उपाबंध 'अ'

(नियम 9 देखिए)

विक्रय अनुबंध पत्र

यह विक्रय अनुबंध पत्र दिनांक (दिन) (माह) 2023 (वर्ष) को निष्पादित किया गया।

निम्नलिखित पक्षकारों तथा उनके बीच

मेसर्स रिजेन्सी बिल्डवेल प्रा0 लि0, पटना, जो भारतीय कम्पनीज अधिनियम 2013 ई0 के अन्तर्गत निगमित है, जिसका पंजीयन संख्या–8243,सन् 1997–98 ई0 और पंजीकृत कार्यालय जगदेव पथ, पोस्ट–बिहार भेटनरी कॉलेज, थाना– गर्दनीबाग, हाल थाना–हवार्ड अड्डा, पटना, राज्य–बिहार, पिन कोड–800014,द्वारा निदेशक **श्रीमती सुमित्रा देवी (आधार न0-4695 8027 9081),** पुत्री स्वर्गीय बनेश्वर सिंह, पति **श्री बिन्दा प्रसाद सिंह,** निवासी-- जगदेव पथ, थाना– हवाई अड्डा, पोस्ट– बिहार भेटनरी कॉलेज, जिला–पटना, इसमें इसके पष्चात् संप्रवर्तक के रूप में निर्दिष्ट है। (जो अभिव्यक्ति जबतक सन्दर्भ अथवा भावार्थ के प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत होगा और जिसमें हित उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञात समनुदेषिति सम्मिलित होगा।

CIN NO-U00500BR1997PTC008243

PAN-AACCR8357G. **Mob.No.9835803141**

और

श्री / श्रीमती ....., पिता / पति ....., निवास स्थान–..... ....., राज्य–बिहार, नागरिकता–भारतीय, इसमें इसके पष्चात् आवंटिती के रूप में निर्दिष्ट है। (जो अभिव्यक्ति जबतक सन्दर्भ अथवा भावार्थ के प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत होगा तथा उसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रषासक, उत्तराधिकारी तथा अनुज्ञात समनुदेषिति सम्मिलित होंगे।)

PAN- **Mob.No.**

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

टीपः इस विक्रय अनुवंध के प्रयोजन के लिए जवतक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो–

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

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

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

(घ) 'विनियम' से अभिप्रेत है भू–संपदा (विनियमन तथा विकास) अधिनियम, 2016 के अधीन बनाए गए विनियम;

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

यतः

अ. विदित हो कि इस विलेख के अनुसूची–1 में अंकित भूखण्ड अन्दर प्लौट नं0–699 में रकवा–14 डिसमिल भूखण्ड को जमीन मालकिन श्रीमती शकुन्तला देवी पति श्री ओम प्रकाष सिंह, निवासी ग्राम–महम्मदपुर, थाना–पुनपुन, जिला–पटना एवं श्रीमती शकुन्तला देवी पति श्री सुरेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी ग्राम–पकौली, थाना–पुनपुन, जिला–पटना ने संयुक्त रूप से दिनांक–22.06.1982 ई0 को विक्रय विलेख के द्वारा 1.श्री मुरारी सिंह, 2. श्री राम नारायण सिंह वल्दान स्व0 राम खेलावन सिंह एवं मो0 श्याम कुँअर देवी जौजे स्व0 राम खेलावन सिंह, निवासी ग्राम–पकौली, थाना–फुलवारी, जिला–पटना, वर्तमान निवासी–खाजपुरा, थाना–गर्दनीबाग, जिला–पटना से खरीद की थी। जिसका वसीका नं0–5943, बुक नं0–1, जिल्द नं0–117, पेज नं0–198 से 201 तक, निबंधित जिला निबंधन कार्यालय पटना से

Scanned with CamScanner

जिसका राजस्व थाना नं0–11 (ग्यारह), खाता नं0–80 (अस्सी), कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट नं0–699 (छः सौ निनानवे) का अंश है और खरीदारी बाद श्रीमती शकुन्तला देवी पति श्री ओम प्रकाष सिंह एवं श्रीमती शकुन्तला देवी पति श्री सुरेन्द्र प्रसाद सिंह उक्त खरीदगी सम्पति पर बहिस्से बराबर शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहती चली आयी। समयोपरांत श्रीमती शकुन्तला देवी पति श्री सुरेन्द्र प्रसाद सिंह ने अपने हिस्से खरीदारी मवाजी–07 डिसमिल भूखण्ड को निबंधित विक्रय विलेख के माध्यम से दिनांक–08.03.1994 ई0 को कुल मूल्य वसुल पाकर जमीन मालकिन श्रीमती शकुन्तला देवी पति श्री ओम प्रकाष सिंह के साथ विक्री कर दी। जिसका सिरियल नं0–4132, वसीका नं0–3586, बुक नं0–1, जिल्द नं0–97, पेज नं0–11 से 18 तक निबंधित रजिस्ट्रार ऑफ एष्योरेंस कलकत्ता है और खरीदारी बाद जमीन मालकिन खरीदगी भूखण्ड वसीका नं0–3586, सन्– 1994, निबंधित निबंधन कार्यालय कलकत्ता के निस्वत अंकेन्–28,900/– रूपये का मुद्रांक अन्तर राषि के रूप में दिनांक–14.12.2006 ई0 को जिला निबंधन कार्यालय पटना में जमा कर चुकी है। तत्पष्चात जमीन मालकिन उक्त खरीदगी भूखण्ड के निस्वत अपना नाम अंचल कार्यालय पटना सदर के पंजी–2 में नामांकित करवाकर भू–राजस्व रसीद जमाबंदी नं0–1321 पर कटवाती चली आ रही है। जिसका राजस्व थाना नं0–11 (ग्यारह), तौजी नं0–5173, खाता नं0–80 (अस्सी), कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट नं0–699 (छः सौ निनानवे) का अंश है। इस तरह जमीन मालकिन अनुसूची–1 में वर्णित सम्पत्ति पर स्वामिनी स्वरूप निर्विवाद रूप से शांति पूर्वक दखल कब्जा में रहती चली आ रही है। इस प्रकार जमीन मालकिन/प्रथम पक्ष को मालकिन अनुसूची–1 में वर्णित सम्पत्ति पर पूर्ण हक, स्वामित्व, अधिकार एवं दखल कब्जा प्राप्त है।

आ. यह कि उक्त भूखण्ड स्वामी श्रीमती शकुन्तला देवी ने अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर बहुमंजिला इमारत निर्माण हेतु एक निबंधित विकास एकरारनामा **मेसर्स रिजेन्सी बिल्डवेल प्रा0 लि0,** के पक्ष में निष्पादित किये है जिसका दस्तावेज संख्या– 10947, बुक नं0–1, जिल्द नं0–272, पेज नं0–185 से 199, सीडी–39, टोकन नं0–11546, सिरियल नं0–11241, दिनांक–22.12.2020, निबंधित निबंधन कार्यालय–पटना है, जिसमें भूखण्ड स्वामी का हिस्सा 50 प्रतिषत एवं शेष 50 प्रतिषत हिस्सा विकासकर्त्ता का है और संप्रवर्तक उक्त निबंधित विकास एकरारनामा में वर्णित शर्त एवं स्वीकृत नक्सा के अनुरूप आवासीय/व्यवसायिक बहुमंजिला भवन का निर्माण किये है एवं इस भवन को "**रिजेन्सी पैलेस**" के नाम से जाना जाता है।

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

ई. पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ नगर परिषद दानापुर निजामत ने अनुमोदन **दिनांक 24.03.2023** पंजीकरण संख्या **P/Khajpura/PRN-G+4/608/2022** द्वारा परियोजना का विकास करने के लिए प्रारंभ प्रमाण पत्र प्रदान किया है।

उ. संप्रवर्तक ने पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/ नगर परिषद दानापुर निजामत परियोजना के लिए तथा यथस्थिति अपार्टमेंट, भू–खण्ड या भवन के लिए अंतिम ले आउट योजना स्वीकृत योजना, विषिष्टीकरण तथा अनुमोदन प्राप्त कर लिया है। संप्रवर्तक सहमत है तथा वचन देता है कि अधिनियम की धारा 14 तथा अन्य लागू विधियों के कठोर पालन में के सिवाय इन अनमोदित योजनाओं में कोई परिवर्तन नहीं करेगा।

ऊ. संप्रवर्तक ने महल्ला–तिलक नगर, सर्वे मौजा–सादिकपुर, थाना–रूपसपुर, जिला–पटना का पंजीकरण संख्या **RERA NO.....**, **Date-.....** के अधीन बिहार भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के साथ अधिनियम के अपबंधों के अधीन परियोजना का पंजीकरण किया है एवं बिहार भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा अवधि का विस्तार दिनांक–..... को किया गया है।

Scanned with CamScanner

ए. आवंटिती ने आवेदन क्रमांक **Nil** दिनांक **Nil** द्वारा परियोजना में एक फ्लैट के लिए आवेदन किया है तथा **फ्लैट संख्या–**..... ..... **मंजिल** जिसका **कारपेट एरिया–**..... **वर्गफीट** एवं **परम निर्मित क्षेत्र–**..... **वर्गफीट** है एवं **एक सुरक्षित कार पार्किंग स्थल** तथा कॉमन एरिया अधिनियम की धारा 2 के खण्ड (ण) के अधीन यथापरिभाषित, में अनुपाततः हिस्से सहित **पार्किंग क्रमांक संख्या–**..... आवंटित किया है।

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

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

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

औ. पक्ष इस अनुवंध में समाविष्ट समस्त निर्वंधन तथा षर्तें एवं पूर्वापेक्षाओं का ईमानदारी से एक दूसरे का पुष्टिकरण, अभ्यावेदनों तथा अष्वासनों पर आश्रित रहते हुए पालन करेंगे तथा समस्त विधियां इसमें इसके पष्चात् प्रवृत्त होने वाले निर्वंधनों तथा षर्तों पर इस अनुवंध के निष्पादन हेतु इच्छुक है।

अं इस अनुवंध में वर्णित निर्वंधन तथा षर्तें तथा पक्षों द्वारा उनके बीच पारस्परिक सहमति के अनुसार संप्रवर्तक एतद्द्वारा विक्रय हेतु सहमत हैं तथा आवंटिती एतद् द्वारा फ्लैट तथा पारा–ए में यथा विनिर्दिष्ट गैराज/ अच्छादित पाक्रिंग (यदि लागू हो) को क्रय करने हेतु सहमत है।

अतएव इसमें समाविष्ट पारस्परिक अभ्यावेदनों, समाझौतों, आष्वासनों, वचनों तथा अनुवंधों तथा अन्य मूल्यवान प्रतिफलों के विचारण में पक्ष निम्नानुसार सहमत हैं–

1. निर्वंधन.–
   1. इस अनुवंध में यथा वर्णित निर्वंधन तथा षर्तों के अध्यधीन रहते हुए संप्रवर्तक आवंटिती को विक्रय करने के लिए सहमत है, आवंटिती एतद्द्वारा पैरा ए में यथा विनिर्दिष्ट(फ्लैट)खरीदने के लिए सहमत है।
   2 कारपेट/परम निर्मत एरिया पर आधारित (फ्लैट एवं एक कार पार्किंग) के लिए कुल मूल्य रूपये ...../–(.....**रूपये)** है ।
   (कृपया प्रथक करें और विवरण दें)
   फ्लैट संख्या–..... (.....**BHK)**
   अपार्टमेन्ट–रिजेन्सी पैलेस, प्रकार–आवासीय
   मंजिल– ..... **मंजिल**
   फ्लैट एवं एक कार पार्किंग स्थल का कुल कीमत–...../– (.....
   .....**रूपये)+GST as applicable**

   राषि के हिस्से प्रदान करें जैसे कि अपार्टमेंट की कीमत, अखण्डित वालकनी या वरामदा क्षेत्रफल की लागत, खुली छत क्षेत्रफल की लागत, कॉमन एरिया, अधिमान्य अवस्थिति प्रभार, कर, अनुरक्षण प्रभार, पैरा 11 के अनुसार, यदि लागू हो, की आनुपातिक लागत।

स्पष्टीकरण :

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

Scanned with CamScanner

(दो) उपरोक्त कुल कीमत में आवंटियों को अपार्टमेंट/भूखंड का आधिपत्य देने की दिनांक तक का कर सम्मिलित है (जिसमें सम्प्रवर्तक द्वारा वेट कर, सेवा कर और उप कर या किसी प्रकार का कर जिसे सम्प्रवर्तक द्वारा प्रोजेक्ट के सन्निर्माण के संबंध में उद्ग्रहणीय हो सकेगा ।

परंतु करों में परिवर्तन/उपांतरण की दषा में, सम्प्रवर्तक को आबंटिती द्वारा देय पश्चातवर्ती रकमऐसे परिवर्तन/उपांतरणके आधार पर बढ़ाई/कम की जा सकेगी ।

परंतु यह और भी कि प्राधिकरण के साथ पंजीयन के अनुसार प्रोजेक्ट की पूर्णता की दिनांक के अवसान होने के पष्चात करों में यदि कोई वृद्धि होती है जिसमें अधिनियम के अनुसार प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रोजेक्ट को पंजीयन का विस्तार सम्मिलित होगा तो उसे आवंटिती पर प्रभार्य नहीं किया जाएगा ।

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

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

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

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

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

1.5 सम्प्रवर्तक अपने विवेकाधिकार से, आबंटिती द्वारा देय किष्तों के षीघ्र भुगतान पर ..... प्रतिषत प्रतिवर्ष की दर से ऐसे षीघ्र भुगतान पर उस अवधि के लिए रिबेट देगा जिसके

Scanned with CamScanner

द्वारा क्रमषः किष्त समय से पहले दी गई है । रिबेट और रिबेट की ऐसी दर को यदि सम्प्रवर्तक द्वारा आबंटिती को एक बार प्रदान कर दिया गया है तो अनुज्ञात करने के उपबंध किसी पुनर्विलोकन/प्रत्याहरण के अध्यधीन नहीं होंगे ।

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

1.7 (किसी अपार्टमेंट के मामले में प्रयोज्य) सम्प्रवर्तक उस अंतिम कारपेट क्षेत्र जो भवन के सन्निर्माण के पश्चात् पूर्ण है, आबंटी को आबंटित किया गया है और कारपेट क्षेत्र में किसी परिवर्तन, यदि कोई हो, को देते हुए, सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदान किए गए अधिभोग प्रमाण पत्र की पुष्टि करेगा कारपेट क्षेत्र की कुल कीमत सम्प्रवर्तक द्वारा पुष्टि पर पुनः संगणित की जाएगी। यदि कारपेट क्षेत्र में कमी है तब सम्प्रवर्तक नियमों विहित दर पर वार्षिक ब्याज के साथ 45 दिनों के भीतर आबंटिती द्वारा संदत्त आधिक्य धन वापस करेगा। यदि कारपेट क्षेत्र में वृद्धि होती है जो कि आबंटिती को आबंटित अपार्टमेंट के कारपेट क्षेत्र से 3 प्रतिषत अनधिक है तो सम्प्रवर्तक अनुसूची ग में यथा उपबंधित भुगतान योजना के अगले माइल स्टोन के अनुसार आबंटिती से मांग कर सकेगा। ये समस्त धनीय समायोजन इस अनुबंध के पैरा 1.2 में यथा सहमत उसी दर प्रति वर्ग फिट से किया जाएगा।

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

(एक) आबंटिती के पास अपार्टमेंट/भू–खंड का अनन्यतः स्वामित्व होगा,

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

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

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

1.9 यह स्पष्ट कर दिया जाता है कि सम्प्रवर्तक और आबंटिती सहमत हैं कि गैरेज/कवर्ड पार्किंग के साथ अपार्टमेंट/भूखंड को समस्त प्रयोजनो के लिए एकल अविभाज्य इकाई

Scanned with CamScanner

समझा जाएगा । यह सहमति है कि यह प्रोजेक्ट स्वतंत्र और स्वयं में अंतर्विष्ट प्रोजेक्ट है जो उक्त भूमि को आच्छादित कर रहा है तथा किसी अन्य प्रोजेक्ट या जोन का भार नहीं है तथा आबंटिती के प्रलाभ के लिये अधोसंरचना के एकीकरण के प्रयोजन के सिवाय किसी अन्य प्रोजेक्ट में उसकी परिसीमा के साथ उसका भाग नहीं होगा या जुड़ा हुआ नहीं रहेगा या संयुक्त नहीं रहेगा । यह स्पष्ट कर दिया जाता है कि प्रोजेक्ट की सुविधाएं और प्रसुविधाएं प्रोजेक्ट के आबंटियों के उपयोग और उपभोग के लिए ही रहेगी ।

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

1.11 आबंटिती ने अंकेन्–...../–(.....) रूपये की राषि आवेदन के समय अपार्टमेंट/भूखंड के कुल मूल्य के मद्दे भागतः भुगतान बुकिंग राषि के रूप में जमा कर दिया है जिसकी पावती एतद द्वारा सम्प्रवर्तक अभिस्वीकृत करता है और आबंटिती एतद द्वारा अनुसूची–ग में भुगतान योजना में विहित रीति में समय सीमा के भीतर अपार्टमेंट/भूखंड का षेष मूल्य प्रदान करने के लिये सहमत हे ।

परंतु यदि आबंटिती किसी ऐसी रकम के मद्दे जो कि देय है, भुगतान में विलंब करता है तो वह नियमों में विहित दर पर ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा ।

2. **भुगतान का तरीका :**

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

3. प्रेषण से संबंधित विधियों का अनुपालन :–

3.1 आबंटिती यदि भारत के बाहर निवास करता है तो वह विदेषी विनिमय प्रबंधन अधिनियम, 1999, भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 और उनके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधें के अधीन या उलनके अधीन बनाए गए किसी कानूनी संषोधनों, उपांतरणों और अन्य प्रयोज्य विधियों जिनमें भारत में भुगबतान का प्रेषण, अचल सम्पत्ति के अर्जन/विक्रय/अतरण सम्मिलित है, में यथाअधिकथित आवष्यक औपचारिकताओं का पालन करने के लिए स्वयं उत्तरदायी होगा और सम्प्रवर्तक को ऐसी अनुमति या अनुमोदन उपलब्ध कराएगा जिससे सम्प्रवर्तक इस अनुबंध के अधीन अपनी बाध्यताओं को पूरा करने में सफल हो। कोई प्रतिदाय, प्रतिभूति का अंतरण यदि अनुबंध के अर्थ में या विदेषी विनिमय प्रबंधन अधिनियम, 1999 या उसकी संविधि अधिनियमितियों या संषोधन और भारतीय रिजर्व बैंक या किसी प्रयोज्य विधि के नियम या विनियम में उपबंधित है तो उसे किया किया

Scanned with CamScanner

जाएगा । आबंटिती इस बात को समझता है और सहमत है कि भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी किए गए दिषा निर्देषों का पालन करने मे असफल रहने की दषा में वह विदेषी विनिमय प्रबंधन अधिनियम, 1999 या समय समय पर संषोधित किसी अन्य प्रयोज्य विधि के अधीन किसी कार्यवाई के लिये दायी होगा ।

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

4. **भुगतान का समायोजन/विनियोजन :**
आबटिती उसके नाम के अपार्टमेंट/भूखंड के विरूद्ध विधिपूर्ण षोध्यों के विरूद्ध षोध्य के अधीन उसके द्वारा किए गए समस्त भुगतानाअें को समायोजित विनियोजित करने के लिए सम्प्रवर्तक को प्राधिकृत करता है और आबंटिती किसी अन्य रीति में उसके भुगतान को सम्प्रवर्तक से आपत्ति/मांग निर्देष न देने का वचन देता है।

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

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

7. **अपार्टमेंट/भूखंड का आधिपत्य:**

7.1 उक्त अपार्टमेंट/भूखंड के आधिपत्य के लिये अनुसूची :–
सम्प्रवर्तक इस बात से सहमत है और समझता है कि आबंटियों को अपार्टमेंट/भूखंड और आबंटियों की संस्था या सक्षम प्राधिकारी को आधिपत्य का समय पर प्रदान किया जाना अनुबंध का सार ही सम्प्रवर्तक विष्वास दिलाता है कि वह उक्त प्रोजेक्ट की समस्त

Scanned with CamScanner

विनिर्दिष्टयों, प्रसुविधाओं और सुविधाओं के साथ तैयार और पूर्ण संयुक्त क्षेत्र के साथ अपार्टमेंट/भूखंड के आधिपत्य के परिदान के समय में विस्तार प्राप्त करने का हकदार होगा।

परंतु ऐसी अपरिहार्य कारणों की षर्तें ऐसी प्रकृति की नहीं है जिससे संविदा क्रियान्वित करना असंभव हो। आबंटिती सहमत और पुष्टि करता है कि यदि अपरिहार्य कारणों की स्थिति के कारण प्रोजेक्ट को क्रियान्वित करना सम्प्रवर्तक के लिए असंभव हो गया है तब उसका आबंटन समाप्त माना जाएगा और सम्प्रवर्तक आबंटिती को उस दिनांक से 60 दिन के भीतर सम्प्रवर्तक द्वारा प्राप्त संपूर्ण राषिसम्प्रवर्तक को प्रतिदाय करेगा। सम्प्रवर्तक, आबंटिती को ऐसी समाप्ति के 30 दिन पूर्व ऐसी समाप्ति के बारे में आबंटिती को सूचित करेगा। आबंटिती द्वारा संदत्त धन को प्रतिदाय के पश्चात आबंटिती सहमत है कि उस सम्प्रवर्तक के विरूद्ध कोई दावा या अधिकार नहीं होगा और सम्प्रवर्तक को इस अधिनियम के अधीन उसकी बाध्यताओं और दायित्वों से उन्मुक्त किया जाएगा।

7.2 आधिपत्य लेने की प्रक्रिया :

सक्षम प्राधिकारी से अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने पर सम्प्रवर्तक अपार्टमेंट/भूखंड का कब्जा लिखित में अधिभोग प्रमाण पत्र के जारी होने की दिनांक से 2 माह के भीतर आबंटिती को इस अनुबंध की षर्तों के अनुसार लेने के लिए प्रस्तावित करेगा ।

परंतु स्थानीय विधि के अभाव में आबंटिती के पक्ष में हस्तांतरण विलेख, अधिभोग प्रमाण पत्र के जारी होने की दिनांक से 3 माह के भीतर सम्प्रवर्तक द्वारा निष्पादित किया जाएगा। सम्प्रवर्तक उसकी ओर से किसी भी उपबंधों, औपचारिकताओं, दस्तावेजीकरण की पूर्ति करने में असफल रहने की दषा में आबंटिती को क्षतिपूर्ति हेतु सहमत होकर वचन देता है । आबंटिती आधिपत्य लेने के पश्चात यथास्थिति सम्प्रवर्तक/आबंटियों की एसोसिएषन द्वारा यथाअवधारित संधारण प्रभार का भुगतान करने के लिये सहमत है । सम्प्रवर्तक यथास्थिति अपार्टमेंट/भूखंड का अधिभोग प्रमाण पत्र आबंटिती को उसके हस्तांतरण के समय सौंपेगा ।

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

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

7.4 आबंटी द्वारा आधिपत्य :

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

7.5 आबंटिती द्वारा रद्दकरण :

Scanned with CamScanner

आबंटी को अधिनियम में यथा उपबंधित प्रोजेक्ट में उसके आबंटन को रद्द/प्रत्याहरण का अधिकार होगा ।

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

7.6 **क्षतिपूर्ति:**

सम्प्रवर्तक, उस भूमि के जिस पर प्रोजेक्ट विकसित किया जा रहा है या विकसित किया जा चुका है, त्रुटिपूर्ण हक के कारण आबंटिती को कारित किसी हानि की आबंटी अधिनियम के अधीन यथा उपबंधित रीति में क्षतिपूर्ति करेगा और इस उपबंध के अधीन ब्याज और प्रतिकर तत्समय प्रवृत्त किसीविधि के अधीन उपबंधित परिसीमाओं द्वारा प्रतिबंधित नहीं होगा। किसी अपरिहार्य घटना के घटित होने के सिवाय, यदि सम्प्रवर्तक (एक) पैरा 7.1 में विनिर्दिष्ट दिनांक तक इस अनुबंध की षर्तों के अनुसार सम्यक रूप से पूर्ण या (दो) अधिनियम के अधीन पंजीयन के निलंबन या विखंडन के कारण या किसी अन्य कारण से विकासकर्ता के रूप में उसका व्यवस्थापन अनिरंतरता के कारण अपार्टमेंट/भूखंड का आधिपत्य देने में असफल रहता है तो सम्प्रवर्तक, आबंटी की मांग पर दायी होगा यदि आबंटी प्रोजेक्ट से प्रतिसंहारित होना चाहता है।

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

8. **सम्प्रवर्तक का व्यपदेषन और वारंटी :**

सम्प्रवर्तक एतद्द्वारा आबंटी को निम्नानुसार व्यपदेषन और वारंटी देता है :

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

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

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

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

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

Scanned with CamScanner

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

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

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

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

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

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

(बारह) उक्त भूमि और/या प्रोजेक्ट के संबंध में सम्प्रवर्तक द्वारा षासन या कोई अन्य स्थानीय निकाय या कोई विधायी अधिनियमिति, षासकीय अध्यादेष, आदेष, अधिसूचना, (उक्त सम्पत्ति के अर्जन या पुनःअर्जन के लिये कोई नोटिस सम्मिलित है) नोटिस प्राप्त नहीं हुआ है और न ही सम्प्रवर्तक द्वारा नोटिस दिया गया है ।

9.त्रुटि की घटना और परिणाम :

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

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

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

Scanned with CamScanner

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

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

(दो) आंवटिती के पास अनुबंध को समाप्त करने का विकल्प होगा जिसमें सम्प्रवर्तक समाप्ती के नोटिस की प्राप्ति के 45 दिवस के भीतर नियमों में विहित की गई दरो पर ब्याज के साथ अपार्टमेन्ट के क्रय के मद्दे किसी शीर्ष के अधीन आंवटिती द्वारा संदत्त सम्पूर्ण धन को प्रतिसंदाय करने का दायी होगा।

परन्तु जहां कोई आंवटिती प्रोजेक्ट से अलग होने या अनुबंध को समाप्त करने का आशय नहीं रखता है, वहां उसे अपार्टमेंट/भूखंड का आधिपत्य देने तक विलम्ब के प्रत्येक माह के लिये नियमों में विहित दर पर ब्याज सम्प्रवर्तक द्वारा दिया जाएगा।

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

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

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

10. **उक्त अपार्टमेंट का हस्तांतरण पत्र :**

सम्प्रवर्तक, अनुबंध के अधीन पैरा 1.2 के अनुसार अपार्टमेंट/भूखंड के कुल मूल्य को आबंटी से प्राप्त होने पर एक हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा और आबंटी को यथास्थिति अधिभोग प्रमाण पत्र और पूर्णता प्रमाण पत्र जारी होने की दिनांक से 3 माह के भीतर सम्मिलित क्षेत्र में आनुपातिक अविभाज्य अंश के साथ अपार्टमेंट/प्लाट का हक देगा।

परंतु स्थानीय विधि के अभाव में आबंटी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख सम्प्रवर्तक द्वारा आधिपत्य प्रमाण पत्र जारी होने की दिनांक से 3 माह के भीतर आबंटी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया जाएगा। यद्यपि, यदि आबंटी, नोटिस में उल्लिखित अवधि के भीतर स्टाम्प शुल्क या पंजीयन प्रभार जमा करने में असफल रहता है तो सम्प्रवर्तक उसके पक्ष में हस्तांतरण विलेख का पंजीयन आबंटी द्वारा सम्प्रवर्तक को स्टाम्प शुल्क और पंजीयन प्रभार के भुगतान तक रोक सकेगा।

11. **उक्त भवन/अपार्टमेंट/प्रोजेक्ट का संधारण :** सम्प्रवर्तक, पोजेक्ट के पूर्ण होने के प्रमाण पत्र के जारी होने पर आबंटियों की एसोसिएशन द्वारा प्रोजेक्ट के संधारण को हाथ में लेने

Scanned with CamScanner

तक प्रोजेक्ट में आवश्यक सेवाओं को प्रदान करने और संधारित करने के लिये उत्तरदायित्वाधीन रहेगा। ऐसे संधारण का मूल्य अपार्टमेंट/भूखंड के कुल मूल्य में सम्मिलित किया गया है।

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

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

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

15. **अपार्टमेंट के संबंध में सामान्य अनुपालन :**

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

15.2 आबंटी यह भी वचन देता है तथा सुनिश्चित करता है तथा साथ में प्रत्याभूति देता है कि वह भवन या प्रोजेक्ट के बाहरी भाग या भवन के सम्मिलित क्षेत्र के अग्रभाग/मुखड़े पर कोई साईन बोर्ड, नाम पटिटका,के नियोन लाइट, विज्ञापन सामग्री आदि नहीं लगाएगा। आवंटी, बाहरी दीवालों के रंग या खिड़कियों के बाहय भाग के रंग में परिवर्तन नहीं करेगा

Scanned with CamScanner

और बाह्य नक्शे या डिजाइन में कोई परिवर्तन नहीं करेगा। इसके अतिरिक्त, आवंटी, अपार्टमेंट/भूखण्ड में कोई खतरनाक या ज्वलनशील सामग्री का संग्रहण नहीं करेगा या भवन के सम्मिलित रास्ते या सीढ़ियों में कोई भारी सामग्री नहीं रखेगा। आवंटिती किसी दीवार को हटाएगा नहीं जिसमें अपार्टमेंट की भार सहने वाली दीवार सम्मिलित है।

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

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

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

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

19. **अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम (संबंधित राज्य के)** : सम्प्रवर्तक ने आबंटी को आश्वस्त किया है कि प्रोजेक्ट संपूर्ण रूप में बिहार राज्य अपार्टमेन्ट एक्ट–2006 के उपबंधों के अनुसार है। सम्प्रवर्तक उक्त प्रोजेक्ट में यथा प्रयोज्य विभिन्न नियमों/विनियमों का अनुपालन दर्शा रहा है।

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

Scanned with CamScanner

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

22. **संषोधन का अधिकार**:– इस अनुबंध को केवल पक्षकारों की लिखित सहमति से संषोधित किया जा सकेगा।

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

24. **अधित्यजन, प्रवर्तन की सीमा नहीं हैं** :–

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

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

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

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

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

28. **निष्पादन का स्थान** :

Scanned with CamScanner

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

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

<u>आबंटी का नाम एवं पता–</u>

<u>सम्प्रवर्तक का नाम –</u>

मेसर्स रिजेन्सी बिल्डवेल प्रा0 लि0, पटना, जो भारतीय कम्पनीज अधिनियम 1956 ई0 के अन्तर्गत निगमित है, जिसका पंजीयन संख्या–8243, सन् 1997–98 ई0 और पंजीकृत कार्यालय जगदेव पथ, पोस्ट–बिहार भेटनरी कॉलेज, थाना– गर्दनीबाग, हाल थाना– हवार्ड अड्डा, पटना, पिन कोड– 800014, द्वारा निदेशक **श्रीमती सुमित्रा देवी,** पुत्री स्वर्गीय बनेशर सिंह, पति **श्री बिन्दा प्रसाद सिंह,** निवासी– जगदेव पथ, थाना– हवाई अड्डा, पोस्ट– बिहार भेटनरी कॉलेज, जिला–पटना

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

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

31 <u>व्यावृत्ति</u> : ऐसे अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के लिए विक्रय का ऐसे अनुबंध के निष्पादन और पंजीयन के पूर्व यथास्थिति, अपार्टमेंट भूखंड या भवन के संबंध में आबंटी द्वारा हस्ताक्षरित कोई आवेदन पत्र, आबंटन पत्र, अनुबंध या कोई अन्य दस्तावेज अधिनियम के अधीन या उसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन आबंटी के अधिकार और हितों को सीमित करने वाले नहीं समझ जाएंगे ।

Scanned with CamScanner

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

33 **<u>विवाद हल करना</u>** : इस अनुबंध की षर्तों और निर्बन्धनों से उदभूत होने वाले या उसको छूने वाले या उससे संबंधित समस्त या किसी विवादों जिसमें उससे संबंधित षर्तों के निर्वचन और विधिमान्यता और पक्षकारों के अपने अपने अधिकार और निर्वचन सम्मिलित हैं, को पारस्परिक विचार विमर्ष से हल किया जाएगा और इसमें असफल रहने पर, अधिनियम द्वारा नियुक्त न्याय निर्णयन अधिकारी द्वारा इसका निपटारा किया जाएगा।
(कृपया पक्षकारों के बीच संविदात्मक समझ के अनुसार किसी अन्य षर्त और निर्बन्धन को अंतःस्थापित करें, यद्यपि, यह सुनिष्चित करें कि ऐसी अन्य षर्तें और निर्बन्धन, उपरोक्त उल्लिखित या अधिनियम और उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों से अल्पीकृत या असंगत न हों ।)

अनूसूची –क

<u>भूसम्पत्ति का विवरण जिसपर रिजेन्सी पैलेस निर्माणधीन हैः–</u>

कुल क्षेत्रफल–14 डिसमिल (चौदह डिसमिल), समतुल्य–6098.40 वर्गफीट, परती आवासीय भूखण्ड, अवस्थित महल्ला–मौर्य पथ, सर्वे मौजा–खाजपुरा, परगना एवं सर्वे थाना–फुलवारी शरीफ,वर्तमान थाना–राजीव नगर,जिला–पटना, अवर निबंधन कार्यालय एवं जिला निबंधन कार्यालय–पटना, जिसका राजस्व थाना नं0–11 (ग्यारह), तौजी नं0–5173, खाता नं0–80 (अस्सी), कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट नं0–699 (छः सौ निनानवे) का अंश है एवं वर्णित भूखण्ड का बार्षिक लगान 5/–रूपये अलावे शेष बजमिंदारी बिहार सरकार द्वारा अंचल कार्यालय पटना सदर को जमाबंदी नं0–1321 पर देय है। सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत हैः–

<u>चौहद्दी</u>

उत्तर :– सहायक सड़क
दक्षिण :– पार्ट प्लौट नं0–699
पूरब :– राम परीक्षण सिंह वगैरह
पष्चिम :– पार्ट प्लौट नं0–699 राम लगन सिंह

अनुसूची–ख

<u>बिक्रय एकरारनामा में वर्णित फ्लैट का विवरण</u>

<u>जो बिक्रय हुआ है।</u>

फ्लैट संख्या–....., ... मंजिल, जिसका कार्पेट **क्षेत्रफल–..... वर्गफीट एवं परम निर्मित क्षेत्र–..... वर्गफीट** एवं सतही तल पर एक खुला कार पार्किंग स्पेस जो **"रिजेन्सी पैलेस"** में निर्माणाधीन हैं जो महल्ला–मौर्य पथ, सर्वे मौजा–खाजपुरा, परगना एवं सर्वे थाना–फुलवारी शरीफ,वर्तमान थाना–राजीव नगर,जिला–पटना, अवर निबंधन कार्यालय एवं जिला निबंधन कार्यालय–पटना, जिसका राजस्व थाना नं0–11 (ग्यारह), तौजी नं0–5173, खाता नं0–80 (अस्सी), कैडेस्ट्रल सर्वे प्लौट नं0–699 (छः सौ निनानवे) का अंश है एवं वर्णित भूखण्ड का बार्षिक लगान 5/–रूपये अलावे शेष बजमिंदारी बिहार सरकार द्वारा अंचल कार्यालय पटना सदर को जमाबंदी

Scanned with CamScanner

नं0–1321 पर देय है। सम्पत्ति पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकार (विघटित)/पटना नगर निगम क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत है। जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:–

चौहद्दी

उत्तर –
दक्षिण –
पुरब –
पश्चिम –

अनुसूची–ग

Payment Plan –

1. On Booking -	10%
2. On Start of Foundation -	15 %
3. On Start of Ground Floor-	15 %
4. On Start of 1st. floor Roof	15 %
5. On Start of 2nd floor Roof -	10 %
6. On Start of 3rd floor Roof -	10 %
7. On Start of Brick work of Respective Flat	10%
8. On Start of Flooring of Respective Flat	10%
9. On possession	5%

Total period fixed between the parties for the terms and condition of RERA and handing over the flat before .....

अनुसूची–घ

(Specifications, Amenities, Facilities, which are part of Apartment)

1. ढांचा	– पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा
2. सिविल वर्क	– पी.आर.डी.ए. (विघटित)/पटना नगर निगम द्वारा स्वीकृत प्रथम कोटि का सिमेन्ट, बालू एवं मसाला।
3. दरवाजे	– दरवाजे पर लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड (आई.एस.आई. मार्क) का होगा और उस पर दो तह सिन्थेटिक इनैमेल पेंट होगा। पेन्ट की गुणवत्ता साधारण से नीचे का नहीं होगा।
4. खिड़कियॉं	– लकड़ी/अलम्यूनियम के फ्रेम में पूर्णतः ग्लेज्ड खिड़कियॉं
5. फर्ष	– भेक्ट्रीफाईड टाईल्स फ्लैट के अन्दर समस्त फर्ष क्षेत्र में।
6. शौचालय	– सभी शौचालय में गर्म पानी का नल अच्छा, ग्लेज्ड टाईल्स 7 फीट की उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान आई.एस.आई. ब्राण्ड का उपयोग होगा। किचेन एवं बाथरूम का जमीन भेक्ट्रीफाईड टाईल्स का होगा।
7. रसोई घर	– काला ग्रेनाईट या ग्रीन मार्वल का कार्यकारी प्लेटफार्म तथा स्टेनलेस स्टील का सिंक, कार्यकारी प्लेटफार्म से 24 इंच उँचा रंगीन ग्लेज्ड टाईल्स
8. बिजली व्यवस्था	– मानक बिजली सामग्री के साथ कन्सील्ड यपी0वी0 सी0 कन्ड्यूट वाईरिंग मुख्य शयन कक्ष में ए0 सी0 प्वाईट। स्वीच तथा वायर आई.एस.आई.मार्क का होगा।
9. लिफ्ट	– छः व्यक्ति भार वाले आई0एस0आई0मार्क का होगा

Scanned with CamScanner

10.इंटर कॉम एवं टेलीफोन – प्रत्येक फ्लैट के ड्राइंग रूम में एक प्वाईन्ट
11.परिसज्जन – सभी भीतरी दिवाल तथा छत प्लास्टर ऑफ पेरिस की होगी।

उपर्युक्त स्पेसिफिकेषन में प्रमोटर्स /आर्किटेक्ट द्वारा निर्मित कुछ फेर बदल संभव है। जमीन मालकिन गबुणवत, मात्रा कम्पनी का निर्णय करेंगे।

अनुसूची–ड.

(Specifications, Amenities, Facilities, which are part of The Project)

Each Block one Lift (Four/Six Passengers)
24 Hour Water Supply
Generator Facility (300 Watts) only for Flat
Adequate Ventilation
Exclusive entrance gate & designer compound wall for the entire project
Internal parking with concretate and outer parking and pathway with paver blocks
Round the clock security with manned security cabin and inter com facility
Elegant entrance lobby with name board
Provision for cable TV and Telephone point
Intercom facility to individual flat for personalized security
Loan can be arranged as per eligibility

गवाहगणः–

1. विक्रेता/विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

2. क्रेता का हस्ताक्षर

Scanned with CamScanner