि में से 32/56 हिस्सा, खसरा सं. 1386 की 0.58 हैक्टेयर भूमि में से 36/58 हिस्सा, खसरा सं. 1383 की 0.02 हैक्टेयर भूमि, खसरा सं. 1402 की 0.10 हैक्टेयर भूमि, खसरा सं. 1382 की 0.12 हैक्टेयर भूमि, खसरा सं. 1385 की 0.10 हैक्टेयर भूमि, खसरा सं. 1387 की 0.08 हैक्टेयर भूमि, खसरा सं. 1388 की 0.08 हैक्टेयर भूमि खसरा सं. 1403 की 0.21 हैक्टेयर भूमि, खसरा सं. 1401 की 0.22 हैक्टेयर भूमि में से 18/12 हिस्सा, कुल 1.74 हैक्टेयर भूमि, विक्रय विलेख दिनांक 11.12.2014 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 128 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 153 की क्रम सं. 2016 पर चस्पा है (खसरा सं. 1401 की 0.18 हैक्टेयर भूमि का संशोधन विलेख दिनांक 12.01.2015 पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 129 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 85 की क्रम सं. 40 पर चस्पा है) से क्रय की गयी, (ii) खसरा सं. 1401 रकबा 0.22 हैक्टेयर के 4/22 भाग की भूमि जो विक्रय विलेख दिनांक 19.12.2014 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 128 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 197 की क्रम सं. 2060 पर चस्पा है (खसरा सं. 1401/2519 की 0.04 हैक्टेयर भूमि का संशोधन विलेख दिनांक 13.01.2015 पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 129 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 102 की क्रम सं. 57 पर चस्पा है) से क्रय की गयी, और (iii) खसरा सं. 1388/2517 की 0.04 हैक्टेयर भूमि, खसरा सं. 1402/2520 की 0.01 हैक्टेयर भूमि, खसरा सं. 1403/2518 की 0.06 हैक्टेयर भूमि, खसरा सं. 1380 की 0.10 हैक्टेयर भूमि, खसरा सं. 1379 की 0.05 हैक्टेयर भूमि, खसरा सं. 1384 की 0.02 हैक्टेयर भूमि खसरा सं. 1383/2524 की 0.04 हैक्टेयर भूमि कुल 0.32 हैक्टेयर भूमि जो विक्रय विलेख दिनांक 16.06.2015 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 133 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 55 की क्रम सं. 811 एवं पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 133 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 54 की क्रम सं. 810 पर चस्पा है से क्रय की गयी, सम्मिलित है। उपरोक्त भूमि 90 क से पूर्व भू-स्वामी सं. 3 की खातेदारी में दर्ज है।

क (4) स्वयं विकासकर्ता ने 6.15 हैक्टेयर कृषि भूमि अभिगृहीत की है जो उसके कब्जे में है। जिसमें (i) खसरा सं. 1414 की 0.34 हैक्टेयर भूमि, जो विक्रय विलेख दिनांक 24.01.2008 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 73 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 20 की क्रम सं. 48 पर चस्पा है, से क्रय की गयी, (ii) खसरा सं. 1415 की 0.27 हैक्टेयर भूमि, जो विक्रय विलेख दिनांक 24.01.2008 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 73 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 21 की क्रम सं. 49 पर चस्पा है, से क्रय की गयी, (iii) खसरा सं. 1405/2364 की 0.42 हैक्टेयर भूमि, जो विक्रय विलेख 24.01.2008 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 73 में अभिलिखित और पृष्ठ 18 की क्रम सं. 46 पर चस्पा है, से क्रय की गयी, (iv) खसरा सं. 1413 की 0.38 हैक्टेयर भूमि, जो विक्रय विलेख दिनांक 24.01.2008 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 73 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 19 की क्रम सं. 47 पर चस्पा है, से क्रय की गयी, (v) खसरा सं. 1405 की 0.57 हैक्टेयर भूमि जो विक्रय विलेख दिनांक 23.01.2008 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 73 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 8 की क्रम सं. 36 पर चस्पा है, से क्रय की गयी, (vi) खसरा सं. 1412 की 0.37 हैक्टेयर भूमि और खसरा सं. 1430 की 0.40 हैक्टेयर भूमि, कुल रकबा 0.77 हैक्टेयर भूमि जो विक्रय विलेख दिनांक 23.01.2008 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं.

73 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 09 की क्रम सं. 37 पर चस्पा है, से क्रय की गयी, (vii) खसरा सं. 1416 की 0.30 हैक्टेयर भूमि जो विक्रय विलेख दिनांक 24.01.2008 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 73 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 22 की क्रम सं. 50 पर चस्पा है, से क्रय की गयी, (viii) खसरा सं. 1386 की 0.22 हैक्टेयर भूमि और खसरा सं. 1400 की 0.08 हैक्टेयर भूमि, जो विक्रय विलेख दिनांक 13.03.2008 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 73 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 140 की क्रम सं. 168 पर चस्पा है, से क्रय की गयी, (ix) खसरा सं. 1395 की 0.06 हैक्टेयर भूमि और खसरा सं. 1397 की 0.02 हैक्टेयर भूमि और खसरा सं. 1398 की 0.08 हैक्टेयर भूमि जो विक्रय विलेख दिनांक 14.03.2008 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 73 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 145 की क्रम सं. 173 पर चस्पा है, से क्रय की गयी, (x) खसरा सं. 1432 की 0.07 हैक्टेयर भूमि और खसरा सं. 1433 की 0.62 हैक्टेयर भूमि जो विक्रय विलेख दिनांक 05.09.2012 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 102 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 172 की क्रम सं. 1424 पर चस्पा है, से क्रय की गयी, (xi) खसरा सं. 1404 की 0.24 हैक्टेयर भूमि जो विक्रय विलेख दिनांक 13.03.2008 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 73 अभिलिखित और पृष्ठ सं. 139 की क्रम सं. 167 पर चस्पा है, से क्रय की गयी, (xii) खसरा सं. 1381 की 0.68 हैक्टेयर भूमि जो विक्रय विलेख दिनांक 24.01.2008 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 73 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 17 की क्रम सं. 45 पर चस्पा है, से क्रय की गयी, और (xiii) खसरा सं. 2075 की 1.03 हैक्टेयर भूमि, जो विक्रय विलेख दिनांक 25.09.2006 जो पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 65 में अभिलिखित और पृष्ठ सं. 38 की क्रम सं. 1111 पर चस्पा है, से क्रय की गयी, सम्मिलित है। उपरोक्त भूमि 90 क से पूर्व विकासकर्ता की खातेदारी में दर्ज है।

- (ख) यह कि भूस्वामी सं. 1 के स्वामित्व की 3.10 हैक्टेयर भूमि, भूस्वामी सं. 2 के स्वामित्व की 2.60 हैक्टेयर भूमि, भूस्वामी सं. 3 के स्वामित्व की 2.10 हैक्टेयर भूमि और विकासकर्ता के स्वामित्व की 6.15 हैक्टेयर भूमि, कुल 13.95 हैक्टेयर भूमि जो ग्राम चिकानी, तहसील व जिला अलवर, राजस्थान में स्थित है, को इसमें इसके पश्चात **“प्रोजेक्ट भूमि”** कहा गया है।
- (ग) यह कि प्रोजेक्ट भूमि को प्राधिकृत अधिकारी, नगर विकास न्यास, अलवर (राजस्थान) द्वारा 90-क प्रकरण सं. 169/2015 में पत्र दिनांक 19.02.2016 द्वारा राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क के अधीन कृषि प्रयोजनार्थ से आवासीय प्रयोजनार्थ में संपरिवर्तित कर दिया गया है। यह कि वर्तमान में उपरोक्त भूमि राजस्व रिकार्ड में नगर विकास न्यास अलवर के नाम दर्ज है।
- (घ) प्रोजेक्ट भूमि के संबंध में नगर विकास न्यास, अलवर ने भू-स्वामीगण और विक्रेता/विकासकर्ता के पक्ष में पट्टा (पट्टा विलेख) दिनांक 26.04.2017 139500.00 वर्ग मीटर निष्पादित कर दिया है और यह उप-पंजियक, **बहादुरपुर, अलवर** के कार्यालय में सम्यक् रूप से रजिस्ट्रीकृत है, तथा पुस्तक सं. 1 जिल्द सं. 147 पृष्ठ सं. 9 पर अभिलिखित है। तदनुसार विक्रेता/विकासकर्ता प्रोजेक्ट भूमि के आत्यंतिक स्वामी हैं तथा उन्हें प्रोजेक्ट भूमि के संबंध में विकास, आवंटन, अन्तरण और व्ययन के समस्त अधिकार प्राप्त हैं।

- (ड.) विक्रेता/विकासकर्ता के द्वारा प्रोजेक्ट भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015, के तहत अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट (जिसे इसमें इसके पश्चात "अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट" या "कॉलोनी" कहा गया है) के विकास के लिए राजस्थान सरकार के साथ दिनांक 05.11.2015 को एक मेमोरेण्डम ऑफ अण्डरस्टैंडिंग (जिसे इसमें इसके पश्चात "एमओयू" कहा गया है) किया है।
- (च) विकासकर्ता ने संबंधित प्राधिकारी से आवश्यक अनुमति/अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात परियोजना भूमि पर परियोजना का विकास एवं निर्माण किया जा रहा है।
परियोजना विकास करने के लिए प्रारम्भ प्रमाण पत्र क्रमांक 2128/17 दिनांक 04 मई 2017 द्वारा प्रदान किया है।
- (छ) "परियोजना भूमि" सभी भार से मुक्त है।
- (ज) विकासकर्ता यह अनुबंध करने के लिए पूरी तरह से सक्षम है और "परियोजना भूमि" जिस पर परियोजना का निर्माण किया जाना है के संबंध में विकासकर्ता के अधिकार, हक एवं हित से जुड़ी सभी विधिक औपचारिकताएँ पूर्ण की गई है।
- (झ) मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015, के उपबंध 3ए के अधीन अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट, जो ग्राम-चिकानी, राधास्वामी सत्संग आश्रम के सामने, भिवाड़ी-अलवर मेगा पर स्थित है, के विनिर्माण की अनुज्ञा और ले-आउट प्लान का अनुमोदन नगर विकास न्यास, अलवर के पत्र संख्या 2128/17 दिनांक 04 मई 2017 के द्वारा किया जा चुका है। जिसकी प्रति अनुसंलग्नक-1 में संलग्न है।
- (ट) परियोजना के विशेष विवरण का अनुमोदन और संबंधित कानूनी प्रावधान के तहत भवन मानचित्र समिति की द्वितीय बैठक दिनांक 28.04.2017 द्वारा 14.975 मीटर उचाई तक भवन निर्माण के लिए अनुमति ले ली गई है।
- (ठ) विकासकर्ता यह स्वीकार करता है कि वह अनुमोदित प्लान में अधिनियम के खण्ड 14 और अन्य लागू विधियों का सख्ती से अनुपालन करते हुए उसके अलावा और कोई परिवर्तन नहीं करेगा।
- (ढ) अनुसूची संख्या-घ में अपार्टमेन्ट नम्बर के फ्लोर प्लान और परियोजना के टॉवर/ब्लॉक का विवरण दिया गया है।
- (ड) विकासकर्ता के द्वारा परियोजना में विकास कार्य करने के लिए विस्तृत प्लान निष्पादित किया है। अधिनियम की धारा 4(2)(e) के अनुसार परियोजना में विकास कार्य का विवरण एवं प्रस्तावित सुविधाएँ जिसमें पेयजल सुविधा आदि भी शामिल है, जिसका विवरण अनुसूची संख्या-च में दिया गया है।
- (ण) परियोजना की मुख्य विशेषताएँ जिसमें परियोजना में प्रवेश, विद्युत आपूर्ति, सड़क का प्रकाश प्रबंध, जलापूर्ति डिजाइन और कचरा प्रबंध, तूफान का प्रबंध और मैला पानी,

अन्य सुविधाएँ और सार्वजनिक स्वास्थ्य सेवाएँ और अन्य आन्तरिक विकास कार्य का विवरण अनुसूची संख्या-ख में दिया गया है।

- (थ) परियोजना में निर्माण हेतु उपयोग में ली गई सामग्री का विशेष विवरण अनुसूची संख्या-ज में दिया गया है।
- (द) परियोजना के पूर्ण होने के चरणबद्ध समय सारणी जिसमें सिविक इन्फ्रास्ट्रक्चर जैसे कि पानी, बिजली, सफाई और उपरोक्त आंतरिक/बाहरी विकास कार्य अनुसूची संख्या में वर्णित है।
- (प) विकासकर्ता द्वारा परियोजना पर्यावरण मंजूरी लेने हेतु संबंधित विभाग को आवेदन प्रस्तुत किया हुआ है जो मंजूरी के लिए प्रक्रियाधीन है।
- (ब) अधिनियम की धारा 4(2)(I)(D) के तहत निर्माण राशि और भूमि की लागत को कवर करने के लिए विकासकर्ता ने ओरियन्टल बैंक ऑफ कॉमर्स (OBC) की यूआईटी परिसर, भगत सिंह सर्किल, अलवर-301001 शाखा ने एक अलग बैंक खाता खोला है।
- (भ) आवंटी(गण) परियोजना, विकासकर्ता द्वारा परियोजना हेतु विज्ञापन/ब्रोचर में दिये गये विवरण के बारे में जानते हुए परियोजना 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 (जिसे इसमें आगे "बुकिंग राशि" से संबोधित किया गया है) राशि जमा की है और यह सहमत किया है कि अनुबंध के नियमों व शर्तों के अनुसार शेष विक्रय राशि और अन्य सभी बकाया भुगतान समय पर और पूरा करेगा।
- (म) आवंटिती(यों) ने अपने वार्षिक आय के अनुसार श्रेणी, कमजोर आय वर्ग (EWS)/ निम्न आय वर्ग (LIG) में फ्लैट के आवंटन के लिए विकासकर्ता को पंजीकरण हेतु पंजीकरण पत्र प्रस्तुत किये गये। उसके आधार पर EWS/LIG फ्लैट के आवंटन के लिए सफल आवेदक होने पर विकासकर्ता ने परियोजना भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 के तहत विकसित की जा रही अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग परियोजना में ब्लॉक/टॉवर में तल पर अपार्टमेन्ट सं....., प्रकार जिसका सुपर बिल्ट अप एरिया वर्ग फीट (लगभग) है और कारपेट एरिया वर्ग मीटर (लगभग) बालकनी वर्ग फीट है, आवंटित किया है। (जिसे इसमें इसके पश्चात् "उक्त यूनिट" कहा गया है।) जिसका विस्तृत विवरण अनुसूची संख्या-ग में दिया गया है। उक्त अपार्टमेन्ट का ले-आउट प्लान संलग्नक-3 में संलग्न है।
- (य) पक्षकारों ने अनुबंध में इस प्रकार निर्धारित सभी निबंधनों और शर्तों को पढ़ लिया है और उसमें निहित परस्पर अधिकारों एवं दायित्वों को समझ लिया है। पक्षकार पुष्टि

करते हैं कि परियोजना में लागू सभी विधियों, नियम, विनियम, अधिसूचना इत्यादि के बारे में पूरी तरह से समझ कर इस अनुबंध पर हस्ताक्षर कर रहे हैं।

- (र) पक्षकार एक दूसरे से 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।
- (ल) पक्षकारों द्वारा और उनके बीच इस अनुबंध में निहित निबंधनों और शर्तों तथा परस्पर रूप से सहमति के अनुसार विकासकर्ता विक्रय के लिए और आवंटित इकाई खरीदने को एतद् द्वारा सहमति प्रदान करता है।
- (व) आवंटियों ने विकासकर्ता को यह आश्वासन दिया है कि पंजीकरण पत्र के साथ उपलब्ध करायी गयी सभी जानकारी, दस्तावेज, शपथ पत्रों आदि उपलब्ध करवाये है वे सत्य है और आवेदनकर्ता आवेदन/पंजीकरण पत्र और यह अनुबंध के सभी शर्तों एवं नियमों को 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 पक्षकार निम्नानुसार सहमत है:—

1. निबंधन:

1.1 इस अनुबंध में यथा निर्दिष्ट निबंधनों और शर्तों के अध्यक्षीन विकासकर्ता उक्त युनिट विक्रय करने और आवंटी(गण) क्रय करने के सहमत है।

1.2 उक्त युनिट का मूल बिक्री प्रतिफल रु. है ("मूल बिक्री प्रतिफल") जिसमें एक मात्र बालकनी का प्रतिफल शामिल है।

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

a) पैरा के अनुसार रखरखाव शुल्क: रु. /— (अक्षरे मात्र)

b) उपरोक्त सभी पर सेवा कर/जीएसटी:रु. /— (अक्षरे मात्र)

(जिन्हे आगे "अतिरिक्त भुगतान" कहा गया है)

1.3 मूल बिक्री प्रतिफल एवं अतिरिक्त भुगतान को आगे संयुक्त रूप से "कुल देय राशि" से संबोधित किया गया है, जो कि रु. है।

1.4 उपरोक्त कुल देय राशि में आवंटी(गण) द्वारा युनिट के लिए विकासकर्ता को दी गई बुकिंग राशि रु. /— (अक्षरे मात्र) शामिल है,

और सभी शुल्क जो कि इस अनुबंध में विशिष्ट रूप से उल्लेखित हैं और जो कि कुल देय राशि में शामिल नहीं हैं, वह इस अनुबंध के अनुसार कुल देय राशि के अतिरिक्त आवंटी(गण) द्वारा भुगतान किया जावेगा।

- 1.5 उपरोक्त कुल देय राशि में समापन प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात आवंटी(ओं) को उक्त युनिट पर कब्जा देने और मेंन्टिनेन्स एसोशिएन को कब्जा देने की तारीख तक कर (मूल्य वर्धित कर, सेवा कर तथा उपकर अथवा किसी अन्य समान कर के माध्यम से विकासकर्ता द्वारा संदत्त किये गये अथवा संदेय कर शामिल हैं। जिसे विकासकर्ता द्वारा संदेय परियोजना के निर्माण के क्रम में चाहे किसी भी नाम से वसूला जा सकता है)शामिल है। तथापि उपरोक्त कुल देय राशि मुद्रांक शुल्क, पंजीकरण शुल्क उक्त युनिट के संबंध में और इस अनुबंध, विक्रय अनुबंध के समय कोई भी अन्य शुल्क अगर लागू होते हैं वह इसमें शामिल नहीं माने जावेंगे और जिसका भुगतान केवल आवंटी(ओ) द्वारा किया जावेगा। कुल देय राशि में अग्रिम रख-रखाव शुल्क शामिल नहीं है जो कि विकासकर्ता द्वारा निर्धारित किया जाएगा। जो कि उचित शुल्क होगा जिसका भुगतान आवंटी(गण) द्वारा किया जावेगा। जब तक कि परियोजना के सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाएं मेंन्टिनेन्स एसोशिएन को नहीं सौंप दी जाती।

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

साथ ही यदि प्राधिकरण में पंजीकरण के अनुसार परियोजना के निर्धारित समापन तारीख के समाप्त होने के पश्चात करों में कोई बढ़ोतरी होती है, तो उसमें अधिनियम के अनुसार, प्राधिकरण द्वारा उक्त परियोजना के प्रदत्त पंजीकरण, यदि कोई हो, का विस्तार शामिल होगा, इसकी राशि आवंटी(गण) पर प्रभारित की जाएगी।

- 1.6 विकासकर्ता उपरोक्त 1.2 (क्लॉज) के उल्लेख अनुसार संदेय धनराशि आवंटी(गण) को लिखित में कालावधिक रूप से सूचित होगा तथा आवंटी(गण) समय के साथ तथा उसमें विनिर्दिष्ट रीति से विकासकर्ता द्वारा मांगी गई राशि का भुगतान करेगा। इसके अलावा, विकासकर्ता आवंटी(गण) 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 जिसमें ऐसे करों/शुल्कों इत्यादि को लगाया गया है अथवा प्रभावी हुए हैं।

- 1.7 यह है कि उक्त विक्रय में भूमि का अविभाजित समानुपातिक हिस्सा भी शामिल है।
- 1.8 उक्त युनिट के मूल बिक्री प्रतिफल में भूमि के मूल्य की वसूली के साथ ही उक्त युनिट ही नहीं बल्कि सामान्य क्षेत्रों का भी निर्माण की लागत आंतरिक विकास प्रभार, करों, बाहरी विकास प्रभार, विद्युत वायरिंग प्रदान करने की लागत, युनिट के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटी, पानी की पाईपलाईन तथा नलसाजी, पेंट के साथ पुताई, टाईल, दरवाजे, खिडकियों, अनुरक्षण प्रभार शामिल हैं तथा इसमें सभी अन्य सुविधाएं, तथा विशिष्टताएं प्रदान करने के लिए लागत शामिल है जिन्हें उक्त युनिट तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है।
- 1.9 कुल देय राशि वृद्धि मुक्त है यदि किसी तरह की बढ़ोतरी की गुंजाईश होती है जिसे आवंटी(गण) सक्षम प्राधिकारी को देय विकास प्रभारों में बढ़ोतरी तथा/अथवा प्रभारों में किसी अन्य बढ़ोतरी अथवा करों में बढ़ोतरी अथवा नये करों का लागू होना, जिसे समय-समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा वसूली अथवा लगाया जा सकता है, के कारण भुगतान करने के लिए सहमति देता है। विकासकर्ता वचन लेता है तथा सहमति देता है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित विकास प्रभारों, लागत/प्रभारों अथवा करों में बढ़ोतरी अथवा नये करों का लागू होना, में वृद्धि के लिए आवंटी(गण) से मांग करते समय, विकासकर्ता आवंटी(गण) को जारी किए जा रहे मांग-पत्र के साथ-साथ प्रभावी उक्त अधिसूचना/आदेश/नियम/विनियम संलग्न करेगा, जो केवल पश्चातवर्ती भुगतानों पर ही लागू होगा। परन्तु यह कि यदि प्राधिकारी के साथ पंजिकरण के अनुसार परियोजना के निर्धारित समापन तारीख की समाप्ति के पश्चात किन्हीं विकास प्रभारों में कोई नया अधिरोपण अथवा वृद्धि हो, जिसमें, अधिनियम के अनुसार प्राधिकारी द्वारा उक्त परियोजना के लिए दिया गया पंजिकरण विस्तार, यदि कोई हो, में शामिल होगा, इसका प्रभार आवंटी(गण) पर प्रभारित नहीं किया जाएगा।
- 1.10 विकासकर्ता ने आवंटी(गण) से पूर्व में कुल देय राशि रु. (अक्षरे मात्र) में से अग्रीम/बुकिंग राशि रु. (अक्षरे मात्र) प्राप्त कर ली गई है और आवंटी(गण) यह सहमत करता है कि वह कुल देय राशि की शेष राशि रु. (अक्षरे मात्र) का भुगतान पेमेन्ट प्लान के अनुसार करेगा। जो कि अनुसूची-छ में संलग्न है। (जिसे आगे "पेमेन्ट प्लान" से संबोधित किया गया है।) बशर्ते यदि आवंटी(गण) किसी भी राशि के भुगतान में देरी करता है तो वह नियमों में दी गई दर पर ब्याज देने के लिए उत्तरदायी होगा।
- 1.11 विकासकर्ता आवंटी(गण) की पूर्व लिखित सहमति के बिना उक्त युनिट के संबंध स्वीकृत योजना, ले-आउट योजना तथा फिक्सचरों की विशेषताएं,

फिटिंग, सुख सुविधाओं जैसा कि अनुसूची-ज और अनुसूची-झ में वर्णित है में कोई संवर्द्धन और परिवर्तन नहीं करेगा और आवंटी(गण) एतद्वारा यह स्वीकार करता है कि इस तरह कि सहमति वह बिना कारण के नहीं रोकेगा। विकासकर्ता यहा वर्णित पते पर पंजिकृत ए.डी. के माध्यम से सहमति लेने के उद्देश्य से आवंटी(गण) को पत्र भेज सकता है और यदि आवंटी(गण) इस पत्र के पहुंचने की तारीख से एक सप्ताह के भीतर कोई जवाब नहीं देता है तो उसी को आवंटी(गण) की सहमति माना जावेगा, जैसा कि अधिनियम की धारा 14 के अंतर्गत अपेक्षित है। परन्तु यह कि विकासकर्ता ऐसे छोटे संवर्द्धन अथवा परिवर्तन आवंटी(गण) की अपेक्षा के अनुसार अथवा अधिनियम के उपबंधों के अनुसार ऐसे छोटे संवर्द्धन अथवा परिवर्तन कर सकता है।

1.12 भवन का निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात्, विकासकर्ता आवंटी(गण) को आवंटित युनिट का अंतिम कार्पेट एरिया/सुपर बिल्डअप एरिया सुनिश्चित करेगा तथा सक्षम प्राधिकारी कार्पेट/सुपर बिल्डअप एरिया में परिवर्तनों, यदि कोई हो, का विवरण देते हुए अधिवास प्रमाण पत्र देता है। कार्पेट एरिया/सुपर बिल्डअप एरिया क्षेत्र के कुल देय राशि की पुनः गणना विकासकर्ता द्वारा पुष्टीकरण के आधार पर की जाएगी। यदि कार्पेट एरिया/सुपर बिल्डअप एरिया में कोई कमी है तो विकासकर्ता आवंटी(गण) द्वारा भुगतान किए गए ऐसे अतिरिक्त धनराशि की तारीख से नियम में विहित दर से वार्षिक ब्याज से 45 दिन के भीतर आवंटी(गण) द्वारा दिए गए अतिरिक्त धन को वापस करेगा। यदि कार्पेट एरिया/सुपर बिल्डअप एरिया में कोई वृद्धि होती है जो आवंटी(गण) को आवंटित युनिट के कार्पेट एरिया/सुपर बिल्डअप एरिया के तीन प्रतिशत से अधिक न हो तो विकासकर्ता पेमेन्ट प्लान के अगले पायदान के अनुसार आवंटी(गण) से बढी हुई राशि मांग कर सकता है। ये सभी मौद्रिक समायोजना कुल देय राशि के अनुपात में किया जावेगा।

1.13 पैरा 8.3 के अधीन विकासकर्ता सहमति तथा अभिस्वीकृति देता है कि आवंटी(गण) के पास निम्नानुसार युनिट के अधिकार होंगे:-

- i. आवंटी(गण) के पास युनिट का विशेष स्वामित्व होगा;
- ii. आवंटी(गण) के पास सामान्य क्षेत्रों में अविभाज्य आनुपातिक अंश भी होगा। क्योंकि सामान्य क्षेत्रों में आवंटी(गण) का अंश/हित अविभाज्य है और उसे विभाजित अथवा अलग नहीं किया जा सकता, अतः आवंटी(गण) सामान्य क्षेत्रों का अन्य कब्जाधारियों, रख-रखाव कर्मचारिवन्दों इत्यादि के साथ-साथ उनको 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 सम्यक रूप से प्राप्त कर लेने के पश्चात आवंटी(गण) के मेन्टिनेन्स एसोशिएन को सामान्य क्षेत्र को सौंपेंगे।

- iii. उक्त युनिट के मूल बिक्री प्रतिफल में भूमि के मूल्य की वसूली उक्त युनिट ही नहीं बल्कि सामान्य क्षेत्रों का भी निर्माण, आंतरिक विकास प्रभार, करों, बाहरी विकास प्रभार विद्युत वायरिंग प्रदान करने के लागत, युनिट के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटी, जल मार्ग तथा नलसाजी, पेंट के साथ पुताई, टाईल, दरवाजे, खिडकियों, अनुरक्षण प्रभार शामिल हैं तथा इसमें सभी अन्य सुविधाएं, तथा विशिष्टताएं प्रदान करने के लिए लागत शामिल है जिन्हें उक्त युनिट तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है।
 - iv. आवंटी(गण) की परियोजना और उसमें युनिट के विकास, जो भी मामला हो, की सीमा का निर्धारण करने के लिए परियोजना स्थल का दौरा करने का अधिकार है।
- 1.14 विकासकर्ता ने परियोजना में आवंटियों की संख्या व मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधानानुसार पार्किंग हेतु जगह चिन्हित कर दी है। परियोजना पूर्ण होने पर प्रत्येक आवंटी को अनुलग्नक-4 में वर्णित प्रक्रिया के अनुसार पार्किंग क्षेत्र उपलब्ध कराया जावेगा।
- 1.15 यदि आवंटी(गण) उक्त युनिट 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 के प्रावधानों के अनुसार आवंटन निरस्त करने का हकदार होगा।
- 1.16 आवंटी(गण) इस बात से सहमत है और समझता है कि जैसा कि उपरोक्त पैरा-म में वर्णित है उसके अतिरिक्त उसका परियोजना में किसी भी गैर आवंटित स्थान पर कोई भी स्वामित्व का दावा या किसी भी प्रकार का कोई अधिकार नहीं होगा। ऐसा गैर आवंटित स्थान विकासकर्ता लागू विधियों के अनुसार काम में लेने के लिए स्वतंत्र होंगे।
- 1.17 आवंटी(ओं) एतत्तद्वारा यह स्वीकार और सहमत करता है कि इस अनुबंध में वर्णित सुविधाओं के अतिरिक्त विकासकर्ता पर किसी भी अन्य सुविधाएं प्रदान करने का दायित्व नहीं होगा।
- 1.18 आवंटी(ओं) को उक्त युनिट के आवंटन के पश्चात 10 वर्ष की अवधि तक उक्त युनिट का विक्रय/हस्तान्तरण करने का अधिकार नहीं होगा। उक्त युनिट को आवंटन के 10 वर्ष की अवधि में बेचे जाने की दशा में विकासकर्ता उक्त युनिट के आवंटन और हस्तान्तरण विलेख को निरस्त करने का और अन्य योग्य आवेदक को आवंटन करने का हकदार होगा।

- 1.19 विकासकर्ता यह सहमत करता है कि वह आवंटी(ओं) को युनिट के वास्तविक कब्जे को हस्तांतरित करने से पहले आवंटी(ओं) से प्राप्त किए गये सभी देय-शुल्कों का भुगतान करेगा। यदि विकासकर्ता, आवंटी(ओं) से प्राप्त किसी भी व्यय या देय राशि को आवंटी(ओं) को उक्त युनिट के हस्तान्तरण से पूर्व भुगतान करने से विफल रहता है तो विकासकर्ता यह सहमति देता है कि उक्त युनिट के हस्तान्तरण के पश्चात 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 उत्तरदायी होगा।
- 1.20 परियोजना हमेशा “ग्रीन पार्क” नाम से जानी जावेगी और परियोजना का नाम विकासकर्ता की सहमति के बिना बदला नहीं जा सकेगा।
- 1.21 आवंटी(ओं) किसी भी वित्तीय संस्था/ बैंक या अन्य किसी भी स्रोत से ऋण प्राप्त कर सकता है किन्तु आवंटी(ओं) का उक्त फ्लैट को खरीदने/क्रय करने का दायित्व ऐसा वित्त प्राप्त करने के आवंटी(ओं) के सामर्थ्य/पात्रता पर समाश्रित नहीं होगा और आवंटी(ओं) इस अनुबंध के अधीन उक्त फ्लैट को खरीदने के लिए बाध्य होगा, चाहे वह वित्त प्राप्त करने में समर्थ हो या न हो। आवंटी(ओं) 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 चूक, उपेक्षा, रोक, विफलता या विलंब नहीं करेगा। यदि आवंटी(गण) देय तिथी तक देय किश्त का भुगतान करने में विफल रहता है तो आवंटी(गण) पैरा 8 के अनुसार शासित किया जावेगा।
2. भुगतान का तरीका:— 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 “ मैसर्स नमन श्रीगोविन्दम रीयल एस्टेट प्रा. लि.,” के पक्ष में, एकाउन्ट पेई चैक/डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक अथवा ऑनलाईन भुगतान ओरियन्टल बैंक ऑफ कॉमर्स की यूआईटी परिसर, भगत सिंह सर्किल, अलवर-301001 शाखा में “ मैसर्स नमन श्रीगोविन्दम रीयल एस्टेट प्रा. लि. ” के खाता संख्या 11521131004775, आईएफएससी कोड ORBC0100737 में RTGS/NEFT के माध्यम से करेगा। जिसकी पावती केवल उक्त चैक/ड्राफ्ट की प्राप्ति हो जाने और विकासकर्ता के खाते में रकम जमा हो जाने के पश्चात ही वैध होगी। तथापि, आवंटी द्वारा किसी किस्त के भुगतान की तारीख को ही जमा की तारीख समझा जायेगा।

3. भुगतानों का समायोजन/विनियोग:

आवंटी(गण) विकासकर्ता को उसके नाम में इस युनिट के विरुद्ध वैद्य बकाया, यदि कोई हो, के लिए देय शुल्कों के किसी शीर्ष(र्षी) के अंतर्गत उसके द्वारा किये गये सभी भुगतान को समायोजित/विनियोग करने के लिए अधिकृत करता है और आवंटी(गण) विकासकर्ता को किसी रीति से उसके भुगतानों को समायोजित करने के लिए आपत्ति/मांग 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 गये समय के अनुसार परियोजना को पूरा करने, का अनुपालन करेगा।

5. परियोजना/युनिट का निर्माण:-

आवंटी(गण) ने विकासकर्ता द्वारा यथावर्णित प्रस्तावित नक्शा, विनिर्देशन युनिट की सुख-सुविधाओं और सुविधाओं को देखा है और सक्षम प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित फ्लोर प्लान, भुगतान योजना और विनिर्देशनों, सुख सुविधाओं और सुविधाओं (इस अनुबंध के साथ संलग्न अनुलग्नक) को स्वीकार किया हैं। विकासकर्ता परियोजना को उक्त नक्शों, फ्लोर प्लानों और विनिर्देशन, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं के अनुसार विकसित करेगा। विकासकर्ता इस करार में शर्तों के अधीन सक्षम प्राधिकरणों द्वारा अनुमोदित ऐसी योजनाओं/नक्शों का कड़ाई से अनुपालन करने का वचन देता है और सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित उप-नियमों, एफएआर और सघनता प्रतिमानों और उपबंधों का भी दृढ़ता से अनुपालन करेगा तथा विकासकर्ता द्वारा इस अधिनियम के अंतर्गत व्यवस्था किए गए तरीके और उपरोक्त क्लॉज 1.9 के अन्तर्गत सहमत की गई प्रक्रिया को छोड़कर ऐसे नक्शों में कोई अन्तर/परिवर्तिन/संशोधन करने, इस शर्त को भंग करने का कोई विकल्प नहीं होगा और यह इस करार के तात्विक भंग करने के समान होगा।

6. युनिट का हस्तान्तरण और कब्जा

6.1 उक्त युनिट के कब्जे हेतु कार्यक्रम:-

विकासकर्ता इस बात से सहमत है और समझता है कि आवंटी(ओं) को युनिट के कब्जे और मेन्टेनेन्स एसोषिएशन अथवा सक्षम प्राधिकरण, जो भी मामला हो, को सामान्य क्षेत्रों की समय पर प्रदानगी करार का सार तत्व है। विकासकर्ता 30 अप्रैल 2022 तक संगत परियोजना के सभी विनिर्देशन, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं से युक्त तैयार तथा पूरे सामान्य क्षेत्रों/सहित युनिट के कब्जे को सौंपने का आशवासन देता है, जब तक कि युद्ध, बाढ़, सूखे, अग्नि, चक्रवात, भूकंप अथवा प्रकृति द्वारा उत्पन्न किसी अन्य आपदा "अप्रत्याशित घटना" के कारण देरी अथवा विफलता न हो और जिसने भू सम्पदा परियोजना के नियमित विकास को प्रभावित न किया हो तथापि, यदि परियोजना को पूरी

करने में अप्रत्याशित घटना की स्थितियों के कारण देरी हुई हो, तो तब आवंटी (ओं) इस बात पर सहमत है कि विकासकर्ता युनिट के कब्जे की प्रदानगी के लिए समय के विस्तार का हकदार होगा, बशर्ते कि ऐसी अप्रत्याशित घटना की स्थितियाँ इस प्रकृति की न हो, जो इसे संविदा को कार्यान्वित किए जाने के लिए असंभव बनाता हो। आवंटी इस बात से सहमत है और इसकी पुष्टि करता है कि विकासकर्ता के लिए अप्रत्याशित घटना की स्थितियों के कारण इस परियोजना को कार्यान्वित करना असंभव बनाने वाली दशा में, इस आवंटन को समाप्त हुआ समझा जाएगा और विकासकर्ता आवंटी(ओं) को उसके द्वारा प्राप्त सम्पूर्ण धनराशि को आवंटन से उस तारीख से 45 दिनों के भीतर वापिस करेगा। विकासकर्ता आवंटी(ओं) को ऐसी समाप्ति के बारे में, ऐसे समापन से पहले, कम से कम तीस दिन पूर्व निरस्त करने का नोटिस देगा। आवंटी(ओं) द्वारा भुगतान किए गए धन की वापसी के पश्चात आवंटी(ओं) इस बात से सहमत होगा कि उसके पास विकासकर्ता के विरुद्ध 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 प्रक्रिया:—

विकासकर्ता सक्षम प्राधिकारी से अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त करने के 30 दिन के अन्दर, उक्त युनिट के कब्जे को लिखित रूप से प्रस्तुत करना होगा और बकाया देय राशि और स्टाम्प ड्युटी, पंजिकरण शुल्क और अन्य शुल्क का विवरण के साथ उक्त युनिट के विक्रय विलेख का निष्पादन करने लिए आवंटी(गण) को आमंत्रित किया जावेगा और विकासकर्ता कुल देय राशि और आवंटी(गण) से अनुबंध के तहत उल्लेखित अन्य शुल्कों की प्राप्ति के अधीन विक्रय विलेख का निष्पादन करेगा और सामान्य क्षेत्रों में समानुपातिक हिस्से के साथ उक्त युनिट के शीर्षक का हस्तान्तरण करेगा और अधिवास प्रमाण पत्र जारी करने के 3 महिने के अन्दर उक्त युनिट का कब्जा सौंप देगा। विकासकर्ता यह सहमत करता है कि किसी प्रावधानों और औपचारिकताएँ, दस्तावेज की पूर्ती करने में विफल रहने की दशा में आवंटी(गण) को क्षतिपूर्ति रखेगा। आवंटी(गण) यह सहमत करता है कि कब्जा लेने के बाद परियोजना का पूर्ण प्रमाण पत्र जारी करने के बाद विकासकर्ता/मेन्टिनेन्स एसोसिएशन (जैसा भी हो) द्वारा तय किये गये रख-रखाव शुल्क का भुगतान करेगा।

6.3 आवंटी(गण) द्वारा उक्त युनिट का विक्रय विलेख का निष्पादन और कब्जा लेने में विफल रहना:—

यदि आवंटी(गण) प्रस्ताव नोटिस में उल्लेखित अवधि के अन्दर स्टाम्प ड्युटी, पंजिकरण शुल्क और ब्याज के साथ कोई अन्य बकाया, जो भी लागू हो जमा करने में विफल रहता है तो आवंटी(गण) विकासकर्ता को अधिकृत करता है कि जब तक

आवंटी(गण) द्वारा विकासकर्ता को सभी देय, जिसमें स्टाम्प ड्युटी, पंजिकरण शुल्क आदि भी शामिल है का भुगतान नहीं करता तब तक विकासकर्ता आवंटी(गण) के पक्ष में विक्रय विलेख का पंजिकरण रोक सकता है और उक्त युनिट 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(गण) पूरी तरह जिम्मेदार और उत्तरदायी होगा जिसमें सक्षम प्राधिकारी द्वारा की गयी कोई भी कार्यवाही या लगायी गयी कमिया/दण्ड भी शामिल है।

यदि आवंटी(गण) इस अनुबंध के अनुसार प्रस्ताव नोटिस में उल्लेखित सभी देय राशि और शुल्कों का भुगतान करने के बाद या बिना भुगतान किये प्रस्ताव नोटिस में उल्लेखित अवधि के अन्दर उक्त युनिट का विक्रय विलेख निष्पादित नहीं करता या कब्जा लेने नहीं आता तो विकासकर्ता को आवंटी(गण) का आवंटन रद्द करने और बुकिंग राशि, ब्याज देयताएँ की कटौती करने का विकल्प होगा और शेष राशि को बिना ब्याज के नये आवंटी को उक्त युनिट के आवंटन विक्रय करने के बाद लौटा दी जावेगी या विकासकर्ता कानून के तहत अपने अधिकारों के प्रतिकूल प्रभाव के बिना उक्त युनिट के आवंटन को रद्द ना करने का फैसला कर सकता है और ऐसी दषा में आवंटी(गण) विकासकर्ता को निम्न लिखित राशि का भुगतान करेगा:—

- 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. उक्त युनिट की कुल देय राशि पर प्रतिमाह 0.50 प्रतिशत होल्डिंग शुल्क।

तथापि, उपरोक्त इस खण्ड में वर्णित तथ्य के बावजूद यदि आवंटी(गण) उक्त युनिट के विक्रय विलेख का निष्पादन करने और/या उक्त युनिट का कब्जा लेने में 30 दिनों से अधिक विलम्ब/देरी करता है तो विकासकर्ता कानून के तहत अपने अधिकारों के प्रतिकूल प्रभाव के बिना उक्त युनिट का आवंटन रद्द करने और बुकिंग राशि, ब्याज देयताएँ और कब्जा लेने में विलम्ब/देरी होने के लिए अन्य भुगतान योग्य शुल्क की कटौती कर शेष राशि बिना ब्याज के नये आवंटी को उक्त युनिट के आवंटन करने के बाद लौटा दी जावेगी।

6.4 आवंटी(गण) द्वारा कब्जा:—

अधिवास प्रमाण पत्र प्राप्त कर लेने और आवंटी(गण) को उक्त युनिट का वास्तविक कब्जा दे देने के पश्चात्, विकासकर्ता की यह जिम्मेदारी है कि वह मेन्टिनेन्स एसोसिएशन, सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और नक्शों को समापन प्रमाण पत्र प्राप्त कर लेने के 30 दिन के अन्दर सौपेगा।

- 6.5 यदि आवंटी(ओं) किसी बैंक या वित्तीय संस्था से ऋण प्राप्त करता है तो आवंटी(ओं) के पक्ष में उक्त युनिट का विक्रय विलेख या हस्तांतरण विलेख विकासकर्ता को ऐसे बैंक या वित्तीय संस्था से अनापत्ति प्रमाणपत्र प्राप्त हो जाने के पश्चात या त्रिपक्षीय अनुबंध की शर्तों के अधीन रहते हुये निष्पादित किया जायेगा।
- 6.6 **आवंटी(गण) द्वारा रद्दकरण:—**
 आवंटी(गण) को यह अधिकार है कि वह परियोजना में आवंटन रद्द कर सकता है/वापस ले सकता है जैसा अधिनियम में उल्लेखित किया गया है।
 परन्तु यह कि, जहाँ आवंटी(गण) परियोजना से रद्दकरण, वापस लिये जाने का प्रस्ताव विकासकर्ता की किसी गलती के बिना करता है तो विकासकर्ता इसमें आवंटन के लिए भुगतान की गई बुकिंग राशि और ब्याज देयताएँ जब्त करने का हकदार होगा। आवंटी(गण) द्वारा भुगतान की गई शेष राशि विकासकर्ता द्वारा आवंटी को लौटादी जाएगी।
- 6.7 **क्षतिपूर्ति:—**
 परियोजना भूमि/अनुसूची भूमि, जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है अथवा विकसित की गई है, के दोषपूर्ण स्वामित्व के कारण आवंटी(गण) को हुई किसी हानि के लिए विकासकर्ता उसकी क्षतिपूर्ति, इस ढंग से करेगा जैसा कि अधिनियम में उपबंधित है और ब्याज के लिए दावा इस उपबंध के अन्तर्गत क्षतिपूर्ति तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अन्तर्गत उपबंधि किन्ही बाध्यताओं द्वारा कोई रुकावट नहीं होगी। आपदा की स्थिति के घटने को छोड़कर, यदि विकासकर्ता उक्त युनिट को पूरा करने में असमर्थ रहता है, अथवा उक्त युनिट का कब्जा देने में असमर्थ रहता है:—
 किसी अप्रत्याशित घटना के घटित होने के सिवाय, (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 विकासक के रूप में उसका कारोबार बंद हो जाने के परिणामस्वरूप, विकासकर्ता आवंटी(गण) के मांगे जाने पर, यदि आवंटी(गण) परियोजना से उपलब्ध किसी अन्य उपाय पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, उक्त युनिट के संबंध में उससे प्राप्त कुल राशि, नियमों में निर्धारित दर पर, 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(गण) परियोजना से निकलना नहीं चाहता, विकासकर्ता विलम्ब के प्रत्येक माह के लिए उक्त युनिट 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(गण) को भुगतान करना होगा।
- 6.8 उक्त युनिट के कब्जे के प्रस्ताव तारीख से आवंटी(गण) को गृह कर, सम्पत्ति कर, अग्निशमन कर या अन्य कोई शुल्क, कर, सेस जैसा की किसी भी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा लागू कानून के तहत लगाये जाने पर और जब तक कि

आवंटी(गण) की युनिट को अलग तरह से कर, शुल्क, सेस के लिए मुल्यांकन नहीं किया जाता है। उसी का युनिट के सुपर बिल्टअप एरिया के अनुपात में आवंटी(गण) द्वारा भुगतान किया जावेगा।

7. विकासकर्ता का अभिवेदन और आश्वासन:-

विकासकर्ता एतद्वारा आवंटी(गण) को निम्नानुसार अभिवेदन और आश्वासन देता है:-

- i. विकासकर्ता का परियोजना भूमि के संबंध में पूर्ण, स्पष्ट और वाणिज्यिक और विपणनयोग्य अधिकार है; परियोजना भूमि पर विकास करने का अपेक्षित अधिकार और परियोजना के लिए परियोजना भूमि पर पूर्ण, वास्तविक, भौतिक और विधिक कब्जा है;
- ii. विकासकर्ता के पास परियोजना का विकास करने के लिए सक्षम प्राधिकारी से विधिक अधिकार और अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त है;
- iii. परियोजना भूमि अथवा परियोजना पर कोई भारग्रस्तता नहीं है;
- iv. परियोजना भूमि, परियोजना अथवा युनिट के विषय में कोई विवाद किसी न्यायालय अथवा प्राधिकारी के पास लंबित नहीं है;
- v. परियोजना, परियोजना भूमि और युनिट के विषय में सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी सभी अनुमोदन, लाइसेंस और परमिट वैध है और विद्यमान है, और विधि सम्मत प्रक्रिया पूर्ण करने के पश्चात प्राप्त किये गए हैं। इसके अतिरिक्त, विकासकर्ता, परियोजना परियोजना भूमि, भवन और युनिट और कामन एरिया के संबंध में सभी प्रभावी विधियों का हर समय अनुपालन करेगा;
- 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(गण) का अधिकार, स्वामित्व और हित, जिसे इसमें सृजित किया गया है, पर प्रतिकूल पभाव पडता है;
- vii. विकासकर्ता परियोजना भूमि, परियोजना और उक्त युनिट सहित, 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 के इस करार के अंतर्गत आवंटी(गण) के अधिकारों को प्रभावित करेगा;
- viii. विकासकर्ता पुष्टि करता है कि, विकासकर्ता इस करार में ध्यानपूर्वक विचार किये गए, किसी भी ढंग से आवंटी(गण) को उक्त युनिट का विक्रय करने से प्रतिबंधित नहीं है।
- ix. विक्रय विलेख के निष्पादन के समय, विकासकर्ता आवंटी(गण) को युनिट का विधिक, खाली, शांतिपूर्ण, भौतिक कब्जा सौंपेगा और कॉमन एरिया आवंटी(गण) की संस्था अथवा सक्षम अधिकारी, जैसा भी मामला होगा, सौंपेगा।

- x. अनुसूचित संपत्ति किसी हिन्दु अविभाजित कुटुम्ब की विषय वस्तु नहीं है और कि उसको किसी भाग दर 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 के संबंध में सभी सरकारी देयताएं, दरें, प्रभाव और कर तथा अन्य राशियां, उगाहियां, अर्थदंड, प्रीमियम, 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 देयताएं तब तक देय रहेगा जब तक युनिट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, कॉमन ऐरिया के साथ (सभी विनिर्देशन, सुखसुविधाओं और सुविधाओं से सुसज्जित) आवंटी(गण) को और आवंटी(गण) की संस्था को अथवा सक्षम प्राधिकारी को, जैसा भी मामला हो, सौंप नहीं देता
- xii. परियोजना भूमि और/अथवा परियोजना के संबंध में सरकार में अथवा अन्य स्थानीय निकास अथवा प्राधिकारी अथवा अन्य किसी विधायी अधिनियम, सरकारी अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना (उक्त सम्पत्ति के अर्जन अथवा अधिग्रहण की किसी सूचना सहित) विकासकर्ता द्वारा न तो प्राप्त किया गया है अथवा न ही उसे तामील हुआ है।
- xiii. विकासकर्ता आवंटी(गण) के निमित्त 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(गण) के पक्ष में ही उन भुगतानों की पावतियाँ जारी करेगा।

8. चूकों और दोषों की घटनाएं:-

8.1 अप्रत्याशित घटना खंड के अध्याधीन निम्नलिखित स्थितियों में विकासकर्ता को चूक की स्थिति के अंतर्गत समझा जायेगा:

- i. विकासकर्ता पैरा 6.1 में निर्दिष्ट समयावधि के भीतर उक्त युनिट के प्रवेश के लिए तैयार कब्जा देने में असमर्थ रहता है अथवा प्राधिकरण के पास परियोजना के पंजीकरण के समय प्रकर किये गये अनुबद्ध समय के भीतर परियोजना को समाप्त करने में असफल रहता है। इस पैरा के प्रयोजन से "प्रवेश के लिए तैयार कब्जा" का अर्थ युनिट आवास योग्य स्थिति में होगा जो सभी विनिर्देशन, सुख-सुविधाओं की व्यवस्थाओं के साथ हर प्रकार से पूर्ण हो, जैसा पक्षों के बीच सहमति हुई है और जिसे 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 समापन होगा।

8.2 उपरोक्त सूचीबद्ध स्थितियों के अंतर्गत विकासकर्ता द्वारा चूक के मामले में, आवंटी निम्न लिखित हकदार होगा:

- i. विकासकर्ता को और भुगतान करना, जो विकासकर्ता द्वारा मांग की गई हो, रोक देगा। यदि आवंटी(गण) भुगतान करना रोकता है, विकासकर्ता निर्माण माइलस्टोनज पूरा करने स्थिति में सुधार करेगा और तभी आवंटी(गण), बिना किसी ब्याज के, आगामी भुगतान करेगा; अथवा
- ii. आवंटी(गण) के पास अनुबंध को समाप्त करने का विकल्प होगा। इस मामले में विकासकर्ता को उक्त युनिट के क्रय के संबंध में आवंटी(गण) द्वारा वह सारी राशि नियमों में निर्धारित ब्याज की दर पर ब्याज सहित पैंतालीस दिनों में लौटानी हो जो उसने किसी भी शीर्ष के अन्तर्गत अदा की होगी।
परन्तु कि, जहाँ आवंटी(गण) परियोजना 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 युनिट का कब्जा नहीं दे दिया जाता, विकासकर्ता द्वारा ब्याज देय होने के 45 दिनों की अवधि के भीतर आवंटी(गण) को देना होगा।

8.3 आवंटी(गण) तब चूक की स्थिति में समझा जायेगा, जब निम्नलिखित घटनाएँ घटित हो:-

- i. यदि आवंटी(गण) इसके साथ संलग्न भुगतान योजना (पेमेन्ट प्लान) के अनुसार विकासकर्ता द्वारा मांग किये जाने पर, इस संबंध में आवंटी(गण) को सूचना जारी किये जाने के बावजूद, भुगतान नहीं करता है, तो आवंटी(गण) विकासकर्ता को नियमों में निर्धारित दर से अप्रदत्त राशि पर ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा।
- ii. ऊपर सूचीबद्ध स्थितियों के अंतर्गत आवंटी(गण) इस संबंध में विकासकर्ता से सूचना के बाद भी लगातार दो किश्तों का भुगतान करने में चूक करता है तो, विकासकर्ता आवंटी(गण) के पक्ष में आवंटित उक्त युनिट को रद्द कर सकता है और बुकिंग राशि तथा ब्याज देयताओं की कटौती के पश्चात शेष राशि का आवंटी(गण) को नए आवंटी(ओं) को उक्त युनिट के आवंटन करने के बाद लौटा दी 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(गण) को सूचित करेगा।

8.4 इस अनुबंध के अन्तर्गत विकासकर्ता के अधिकारों के प्रतिकूल प्रभावों के बिना विकासकर्ता को अधिनियम के अन्तर्गत, अनुबंध के नियमों एवं शर्तों या अधिनियम/नियम/विनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करने के लिए आवंटी(गण) के खिलाफ उचित शिकायत/कार्यवाही दर्ज/शुरू करने का अधिकार होगा।

9. परियोजना का रख-रखाव:—

9.1 विकासकर्ता अधिनियम और मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अनुसार मेन्टेनेंस एसोसिएशन द्वारा परियोजना का रख-रखाव नहीं लेने तक परियोजना के सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं को उचित शुल्क पर रख-रखाव करने के लिए जिम्मेदार होगा। तथापि, अधिवास प्रमाण पत्र की तारीख से एक महिने तक का रख-रखाव शुल्क युनिट की कुल देय राशि में शामिल है।

9.2 परियोजना में अपार्टमेन्ट के आवंटियों की मेन्टेनेंस एसोसिएशन का गठन किया जाएगा। मेन्टेनेंस एसोसिएशन का मुख्य उद्देश्य सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं के प्रबंध/रख-रखाव की जिम्मेदारी लेना होगा। मेन्टेनेंस एसोसिएशन के अन्य ऐसे उद्देश्य और प्रयोजन, ऐसी रीति से और ऐसे विस्तार तक हो सकेंगे जिन्हे विकासकर्ता और या मेन्टेनेंस एसोसिएशन और परियोजना में अपार्टमेन्ट के आवंटियों के सर्वोत्तम हित को ध्यान में रखते हुए उचित समझें। आवंटी(ओं) मेन्टेनेंस एसोसिएशन का सदस्य बनने के लिए सहमत है और ऐसा सदस्य बनने का वचन देता है और मेन्टेनेंस एसोसिएशन की उप विधियों/नियमों/विनियमों का अनुसरण और पालन करने का वचन देता है। लागू कानूनों के अन्तर्गत मेन्टेनेंस एसोसिएशन के गठन तक, विकासकर्ता खुद या मेन्टेनेंस एजेन्सी के द्वारा सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं का रख-रखाव करेगा और सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं के उचित रख-रखाव के लिए आवंटियों के पास यहाँ उल्लेखित अधिकारों के अतिरिक्त मेन्टेनेंस एसोसिएशन के सभी अधिकार होंगे। लागू कानून के अन्तर्गत मेन्टेनेंस एसोसिएशन के गठन होने पर विकासकर्ता सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं का रख-रखाव/प्रबंधन मेन्टेनेंस एसोसिएशन को सोप देगा और मेन्टेनेंस एसोसिएशन परियोजना/भवन में सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं का रख-रखाव करेगा। मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधानों के अन्तर्गत मेन्टेनेंस एसोसिएशन के गठन होने पर, विकासकर्ता मेन्टेनेंस कॉर्पस फण्ड बिना किसी ब्याज के मेन्टेनेंस एसोसिएशन को सोप देगा।

9.3 यह कि जब कभी भी परियोजना/भवन में सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं मेन्टेनेंस एसोसिएशन को सुपुर्द की जायेगी तब से मेन्टेनेंस एसोसिएशन उसको ऐसा कब्जा दिये जाने की तारीख से ऐसे किन्ही भी सामान्य क्षेत्र, सामान्य सुविधाओं, फिटिंग, फिक्चरों, प्रसुविधाओं के रख-रखाव, मरम्मत, सुरक्षा और रक्षा के लिए जिम्मेदार होगी।

9.4 आवंटी(गण) कोई आक्षेप नहीं उठाएगा, यदि किसी भी प्रकार के संशोधन प्रारूप उपनियम में किया जाता है जो कि सोसायटी के रजिस्ट्रार या अन्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा आवश्यक हो। अधिनियम के अनुसार परियोजना के सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं को मेन्टेनेंस ऐसोसिएशन को सोपने के बाद परियोजना के सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं को चलाने और रख-रखाव करने और समय-समय पर संयुक्त खर्चे और आवंटी(गण) या अन्य किसी पक्षों से परियोजना के सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं के लिए अनुपातिक रूप से वसूली योग्य व्यय की दर और राशि को निर्धारित करने के लिए मेन्टेनेंस ऐसोसिएशन की एकमात्र जिम्मेदारी होगी। आवंटी(ओं) यह समझता करता है कि वह समय-समय पर और नियमित तौर से मेन्टेनेंस ऐसोसिएशन को संयुक्त खर्चे और व्यय का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

9.5 आवंटी(गण) एतत् द्वारा सहमत करता है कि परियोजना के सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं को उपयोग करने का अधिकार मेन्टेनेंस ऐसोसिएशन द्वारा निर्धारित और कुल रख-रखाव शुल्क का समय पर भुगतान करना और समय पर मेन्टेनेंस ऐसोसिएशन द्वारा निर्दिष्ट नियमों और शर्तों के संबंध में आवंटी(गण) के सभी दायित्वों का आवंटी(ओं) द्वारा प्रदर्शन किये जाने पर अधीन है।

9.6 आवंटियों उपनियमों, रख-रखाव अनुबंध और मेन्टेनेंस ऐसोसिएशन द्वारा दर्ज किये गये किसी भी अन्य अनुबंध के सभी नियमों, शर्तों और उपनियमों के अनुसार मेन्टेनेंस ऐसोसिएशन द्वारा लिये गये निर्णय से बाध्य रहेंगे।

10. दोष देयता:-

यह सहमति है कि किसी संरचनात्मक दोष को कब्जा देने की तारीख से 5 वर्ष की अवधि के अन्दर आवंटी(गण) के ध्यान में लाये जाने पर, विकासकर्ता का यह दायित्व है कि वह 30 दिन के अन्दर बिना किसी प्रभार के ऐसे दोषों का सुधार करेगा, और विकासकर्ता के ऐसी अवधि के भीतर ऐसे दोषों का सुधार करने में असफल रहने की स्थिति में, असंतुष्ट आवंटी(गण) अधिनियम के अन्तर्गत यथाउपबंधित तरीके से उपयुक्त क्षतिपूर्ति प्राप्त करने के पात्र होंगे। तथापि, यदि आवंटी(गण) द्वारा उक्त युनिट को कोई नुकसान पहुंचाया जाता है और या कोई भी उचित टूट-फूट और या अप्रत्याषित घटना के कारण से हुआ नुकसान दोष देयता अवधि में शामिल नहीं होगा।

11. आवंटी(गण) इस अनुबंध की नियमों और शर्तों का उल्लंघन करता है या किसी भी तरह की चूक करता है या भुगतान करने में असफल रहता है या इस अनुबंध को निष्पादन करने में असफल रहता है या अनुबंध के पंजीकरण के लिए उप-पंजीयक के समक्ष प्रस्तुत नहीं होने पर या लागू विधियों के अन्तर्गत अपने कर्तव्य पूर्ण नहीं करने की दशा में विकासकर्ता को हुई हानि से क्षतिपूर्ति रखेगा।

12. मरम्मत के लिए अपार्टमेन्ट में प्रवेश का अधिकार:-

विकासकर्ता/मेन्टेनेंस एसोसिएशन को आवश्यक अनुरक्षण सेवाएं प्रदान करने के लिए सभी कॉमन क्षेत्रों, पार्किंग स्थलों में जाने का अप्रतिबंधित अधिकार है और आवंटी(गण) मेन्टेनेंस एसोसिएशन को युनिट अथवा उसके किसी भाग में विधिवत सूचना के पश्चात और कार्य करने के सामान्य समय के दौरान प्रवेश करने देने की अनुमति देने को सहमत है, जब तक कि स्थितियाँ अन्यथा न हो जाए, ताकि किसी दोष को सुधारा जा सके।

13. उपयोग:-

सेवा क्षेत्रों का उपयोग : सेवा क्षेत्र, यदि कोई हो, जो “ग्रीन पार्क” 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, अग्नि-शमन पम्पों और उपकरणों इत्यादि तथा स्वीकृत नक्शों के अनुसार अन्य अनुमत्य उपयोगों तक ही सीमित नहीं होंगे। आवंटी(गण) को किसी भी ढंग, जो भी हो, से पार्किंग स्थानों के रूप में निश्चित किए गए स्थानों को छोड़कर सेवा क्षेत्रों और तहखानों का उपयोग नहीं करने दिया जाएगा और उनको आवंटी(गण) द्वारा रख-रखाव सेवा प्रदान करने के लिए बनाए गए मेन्टेनेंस एसोसिएशन द्वारा उपयोग के लिए आरक्षित किया जाएगा।

14. युनिट के संबंध में सामान्य अनुपालन:-

- i. केवल आवंटी(गण) ही कब्जा लेने के पश्चात अपनी लागत पर उक्त युनिट को अच्छी मरम्मत और स्थिति में रखने के लिए उत्तरदायी होगा और वह कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेगा अथवा किए जाने पर अथवा भवन को अथवा उक्त युनिट अथवा सीढ़ियों, आम रास्तों, कॉरिडोरों, परिचालन क्षेत्रों, प्रांगण अथवा अहाते को हानि हो, जिससे किसी प्राधिकरण के किसी विधि अथवा नियमों का उल्लंघन हो सकता हो अथवा उक्त युनिट में परिवर्तन अथवा बदलाव हो अथवा उसमें जुड़ाव हो तथा इसके साथ-साथ उक्त युनिट, इसकी दीवारों और विभाजनों, सीवरों, नालियों, पाईपलाईनों और इससे जुड़े उपकरणों अथवा इससे संबंधित सामान को अच्छी स्थिति में रखेगा और उसकी ठीक और उपयुक्त स्थिति में रखेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि भवन की टेकों, आश्रय इत्यादि को किसी भी तरीके से क्षति न हो अथवा वे जोखिम नहीं पड़े।
- ii. इसके अतिरिक्त, आवंटी(ओं) यह वचन देता है, आश्वस्त करता है और गारंटी देता है कि वह भवन आकृति/अग्रभाग पर अथवा परियोजना के बाहरी भाग पर किसी भी स्थान पर, इसमें भवन के अन्दर अथवा आम क्षेत्रों पर कोई नामपट्ट/नाम तख्ती, नियोन प्रकाश, प्रचार सामग्री अथवा विज्ञापन सामग्री इत्यादि नहीं लगाएगा। आवंटी(गण) बाहरी दीवारों की रंग स्कीम अथवा खिडकियों के बाहरी और की पेंटिंग भी नहीं बदलेगा अथवा बाहरी एलिवेशन अथवा डिजाइन में कोई परिवर्तन नहीं करेगा। इसके अतिरिक्त आवंटी(ओं) उक्त युनिट में कोई जोखिमपूर्ण अथवा ज्वलनशील सामान का भंडारण नहीं करेगा

अथवा भवन के आम रास्तों अथवा सीढ़ि में कोई भारी सामग्री नहीं रखेगा।
आवंटी(ओं) उक्त युनिट की बाहरी और भार-सह्य दीवार समेत किसी दीवार को भी नहीं हटाएगा।

15. पक्षों द्वारा विधियों, अधिसूचनाओं इत्यादि का अनुपालन:

पक्ष परियोजना पर लागू सभी विधियों, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं, मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 की पूरी जानकारी से किसी युनिट के आवंटन के लिए इस अनुबंध पर हस्ताक्षर कर रहे हैं।

16. अतिरिक्त निर्माण:

विकासकर्ता यह वचन देता है कि उसका इस अधिनियम में यथा रूप से की गई व्यवस्था को छोड़कर सक्षम प्राधिकारियों द्वारा अनुमोदित और प्रकट किए गए भवन-नक्शों, ले-आउट नक्शों, स्वीकृत नक्शों और विनिर्देशन, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं के पश्चात परियोजना में किसी भी प्रकार से उसको बढ़ाने अथवा अतिरिक्त संरचनाओं को बनाने का कोई अधिकार नहीं है।

17. विकासकर्ता मॉरगेज अथवा प्रभार नहीं करेगा:

इस अनुबंध के तहत युनिट के संबंध में आवंटी(गण) के अधिकारों और हितों को प्रभावित किये बिना यदि विकासकर्ता प्रभार/बंधक/प्राप्तियाँ का शुल्क प्रतिभूतिकरण या परियोजना के प्रभार/बंधक द्वारा किसी अन्य तरीके से किसी भी वित्तीय संस्था/बैंक से ऋण, वित्त लेते हैं तो इस तरह की बंधक इस शर्त के अधीन होगी की इस अनुबंध के तहत युनिट के संबंध में आवंटी(गण) के अधिकार और हितों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा। और आवंटी(गण) उक्त युनिट को क्रय करने के लिए किसी भी बैंक/वित्तीय संस्था से ऋण लेने का हकदार होगा और उक्त युनिट विक्रय विलेख के निष्पादन के समय सभी भार से मुक्त होगी। उसी के लिए विकासकर्ता द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान किया जायेगा जैसा कि आवंटी(गण) द्वारा आवश्यक हो।

18. बाध्यकारी प्रभाव:

विकासकर्ता द्वारा आवंटी(ओं) को यह अनुबंध अग्रेषित करते हुए विकासकर्ता अथवा आवंटी(ओं) की ओर से बाध्यकारी कार्य नहीं करता, जब तक पहले तो आवंटी(ओं), आवंटी(ओं) द्वारा की तारीख के 30 दिन के भीतर सभी अनुसूचियों सहित इस अनुबंध पर हस्ताक्षर नहीं कर देता और इसे सौंप नहीं देता दूसरे, विकासकर्ता द्वारा जब कभी सूचना दी जाती है, तो उप-रजिस्ट्रार, बहादुरपुर के सामने इसके पंजीकरण हेतु उपस्थिति नहीं हो जाता। यदि आवंटी(ओं), आवंटी(ओं) द्वारा इसकी प्राप्ति से 30 दिन के अन्दर इस अनुबंध को करने और विकासकर्ता को देने में असफल हो जाता है, और अथवा विकासकर्ता द्वारा जब कभी सूचना दी जाए, तो इसके पंजीकरण के लिए उप-रजिस्ट्रार, बहादुरपुर, के समक्ष प्रस्तुत होता है, तब विकासकर्ता कमी को दूर करने के लिए आवंटी(ओं) को एक नोटिस देगा, जो कभी यदि आवंटी(ओं) द्वारा इसकी प्राप्ति की तारीख से 30 दिन के अन्दर नहीं दूर की

गई तो आवंटी(ओं) के आवेदन को रद्द माना जाएगा और आवंटी(ओं) द्वारा इसकी बुकिंग राशि सहित सभी जमा राशि आवंटी(ओं) को बिना किसी ब्याज अथवा क्षतिपूर्ति राशि को लौटा दी जाएगी। तथापि, आवंटी(गण) उक्त युनिट 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।

19. समग्र अनुबंध:-

पंजीकरण पत्र (जैसा कि उपरोक्त परिभाषित है), आवंटन पत्र (जैसा कि उपरोक्त परिभाषित है) और इस अनुबंध के प्रस्तावना, पूनर्वास और उसके सभी अनुलग्नकों/अनुसूचियों, आवंटी(गण) के पक्ष में युनिट के संबंध में अधिकार, शीर्षक और हितों के हस्तान्तरण के लिए पक्षकारों के बीच 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 छोड़कर किसी भी परिवर्तन या अतिरिक्त प्रावधानों को पक्षकारों के बीच विधिवत रूप से हस्ताक्षरित और निष्पादित एक अलग अनुबंध में लिखित रूप से निर्धारित किया जाना चाहिए।

20. संशोधन करने का अधिकार:-

यह अनुबंध केवल पक्षों की लिखित सहमति से संशोधित किया जा सकता है।

21. परियोजना के विकास के दौरान जमा कराई गई सभी राशि का रिफण्ड लेने के लिए विकासकर्ता को एक मात्र अधिकार होगा।

22. इस अनुबंध के उपखण्ड आवंटी(ओं)/बाद के आवंटियों पर लागू:-

पैरा 1.17 के अधीन, यह स्पष्ट रूप से जाना गया है और इसके पक्षों के बीच जो अनुबंध है कि इसमें निहित सभी उपबंध और उक्त युनिट के संबंध में इसके अन्तर्गत बनी निवार्यताएं और परियोजना अंतरण के मामले में उक्त युनिट के बाद के किसी आवंटियों पर समान रूप से लागू होगा और के विरुद्ध प्रवर्तनीय होगा जैसे सभी आषयों और प्रयोजनों के लिए उक्त युनिट के साथ उक्त अनिवार्यताएं लागू होती है।

23. दलाली:-

यदि आवंटी(गण) को किसी व्यक्ति या सेवाओं के लिए ऐसे व्यक्ति द्वारा आवंटी(गण) को प्रदत्त उक्त युनिट के आवंटन के लिए भारत में या इसके बाहर किसी भी कमिशन या दलाली का भुगतान करना पड़ता है तो इसके लिए विकासकर्ता किसी भी तरह से जिम्मेदार या उत्तरदायी नहीं होगा और ना ही उक्त युनिट के लिए विकासकर्ता को भुगतान योग्य विक्रय राशि में से ऐसा कमिशन या दलाली घटाया नहीं जाएगा।

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 ब्याज के भुगतान को छोड़ने सहित पेमेन्ट प्लान (अनुलग्नक छ) के अनुसार भुगतान नहीं करने पर आवंटी(ओं) के उल्लंघन को माफ कर सकता है। यह स्पष्ट किया गया है और आवंटी(ओं) इससे सहमत है कि किसी आवंटी(ओं) के मामले में विकासकर्ता द्वारा किया गया कोई व्यवहार किसी और आवंटी(ओं) के लिए पूर्व उदाहरण की तरह नहीं देखा जा सकता है।
- ii. किसी भी समय अथवा किसी अवधि के लिए पार्टियों की ओर से असफलता के लिए प्रावधान प्रत्येक प्रावधान को लागू करने में छूट नहीं समझा जाएगा।

25. पृथक्करणीयता:—

यदि इस अनुबंध के किसी उपबंध को अधिनियम अथवा नियम और इसके तहत विनियम अथवा किसी अन्य प्रयोज्य विधि के तहत शून्य अथवा अप्रवर्तनीय किया जाना निर्धारित किया जाएगा, अनुबंध के ऐसे उपबंध इस अनुबंध के उद्देश्य से जहाँ तक तर्कपूर्ण तरह से देखा जाए इसे संशोधित अथवा समाप्त किया जाएगा, और अधिनियम अथवा नियम तथा इसके विनियम अथवा लागू कानून के अनुरूप जैसा भी मामला हो, और इस अनुबंध के शेष उपबंध इस अनुबंध के निष्पादन के समय वैद्य एवं लागू रहेगा।

26. अनुबंध में उल्लेखित आनुपातिक अंश के गणना की विधि:—

इस अनुबंध में जहाँ भी यह निर्धारित है कि आवंटी(ओं) को परियोजना में अन्य आवंटियों के साथ किसी तरह का भुगतान करना पड़ेगा, यह उसकी अनुपात में होगा जो परियोजना में सभी युनिट का कुल कॉरपेट एरिया/सुपर बिल्डअप एरिया का होगा।

27. अतिरिक्त आश्वासन:—

दोनों पार्टियाँ इस बात पर सहमत हैं कि वे ऐसे साधनों का कार्यान्वयन करेंगे, जो इसमें दिये गये विशेष रूप से साधनों और कार्यवाही के अलावा होंगे जैसा इस अनुबंध के प्रावधानों के प्रभावितों के लिए सर्कसंगत अपेक्षित हो अथवा इसमें कोई लेनदेन का विचार हो अथवा कोई अधिकार का निर्माण की प्राप्ति अथवा इसके तहत अंतर्गत अथवा ऐसे लेनदेन के अनुपालनार्थ है।

28. निष्पादन का स्थान:

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 यदि आवंटी चाहे तो इसे उप-पंजीयक कार्यालय, बहादुरपुर (अलवर) में पंजीकृत कराया जावेगा। उक्त पंजीकरण से संबंधित समस्त लागत आवंटी(ओं) द्वारा वहन की जाएगी। यह करार बहादुरपुर, अलवर पर निष्पादित समझा जाएगा।

29. सूचना:—

ये सब सूचनाए आवंटी(ओं) के सेवार्थ हैं तथा इस समझौते द्वारा यथाउल्लेखित विकासकर्ता विधिवत सेवा दिया गया माना जाएगा यदि उनके निम्नलिखित संबंधित पते पर पंजीकृत डाक द्वारा आवंटी(ओं) अथवा विकासकर्ता को भेजा जाए:

आवंटी (ओं) नाम व पता _____

विकासकर्ता का नाम:— मैसर्स नमन श्रीगोविन्दम रीयल एस्टेट प्रा. लि.,

विकासकर्ता का पता:— कॉरपोरेट ऑफिस बिल्डिंग 80, तृतीय मंजिल सैक्टर-44, गुडगाँव, हरियाणा

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

30. संयुक्त आवंटी:—

यदि संयुक्त आवंटी है तो विकासकर्ता उस आवंटी से ही पत्राचार करेगा जिसका नाम पहले आएगा तथा उसने जो पता दिया हो जो सभी आशयों तथा प्रयोजन के लिए सभी आवेदियों को यथोचित ढंग से दिया गया माना जाएगा।

31. व्यावृत्तियाँ:—

परिस्थिति के अनुसार, ऐसे अपार्टमेन्ट, प्लॉट या भवन के विक्रय हेतु इस अनुबंध के निष्पादन या रजिस्ट्रीकरण से पूर्व, यथास्थिति, उक्त युनिट के संबंध में आवंटी(ओं) द्वारा हस्ताक्षरित कोई आवेदन पत्र, अनुबंध या किसी अन्य दस्तावेज का विक्रय हेतु अनुबंध के अधीन या अधिनियम या तदधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन आवंटी(ओं) के अधिकारों और हितों को सीमित करने वाला के रूप में अर्थ नहीं लगाया जाएगा।

32. शासी विधि:—

भारत में लागू तब तक के अन्य लागू कानूनों सहित इसके अंतर्गत निर्मित अधिनियम तथा नियमावली और विनियमों के अनुसार इस समझौते के अंतर्गत अथवा इसके कारण पक्षकारों में अधिकारों तथा आरोपों का अर्थ लगाया जाएगा तथा लागू किया जाएगा।

33. विवाद निपटान:—

इस समझौते के कारण उठ रहे अथवा नियम एवं शर्तों को छू रहे अथवा के संबंध वाले सभी या किन्हीं विवादों, उस पर शर्तों की व्याख्या 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 अलवर में बिक्री के लिए इस समझौते पर हस्ताक्षर किए हैं।

दिए गए नाम द्वारा हस्ताक्षरित तथा प्रेषित:

आवंटी(ओं)

हस्ताक्षर

नाम

पता

कृपया फोटो
चिपकाएं फोटो
के आर-पार
हस्ताक्षर करें

हस्ताक्षर

नाम

पता

कृपया फोटो
चिपकाएं फोटो
के आर-पार
हस्ताक्षर करें

मैसर्स नमन श्रीगोविन्दम रीयल एस्टेट प्रा. लि.

के लिए और निमित्त

(प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता)

मैसर्स वाट्सोनिया इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा लि.,

श्री राजेश कुमार यादव

श्री देवी दत्ता बेरी

जरिये मुख्तियारआम मैसर्स नमन श्रीगोविन्दम रीयल एस्टेट प्रा. लि.

जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता

साक्ष्य

1. हस्ताक्षर
2. नाम:
3. पिता का नाम:
4. पता:

1. हस्ताक्षर
2. नाम:
3. पिता का नाम:
4. पता:

अनुसूची "क"

परियोजना भूमि का विवरण

गाँव का नाम मय तहसील	खसरा नं.	क्षेत्र (मीटर में)
चिकानी, तहसील व जिला — अलवर	1388/2517, 1379, 1380 to 1383, 1383/2524, 1384 to 1388, 1394/2521, 1395, 1395/2525, 1395/2526, 1397, 1398, 1398/2522, 1398/2523, 1399, 1401/2519, 1400 to 1402, 1402/2520, 1403, 1403/2518, 1404, 1405, 1405/2364, 1412 to 1416, 1430, 1432, 1433, 2075, 2079, 2080 to 2083, 2098 to 2101	139500.00 SQ. MTR.
	कुल क्षेत्र:-	139500.00 SQ. MTR.

2. सभी चार दिशाओं का सीमांकन

उत्तर — सड़क

पश्चिम — अन्य भूमि

पूर्व — अन्य भूमि

दक्षिण — अन्य भूमि

माप

उत्तर से दक्षिण — 502 मीटर

पूर्व से पश्चिम — 758 मीटर

3. परियोजना के अक्षांश/रेखांश

उत्तरी — पश्चिमी	पूर्वी — उत्तरी	पूर्वी — दक्षिणी	दक्षिणी — पश्चिमी

4. परियोजना के स्थान की अन्य विवरण:

परियोजना की विशेषताओं का विवरण

1. लक्ष्मी देवी इंजीनियरिंग संस्थान के नज़दीक
2. राधास्वामी सत्संग भवन के सामने
3. प्रमुख इंटरनेशनल स्कूलों से 0.5—1 किलोमीटर दूरी पर
4. परियोजना के अन्दर समुचित पार्किंग स्थल
5. परियोजना अलवर मेगा हाईवे पर स्थित
6. परियोजना से प्रमुख स्थानों के नज़दीक

अनुसूची – ख

1. चौड़ी एवं पक्की सड़कें
2. सीवर लाईन एवं एसटीपी
3. वर्षा जल सग्रहण
4. पर्याप्त वाहन पार्किंग की सुविधा
5. परियोजना के चारों तरफ दीवार
6. सुरक्षा गार्ड कक्ष
7. समुचित जल की व्यवस्था
8. प्रत्येक ब्लॉक की छत पर पानी के टैंक

अनुसूची – ग

उक्त युनिट का विवरण

बैठक कक्ष, शयन कक्ष, रसोई घर, स्नानघर, शौचालय एवं बॉलकनी

अनुसूची – घ

परियोजना में ब्लॉक/टॉवर और अपार्टमेन्ट का फ्लोर प्लान

अनुसूची – ड.

परियोजना के सामान्य क्षेत्र, सामान्य सुविधाओं का विवरण

1. खुला एवं हरा भरा वातावरण
2. चौड़ी एवं पक्की सड़कें
3. सीवर लाईन एवं एसटीपी
4. वर्षा जल संग्रहण
5. पर्याप्त वाहन पार्किंग की सुविधा
6. परियोजना के चारों तरफ दीवार
7. सुरक्षा गार्ड कक्ष

सामान्य सुविधाएँ

1. समुचित जल की व्यवस्था
2. प्रत्येक ब्लॉक की छत पर पानी के टैंक
3. पर्याप्त रोशनी एवं हवा

अनुसूची – च

विकास कार्य की योजना का विवरण

योजना में 3840 EWS/LIG इकाइयों का निर्माण किया जावेगा। प्रत्येक ईकाई में बैठक कक्ष, शयन कक्ष, रसोई घर, स्नानघर, शौचालय एवं, बॉलकनी है। परियोजना में पर्याप्त खुला क्षेत्र नियोजित किया गया है। परियोजना के विकास के लिए पेयजल सुविधा, सीवर लाईने, एस.टी.पी., वर्षा जल संग्रहण, विद्युत आपूर्ति आदि कार्यों का निर्माण किया जायेगा।

अनुसूची – छ

पेमेन्ट प्लान

निर्माण चरण	भुगतान का प्रतिशत	भुगतान रू. में	किस्तों के भुगतान की अवधि

अनुसूची – ज

परियोजना में अपार्टमेन्ट की बुकिंग के समय विकासकर्ता द्वारा दीये गये ब्रोचर व विज्ञापन में उक्त युनिट की विशेषताएँ, सुविधाओं का विवरण

अनुसूची – झ

परियोजना में अपार्टमेन्ट की बुकिंग के समय विकासकर्ता द्वारा दीये गये ब्रोचर व विज्ञापन में परियोजना की विशेषताएँ, सुविधाएँ, आंतरिक व बाहरी विकास कार्य का विवरण

अनुसूची – ज

निर्माण के दौरान उपयोग में ली जानें वाली सामग्री का विवरण

1. निर्माण : भूकम्परोधी प्रतिरोधी
2. फ्लोरिंग : शयनकक्ष, ड्रॉइंग रूम, बालकनी, किचन, टॉयलेट में सिरेमिक टाइल्स
3. किचन : एम.एस. चौखट के साथ फ्लश डोर एवं एम.एस. खिड़किया
4. टॉयलेट : फ्लोर एवं 3 फीट तक दीवार पर सिरेमिक टाइल्स और **WC**
5. बहरी भवन आवरण : एक्सटीरियर समोसन पेंट
6. अंदरूनी भवन आवरण : व्हाइट वाश
7. इलेक्ट्रिकल : कण्ड्यूइट कॉपर वायरिंग एवं टी.वी व टेलीफोन के पॉइंट्स के प्रावधान

परियोजना के पूर्ण होने के चरणबद्ध समय सारणी

क्र.सं.	चरण	पूर्ण करने की तिथि	कार्य पूर्ण करने का विवरण
1.	भवन के ढाचे का पूर्ण होना		
2.	विकासकार्य का पूर्ण होना (आंतरिक व बाहरी विकासकार्य) प्लास्टर, सफेदी, बिजली का कार्य, टाईल, फिटिंग आदि		
3.	सिविक इन्फ्रास्ट्रक्चर के प्रावधान जैसे कि पानी, बिजली, स्वच्छता		
4.	फिनिशिंग		

अनुसूची – ट

परियोजना के अन्य बाहरी विकास कार्य का विवरण

अनुसूची – ठ

निर्माण के दौरान उपयोग में ली जाने वाली सामग्री का विवरण

अनुलग्नक – 1

परियोजना का साईट प्लान

अनुलग्नक – 2

विज्ञापन, ब्रोचर की प्रति जो कि विकासकर्ता द्वारा परियोजना में यूनिट बुक करते समय दी गयी थी।

विज्ञापन, ब्रोचर की प्रति जो कि विकासकर्ता द्वारा परियोजना में युनिट बुक करते समय दी गयी थी।

अनुलग्नक – 3

उक्त युनिट का ले-आउट प्लान

अनुलग्नक – 4

उक्त युनिट की पार्किंग का विवरण

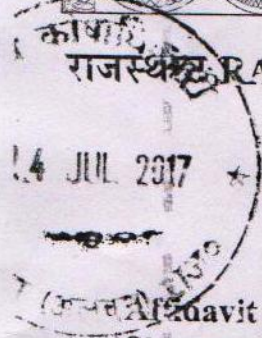
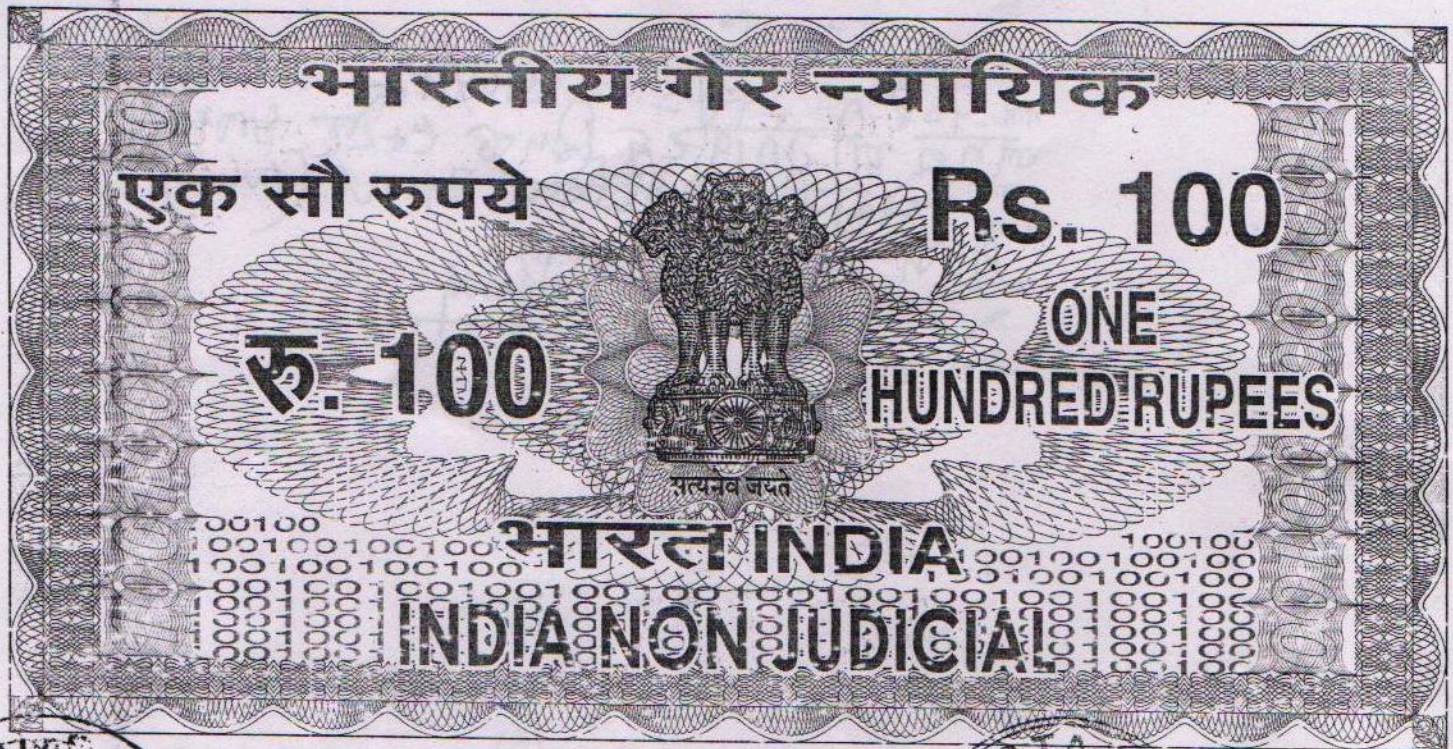
इसके साक्ष्यस्वरूप इसके पक्षकों ने उनके प्रत्येक के प्राधिकृत प्रतिनिधियों के माध्यम से ऊपर लिखी गयी प्रथम तारीख को इस पर अपने हस्ताक्षर कर दिये हैं।

(क्रेता(गण)/आवंटी(गण))

मैसर्स नमन श्रीगोविन्दम रीयल एस्टेट प्रा. लि.
के लिए और निमित्त

(प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता)

मैसर्स वाट्सोनिया इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा लि.,
श्री राजेश कुमार यादव
श्री देवी दत्ता बेरी
जरिये मुख्तियारआम मैसर्स नमन श्रीगोविन्दम
रीयल एस्टेट प्रा. लि.



AK 268059

Affidavit cum Declaration of Mr. Ssumit Berry duly authorized by the Naman Shreegevindam Realestates Private Limited, promoter of the project "Green Park" vide its/his/their authorization dated 19th July 2017:

I, Ssumit Berry Son of Shri D.D. Berry aged 34 years R/o C-47, Naraina Vihar, New Delhi duly authorized by the promoter of the proposed project do hereby solemnly declare, undertake and state as under:

1. That the Builder Buyer Agreement (Form -G) attached for Project "Green Park" is in accordance to the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ("The Act").
2. That if any variation is found in any clause then the provision of the Act will apply.
3. That the Company will be totally responsible for any Variation.

[Signature]
Deponent

Verification

I Ssumit Berry Son of Shri D.D. Berry aged 34 years R/o C-47, Naraina Vihar, New Delhi do hereby verify that the contents in para No. 1 to 3 of my above Affidavit cum

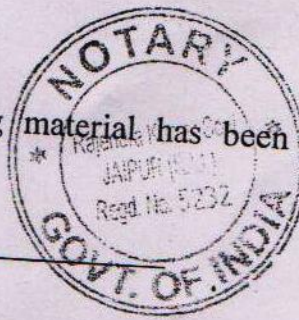
ATTESTED

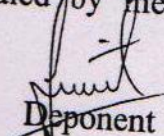
RAJENDRA KUMAR SONI
NOTARY (GOVT. OF INDIA)
JAIPUR (RAJ.)

14 AUG 2017

Declaration are true and correct and nothing material has been concealed by me therefrom.

Verified by me at Bhiwadi on this _____




Deponent

ATTESTED

RAJENDRA KUMAR SONI
NOTARY (GOVT. OF INDIA)
JAIPUR (RAJ)

L-14 AUG 2017

साक्षी 1.

नाम

पुत्र श्री

पता

साक्षी 2.

नाम

पुत्र श्री

पता