उपाबंध

[नियम 8 देखें]

बिक्रय के लिए करार

यह विक्रय करार (करार) को इस .....2020 को निष्पादित किया।

के द्वारा और के बीच

(1) श्री विपिन कुमार सिंह, पिता का नाम श्री धर्मदेव सिंह, निवासी- मुस्तफापुर, पोस्ट वो थाना-खगौल, जिला-पटना राज्य- बिहार, नागरिकता- भारतीय, इसके तत्पश्चात् '**जमीन मालिक/विक्रेता**' बताए गए [जो अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ अथवा इसके अर्थ असंगत न हो, वही अर्थ माना जाएगा और इसमें इसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हित उत्तराधिकारी और अनुज्ञात समनुदेशिती शामिल होंगें]

PAN- ADLPS8391J (Bipin Kumar Singh)

AADHAR No. 8665 1002 9858

Mobile No. 9334488098

Bipin Kumar Singh

और

.....

.....

.....राज्य- बिहार, इसके तत्पश्चात् '**आबंटिती**' बताए गए [जो अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ अथवा इसके अर्थ असंगत न हो, वही अर्थ माना जाएगा और इसमें इसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हित उत्तराधिकारी और अनुज्ञात समनुदेशिती शामिल होंगें]

PAN- ----------

AADHAR No. .

Mobile No.----------

यहाँ '**जमीन मालिक/विक्रेता**' और आवंटिती को संयुक्त रूप से पक्षों और व्यक्तिगत रूप में पक्ष के रूप में संदर्भित किया जाएगा।

परिभाषाएँ :-

विक्रय के करार के प्रयोजन के लिए जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपकेक्षित न हो,:-

(क) ''अधिनियम'' से भू-संपदा (विनियम और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) अभिप्रेत है;

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

(ग) ''नियमों'' से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 के अध ीन बनाए गए बिहार भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम 2017 अभिप्रेत है;

(घ) ''विनियमों'' से भू-संपदा (विनियमन और विकासक) (साधारण) अधिनियम, 2016 अभिप्रेत है;

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

जहाँ-

क. संसंप्रवर्तक महल्ला-....., मौजा- मैनपुरा, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं.- 24, तौजी नं.- 5234, खाता नं. 184,(एक सौ चौरासी, सर्वे प्लौट नं. 418 (चार सौ अठारह) का अंश जिसका कुल क्षेत्रफल- 572.64 वर्गमीटर है। जमाबंदी संख्या-3981, 4086 एवं 4943

ख. उक्त भूमि भवन के उद्देश्य आवासीय के भवन के उद्देश्य हेतु निश्चित है, में G+4 बहुमंजिलें अपार्टमेंट भवन और उक्त परियोजना **''SUNITA VILLA''** के नाम से जानी जाएगी।

संदर्भ

यह कि जमीन मालिक श्री विपिन कुमार सिंह पिता का नाम श्री ध र्मदेव सिंह निवासी- मुस्तफापुर, पोस्ट वो थाना- खगौल, जिला-पटना की एराजी 1 कट्ठा 16 धुर जमीन खरीदगी सम्पति है जो निबंधित वसीका द्वारा श्री अरूण कुमार मेहता पिता का नाम श्री महावीर महतो निवासी- ताराचक पोस्ट वो थाना-दानापुर जिला-पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय

दानापुर में पुस्तक संख्या-01, जिल्द संख्या-12, पृष्ट संख्या-76 से 83 तक पर अंकित कर वसीका संख्या 769 द्वारा दिनांक 25.02.2009 को हुआ है।

यह कि जमीन मालकिन श्रीमती सुनीता कुमारी, पति का नाम श्री विपिन कुमार सिंह, निवासी- मुस्तफापुर, पोस्ट वो थाना- खगौल, जिला-पटना की एराजी 1 कट्ठा 16 धुर जमीन खरीदगी सम्पति है जो निबंधित वसीका द्वारा श्री अरूण कुमार मेहता पिता का नाम श्री महावीर महतो निवासी- ताराचक पोस्ट वो थाना-दानापुर जिला-पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या-01, जिल्द संख्या-12, पृष्ट संख्या-84 से 94 तक पर अंकित कर वसीका संख्या 770 द्वारा दिनांक 25.02.2009 को हुआ है।

यह कि जमीन मालिकगण श्रीमती सुनीता कुमारी पति का नाम श्री विपिन कुमार सिंह एवं श्री विपिन कुमार सिंह पिता का नाम श्री धर्मदेव सिंह निवासी- मुस्तफापुर, पोस्ट वो थाना- खगौल, जिला-पटना की एराजी 1262.5 वर्गफीट यानि 2.898 डिसमील जमीन खरीदगी सम्पति है जो निबंधित वसीका द्वारा श्रीमती सुलेखा देवी पति का नाम श्री कृष्ण कुमार सिंह, निवासी- सगुना (शिव मंदिर) पोस्ट वो थाना- दानापुर जिला-पटना से क्रय की है जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्तक संख्या-01, जिल्द संख्या-117, पृष्ट संख्या-167 से 175 तक पर अंकित कर वसीका संख्या 6834 द्वारा दिनांक 18.07.2012 को हुआ है। क्रय की तिथि से जमीन मालिक अपनी क्रय की गई सम्पति पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल-कब्जे में रहते हुए बिहार सरकार के अंचल कार्यालय दानापुर में राजस्व लगान भुगतान कर रसीद कटाते चले आ रहें है। इस तरह जमीन मालिकगण (लेख्यकारी) किसी के साथ विक्रय करने या एकरारनामा करने अथवा अन्तरित करने के लिए पूर्ण अधिकार धारित करते है।

ग. जमीन मालिक करार करने के लिए पुरी तरह से सक्षम है और उक्त भूमि जिस पर परियोजना का निर्माण किया जाना है के संबंध में जमीन मालिक के अधिकार, हकदारी एवं हित से जुड़ी सभी विधिक औपचारिकताएँ पूर्ण की गई है।

घ, नगर परिषद दानापुर निजामत से नक्शा स्वीकृत कराकर बहुमंजिला भवन का निर्माण किया है जिसका प्लान केस नक्शा नं.-60/2019-20 दिनांक 25.08.2019 के अनुमोदन के तहत परियोजना के विकास के लिए प्रारंभ प्रमाण-पत्र प्रदान किया हैं

ङ संप्रवर्तक ने परियोजना का अंतिम लेआउट प्लान, स्वीकृत योजना, विनिर्देशन एवं अनुमोदन प्राप्त किया है और अपार्टमेन्ट प्लौट MUKESH KUMAR, Reg. No.-CA/2010/50220. नगर परिषद दानापुर निजामत, संसंप्रवर्तक सहमत है और शपथ देता है कि वह इन अनुमोदित प्लान में कोई बदलाव नहीं करेगा सिवाय अधिनियम की धारा 14 और अन्य विधियों, लो लागू हो, के सख्त अनुपालन में।

Bibin Kumar Singh

च. संसंप्रवर्तक ने **बिहार** रीयल स्टेट नियामक प्राधिकरण के साथ अधिनियम के उपबंधों के तहत परियोजना का रजिस्ट्रीकरण किया हैं, जिसका पंजीयन संख्या- ---------- है।

छ: आवंटिती ने आवेदन तहत परियोजना में आपार्टमेन्ट संख्या- ...., जिसका कुल कार्पेट क्षेत्रफल- ..... **वर्गफीट** निर्मित क्षेत्र, बालकोनी एरिया- .... वर्गफीट, परम निर्मित क्षेत्र, ... **वर्गफीट** के लिए आवेदन किया है और गैरेज/बंद पार्किंग **भूतल** पर पार्किंग का स्थान डालें के साथ टावर/ब्लॉक/बिल्डिंग **"sunita villa"** वाले अपार्टमेन्ट में आवंटित किया गया है।

जैसा कि लागू विधि के तहत स्वीकार्य हो और अधिनियम की धारा (2) के खंड (ठ) के अधीन यथा परिभाषित साक्षा क्षेत्र में अनुपातिक अंश (''साझा क्षेत्र'') जैसा कि अधिनियम, (इसके पश्चात इसे अपार्टमेन्ट के रूप में उल्लिखित किया जाएगा जो विशेषतौर पर अनुसूची क में उल्लिखित है और अपार्टमेन्ट का प्लोर प्लान इसके साथ संलग्न है और अनुसूची 'ख' के रूप में चिह्नित है।

अथवा

आवंटिती ने तारीख ..... के आवेदन के तहत परियोजना में फ्लैट हेतु आवेदन किया है और फ्लैट संख्या- ..... आवंटित किया गया है जिसका क्षेत्रफल- ..... **वर्गफीट** और गैराज/पार्किंग जो **''''sunita villa''**में आवस्थित है, जैसा कि लागू विधि के तह स्वीकार्य हो और अधिनियम की धारा (2)के खंड(ठ) के अधीन यथा परिभाषित साक्षा क्षेत्र में अनुपातिक अंश (''साझा क्षेत्र'') इसके पश्चात् इसे अपार्टमेन्ट के रूप में उल्लिखित किया जाएगा जो विशेषतौर पर अनुसूची ए में उल्लिखित है।

ज. पक्षकारों ने करार में इस पकार निर्धारित सभी निबंधनों और शर्तो को पढ़ लिया है और इसमें निहित परस्पर अधिकारों एवं दायित्वों को समझ लिया हैं

झ. ..... (कृपया कोई अतिरिक्त प्रकटीकरण/ब्यौरा डालें)

ञ. पक्षकार पुष्टि करते हैं कि परियोजना में लागू सभी विधियां, नियम, विनियम, अभिसूचना, इत्यादि के बारे में पूरी तरह से भिज्ञ होकर इस करार पर हस्ताक्षर कर रहें हैं।

ट. पक्षकार एक दूसरे से पूरी तरह विश्वास करके निबंधनों, शर्तो एवं इस करार में अंतर्विष्ट सभी अनुबंधों के प्रति पुष्टि अभ्यावेदन और आस्वासनों और सभी लागू विधियों से बाध्य है, इसके बाद प्रस्तुत निबंधनों और शर्तो पर करार करने के इच्छुक हैं।

ठ. पक्षकारों द्वारा और इनके बीच इस करार में निहित निबंधनों और शर्तो तथा परस्पर रूप से सहमति के अनुसार जमीन मालिक विक्रय के लिए और आबंटिति (अपार्टमेन्ट/प्लॉट खरीदने और पैरा छ में यथा निर्दिष्ट गैराज/बंद पार्किंग (यदि लागू है) के लिए सहमत हैं।

Bijendra Kumar Singh

अब इस प्रकार प्ररस्पर 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 करार में यथा निर्दिष्ट निबंधनों और शर्तो के अध्यधीन जमीन मालिक पैरा छ में यथानिर्दिष्ट (अपार्टमेन्ट/प्लॉट) विक्रय करने और आबंटिती क्रय करने के लिए सहमत हैं।

1.2 कारपेट क्षेत्र के आधार पर (अपार्टमेन्ट/प्लॉट) की कुल कीमत मो. ...../- (.....) रू. है।

फ्लैट संख्या-..... अपार्टमेन्ट अपार्टमेन्ट की दर प्रति वर्ग फीट ..... प्रति वर्गफीट **तल**- .....

कुल लागत- ..... रूपये मात्र। रकमों का विवरण प्रदान करें जैसे अपार्टमेन्ट की लागत, बालकनी अथवा बरामदा क्षेत्र की लागत, खुले टैरेस क्षेत्र की लागत, सामान्य क्षेत्र की अनुपातिक लागत, प्राथमिक स्थान प्रभार, कर पैरा 11 इत्यादि के अनुसार अनुरक्षण लागत, यदि/यथा लागू हो।

स्पष्टीकरण:

(i) उपर्युक्त कुल कीमत में आबंटिती द्वारा अपार्टमेंट/प्लॉट के लिए जमीन मालिक को दी गई बुकिंग रकम शामिल है।

(ii) उपर्युक्त कुल मूल में समापन प्रमाण पत्र करने के पश्चात आबंटिती को अपार्टमेंट/भूखंड पर कब्जा देने और आबंटितीयों के संघ अथवा प्राधिकारी, जैसा भी मामला हो को कब्जा देने की तारीख तक कर (मूल्य वर्धित कर, सेवा कर तथा उपकर अथवा किसी अन्य समान कर के माध्यम से जमीन मालिक द्वारा संदत्त किए गये अथवा संदेय कर शामिल है जिसे जमीन मालिक द्वारा संदेय परियोजना के निर्माण के क्रम में चाहे किसी भी नाम से वसूला जा सकता है) शामिल है।

परन्तु यह कि यदि करों में कोई परिवर्तन/संशोधन है, जमीन मालिक को आवंटिती द्वारा भुगतान योग्य पश्चातवर्ती धनराशि को ऐसे परिर्वन/संशोधन के आध ार पर बढ़ाया/घटाया जाएगा।

परन्तु यह कि यदि प्राधिकरण में रजिस्ट्रीकरण के अनुसार परियोजना के निर्धारित समापन तारीख के समाप्त होने के पश्चात् करों में कोई बढ़ोतरी होती है, तो उसमें अधिनियम के अनुसार, प्राधिकरण द्वारा उक्त परियोजना को प्रदत्त रजिस्ट्रीकरण यदि कोई हो का विस्तार शामिल होगा, इसकी राशि आबंटिती पर प्रभारित की जायेगी।

(iii) जमीन मालिक उपरोक्त (i) के उल्लेख अनुसार संदेय आवंटिती को लिखित में कालावधि रूप से सूचित होगा तथा आवंटिती के समय के साथ तथा

Builder/Company

उसमें विनिर्दिष्ट रीति से जमीन मालिक द्वारा मांगी गाई राशि का भुगतान करेगा। इसके अलावा, जमीन मालिक आबंटिती को तारीख के साथ अधिनियमों/ नियमों/अधिसूचनाओं के साथ-साथ भुगतान किए गए अथवा मांगे गए करों का ब्यौरा प्रदान करेगा जिसमें ऐसे करों/शुल्कों इत्यादि को लगाया गया है अथवा प्रभावी हुए है।

(iv) अपार्टमेंट/भुखण्ड के कुल मुल्य में पैरा (11) इत्यादि के अनुसाार भूमि के मूल्य की वसूली (अपार्टमेन्ट ही नहीं बल्कि) साझा क्षेत्रों का भी निर्माण आंतरिक विकास प्रभार करों विकास प्रभार विद्युत वायरिंग प्रदान करने के लागत, अपार्टमेन्ट के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटि, लिफ्ट, जल मार्ग तथा नलसाजी, पेंट के साथ पुताई, संगमरमर, टाईल्स, दरवाजे, खिड़कियों साझा क्षेत्रों में फयर डिटेक्शन तथा अग्निशामक उपस्कर, अनुरक्षण प्रभार शामिल है जिन्हें (अपार्टमेन्ट/भूखण्ड) तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना हैं

1.3 कुल मूल्य वृद्धि मुक्त बचत है तथा बढ़ोतरी की गुंजाईश होती है जिसकी आबंटिती सक्षम प्राधिकारी को देय विकास प्रभारों में बढ़ोतरी तथा प्रीभारों में किसी अन्य बढ़ोतरी, जिसे समय-समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा वसूल अथवा लगाया जा सकता है, के कारण भुगतान कराने के लिए सहमत होता हैं जमीन मालिक वचन लेता हैं तथा सहमति देता है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित विकास प्रभारों, लागत/प्रभारों में वृद्धि के लिए आवंटिती से मांग करते समय, जमीन मालिक आवंटिती को जारी किए जा रहे मांग पत्र के साथ-साथ प्रभावी उक्त अधिसूचना/आदेश/नियम /विनियम संलग्न करेगा, जो केवल पश्चातवर्ती भुगतानों पर लागू होगा। परन्तु यह कि यह प्राधिकारी के साथ रजिस्ट्रीकरण के अनुसार परियोजना के निर्धारित समापन तारीख की समाप्ति के पश्चात् किन्ही विकास प्रभारों में कोई नया अधिरोपन अथवा वृद्धि हो, जिसमें अधिनियम के अनुसार प्राधिकारी द्वारा उक्त परियोजना के लिए दिए गए रजिस्ट्रीकरण विस्तार, यदि कोई हो में शामिल होगा इसका प्रभार आवंटिती पर प्रभारित नहीं किया जाएगा।

1.4 आबंटिती अनुसूचि ''ग'' (''भुगतान योजना'') में निर्धारित संदाय योजना के अनुसार संदाय करेंगे।

1.5 जमीन मालिक अपने स्वविवेक से उस अवधि जिसके लिए संबंधित किस्त पूर्व स्थगित कर दी गई है के लिए XXX प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ऐसे पूर्व संदायों पर छूट देकर आबंटिती द्वारा देय किस्तों के पूर्व संदायों के लिए छुट की अनुमति दे सकता हैं जमीन मालिक द्वारा आबंटिती को एक बार छुट और छुट के ऐसे कर की अनुमति के लिए उपबंध करने के पश्चात् कोई पुनराविलोकन/प्रत्यावर्तन नहीं होगा।

1.6 यह सहमति है कि जमीन मालिक इस अधिनियम के उपसंबंधों के अनुसार आबंटिती की पूर्व लिखित सहमति के बिना अपार्टमेन्ट, भूखण्ड अथवा बिल्डिंग, जैसा भी मामला हो के संबंध में अनूसूची-'घ' और अनुसूची 'ङ' (जो विज्ञापन, विवरणिका इत्यादि के अनुरूप होगा जिसके आधार पर यह विक्रय प्रभावी है)

Bibin / Laxmi Bina

में उल्लेखित स्वीकृत योजनाओं, ले-आउट योजनाओं तथा फिक्सचरों की विशष्टिताएं तथा प्रकृति फिटिंग तथा सुख-सुविधाओं में कोई संवर्द्धन और परिर्वतन नहीं करेगा। परन्तु यह कि जमीन मालिक ऐसे छोटे संवर्धन अथवा परिर्वतन आबंटिती की अपेक्षा के अनुसार अधिनियम के उपबंधों के अनुसार ऐसे छोटे संवध् नि अथवा परिर्वतन कर सकता है।

1.7 (अपार्टमेन्ट के मामले में लागू) भवन का निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात् जमीन मालिक आबंटिती को आबंटित अपार्टमेन्ट का अंतिम कारपेट क्षेत्र सुनिश्चित करेगा तथा सक्षम प्राधिकारी कारपेट क्षेत्र में परिर्वतनों यदि कोई हो कम ब्यौरा देते हुए अधिभाग प्रमाण-पत्र देता है कारपेट क्षेत्र के लिए कुछ देय राशि की पुन: गणना जमीन मालिक द्वारा पुष्टिकरण के आधार पर की जाएगी।

यदि कोई कारपेट क्षेत्र में कोई कमी है तो जमीन मालिक आवंटिती द्वारा भुगतान किए गए ऐसे अतिरिक्त धनराशि की तारीख से नियम में विहत दर से वार्षिक ब्याज के साथ 60 दिन के भीतर आवंटिती द्वारा दिए गए अतिरक्त ध् न को वापस करेंगा। यदि कारपेट क्षेत्र में कोई वृद्धि होती है जो आबंटिती को आंबंटित अपार्टमेन्ट का कारपेट क्षेत्र हो तो जमीन मालिक अनुसूची 'ग' के उपबंध् ों के अनुसार संदाय योजना के अगले पायदान के अनुसार आबंटिती से राशि कर सकता हैं ये सभी मौद्रिक समायोजना इस करार के पैरा 1.2 में यथासहमत प्रति वर्गफीट के समान दर पर किया जाएगा।

1.8 पैरा 9.3 के अधीन जमीन मालिक सहमति तथा अभिस्वीकृति देता है आबंटिती के पास निम्नानुसार (अपार्टमेन्ट/भूखण्ड) के अधिकार होंगे :-

(i) आबंटिती के पास (अपार्टमेन्ट/भुखण्ड) का विशेष स्वामित्व होगा।

(ii) आबंटिती के पास साझा में अविभाज्य अनुपातिक अंश भी होगा। क्योंकि साझा में आबंटिती का अंश/हित अविभाज्य है और उसे विभाजित अथवा अलग नहीं किया जा सकता, अत: आबंटिती साझा क्षेत्रों का अन्य कब्जाधारियों, रख-रखाव, कर्मचारिवृन्दों इत्यादि के साथ-साथ उनको कोई असहजता अथवा बाध् ा पहुँचाए बिना उपयोग करेंगा। यह स्पष्ट कर दिया गया है कि जमीन मालिक अधिनियम में यथा उपबंधित सक्षम प्राधिकार से समापन प्रमाण-पत्र सत्यक रूप से प्राप्त कर लेने के पश्चात् आबंटितयों के संघ को साझा क्षेत्र को सौंपेगा।

(iii) कि (अपार्टमेन्ट/भूखण्ड) के मूल्य की गणना में भूमि के मूल्य की वसूली (अपार्टमेन्ट ही नहीं बल्कि) पैरा 11 के अनुसार साझा क्षेत्रों का भी निर्माण, आंतरिक विकास प्रभार, बाहरी विकास प्रभार, करों, विद्युत वायरिंग प्रदान करने के लागत, अपार्टमेन्ट के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटि, लिफ्ट जल मार्ग, तथा नलसाजी, पैंट के साथ पुताई, संगमरमर, टाईल्स, दरवाजों, खिड़कियों, साझा क्षेत्रों में फायर डिटेक्शन तथा अग्निशामक उपस्कर, अनुरक्षण प्रभार शामिल है तथा इसमें भी अन्य सुख-सुविधाएँ तभी विष्टिताएँ प्रदान करने के लिए लागत शामिल हैं जिन्हें (अपार्टमेन्ट/भूखण्ड) तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना हैं।

(iv) आबंटी को परियोजना और उसके अपार्टमेन्ट/भूखण्ड के विकास, जो भी

Bijbin Kumar Singh

मामला हो की सीमा का निर्धारण करने के लिए परियोजना स्थल का दौरा करने का अधिकार है।

1.9 इसे जमीन मालिक द्वारा स्पष्ट किया गया है कि आबंटिती सहमत है कि ..... गैरेज/बन्द पार्किंग सहित (अपार्टमेन्ट/भूखंड) को सभी प्रयोजनों के लिए एक एकल अविभाज्य इकाई के रूप में समझा जाएगा। यह सहमति है कि उक्त भूमि को सबर करते हुए परियोजना एक स्वतंत्र स्वत-पूर्ण परियोजना है और किसी अन्य परियोजना अथवा जोन का एक भाग नहीं है और वह उसका एक भाग नहीं बनाएगा और अथवा इसके आसपास किसी अन्य परियोजना के साथ जुड़ा/मिला हुआ नहीं होगा अथवा अन्यथा आबंटिती के लाभ के लिए अवसंरचना के एकीकरण के प्रयोजन को छोड़कर होगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि परियोजना की सुख-सुविधाएं केवल इस परियोजना के आबंटितियों के उपयोग और लाभ उठाने के लिए ही होंगी।

1.10 जमीन मालिक आबंटितयों को अपार्टमेन्ट के वास्तविक कब्जे को हस्तांतरति करने से पहले आबंटितियों से संग्रहित किए जा चुके सभी देय शुल्कों (भूमि लागत, भू-किराए, नगर पालिका अथवा अन्य स्थानिय करों, जल अथवा बिजली के लिए प्रभार, रख-रखाव, पभारों, बंधक ऋण और बंधकों पर ब्याज अथवा अन्य विल्लंगमों और सक्षम प्राधिकरणों बैंक और वित्तीय संस्थाओं को देय ऐसी अन्य देयताओं जो परियोजना से संबंधित है, समेत) का भुगतान करने के लिए सहमत हैं यदि आबंटितियों को अपार्टमेन्ट हस्तांतरित करने से पहले जमीन मालिक उसके द्वारा आबंटितियों से संग्रहित सभी अथवा किसी भी देय शुल्क अथवा किसी देयता, बंधक ऋण और उस ब्याज का भुगतान करने में विफल होता है तो जमीन मालिक सम्पति के हस्तांतरण के पश्चात् भी उस प्राधिकरण अथवा व्यक्ति जिसको वे देय हों को ऐसे शुल्कों और दण्डों स्वरूप प्रभार यदि कोई हो को देने के लिए सहमत हो और किसी विधिक कार्रवाई जो ऐसे प्रधि ाकारण अथवा व्यक्ति द्वारा की जाए की लागत का भुगतान करने का जिम्मेदार है।

1.11 आबंटिति ने अंकेन् ...../- .... की राशि आवंटिन के समय पर (अपार्टमेन्ट/भूखण्ड) के कुल मुल्य के भुगतान के नाते बुकिंग रकम का भुगतान किया है जिसकी प्राप्ति की जमीन मालिक द्वारा पावती देता है और आबंटिती (अपार्टमेन्ट/भूखण्ड) के शेष मूल्य का भुगतान करने के लिए सहमत है जैसा कि भुगतान योजना में विहित किया गया हैं (अनुसूची-ग) जैसी कि जमीन मालिक द्वारा उसमें विनिर्दिष्ट समय के भीतर और रीति से मांग की जाए।

परन्तु यह कि यदि आबंटिती किसी देय राशि के लिए भूगतान करने में देरी करता है तो वह नियमों में विहित दर से ब्याज का भुगतान करने के लिए दायी होगा।

2. संदाय का तरीका :

Bibin Jain Singh

निर्माण लक्ष्यों का पालन करने वाला जमीन मालिक करार की शर्तो के अधीन संसंप्रवर्तक द्वारा लिखित मांग पर आबंटिती सभी संदाय नियम समय, जैसया कि भुगतान योजना (अनुसूची-ग) में उल्लिखित है। बिक्रेता/जमीन मालिक पक्ष में पर देय सभी भुगतान एकाउंट पेई चेक/डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स अथवा ऑनलाईन भुगतान (यथा लागू) के माध्यम से करेंगे।

3. विप्रेषणादेश से संबंधित विधियों का अनुपालन :

3.1 आबंटिती, यदि भारत से बाहर का निवासी है, अकेले उन आवश्यक औपचारिकताओं का अनुपालन करने के उत्तरदायी होगा जो विदेशी मुद्रा प्रबंध अधि ानियम 1999, भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 और इसके अंतर्गत बनाए गए नियमें और विनयमों अथवा इसके बनाए गए किसी कानूनी संशोधन (नों) और भारत में अचल सम्पतियों के संदाय अर्जन/ बिक्रय/हस्तांतरण के संदाय विप्रेणादेश सहित सभी अन्य लागू विधियों इत्यादि और जमीन मालिक को एक अनुमति अनुमोदन प्रदान करता हो जो जमीन मालिक को इस करार के अंतर्गत अपने दायित्वों का पूरा करने में समर्थ बनाएगा में निर्धारित की गई है। कोई धन वापीस, प्रतिभूति का हस्तांतरण, यदि करार की शर्तो में उपबंध किया गया हो, विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 के उपबंधों अथवा कानूनी अधिनियमों अथवा संशोध ानों और भारतीय रिर्जव बैंक के नियमों और विनियमों अथवा किसी अन्य लागू विधि के अनुसार किया जाएगा। आबंटिती समझता है ओर इस बात से सहमत है कि भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी लागू मार्गदर्शक सिद्वांतों का अनुपालन करने में उसकी ओर से किसी विफलता की दशा में वह समय-समय पर यथा संशोधि ात विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 अथवा यथा लागू अन्य नियमों के अंतर्गत किसी कार्रवाई के लिए उत्तरदायी होगा।

3.2 जमीन मालिक उपर पैरा 3.1 में विनिर्दिष्ट मामलों के संबंध में कोई उत्तरदायिता स्वीकार नहीं करता हैं आबंटिती जमीन मालिक की इस संबंध में पुरी तरह से क्षतिपूर्ति करेगा और उसको हानि रहित रखेगा। जब कभी भी इस करार के हस्ताक्षर के बाद आबंटिती की आवासीय प्रास्थिति में कोई परिर्वतन होता है तो केवल आबंटिती की ही जमीन मालिक को उसको तत्काल लिखित में सूचित करने की ओर लागू विधियों के अंतर्गत आवश्यक औपराचिकताओं, यदि कोई हो का अनुपालन करनने की जिम्मेवारी होगी। जमीन मालिक किसी आबंटिती की ओर से किसी तीसरे पक्ष को संदाय/विप्रेषादेश के लिए जिम्मेदार नहीं होगा और ऐसे तीसरे पक्ष को इस किसी भी तरीके से आबंटिती के पक्ष में ही भुगतान रसीद जारी करेगा।

4. भुगतानों को समायोजन/विनियोग :

आबंटिती जमीन मालिक को उसके नाम में इस अपार्टमेन्ट/फ्लैट के विरूद्ध बैद्य बकाया, यदि कोई हो के लिए देय शुल्कों के किसी शीर्ष(र्षो) के अंतर्गत उसके द्वारा किए गए सभी भुगतानों को समायोजित/विनियोग करने के लिए अधि ाकृत करता है और आबंटिती जमीन मालिक को किसी रीति से उसके भुगतानों को समायोजित करने के लिए आपत्ति मांग न करने/निर्देश नहीं देने का वचन देता है।

5. समय सार है :

जमीन मालिक प्राधिकरण से परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के समय पर और आबंटिती को (अपार्टमेन्ट/भूखण्ड) को सौंपने तथा आबंटितीयों के संघ अथवा सक्षम प्राधिकरण जो भी मामला, हो के सामान्य क्षेत्रों के लिए बनाए गए अनुसार परियोजना को पूरा कराने के लिए समय कार्यक्रम का अनुपालन करेगा।

6. आबंटी ने जमीन मालिक द्वारा यथावर्णित प्रस्तावित नक्शा, विनिर्दिष्ट (अपार्टमेंट/भूखंड) की सुख-सुविधाओं को देखा है और सक्षम प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन फर्शी नक्शों, भुगतान योजना और विनिर्दिशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं (इस प्रकार के साथ संलग्न अनुलग्नक) को स्वीकार किया है। जमीन मालिक परियोजना को उक्त नक्शों, फशों नक्शों और विनिर्देशनों, सुख-सुविध ाओं और सुविधाओं के अनुसार विकसित करेगा। जमीन मालिक इस करार में शर्तो के अधिन सक्षम प्रधिकरणों द्वारा अनुमोदित ऐसी योजनाओं/नक्शों का कड़ाई से अनुपालन करने का बचन देता है और बिहार अपार्टमेंट ऑनरशीप एक्ट-2006 एवं अन्य द्वारा निर्धारित उप नियमों, एफएआर और सघनता प्रतिमानों और उपबंध ों का भी कड़ाई से अनुपालन करेगा तथा जमीन मालिक द्वारा इस अधिनिमय के अंतर्गत व्यवस्था किये गये तरिके को छोड़कर ऐसे नक्शों में कोई अन्तर/परिर्वतन/सशोधन करने इस शर्त को भंग करने का कोई विकल्प नहीं होगा और यह इस करार के ताम्विक भंग करने का समान होगा।

7. अपार्टमेंट/भूखण्ड का कब्जा:-

7.1 उक्त (अपार्टमेंट/भूखंड) के कब्जे हेतु कार्यक्रम- जमीन मालिक इस बात से सहमत है और समक्षता है कि आबंटी को (अपार्टमेंट/भूखंड) के कब्जे और आबंटियों के संघ अथवा सक्षम प्राधिकरण, जो भी मामला हो, को सामान क्षेत्रों की समय पर प्रादानगी करार का सार तत्व है। संप्रवर्तक **01.08.2024** पर संगत परियोजना के सभी विनिर्दिष्ट, सुख- सुविधाओं और सुविधाओं से युक्त तैयार तथा पूरे सामान्य क्षेत्रों/सहित (अपार्टमेंट/भूखंड) के कब्जे को सॉपने का आश्वासन देता है, जब तक की युद्व, बाढ़, सूखे, अग्रि, चक्रवात, भूकंप अथवा प्रकृति द्वारा उत्पन्न किसी अन्य आपदा अप्रत्याशित घटना के कारण देरी अथवा विफलता न हो और जिसमें भू- सम्पदा परियोजना के नियमित विकास को प्रभावित न किया हो तथापि, परियोजना को पूरी करने में अप्रत्याशित घटना के कारण देरी हुई हो तो तब आबंटी इस बात पर सहमत है कि जमीन मालिक (अपार्टमेंट/भूखंड) के कब्जे की प्रदानगी के लिए समय के विस्तार का हकदार होगा, वशर्ते की ऐसी अप्रत्याशित घटना की स्थितियॉ इस प्राकृति की न हो जो इसे संविदा को कार्यान्वित किए जाने के लिए असंभव बनाता हो। आबंटी इस बात से सहमत है और इसकी पुष्टि करता है कि जमीन मालिक के लिए अप्रत्याशित घटना की स्थितियों के कारण इस परियोजना को कार्यान्वित करना असंभव बनाने दशा में, इस आबंटन को समाप्त हुआ समझा जायेगा, और जमीन मालिक आबंटी को उसके द्वारा प्राप्त समपूर्ण धनराशि को आबंटन से उस तारीख

Bihar Commissioner

से 45 दिनों से भीतर वापस करेगा। जमीन मालिक आबंटी को ऐसी समाप्ति के बारे में ऐसे समापन से पहले कम से कम तीस दिन के पहले सूचित करेगा। आबंटी द्वारा भुगतान किए गए धन की वापस के पश्चात भुगतान किए गए ध न की वापस के पश्चात आबंटी इस बात से सहमत होगा कि उसके पास संसंप्रवर्तक के विरूद्व कोई दावा इत्यादि करने का अधिकार नहीं होगा और यह कि जमीन मालिक को इस करार के अंतर्गत इसके सभी दायित्वों और देयताओं से मुक्त और उन्तमुक्त किया जायेगा।

7.2 कब्जा लेने के लिए प्रक्रिया :- जमीन मालिक आबंटी को समक्ष प्राधिकरण से दखल प्रमाण-पत्र प्राप्त करने पर इस करार के अनुसार (अपार्टमेंट/भूखंड) के कब्जे को लिखित में प्रस्तुत करेगा जिसको दखल प्रमाण-पत्र को जारी करने की तारीख से दो महीने के भीतर लिया जायेगा। (वशर्ते स्थानिय कानून के आभाव में, जमीन मालिक द्वारा अधियोग प्रमाण-पत्र को जारी करने की तारीख से 3 महीने के भीतर आबंटी के पक्ष में हस्तांतरित विलेख को कार्यान्वित किया जाएगा) जमीन मालिक इस बात से सहमत है और बचन देता है की वह आबंटी को जमीन मालिक की ओर से किसी भी उपबंध, औपचारिताओं, दस्तावेज प्रलेखन को पूरा करने में विफलता के मामले में क्षतिपूर्ति करेगा। आबंटी कब्जा लेने के पश्चात इस बात से सहमत है कि वह जमीन मालिक/आबंटी संघ जो भी मामला हो द्वारा यथा निर्माण प्रभारो का भुगतान इस परियोजना के लिए पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने के पश्चात करेगा। जमीन मालिक आबंटी को (अपार्टमेंट/भूखंड) जो भी मामला हो का दखल प्रमाण पत्र उसके हस्तांतरित पत्र के समय पर सौपेगा।

7.3 आबंटी की (अपार्टमेंट/भूखंड) का कब्जा लेने विफलता :- आबंटी पैरा 7.2 के अनुसार जमीन मालिक से लिखित सूचना प्राप्त होने पर जमीन मालिकसे इस करार में यथा निर्धारित आवश्यक क्षतिपूर्ति, बचनबद्वताएं और ऐसे अन्य दस्तावेज प्रलेखन निष्पादित करके (अपार्टमेंट/भूखंड) का कब्जा लेगा और जमीन मालिक आबंटी को (अपार्टमेंट/भूखंड) का कब्जा देगा। यदि आबंटी पैरा 7.2 में प्रदान किये गये समय के भीतर कब्जा नहीं लेता है, तो ऐसे आबंटी को पैरा 7.2 में यथा विनिर्दिष्ट रख-रखाव प्रभारो का भुगतान करते रहना होगा।

7.4 आबंटिती द्वारा कब्जा :- अधिभोग प्रमाण-पत्र कर लेने और आबंटिती को (अपार्टमेंट/भूखंड) का वास्तविक कब्जा दे देने के पश्चात, जमीन मालिक की यह जिम्मेदारी है कि वह आबंटितियों की संख्या अथवा सक्षम अधिकारी, जैसा भी मामला हो कॉमन क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और नक्शे, स्थानीय विधि ा के अनुसार सॉपेगा। परन्तु यह कि स्थानिये विधि के अभाव में, जमीन मालिक आवश्यक दस्तावेजों और नक्शो, कॉमन क्षेत्रों सहित, आबंटितियों की संस्थाओं अथवा सक्षम प्रधिकारी को जैसा भी मामला हो समापन प्रमाणपत्र प्राप्त कर लेने के तीस दिन के भीतर सॉपेगा।

Bibhuti Kumar Singh

7.5 आबंटिती द्वारा रद्दकरण :- आबंटिती को यह अधिकार है कि वह परियोजना में आबंटन को रद्द कर सकता है/वापस ले सकता है, जैसा अधिनियम में व्यवस्था की गई है।

परन्तु यह कि जहाँ आबंटिती परियोजना से रद्दकरण/वापस लिये जाने का प्रस्ताव जमीन मालिक की किसी गलती के बिना कर सकता है, तो जमीन मालिक इसमें आबंटन के लिए भुगतान की गई बुकिंग राशि को जब्त करने के हकदार है। आबंटिती द्वारा भुगतान की गई शेष राशि जमीन मालिक द्वारा आबंटिती को ऐसे निरसन से 45 दिन के भीतर लौटानी होगी।

7.6 क्षतिपूर्ति :- भूमि जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है अथवा विकसित की गई है के दोषपूर्ण स्वमित्व के कारण आबंटिती को हुई किसी कारण लिए जमीन मालिक उसकी क्षतिपूर्ति इस ढ़ंग से करेगा जैसा की अधिनियम में उपबंधित है और ब्याज के लिए दावा इस उपबंध के अंतर्गत क्षतिपूर्ति तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अंतर्गत उपबंधित किन्ही बाध्यताओं द्वारा कोई रूकावट नहीं होगा।आपदा की स्थिति के घटने को छोड़कर यदि जमीन मालिक (अपार्टमेंट/प्लॉट) पुरा करने में असमर्थ रहता है अथवा (अपार्टमेंट/प्लॉट) का कब्जा देने में असमर्थ रहता है।

8. संप्रर्वतक का अभिवेदन और आश्वस्ति :-

जमीन मालिक एतद्वारा आबंटिती को निम्नानुसार अभिवेदन और आश्वासन देगा:-

(i) (जमीन मालिक) का कथित भूमि के संबंध में पूर्ण, स्पष्ट और वाणिज्यिक और विपणनयोग्य अधिकार है, कथित भूमि पर विकास करने का अपेक्षित अधिकार और परियोजना के लिए कथित भूमि पर पूर्ण वास्तविक भौतिक और विधिक कब्जा है।

(ii) संसंप्रवर्तक के पास परियोजना का विकास करने के लिए सक्षम प्राधिकारी से विधिक अधिकार और अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त है।

(iii) कथित भूमि अथवा परियोजना पर कोई भारग्रस्तता नहीं है,

(भूमि पर किसी प्रकार की भारग्रस्तताएं होने के मामले में ऐसी भूमि में अथवा भूमि पर ऐसी भारग्रस्तताओं का ब्यौरा किसी अधिकर, स्वामित्व, हित अथवा पक्षकार का नाम सहित देना होगा)।

(iv) कथित भूमि, परियोजना अथवा (अपार्टमेंट/ प्लॉट) के विषय में कोई विवाद किसी न्यायालय अथवा प्राधिकार के पास लंबित नहीं है,

(v) परियोजना कथित भूमि, और (अपार्टमेंट/प्लॉट) के विषय में सक्षम प्राधिकारीयों द्वारा जारी सभी अनुमोदन, लाईसेंस और परमिट वैध है और विद्यमान है, और विधि की पूरी प्रक्रिया करने के पश्चात प्राप्त किये गये है। इसके अतिरिक्त, जमीन मालिक परियोजना, कथित भूमि, भवन और (अपार्टमेंट/प्लॉट) और कॉमन एरिया के संबंध में सभी प्रभावी विधियों का हर समय अनुपाल करेगा।

Bijan Kumar

(vi) जमीन मालिक के पास इस करार पर हस्ताक्षर करने का अधिकार और उसने ऐसा कोई कार्य अथवा कार्याकलाप के निष्पादन में कोई प्रतिबद्व अथवा लोप नहीं किया है जिसके द्वारा आबंटिती के अधिकार, स्वामित्व और हित, जिसे इसमें सृजित किया गया है, पर प्रतिकूल प्राभव पड़ता है।

(vii) जमीन मालिक उक्त भूमि, परियोजना और कथित (अपार्टमेंट/प्लॉट) 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 है जो किसी भी प्रकार से इस करार के अंतर्गत आबंटिती के अधिकारों को प्राभावित होगा।

(viii) जमीन मालिक पुष्टि करता है कि प्रर्वतक इस करार में ध्यानपूर्वक विचार किये गए किसी भी ढंग से आबंटिती को कथित (अपार्टमेंट/प्लॉट) का विक्रय करने से प्रतिबंधित नहीं है।

(ix) हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के समय प्रर्वतक आबंटिती को (अपार्टमेंट/प्लॉट) का विधिक, खाली, शांतिपूर्ण भौतिक कब्जा सॉपेगा और कॉमन क्षेत्र आबंटितियों की संख्या अथवा सक्षम प्राधिकारी जैसा भी मामला हो सौपेंगा।

(x) अनुसूचित सम्पति किसी हिन्दू अविभाजित कुटुब की विषय वस्तु नहीं है और की उसको किसी भाग दर अव्यस्क का अधिकार नहीं है और अथवा किसी अव्यस्क का अनुसूचित सम्पति पर कोई अधिकार, स्वामित्व अथवा दावा नहीं है।

(xi) जमीन मालिक में उक्त परियोजना के संबंध में सभी सरकारी देयताए दरे प्रभार और कर तथा अन्य राशियां उगाहियां, अर्थदंड, प्रीमियम, क्षतियां और अथवा शास्तियां तथा अन्य लागतें जो भी हो सक्षम प्रधिकारियों को अदा कर दी है और समापन प्रमाणपत्र के जारी होने तक ऐसी देयताएं तब तक रहेगा जब तक अपार्टमेंट, प्लॉट अथवा भवन जैसा भी मामला हो, कामन एरिया क साथ (सभी विनिर्दिशनों, सुख-सुविधाओ और सुविधाओं और सुविधाओं से सुसज्जित) आबंटिती को और आबंटितियों की संस्था को अथवा प्राधिकारी को जैसा भी मामला हो सॉप नहीं देता।

(xi) कथित भूमि और परियोजना के संबंध में सरकार से अथवा किसी अन्य स्थानीय निकास अथवा प्राधिकारी अथवा अन्य किसी विधीया अधिनियम सरकारी अध्याय देश, आदेश, अधिसूचना (उक्त संपत्ति के अर्जन अथवा अधिग्रहण की किसी सूचना सहित) जमीन मालिक द्वारा न तो प्राप्त किया गया है अथवा न हीं उस तामील हुआ है।

9. चूकों और दोषों की घटनाएं :-

9.1 अप्रत्याशित घटना संड के अध्यधीन निम्नलिखित स्थितियों में प्रर्वतक को चूक की स्थिति के अंतर्गत समझा जायेगा।

(i) संप्रर्वतक पैरा 7.1 में निर्दिष्ट समयावधि के भीतर (अपार्टमेंट/प्लॉट) प्रवेश के लिए तैयार कब्जा देने में असमर्थ रहता है अथवा प्राधिकार के पास परियोजना के पंजीकारण के समय प्रकट किये गये अनुवद्व समय के भीतर परियोजना को समाप्त करने में असफल रहता है। इस पैरा के प्रयोजना से प्रवेश के लिए तैयार

कब्जा का अर्थ अपार्टमेंट आवास योग्य स्थिति में होगा जो सभी विनिर्दिशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं की व्यवस्थाओं के साथ हर प्रकार से पूर्ण हो जैसा पक्षों के बीच सहमति हुई है और जिसके लिए समापन प्रमाणपत्र और अधि ाभोग प्रमाणपत्र जैसा भी मामला हो, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया हो।

(ii) अधिनिम के उपबंधो अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों अथवा विनियमों के अधीन संप्रर्वतक के पंजीकरण के निलंबन अथवा प्रतिसंहरण के द्वारा विकासक के रूप में उसका कारोबार का समापन होगा।

9.2 उपरोक्त सूचीबद्व स्थितियों के अंतर्गत जमीन मालिक द्वारा सूक के मामले में, आबंटिति निम्नलिखित का हकदार होगा।

(i) जमीन मालिक को और भुगतान करना जो संसंप्रवर्तक द्वारा मांग की गई हो रोक देगा।यदि आवंटिती भुगतान करना रोकता है, प्रवर्तक निर्माण माइलस्टोनज को पूरा करके स्थिति में सुधार करेगा और तथी आबंटिती बिना किसी ब्याज के आगामी भुगतान करेगा: अथवा

(ii) आबंटिती के पास करार को समाप्त करने का विकल्प होगा। इस मामले में जमीन मालिक को अपार्टमेंट के क्रय के संबंध में आबंटिती द्वारा वह सारी राशि निमयों में निर्धारित ब्याज की दर पर ब्याज की दर पर ब्याज सहित पैतालीस दिनों में लौटानी हो जा उसने किसी भी शीर्ष के अंतर्गत अदा की होगी।परन्तु कि जहॉ आबंटिती परियोजना से निकलने अथवा करार को समाप्त करने की मंशा नहीं रखता, उसे जमीन मालिक द्वारा विलंब के प्रत्येक माह के लिए नियमों में निर्धारित दर पर ब्याज तब तक अदा किया जायेगा जब तक जमीन मालिक द्वारा (अपार्टमेंट/प्लॉट) कब्जा नहीं दे दिया जाता जमीन मालिक द्वारा ब्याज देय होने के 45 दिन की अवधी के भीतर आबंटिती को देना होगा।

9.3 आबंटिती तब चूक की स्थिति में समझा जायेगा, जब निम्नलिखित घटनाएं घटित हो:-

(i) यदि आबंटिती इसके साथ संलग्न भुगतान योजना के अनुसार जमीन मालिक द्वारा मांग किये जाने पर लगातार मांगो का इस संबंध में आबंटिती को सूचना जारी किये जाने के बावजूद, भुगतान नहीं करता है तो आबंटिती जमीन मालिक को नियमों में निर्धारित दर से अप्रदत राशि पर ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा।

(ii) उपर सूचीबद्व स्थितियों के अतर्गत आबंटिती इस संबंध में जमीन मालिक से सूचना के बाद भी लगातार **दो महीने** से अधीक की अवधि के लिए चूक करता है जमीन मालिक आबंटिती के पक्ष में आबंटित (अपार्टमेंट/प्लॉट) को रद्द कर सकता है और बुकिंग राशि तथा ब्याज दयताओं की कटौती के पश्चात शेष राशि का आबंटिती को भुगतान करने और तत्तपश्चात यह करार समाप्त हो जायेगा। वशर्ते की संप्रर्वतक ऐसे समापन से कम से कम तीस तीन पूर्व ऐसे समापन के बारे में आबंटिती को सूचित करेगा।

10. कथित अपार्टमेंट का हस्तांतरण:-

जमीन मालिक करार के पैरा 1.2 के अनुसार आबंटिती से अपार्टमेंट/प्लॉट

की कीमत की पुरी राशि होने पर हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा और अधि ाभोग प्रमाणपत्र और समापन प्रमाणपत्र जैसा भी मामला हो के जारी होने की तारीख से 3 महीने के भीतर, कॉमन क्षेत्र में अनुपातिक अविभाज्य हिस्से के साथ आबंटिती को अपार्टमेंट/प्लॉट के स्वामित्व का हस्तांतरण करेगा (परन्तु यह कि स्थानीय विधि के अभाव में जमीन मालिक द्वार अधिभोग प्रमाणपत्र के जारी होने की तारीख से तीन महीने के भीतर आबंटिती के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा) तथापि यदि आबंटिती जमीन मालिक को तब तक हस्तांतरण विलेख में पंजीकरण को रोकने के लिए प्राधिकृत कर रहे है जब तक आबंटिती द्वारा जमीन मालिक को पंजीकरण प्रभार और स्टाम्प शुल्क का भुगतान नहीं कर दिया जाय।

11. कथित भवन/अपार्टमेंट/परियोजना का अनुरक्षण:-

परियोजना के समापन प्रमाणपत्र जारी होने पर आबंटिती की संख्या को परियोजना के अनुरक्षण का कार्य सौंपे जाने तक जमीन मालिक परियोजना में अनिवार्य सेवाए प्रदान करने अनुरक्षित करने के लिए जिम्मेदार होगा। ऐसे अनुरक्षण की लागत अपार्टमेंट/प्लॉट की कुल कीमत में शामिल कर ली गई है।

12. दोष दायित्व :-

यह सहमति है कि किसी संरचनात्मक दोष अथवा कारीगिरी, गुणता अथवा सेवाओं के उपबंधो और ऐसे विकास से सबंधित बिक्री करार के अनुसार जमीन मालिक द्वारा किसी अन्य दायित्व के मामले में कब्जा देने की तारीख से 5 (पॉच) वर्ष की अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा जमीन मालिक के ध्यान में लाये जाने पर जमीन मालिक का यह दायित्व है कि वह 30 (तीस) दिन के भीतर बिना किसी प्रभार के ऐसे दोषों का सुधार करेगा, और जमीन मालिक के ऐसे अवधि के भीतर ऐसे दोषों का सुधार करने में असफल रहने की स्थिति में असंतुष्ट आबंटिती अधिनियम के अंतर्गत यथा उपबंधित तरीके से उपयुक्त क्षतिपूर्ति प्राप्त करने के पात्र होंगे।

13. मरम्मत के लिए अपार्टमेंट में प्रवेश का अधिकार:-

जमीन मालिक/अनुरक्षण/एजेंसी/आबंटितियों की संख्या को आवश्यक अनुरक्षण सेवाए प्रदान करने के लिए सभी कॉमन क्षेत्रों, गैरजों/बंद पार्किंग स्थालों में जाने का अप्रतिवधि अधिकार है और आबंटिती की संख्या और अथवा अनुरक्षण एजेंसी को अपार्टमेंट/प्लॉट 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 स्थितियॉ अन्यथा न हो जाए ताकि किसी दोष को सुधारा जा सके।

14. उपयोग:-

तहखाने और सेवा क्षेत्रों का उपयोग : तहखाने (नो) और सेवा क्षेत्र यदि कोई हो जो **"sunita villa"** के भीतर स्थित हो को पार्किंग स्थानों और सेवाओं जैसे प्रयोजनों की लिए निश्चित किसी जाएगा लेकिन वे विद्युत उप स्टेशन, ट्रांसफॉर्मर डी जी सेट कक्षों भू-तल जल टैंक, पम्प कक्षों, रख-रखाव और सेवा

कक्षो, अग्नि-शमन पम्पों और उपकरणों इत्यादि तथा स्वीकृत नक्शों के अनुसार अन्य अनुमत्व उपयोगों तक ही सीमित नहीं होगें। आबंटी को किसी भी ढंग जो भी हॉ से पार्किंग स्थानों के रूप में निश्चित किए गए स्थानों को छोड़कर सेवा क्षेत्रों और तहखानों का उपयोग नहीं करने दिया जाएगा और उनकों आबंटियों द्वारा रख-रखाब सेवा प्रदान करने के लिए बनाए गए आबंटी संघ द्वारा उपयोग के लिए आरक्षित किया जाएगा।

15. अपार्टमेंट के संबंध में सामान्य अनुपालनः-

15.1 केवल आवंटी ही उपर पैरा 12 के अधीन कब्जा लेने के पश्चात अपनी लागत (अपार्टमेंट/भू-खण्ड) को अच्छी मरम्मत और स्थिति में रखने के लिए उत्तरदायी होगा और वह कोई भी ऐसे कार्य नहीं करेगा अथवा किए जाने पर अथवा भवन को अथवा अपार्टमेंट/भू-खण्ड अथवा सीढ़ियों, लिफ्टों, आम रास्तों कॉरिडोरो परिचालनों क्षेत्रों प्रांगण अथवा अहते हानि हो जिसमें किसी प्राधिकरण के किसी विधि अथवा नियमों का उल्लंघन हो सकता हो अथवा अपार्टमेंट/भूखंड में परिर्वतन अथवा बदलाव हो अथवा उसमें जुड़ाव हो तथा इसके साथ-साथ अपार्टमेंट/भूखंड इसकी दीवारों और विभजनों, सीवरो, नालों, पाईप और इससे जुड़े उपकरणों अथवा इससे संबंधित सामान को अच्छी तथा किराए पर देने योग्य मरम्मत की स्थिति में रखेगा और उसको ठीक और उपयुक्त स्थिति में रहेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि भवन की टेका आश्रय इत्यादि को किसी भी तरीके से क्षति न हो अथवा वे जाखिम में नहीं पड़े।

15.2 इसके अतिरिक्त आबंटी यह बचन देता है आश्वास्त करता है और गारंटी देता है कि वह भवन की आकृति/अग्रभाग पर अथवा परियोजना के बाहरी भाग पर किसी भी स्थान पर इसमें भवन के अन्दर अथवा आम क्षेत्रों पर कोई नामपट्टी/ नाम तख्ती, नियोन प्रकाश, प्रचार सामाग्री अथवा विज्ञापन समाग्री इत्यादी नहीं लगाएगॉ। आबंटी बाहरी दिवारों की रंग स्कीन अथवा खिड़कीयों की बाहरी और पेन्टींग भी नहीं बदलेगा अथवा अलिवेशन अथवा डिजाईन में परिवर्तन नहीं करेगा।इसके अतिरिक्त आबंटी (अपार्टमेंट/भूखंड) में कोई जोखिमपूर्ण अथवा ज्वलनशील समान का भंडारन नहीं करेगा। भवन के आम रास्तों अथवा सिढ़ी में कोई भारी सामग्री नहीं रखेगा। आबंटी (अपार्टमेंट/भूखंड) की बाहरी ओर भार-सहा दिवार समेत किसी दिवार को भी नहीं हटाएगा।

15.3 आबंटी संप्रवर्तक द्वारा संस्थापित विद्युतीय प्रणालियों के अनुरूप इसके विद्युतीय भार की योजना बनाएगा और वितरित करेगा और इसके पश्चात् आबंटी संघ द्वारा नियुक्त आबंटी संघ और/अथवा रख-रखाब एजेन्सी इस कार्य को करेगी। आबंटी किसी भी पूर्वोक्त स्थितियों को भंग करने से उत्तपन्न होने बाली किसी हानि अथवा क्षति के लिए जिम्मेदार होगा।

16. पक्षों द्वारा विधियों, अधिसूचनाओं इत्यादि अनुपालनः-

पक्ष परियोजना पर लागू सभी विधियों, नियमों विनियमों अधि
ासूचनाओं की पुरी जानकारी से किसी (अपार्टमेंट/भूखंड) आबंटन के लिए इस करार पर हस्ताक्षर कर रहे हैं।

17. अतिरिक्त निर्माण :-

जमीन मालिक यह बचन देता है कि उसका इस अधिनियम में यथा रूप से की गई व्यवस्था को छोड़कर समक्ष प्राधिकारियों द्वारा अनुमोदित और प्रकट

किये गये भवन- नक्शों ले- आउट नक्शो और विनिर्दिष्ट सुख सुविधाओं और सुविधाओं के पश्चात् परियोजना में किसी भी स्थान पर उनको बढ़ाने अथवा अतिरिक्त संरचनाओं को बनाने का कोई अधिकार नहीं है।

18. जमीन मालिक मॉरगेज अथवा प्रभार नहीं करेगा:-

जमीन मालिक इस करार के हो जाने के बाद, वह (अपार्टमेंट/प्लॉट/भवन) को मॉरगेज नहीं करेगा अथवा प्रभार नहीं रखेगा। और यदि ऐसा मॉरगेज अथवा प्रभार किया जाता है अथवा उत्तपन किया जाता है तब इस समय प्रवृत किसी अन्य विधि में निहित किसी कोई भी नियम होते हुए भी उस आबंटी के अधि ाकार और हित को ऐसे मॉरगेज अथवा प्रभार प्रभावित नहीं करेगे जिसने ऐसे (अपार्टमेंट/प्लॉट/भवन) लिया है अथवा लेने का करार किया है।

19. अपार्टमेंट स्वामित्वाधिकार अधिनियम (संगत राज्य का):-

जमीन मालिक ने आबंटीयों को यह अश्वासन दिया है कि समग्र रूप में परियोजना ..... के प्रवधानों के अनुसार है। (कृप्या राज्य अपार्टमेंट स्वामित्वधिकार अधिनियम अन्तर्विष्ट करें ..... में यथा लागू विभिन्न विधियों/विनयमों का अनुपालन दर्शाते जमीन मालिक।

20. बाध्यकारी प्रभाव:-

जमीन मालिक द्वारा आबंटी को यह करार अग्रेषित करते हुए जमीन मालिक अथवा आबंटी की ओर से बाध्यकारी कार्य नहीं करता, जब तक पहले तो आबंटी द्वारा प्राप्ती के तारीख के 30 दिन के भीतर सभी अनुसूचीयों सहित इस करार हस्ताक्षर नहीं कर देता और इसे सॉप देता दूसरे जमीन मालिक द्वारा जब कभी सूचना दी जाती है तो संबंधित **जिला अवर निबंधक पटना/ अवर निबंधक दानापुर** के सामने इसके पंजीकारण हेतु उपस्थिति नहीं हो जाता। आबंटी, आबंटी द्वारा जब कभी सूचना दी जाये तो इसके पंजीकरण के लिए उप-रजिस्टार के सक्षम प्रस्तुत होता है तब जमीन मालिक कमी को दुर करने के लिए आबंटी को एक नोटिस देगा जो कभी यदि आबंटी द्वारा इसकी प्राप्ती की तारीख से 30 दिन के भीतर दुर की गयी आबंटी के आवेदन को रद्द माना जायेगा और आबंटी द्वारा इसकी बुकिंग राशि सहित सभी जमा राशि आबंटी को बिना किसी ब्याज अथवा क्षतिपूति राशि के लौटा दी जायेगी।

21. समग्र करार:-

यह करार इसकी अनुसूचियों सहित इसकी विषयवस्तु के संबंध में पक्षों के बीच समग्र करार बनाता है और उक्त अपार्टमेंट/प्लॉट भवन जैसा भी मामला हो के संबंध में पक्षों के बीच में यदि कोई समक्ष और अन्य समक्ष कोई अन्य सभी सहमति, अन्य कोई करारों, आवंटन पत्र, पत्राचार व्यवस्थाओं लिखित हो मौखिक हो, उनका अधिक्रमन करता है।

22. संसोधन करने को अधिकार :-

यह करार केवल पक्षों के लिखित सहमति से संशोधित किया जा सकता है।

23. इस करार के उपबंध आबंटी/बाद के आबंटियों पर लागू:-

यह स्पष्ट रूप से जाना गया है कि इसके पक्षों के बीच जो करार है कि इसमें निहित सभी उपबंध और (अपार्टमेंट/प्लॉट) क संबंध में इसके अंतर्गत बनी अनिवार्यताए और परियोजना अंतरण के मामले में (अपार्टमेंट/प्लॉट) के बाद

Bibin Kumar Singh

के किसी आबंटीयों पर समान रूप लागू होगा और के विरूद्व प्रवर्तनीय होगा जैसा सभी आश्यों और प्रयोजनों के लिए (अपार्टमेंट/प्लॉट) के साथ उक्त अनिवार्यताए लागू होती है।

24. छुट को लागू करने की सीमा नहीं:-

24.1 जमीन मालिक अपने स्वविवेक से बिना किसी पूर्वाग्रह के इस करार में निर्धारित अपने अधिकारों से देर से भुगतान के लिए ब्याज के भुगतान को छोड़ने सहित भुगतान योजना (अनुलग्नक-ग) के अनुसार भुगतान करने पर आबंटी के उलंघन को माफ कर सकता है यह स्पष्ट किया है आबंटी इससे सहमत है कि किसी आबंटी के मामले में जमीन मालिक द्वारा किया गया कोई व्यवहार किसी और आबंटी के लिए पूर्ण उदाहरण की तरह नहीं देखा जा सकता है।

24.2 किसी भी समय अथवा किसी अवधि के लिए पार्टियों की ओर असफलता के लिए प्रावधान प्रत्येक प्रवधान को लागू करने में छुट नहीं समझा जाएगा।

25. पृथक्करणीयता:-

यदि इस करार के किसी उपबंध को अधिनियम अथवा नियम और इसके तहत विनियम अथवा किसी अन्य प्रयोज्य विधि के तहत शून्य अथवा अप्रर्वनीय किया जाना निर्धारति किया जाएगा, करार के ऐसे उपबंध इस करार के उद्देश्य से जहॉ तर्कपूर्ण तरह से देखा जाए इस संशोधित अथवा समाप्त किया जाएगा और अधिनियम अथवा निमय तथा इसके तहत विनियम अथवा लागू कानून अनूरूप जैसा भी मामला हो और इस करार के शेष उपबंध इस करार के निष्पादन के समय वैद्य एवं लागू रहेगा।

26. करार में उल्लिखित अंश के गणना की विधि:-

इस करार में जहॉ भी यह निर्धारित है कि आबंटी को परियोजना में अन्य आबंटियों के साथ किसी तरह का भुगतान करना पड़ेगा यह उसी अनुपात में होगी जो परियोजना में सभी (अपार्टमेंट/प्लॉट) का कुल कारपेट क्षेत्र (अपार्टमेंट/प्लॉट) का होगा।

27. अतिरिक्त आश्वासन :-

दोनों पार्टियों इस बात पर सहमत है कि वे ऐसे साधनों को कर्यान्वयन करेगें, जो दिये गये विशेष रूप से साधनों एवं कर्रवाई के अलावा होगें जैसा इस करार के प्रावधानों के प्रभावित के लिए तर्कसंगत अपेक्षित हो अथवा इसमें कोई लेन देन का विचार हो अथवा कोई अधिकार का निर्माण की प्राप्ति अथवा इसके तहत अंतरिक अथवा ऐसे लेनदेन के अनुपालनार्थ हो।

28. कार्य निष्पादन का स्थान :-

इस करार का कार्य निष्पादन इसके जमीन मालिक द्वारा जमीन मालिक के कार्यालय में इस प्राधिकारी हस्ताक्षरकर्ता के माध्यम से किया जाएगा अथवा किसी अन्य स्थान पर जो जमीन मालिक एवं आबंटी द्वारा परस्पर सहमत हो, करार के जिला निबंधन कार्यालय पटना पश्चात उक्त करार के निष्पादन के साथ संप्रर्वतक एवं आबंटी द्वारा साथ- साथ विधित निष्पादित हो उक्त निबंधक के कार्यालय पटना सदर (उक्त निबंधक के पता के उल्लेख करें)। इस प्रकार यह करार जिला अवर निबंधन कार्यालय पटना पर निष्पादित समझा जाए।

29. सूचनाएं :-

ये सब सूचनाएं आबंटिती के सेवार्थ है तथा इस समझौते द्वारा यथा

Bibhu Kumar Singh

उल्लेखित जमीन मालिक विधिन सेवा दिया गया माना जाएगा, यदि उनके निम्नलिखित संबंधित पते पर पंजीकृत डाक द्वारा आबंटिती अथवा जमीन मालिक को भेजा जाए।

.....

(1) श्री विपिन कुमार सिंह, पिता का नाम श्री धर्मदेव सिंह,
(2) श्रीमती सुनीता कुमारी, पति का नाम श्री विपिन कुमार सिंह, **दोनो** निवासी- मुस्तफापुर, पोस्ट वो थाना-खगौल, जिला-पटना राज्य- बिहार, नागरिकता- भारतीय,

पंजीकृत डाक द्वारा उपरोक्त पते इस समझौते के निष्पादन के बाद के पते में प्रत्येक परिवर्तन के बारे में एक दूसरे को सूचित करना आबंटिती और जमीन मालिक का दायित्व होगा जिसके बाद उपरोक्त पते पर भेजे गये सभी संपर्को तथा पत्रों को जमीन मालिक अथवा आबंटिती द्वारा प्राप्त हुआ माना जाएगा।

30. संयुक्त आबंटिती :-

यदि संयुक्त आबंटिती है तो जमीन मालिक उस आबंटिती से सभी पत्राचार करेगा जिसका नाम पहले आएगा तथा उससे जो पता दिया हो जो सभी आशयों तथा प्रयोजन के लिए सभी आबंटितीयों को यथोचित ढ़ंग से दिया गया माना जाएगा।

31. व्यावृत्तियां :-

यथास्थिति ऐसे अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन के विक्रय हेतु इस करार के निष्पादन या रजिस्ट्रीकरण से पूर्व, यथास्थिति, अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन के संबंध ा में आबंटिती द्वारा हस्ताक्षरित कोई आवेदन पत्र, आबंटन पत्र करार या किसी अन्य दस्तावेज का विक्रय हेतु करार के अधीन या अधिनियम या तदधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन आबंटिती के अधिकारों और हितों को सीमित करने वाला के रूप में अर्थ नहीं लगाया जाएगा।

32. शासी विधि :-

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

33. विवाद निपटान :-

इस समझौते के कारण उठ रहे अथवा नियम एवं शर्तो को छू रहे अथवा के संबंध बाले सभी या किन्ही विवादों, उस पर शर्तो ब्याख्या तथा बैधता और पक्षकारों के संबंधित अधिकारों तथा कर्तव्य सहित को परस्पर चर्चा द्वारा सौहार्दपूर्ण ढंग से निपटाया जाएगा। इसके अभाव में अधिनियम के अंतर्गत नियुक्त अधि ानिर्णायक अधिकारी के माध्यम से इसका समाधान किया जाएगा।

Bibin Kumar Singh

कृपया पक्षकारों के मध्य संविदात्मक समझौते के अनुसार कोई अन्य नियम एवं शर्ते बनाएं तथापि कृपया सुनिश्चित कर ले कि ऐसे अतिरिक्त नियम एवं शर्ते बनाए गए उपरोक्त नियमों एवं शर्तो अथवा अंतर्गत निर्मित अधिनियम और नियम एवं विनियम के प्रति अज्ञाकारी अथवा असंगतिपूर्ण नहीं है

साक्षी में जहॉ इसमें उपरोक्त नामित पक्षकारों ने अपने संबंधीपक्ष रखें है और प्रमाण साक्ष्य की उपस्थिति में उपरलिखित प्रथम दिवस को हस्ताक्षर करते हुए पटना में बिक्री के लिए इस समझौते पर दिए गए नाम हस्ताक्षरित तथा प्रेषित:-

आबंटिती/क्रेता :

(1) हस्ताक्षर .....

नाम .....

जमीन मालिक/बिक्रेता :

(1) हस्ताक्षर .....

नाम .....

गवाहगण :-

1.

2.

अनुसूची- क

आवासीय फ्लैट नं. **408** जो **"Sunita Villa"** के ..... पर अवस्थित है और जिसका कुल कार्पेट क्षेत्रफल- ..... **वर्गफीट** .....) एवं बालकोनी क्षेत्र- ..... **वर्गफीट** एवं परम निर्मित क्षेत्र- ..... है साथ ही साथ एक सुरक्षित कार पार्किंग की जगह .....पर स्थित है फ्लैट की चौहद्दी निम्नवत् है:-

उत्तर - .....
दक्षिण - .....
पुरब - .....
पश्चिम - .....

जो भवन महल्ला-....., मौजा- मैनपुरा, परगना- फुलवारी, थाना- दानापुर, जिला- पटना के थाना नं.- 24, तौजी नं.- 5234, खाता नं. 184,(एक सौ चौरासी, सर्वे प्लौट नं. 418 (चार सौ अठारह) का अंश जिसका कुल क्षेत्रफल- 572.64 वर्गमीटर है। जमाबंदी संख्या-3981, 4086 एवं 4943 लेख्य सम्पति नगर परिषद दानापुर निजामत एवं अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जिसपर **"Sunita Villa"** निर्माणाधीन है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है :-

भवन की चौहद्दी

उत्तर - प्लौट नं.- 417
दक्षिण - पार्ट प्लौट नं.- 418
पुरब - प्लौट नं.- 416
पश्चिम - मुख्य सड़क

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के **कोड नं.- 144, जोन- 3** पर अंकित है,

Rabindra Kumar Singh

अनुसूची- ग

PAYMENT PLAN

At the time of Booking 10 %
At the time of G.Floor casting 20 %
At the time of 1st. Floor casting 20 %
At the time of 2nd Floor casting 20 %
At the time of 3rd. Floor casting 10 %
At the time of 4th. Floor casting 15 %
At the handing over possession of the flat. 5 %

अनुसूची- घ

SPECIFICATIONS

SR NO	ITEM	SPECIFICATION
1	FOUNDATION	RCC short before reamed pile foundation as per Structural Design tied with grade beam
2	Structure	RCC frame structure.
3	Civil Works	First class half bricks masonry wall in cement plaster.
4	Flooring	Flooring in the staircase and common area to be in Marvel Flooring of toilets to be in ceramic tiles. All other carpet area to be in Marble/Vitrified.
5	Plaster	In cement mortar 1:6 on internal walls and 1:4 on external works. External plaster with water proofing in mixture and painted in decorative color.
6	Doors	Flush doors in Wooden frames painted with synthetic enamel.
7	Windows	Aluminum glass windows, Wooden Frames glass, Upvc.
8	Toilets	Glazed tiles dado upto 7' 0" height in bathroom with

			IWC/EWC.
9	Electrical	a.	Concated wiring in PVC conduit and copper conductor.
		b.	Wiring for at least one power point (15 Amp) in all rooms, toilets and Kitchens.
		c.	Each flats to be provided with per rate located at a convenient location at extra cost as per BSEB rules.
		d.	Switches, sockets &other fitting of ISI make.
10	Plumbing		Internal G.I. water supply pipe to be concated. Soil and waste pipe shall be of PVC.
11	Finishing		a. All internal walls to be finished by POP. b. All external walls to be finished with Wall Putty with permanent exterior grade colors.
12	Kitchen		Kitchen working counter with Marvel top with stainless steel sink. 2' high glazed tiles dado above cooking platform and sink.
13	Amenities		24 hours water supply, 300 watt Power back up with Generator Lift, EPABX, Centrally located park Swimming pool, club House etc..