बिक्रय के लिए करार

यह विक्रय करार को इस तारीख ..... को निष्पादित किया।

<u>के द्वारा और के बीच</u>

मेसर्स सुदामी होम्स प्राईवेट लि0, पैन-AAYCS3774N, निबंधन कार्यालय-304, भुवनेश्वर प्लाजा, थाना- कोतवाली, पोस्ट- जी0पी0ओ0, थाना- कोतवाली, जिला-पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- U45201BR2017PTC034074, वर्ष 2017 द्वारा निदेशक **श्री राज कुमार सिंह,** आयु-42 वर्ष, पिता का नाम श्री राघवेन्द्र नारायण सिंह, निवासी-ग्राम एवं पोस्ट- ढ़िवड़ा, थाना-फुलवारीशरीफ, हाल थाना- परसा बाजार, जिला-पटना, राज्य-बिहार, पिन-801505, नागरिकता-भारतीय (आधार सं.- 4123 0853 0504) हैं, जो इस विलेख के '**विकासकर्ता**' के रूप में हैं, इसके बाद संदर्भित [जो अभिव्यक्ति संदर्भ अथवा इसके अर्थ जब तक असंगत न हो, का अर्थ वही माना जाए और इसके हित उत्तराधिकारी अनुज्ञ समनुदेशिती शामिल होंगें]

मोबाईल- 9334108581

और

श्री/श्रीमती .....(आधार सं.- .....)पुत्र/पुत्री ... . आयु लगभग ..... निवास स्थान .... (पीएएन .....) इसके तत्पश्चात् **'क्रेता'** 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]

यहाँ विकासकर्ता और क्रेता को संयुक्त रूप से पक्षों और व्यक्तिगत रूप में पक्ष के रूप में संदर्भित किया जाएगा।

जहाँ कि-

क. बहुमंजिला भवन महल्ला- अभिमन्यु नगर (बुद्ध नगर बैंक कॉलोनी), मौजा-जलालपुर, परगना- फुलवारी, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- रूपसपुर, जिला-पटना के थाना नं-22, तौजी बिहार सरकार, खाता नं- 207, सर्वे प्लौट नं- 338, का अंश जिसका कुल क्षेत्रफल 21 डिसमिल पर निर्माणाधीन ।

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

सन्दर्भ

1. यह कि लेख्य सम्पति जमीन मालिक **(1) श्री जय किशोर सिंह** वल्द स्व. देव शरण सिंह, **(2) श्री नन्द किशोर सिंह, (3) श्री अवध किशोर सिंह** दोनों के पिता का नाम श्री जय किशोर सिंह, सभी निवासी ग्राम- कोथवा, पोस्ट-खगौल, थाना- दानापुर, हाल थाना- खगौल, जिला- पटना की मौरुषी संपति है जो सर्वे खतियान में राम प्रसाद महतो वल्द तुलसी सिंह के नाम दर्ज है। राम प्रसाद महतो अपने पीछे एक मात्र पुत्र नारायण सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अपने पिता के मृत्यु के पश्चात् नारायण सिंह अपने पिता की सम्पूर्ण सम्पतियों पर स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से शांतिपूर्वक दखल कब्जे में रहते हुए अपने पीछे दो पुत्र यथा धनेश सिंह एवं देवशरण सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गये। अन्तराल में दोनों भाई आपस में खानगी तौर पर बंट गये, जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ देव शरण सिंह के हिस्से में मिली, जिसपर देवशरण सिंह दखल कब्जे में रहते हुए अपने पीछे दो पुत्र यथा लक्ष्मण किशोर सिंह एवं जय किशोर सिंह को छोड़कर स्वर्गवास कर गयें अपने पिता के मृत्यु के पश्चात् दोनों भाई आपस में खानगी तौर पर बंट गये, जिसके अनुसार लेख्य सम्पति सहित अन्य सम्पतियाँ जय किशोर सिंह के हिस्से में मिली।, जिसपर जय किशोर सिंह अपने दो पुत्र यथा नन्द किशोर सिंह, अवध किशोर सिंह के साथ

दखल कब्जे में रहते हुए दिनांक **14/08/2018** को विकासकर्त्ता **मेसर्स सुदामी होम्स प्राईवेट लि0,** निबंधन कार्यालय-304, भुवनेश्वर प्लाजा, थाना- कोतवाली, पोस्ट- जी0पी0ओ0, थाना- कोतवाली, जिला-पटना जो कंपनी एक्ट 1956 के अंतर्गत संचालित है, जिसका निबंधन संख्या- U45201BR2017PTC034074, वर्ष 2017 द्वारा निदेशक **श्री राज कुमार सिंह,** पिता का नाम श्री राघवेन्द्र नारायण सिंह, निवासी-ग्राम एवं पोस्ट- ढ़िवड़ा, फुलवारीशरीफ, पटना, राज्य-बिहार के साथ एक निबंधित विकास एकरारनामा (डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) किया, जिसका निबंधन अवर निबंधन कार्यालय दानापुर में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या-211, पृष्ठ संख्या- 258 से 273 तक पर अंकित कर सी.डी.- 33 में कुल 16 पृष्ठों में संधारित कर वसीका संख्या-11409/2018 द्वारा हुआ है। अतएव, विकासकर्त्ता/कम्पनी जमीन योजना के अन्तर्गत उक्त विकास एकरारनामा के अनुसार उपर्युक्त जमीन मालिक से वर्णित भू-सम्पत्ति को प्राप्त कर नगर परिषद दानापुर निजामत से नक्शा स्वीकृत कराकर बहुमंजिला भवन का निर्माण किया है जिसका प्लान केस नक्शा नं.- **03/18-19** दिनांक **21/04/2018** है जिसके अनुसार भवन का निर्माण किया जा रहा है जो भवन को **''अरूणा कुँज''** के नाम से जाना जाता है जो आवासीय-सह-कन्भेनियन्स शॉप बिल्डिंग के रूप में कई फ्लैटों, दुकानों, ऑफिसों एवं कार पार्किंग स्पेशों और सभी तरह के सुविधाओं इत्यादि से युक्त है। तद्नुसार निर्माणाधीन लेख्य फ्लैटों, दुकानों, ऑफिसों का बंटवारा भू-स्वामी एवं विकासक के बीच दिनांक 23.10.2018 को हुआ जिसके अनुसार उपर्युक्त फ्लैट/दुकान/ऑफिस विकासक के हिस्से में मिला, जिसे लेख्यकारी किसी के साथ विक्रय करने या एकरारनामा करने अथवा अन्तरित करने के लिए पूर्ण अधिकार धारित करते है।

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

घ. नगर परिषद दानापुर निजामत से प्लान केश नं.- **03/18-19** दिनांक 21/04/2018 को नक्शा स्वीकृत कराकर एवं वास्तुविद द्वारा दिनांक 21/04/2018 को नक्शा प्रति हस्ताक्षरित कराकर बहुमंजिला भवन का निर्माण किया जा रहा है इस तहत परियोजना के विकास के लिए प्रारंभ प्रमाण-पत्र प्रदान किया हैं

ङ. विकासक ने परियोजना का अंतिम लेआउट प्लान, स्वीकृत योजना, विनिर्देशन एवं अनुमोदन प्राप्त किया 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।

च. विकासकर्ता ने **बिहार** रीयल स्टेट नियामक प्राधिकरण के साथ अधिनियम के उपबंधों के तहत परियोजना का रजिस्ट्रीकरण किया हैं, जिसका पंजीयन संख्या- BRERAP00427-...../2018 दिनांक . ..... है।

छः क्रेता 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 **''अरूणा कुँज''** 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 विकासकर्ता विक्रय के लिए और आबंटिति/क्रेता (अपार्टमेन्ट/प्लॉट खरीदने यथा निर्दिष्ट गैराज के लिए सहमत हैं।

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 विकासकर्ता पैरा छ में यथानिर्दिष्ट (अपार्टमेन्ट/प्लॉट) विक्रय करने और क्रेता क्रय करने के लिए सहमत हैं।

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

फ्लैट संख्या- ..... अपार्टमेन्ट की दर प्रति वर्गफीट . ..... प्रति वर्गफीट तल- .....

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 क्रेता द्वारा अपार्टमेंट/प्लॉट के लिए विकासकर्ता को दी गई बुकिंग रकम शामिल है।

(ii) उपर्युक्त कुल मूल में समापन प्रमाण पत्र करने के पश्चात क्रेता को अपार्टमेंट/भूखंड पर कब्जा देने और क्रेतायों 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 विकासकर्ता द्वारा संदत्त किए गये अथवा संदेय कर शामिल है जिसे विकासकर्ता 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, संप्रवर्तक को क्रेता द्वारा भुगतान टैक्स योग्य पश्चातवर्ती धनराशि को ऐसे परिर्वन/संशोधन के आधार 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 क्रेता पर प्रभारित की जायेगी।

(iii) विकासकर्ता उपरोक्त (i) के उल्लेख अनुसार संदेय क्रेता को लिखित में कालावधि रूप से सूचित होगा तथा क्रेता के समय के साथ तथा उसमें विनिर्दिष्ट रीति से विकासकर्ता द्वारा मांगी गाई राशि का भुगतान करेगा। इसके अलावा, विकासकर्ता क्रेता 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 अनुसार 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 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 विकासकर्ता वचन लेता है तथा सहमति देता है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित विकास प्रभारों, लागत/प्रभारों में वृद्धि के लिए क्रेता से मांग करते समय, विकासकर्ता क्रेता 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।

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

1.5 विकासकर्ता अपने स्वविवेक से उस अवधि जिसके लिए संबंधित किस्त पूर्व स्थगित कर दी गई है के लिए ..... प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ऐसे पूर्व संदायों पर छूट देकर क्रेता द्वारा देय किस्तों के पूर्व संदायों के लिए छुट की अनुमति दे सकता हैं।

1.6 यह सहमति है कि विकासकर्ता इस अधिनियम के उपसंबंधों के अनुसार क्रेता 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) 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 विकासकर्ता ऐसे छोटे संवर्धन अथवा परिर्वतन क्रेता की अपेक्षा के अनुसार अधिनियम के उपबंधों के अनुसार ऐसे छोटे संवर्धन अथवा परिर्वतन कर सकता है।

1.7 (अपार्टमेन्ट के मामले में लागू) भवन का निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात् विकासकर्ता क्रेता को आबंटित अपार्टमेन्ट का अंतिम कारपेट क्षेत्र सुनिश्चित करेगा

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

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

(ii) क्रेता के पास साझा में अविभाज्य अनुपातिक अंश भी होगा। क्योंकि साझा में क्रेता का अंश/हित अविभाज्य है और उसे विभाजित अथवा अलग नहीं किया जा सकता, अत: क्रेता साझा क्षेत्रों का अन्य कब्जाधारियों, रख-रखाव, कर्मचारिवृन्दों इत्यादि के साथ-साथ उनको कोई असहजता अथवा बाधा पहुँचाए बिना उपयोग करेंगा।

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

1.9 इसे विकासकर्ता द्वारा स्पष्ट किया गया है कि क्रेता सहमत है कि .. .. पार्किंग सहित (अपार्टमेन्ट/भूखंड) को सभी प्रयोजनों के लिए एक एकल अविभाज्य इकाई के रूप में समझा जाएगा।

1.10 विकासकर्ता 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, प्रभारों, 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 ।

1.11 आबंटिति ने ..... रू (केवल .....) की राशि आवंटिन के समय पर (अपार्टमेन्ट/भूखण्ड) के कुल मुल्य के भुगतान के नाते बुकिंग रकम का भुगतान किया है जिसकी प्राप्ति की विकासकर्ता द्वारा पावती देता है और क्रेता (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 संसप्रवर्तक द्वारा उसमें विनिर्दिष्ट समय के भीतर और रीति से मांग की जाए।

परन्तु यह कि यदि क्रेता 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 :

निर्माण लक्ष्यों का पालन करने वाला संसप्रवर्तक करार की शर्तो के अधीन संसप्रवर्तक द्वारा लिखित मांग पर क्रेता सभी संदाय नियम समय, जैसा कि भुगतान योजना (अनुसूची-ग) में उल्लिखित है। प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष द्वारा 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 क्रेता , यदि भारत से बाहर का निवासी है, अकेले उन आवश्यक औपचारिकताओं का अनुपालन करने के उत्तरदायी होगा जो विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम 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 संसप्रवर्तक को एक अनुमति अनुमोदन प्रदान करता हो जो संसप्रवर्तक 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 संशोधनों और भारतीय रिर्जव बैंक के नियमों और विनियमों अथवा किसी

अन्य लागू विधि के अनुसार किया जाएगा। क्रेता 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 संशोधित विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 अथवा यथा लागू अन्य नियमों के अंतर्गत किसी कार्रवाई के लिए उत्तरदायी होगा।

3.2 संसप्रवर्तक उपर पैरा 3.1 में विनिर्दिष्ट मामलों के संबंध में कोई उत्तरदायिता स्वीकार नहीं करता हैं क्रेता संसंप्रवर्तक की इस संबंध में पुरी तरह से क्षतिपूर्ति करेगा और उसको हानि रहित रखेगा। जब कभी भी इस करार के हस्ताक्षर के बाद क्रेता की आवासीय प्रास्थिति में कोई परिर्वतन होता है तो केवल क्रेता की ही संसप्रवर्तक को उसको तत्काल लिखित में सूचित करने की ओर लागू विधियों के अंतर्गत आवश्यक औपराचिकताओं, यिदि कोई हो का अनुपालन करने की जिम्मेवारी होगी।

4. भुगतानों को समायोजन/विनियोग :

क्रेता विकासकर्ता 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 अधिकृत करता है।

5. समय सार है :

संसप्रवर्तक प्राधिकरण से परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के समय पर और क्रेता को (अपार्टमेन्ट/भूखण्ड) को सौंपने तथा क्रेता यों 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 संप्रर्वतक 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। विकासकर्ता परियोजना को उक्त नक्शों, फशों नक्शों और विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं के अनुसार विकसित करेगा। विकासक इस करार में शर्तो के अधिन सक्षम प्रधिकरणों द्वारा अनुमोदित ऐसी योजनाओं/नक्शों का कड़ाई से अनुपालन करने का बचन देता है और **बिहार राज्य अपार्टमेन्ट ऑनरशीप एक्ट एवं अन्य** द्वारा निर्धारित उप नियमों, एफएआर और सघनता प्रतिमानों और उपबंधों का भी कड़ाई से अनुपालन करेगा।

7. अपार्टमेंट/भूखण्ड का कब्जा:-

7.1 उक्त (अपार्टमेंट/भूखंड) के कब्जे हेतु कार्यक्रम- संप्रवर्तक 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 .....

..... 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

7.2 **कब्जा लेने के लिए प्रक्रिया :-** संप्रवर्तक 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, संप्रवर्तक द्वारा अधियोग प्रमाण-पत्र को जारी करने की तारीख से 3 महीने के भीतर आबंटी के पक्ष में हस्तांतरित विलेख को कार्यान्वित किया जाएगा।

7.3 **आबंटी की (अपार्टमेंट/भूखंड) का कब्जा लेने विफलता :-** आबंटी पैरा 7.2 के अनुसार संप्रवर्तक से लिखित सूचना प्राप्त होने पर संप्रवर्तक से इस करार में यथा निर्धारित आवश्यक क्षतिपूर्ति, बचनबद्धताएं और ऐसे अन्य दस्तावेज प्रलेखन निष्पादित करके (अपार्टमेंट/भूखंड) का कब्जा लेगा और संप्रवर्तक 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 **क्रेता द्वारा कब्जा :-** अधिभोग प्रमाण-पत्र/ऑकिपेन्सी सर्टिफिकेट कर लेने और क्रेता को (अपार्टमेंट/भूखंड) का वास्तविक कब्जा दे देने के पश्चात, संप्रवर्तक 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।

7.5 **क्रेता द्वारा रद्दकरण :-** क्रेता 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 क्रेता परियोजना से रद्दकरण/वापस लिये जाने का प्रस्ताव संप्रर्वतक की किसी गलती के बिना कर सकता है, तो संप्रर्वतक इसमें आबंटन के लिए भुगतान की गई बुकिंग राशि को जब्त करने के हकदार है। क्रेता द्वारा भुगतान की गई शेष राशि संप्रर्वतक द्वारा क्रेता को ऐसे निरसन से 45 दिन के भीतर लौटानी होगाी।

7.6 **क्षतिपूर्ति :-** भूमि जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है अथवा विकसित की गई है के दोषपूर्ण स्वमित्व के कारण क्रेता को हुई किसी कारण लिए संप्रर्वतक 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 संप्रर्वतक (अपार्टमेंट/प्लॉट) पुरा करने में असमर्थ रहता है अथवा (अपार्टमेंट/प्लॉट) का कब्जा देने में असमर्थ रहता है।

8. विकासकर्ता का अभिवेदन और आश्वस्ति :-

संप्रर्वतक एतद्वारा क्रेता को निम्नानुसार अभिवेदन और आश्वासन देगा:-

(i) (संप्रर्वतक) 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) संप्रर्वतक 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, संप्रर्वतक परियोजना, कथित भूमि, भवन और (अपार्टमेंट/प्लॉट) और कॉमन एरिया के संबंध में सभी प्रभावी विधियों का हर समय अनुपाल करेंगे।

(vi) संप्रर्वतक 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 क्रेता के अधिकार, स्वामित्व और हित, जिसे इसमें सृजित किया गया है, पर प्रतिकूल प्राभव पड़ता है।

(vii) संप्रर्वतक ने 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 क्रेता के अधिकारों को प्राभावित होगा।

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

(ix) हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के समय प्रर्वतक क्रेता 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) संप्रर्वतक 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।

(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) संप्रर्वतक 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 अधिभोग 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 संप्रर्वतक द्वारा सूक के मामले में, आबंटिति निम्नलिखित का हकदार होगा।

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

(ii) क्रेता के पास करार को समाप्त करने का विकल्प होगा। इस मामले में संप्रर्वतक को अपार्टमेंट के क्रय के संबंध में क्रेता द्वारा वह सारी राशि निमयों में निर्धारित ब्याज की दर पर ब्याज सहित पैतालीस दिनों में लौटानी होगा।

9.3 क्रेता तब चूक की स्थति में समझा जायेगा, जब निम्नलिखित घटनाएं घटित हो:-

(i) यदि क्रेता इसके साथ संलग्न भुगतान योजना के अनुसार संप्रर्वतक द्वारा मांग किये जाने पर लगातार मांगो का इस संबंध में क्रेता को सूचना जारी किये जाने के बावजूद, भुगतान नही करता है तो क्रेता संप्रर्वतक को नियमों

में निर्धारित दर से अप्रदत राशि पर ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा।

(ii) उपर सूचीबद्व स्थितियों के अतर्गत क्रेता इस संबंध में प्रर्वतक से सूचना के बाद भी लगातार **दो महीने** से अधीक की अवधि के लिए चूक करता है संप्रर्वतक क्रेता के पक्ष में आबंटित (अपार्टमेंट/प्लॉट) को रद्द कर सकता है और बुकिंग राशि तथा ब्याज दयताओं की कटौती के पश्चात शेष राशि का क्रेता 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 क्रेता को सूचित करेगा।

10. कथित अपार्टमेंट का हस्तांतरण:-

संप्रवर्तक करार के पैरा 1.2 के अनुसार क्रेता से अपार्टमेंट/प्लॉट की कीमत की पुरी राशि होने पर हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा और अधिभोग 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 क्रेता को अपार्टमेंट/प्लॉट के स्वामित्व का हस्तांतरण करेगा

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

परियोजना के समापन प्रमाणपत्र जारी होने पर क्रेता की संख्या को परियोजना के अनुरक्षण का कार्य साँपे जाने तक संप्रवर्तक 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 संप्रर्वतक द्वारा किसी अन्य दायित्व के मामले में कब्जा देने की तारीख से 5 (पॉच) वर्ष की अवधि के भीतर क्रेता द्वारा संप्रवर्तक के ध्यान में लाये जाने पर संप्रर्वतक का यह दायित्व है कि वह 30 (तीस) दिन के भीतर बिना किसी प्रभार के ऐसे दोषों का सुधार करेगा।

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

विकासकर्ता/अनुरक्षण/एजेंसी/क्रेतायों की संख्या को आवश्यक अनुरक्षण सेवाए प्रदान करने के लिए सभी कॉमन क्षेत्रों, गैरजों पार्किग स्थालों में जाने का अप्रतिवधि अधिकार है और क्रेता 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।

14. उपयोग:-

तहखाने और सेवा क्षेत्रों का उपयोग : तहखाने (नो) और सेवा क्षेत्र यदि कोई हो जो "**अरूणा कुँज**" के भीतर स्थित हो को पार्किग स्थानों और सेवाओं जैसे प्रयोजनों की लिए निश्चित किसी जाएगा लेकिन वे विद्युत

उप स्टेशन, ट्रांसफॉर्मर डी जी सेट कक्षों भू-तल जब 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।

15. अपार्टमेंट के संबंध में सामान्य अनुपालनः-

15.1 केवल क्रेता ही उपर पैरा 12 के अधीन कब्जा लेने के पश्चात अपनी लागत (अपार्टमेंट/फ्लैट) 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 अथवा सीढ़ियों, लिफ्टों, दुकानों, ऑफिसों, 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 में परिर्वतन अथवा बदलाव हो अथवा उसमें जुड़ाव हो तथा इसके साथ-साथ अपार्टमेंट इसकी दीवारों और विभाजनों, 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 जोखिम 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 नही करेगा।इसके अतिरिक्त आबंटी (अपार्टमेंट/फ्लैट) में कोई जोखिमपूर्ण अथवा ज्वलनशील समान का भंडारन नहीं करेगा। भवन के आम रास्तों अथवा सिढ़ी में कोई भारी सामग्री नहीं रखेगा। आबंटी (अपार्टमेंट/फ्लैट) 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 उत्तपन होने बाली किसी हानी अथवा क्षति के लिए जिम्मेदार होगा।

16. पक्षों द्वारा विधियों, अधिसूचनाओं इत्यादि अनुपालनः-

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

17. **अतिरिक्त निर्माण :-**
विकासकर्ता 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 अधिकार है।

18. **संप्रर्वतक मॉरगेज अथवा प्रभार नहीं करेगा:-**
विकासक इस करार के हो जाने के बाद, वह (अपार्टमेंट/भवन) को मॉरगेज नहीं करेगा अथवा प्रभार नहीं रखेगा। और यदि ऐसा मॉरगेज अथवा प्रभार किया जाता है अथवा उत्पन किया जाता है तब इस समय प्रवृत किसी अन्य विधि में निहित किसी कोई भी नियम होते हुए भी उस आबंटी के अधिकार और हित को ऐसे मॉरगेज अथवा प्रभार प्रभावित नहीं करेगे जिसने ऐसे (अपार्टमेंट/भवन) लिया है अथवा लेने का करार किया है।

19. **अपार्टमेंट स्वामित्वाधिकार अधिनियम (संगत राज्य का):-**
संप्रर्वतक ने आबंटीयों को यह अश्वासन दिया है कि समग्र रूप में परियोजना **बिहार राज्य अपार्टमेन्ट ऑनरशीप एक्ट एवं अन्य** के प्रवधानों के अनुसार है। (कृप्या राज्य अपार्टमेंट स्वामित्वधिकार अधिनियम अन्तर्विष्ट करें **बिहार राज्य अपार्टमेन्ट ऑनरशीप एक्ट एवं अन्य** में यथा लागू विभिन्न विधियों/विनयमों का अनुपालन दर्शाते संप्रर्वतक।

20. **बाध्यकारी प्रभाव:-**
संप्रर्वतक द्वारा आबंटी को यह करार अग्रेषित करते हुए संप्रर्वतक 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 संप्रर्वतक द्वारा जब कभी सूचना दी जाती है तो संबंधित रजिस्टार **अवर निबंधन कार्यालय दानापुर/जिला निबंधन कार्यालय पटना सदर** (उप-रजिस्टार का पता लिखे) 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 संप्रर्वतक 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 अनुसरन 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 क्रेता/बाद के क्रेतों पर लागू:-

यह स्पष्ट रूप से जाना गया है कि इसके पक्षों के बीच जो करार है कि इसमें निहित सभी उपबंध और (अपार्टमेंट/फ्लैट) के संबंध में इसके अंतर्गत बनी अनिवार्यताए और परियोजना अंतरण के मामले में (अपार्टमेंट/फ्लैट) के बाद के किसी आबंटीयों पर समान रूप लागू होगा और के विरूद्व प्रवर्तनीय होगा जैसा सभी आश्यों और प्रयोजनों के लिए (अपार्टमेंट/फ्लैट) के साथ उक्त अनिवार्यताए लागू होती है।

24. छुट को लागू करने की सीमा नहीं:-

24.1 संप्रर्वतक 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 संप्रर्वतक 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 नियम 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/फ्लैट) का कुल कारपेट क्षेत्र (अपार्टमेंट/फ्लैट) 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 संप्रर्वतक द्वारा संप्रर्वतक के कार्यालय में इस प्राधिकारी हस्ताक्षरकर्ता के माध्यम से किया जाएगा अथवा किसी अन्य स्थान पर जो संप्रर्वतक एवं आबंटी द्वारा परस्पर सहमत हो, करार के **अवर निबंधन कार्यालय दानापुर**/जिला निबंधन कार्यालय पटना सदर में निबंधन के पश्चात उक्त करार के निष्पादन के साथ संप्रर्वतक एवं आबंटी द्वारा साथ-साथ विधित निष्पादित हो उक्त निबंधक के कार्यालय दानापुर/पटना (उक्त निबंधक के पता के उल्लेख करें)। इस प्रकार यह करार अवर निबंधन कार्यालय दानापुर/जिला निबंधन कार्यालय पटना सदर पर निष्पादित समझा जाए।

29. **सूचनाएं :-**
ये सब सूचनाएं क्रेता के सेवार्थ है तथा इस समझौते द्वारा यथाउल्लेखित संप्रर्वतक विधिन सेवा दिया गया माना जाएगा, यदि उनके निम्नलिखित संबंधित पते पर पंजीकृत डाक द्वारा क्रेता अथवा संप्रर्वतक को भेजा जाए।

श्री .....
पिता का नाम .....
निवासी- .....
..... राज्य- बिहार

कृपया फोटो चिपकाएं फोटो के आर-पार हस्ताक्षर करें।

मेसर्स सुदामी होम्स प्राईवेट लि0,
निबंधन कार्यालय- 304, भुवनेश्वर प्लाजा,
थाना- कोतवाली, पोस्ट- जी0पी0ओ0,
थाना- कोतवाली, जिला-पटना
द्वारा निदेशक **श्री राज कुमार सिंह,**
पिता का नाम श्री राघवेन्द्र नारायण सिंह,
निवासी-ग्राम एवं पोस्ट- ढ़िवड़ा, फुलवारीशरीफ, पटना,

कृपया फोटो चिपकाएं फोटो के आर-पार हस्ताक्षर करें।

पंजीकृत डाक द्वारा उपरोक्त पते इस समझौते के निष्पादन के बाद के पते में प्रत्येक परिर्वतन के बारे में एक दूसरे को सूचित करना क्रेता और संप्रर्वतक का दायित्व होगा जिसके बाद उपरोक्त पते पर भेजे गये सभी

संपर्को तथा पत्रों को संप्रर्वतक अथवा क्रेता द्वारा प्राप्त हुआ माना जाएगा।

30. **संयुक्त क्रेता :-**

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

31. **कुशल व्यवहार :-**

यथास्थिति ऐसे अपार्टमेंट या भवन के विक्रय हेतु इस करार के निष्पादन या रजिस्ट्रीकरण से पूर्व, यथास्थिति, अपार्टमेंट, या भवन के संबंध में क्रेता 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 क्रेता के अधिकारों और हितों को सीमित करने वाला के रूप में अर्थ नहीं लगाया जाएगा।

32. **शासी विधि :-**

शासी विधि के अन्तर्गत 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 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 अधिनिर्णायक अधिकारी के माध्यम से इसका समाधान किया जाएगा।

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 <u>पटना</u> (शहर/कस्बे का नाम) में बिक्री के लिए इस समझौते पर दिए गए नाम हस्ताक्षरित तथा प्रेषित:-

क्रेता :

(1) हस्ताक्षर .....

नाम .....

विकासकर्ता/बिक्रेता :

(1) हस्ताक्षर .....

नाम .....

गवाहगण :-

1. नाम- ----------

S/o- ----------

R/o- ----------

---

2. नाम- .....

S/o- ----------

R/o- ----------

अनुसूची- क/(A)

वह निर्माणाधीन आवासीय फ्लैट नं. ------ जो ''अरूणा कुँज'' के -------- मंजिल, पर अवस्थित है और जिसका कुल निर्मित क्षेत्रफल-------- वर्गफीट (---------- ----------वर्गफीट) जो ''**अरूणा कुँज**'' नामक अपार्टमेन्ट के अन्तर्गत है जिसमें -------- बेड रुम, एक ड्राईग सह डायनिंग हॉल, ------ बाथरुम, -------- बालकॉनी एवं एक किचेन सम्मिलित है साथ ही साथ एक सुरक्षित कार पार्किंग की जगह **भू-तल** पर स्थित है, फ्लैट की चौहद्दी निम्नवत् है:-

चौहद्दी

उत्तर :-

दक्षिण :-

पूरब :-

पश्चिम :-

जो भवन महल्ला- अभिमन्यु नगर (बुद्ध नगर बैंक कॉलोनी), मौजा-जलालपुर, परगना- फुलवारी, सर्वे थाना- दानापुर, वर्तमान थाना- रूपसपुर, जिला-पटना के थाना नं-22, तौजी बिहार सरकार, खाता नं- 207, सर्वे प्लौट नं- 338, का अंश जिसका कुल क्षेत्रफल 21 डिसमिल पर निर्माणाधीन है। यह लेख्य सम्पति अवर निबंधन कार्यालय दानापुर तथा जिला निबंधन कार्यालय पटना क्षेत्रान्तर्गत अवस्थित है, जमीन की चौहद्दी निम्नवत् है:-

चौहद्दी

उत्तर :- सुधांशु सिंह का प्लौट

दक्षिण :- 50 फीट चौड़ा सड़क

पूरब :- विश्वजीत सिंह का प्लौट

पश्चिम :- सुधांशु सिंह का प्लौट

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के **कोड नं.- 126, जोन- 3** पर अंकित है।

अनुसूची- ख/(B)

ढांचा :-	आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
civil कार्य:-	उच्च कोटि का सिमेंट, सोन बालू एवं गिट्टी, स्टोन चिप्स।
परिसज्जन :-	इमारत की सभी दीवारें ब्रिक तथा अन्दर और बाहरी दिवाल सिमेन्ट प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बेदर कोट की होगी।
दरवाजे :-	दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा सभी दरवाजे फ्लस डोर शटर तथा एल्यूमिनियम

फिटींग का होगा और उसपर प्राईमर लगा होगा।

खिड़कियाँ :- Aluminium खिड़कियाँ।

फर्श :- भिट्रीफाईड टाइल्स समस्त फर्श क्षेत्र में।

शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म एवं ढंठा पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन इन्टी स्कीट टाईल्स का होगा।

रसोई घर :- हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।

बिजली व्यवस्था:- मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।

लिफ्ट :- चार व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।

बोरिंग :- समक्ष क्षमतावाली समरसेबूल बोरिंग होगी।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची- ग/(C)

At the time of Booking	10%
At the time of Casting of Ground floor	15%
At the time of Casting of First floor	10%
At the time of Casting of Second floor	10%
At the time of Casting of Third floor	15%
At the time of Casting of Fourth floor	15%
At the time of Brick Work	15%
At the time of Tiles & Fitting	05%
At the time of Possession	05%

अनुसूची- घ/(D)

ढांचा :-	आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
civil कार्य:-	उच्च कोटि का सिमेंट, (ए.सी.सी.) सोन बालू एवं मसाला।
परिसज्जन :-	इमारत की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में प्लास्टर ऑफ पेरिस का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें बेदर कोट की होगी।
दरवाजे :-	दरवाजे का ढांचा लकड़ी का तथा मुख्य दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा और उस पर प्राईमर लगा होगा।
खिड़कियाँ :-	Aluminium खिड़कियाँ।
फर्श :-	भिट्रीफाईड टाइल्स समस्त फर्श क्षेत्र में।
शौचालय :-	मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म एवं ढंठा पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान ISI ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरुम का जमीन इन्टी स्कीट का होगा।
रसोई घर :-	हरा संगमरमर का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन glazed टाइल्स।
बिजली व्यवस्था:-	मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी.वी.सी. conduit wiring मुख्य शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट।
लिफ्ट :-	चार व्यक्तियों का भार वहन करने योग्य लिफ्ट उच्च कोटि का ISI Mark होगा।
बोरिंग :-	समक्ष क्षमतावाली बोरिंग होगी।

उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची- ङ/(E)

अनुसूची-घ के अनुसार

SUDAMI HOMES

कनभिनियन्स डीड

मैं, **राज कुमार सिंह,** पिता का नाम श्री राघवेन्द्र नारायण सिंह, निवासी–ग्राम एवं पोस्ट– ढ़िवड़ा, थाना–फुलवारीशरीफ, जिला– पटना, राज्य–बिहार निदेशक **मेसर्स सुदामी होम्स प्राईवेट लि0,** निबंधन कार्यालय–304, भुवनेश्वर प्लाजा, थाना– कोतवाली, पोस्ट– जी0पी0ओ0, जिला–पटना घोषणा करते हैं कि विक्रेता के पक्ष में अरूणा कुँज प्रोजेक्ट का फ्लैट जो वितरण के बाद मेरे पक्ष में आया उसका बिक्री निष्पादन एवं निबंधन विक्रेता के पक्ष में करेंगे। प्रोजेक्ट के अन्तर्गत जो भी फ्लैट मेरे पक्ष में होगा उस फ्लैट का परम निर्मित क्षेत्रफल तथा संबंधित कॉमन स्पेश तथा पार्किंग का निष्पादन करेंगे तथा ऑकुपेन्सी सर्टिफिकेट भी क्रेता को सुपुर्द कर देंगे।

यदि क्रेता फ्लैट की पूरी कीमत समय पर अदाये नहीं करते हैं या निबंधन शुल्क में कमी रहने पर विक्रेता क्रेता के पक्ष में निबंधन नहीं करेंगे।

फ्लैट की पूरी कीमत तथा निबंधन शुल्क वगैरह प्राप्ती के पश्चात् ही विक्री पत्र का निबंधन एवं निष्पादन करेंगें

SUDAMI HOMES PVT. LTD.

राज कुमार सिंह

DIRECTOR

डेवेलपर अरूणा कुँज प्रोजेक्ट