

उपाबंध
[नियम 8 देखें]
बिक्रय के लिए करार

यह विक्रय करार (करार) को इस 2023 को निष्पादित किया।
''माँतारा होम्स एण्ड डेभलपर्स प्राईवेट लिमिटेड'', जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित है, जिसका CIN-U45200BR2013PTC020201 दिनांक 02.05.2013 जिसका पंजीयन कार्यालय- राजीव नगर, रोड नं०- 1, अजन्ता कॉरपोरेटिव, सेक्टर-2, केशरी नगर, पटना-800024, बिहार, इंडिया द्वारा निदेशक (1) **श्रीमती गुड्डी कुमारी** पति का नाम श्री अवधेश कुमार सिंह, (2) **श्रीमती प्रिया** पति का नाम श्री सुरज कुमार सिंह, (3) **श्री अनुपम** पिता का नाम नागेन्द्र प्रसाद सिंह, निवासी- राजीव नगर, रोड नं०- 1, अजन्ता कॉरपोरेटिव, सेक्टर-2, केशरी नगर, थाना- राजीव नगर, जिला-पटना, राज्य- बिहार, पिन- 800024, बिहार, नागरिकता- भारतीय, इसके बाद **‘संसप्रवर्तक’** के रूप में संदर्भित [जो अभिव्यक्ति संदर्भ अथवा) इसके अर्थ के जब तक असंगत न हो का अर्थ वही माना जाए और इसमें उक्त फर्म के तत्समय भागीदारों अथवा भागीदार, उत्तरजीव अथवा उनके उत्तराधिकारी, अंतिम उत्तरजीवी भागीदार के निष्पादक और प्रशासन और इसके/उनके समनुदेशित शामिल होंगे]

PAN-AAICM5691E

AADHAR No. 7069 0536 5624 Mobile No. 8877278896

(2)

और

श्री.....पिता का नाम
निवासी-

.....
....., राज्य- बिहार, नागरिकता-भारतीय इसके तत्पश्चात् 'आवंटिती' 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 समनुदेशिनी शामिल होंगे]

PAN-

AADHAR No.

Mobile No.

यहाँ संसंप्रवर्तक 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 अपेक्षित
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
अधीन बनाए गए बिहार भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम 2017 अभिप्रेत
है;

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

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

जहाँ-

क. संसंप्रवर्तक मौजा-दुबल, थाना- मगध मेडिकल कॉलेज, जिला-गया
के थाना नं.- 328, खाता नं. 06, सर्वे प्लॉट नं. 418 में एराजी डेढ़
बिगाहा के समतुल्य है, जिसका वार्षिक लगान बिहार सरकार के अंचल
कार्यालय दानापुर में जमाबंदी संख्या- पर लगान भुगतान किया जाता है।
जिसका कुल क्षेत्रफल 1 एकड़ 11.57 डिसमिल है।

ख. उक्त भूमि भवन के उद्देश्य आवासीय के भवन के उद्देश्य हेतु निश्चित
है, में बहुमंजिलें अपार्टमेंट भवन और उक्त परियोजना
"गोकुल धाम फेज-1" (GOKUL DHAM PHASE-I) के नाम से
जानी जाएगी।

सन्दर्भ

यह कि लेख्य सम्पति कंडिका-5 में वर्णित है जिसे विक्रय हेतु इस विलेख का निष्पादन करते हैं। लेख्य सम्पति में वर्णित जमीन में एराजी- डेढ़ बिगहा जमीन **श्री जगरनाथ सिंह** पिता का नाम स्व० तेजन सिंह, निवासी ग्राम-दुबल, पोस्ट- चंद चौर, थाना- मगध मेडिकल कॉलेज, जिला- गया, राज्य-बिहार की मौरूषी सम्पति जिसपर वे स्वामी के रूप में निर्विवाद रूप से दखल कब्जे में रहते हुए दिनांक **26.03.2022** को विकासक **मेसर्स माँतारा होम्स एण्ड डेभलपर्स प्राइवेट लिमिटेड**, जो भारतीय कम्पनी अधिनियम 1956 के अन्तर्गत निबंधित है, जिसका CIN-U45200BR2013PTC020201 दिनांक 02.05.2013 जिसका पंजीयन कार्यालय- सोना इन्कलेव, पोस्ट ऑफिस रोड, पुनाईचक, पटना-800023, बिहार, इंडिया द्वारा निदेशक **श्री सूरज कुमार सिंह** पिता का नाम श्री अवधेश कुमार सिंह, निवासी- राजीव नगर, सेक्टर-2, केशरीनगर, थाना- राजीव नगर, पटना-800024 नागरिकता- भारतीय, नागरिकता- भारतीय के साथ निबंधित विकास एकरारनामा किया जिसका जिला निबंधन कार्यालय गया में पुस्त संख्या-1, जिल्द संख्या- 99, सी.डी.-15/2022, पृष्ठ संख्या- 431 से 448 तक पर अंकित कुल 18 पृष्ठों में संधारित कर वसीका संख्या- 656/2022 द्वारा हुआ है। तदनुसार अनुसूची-1 में वर्णित भू-सम्पति को प्राप्त कर पटना क्षेत्रिय विकास प्रधिकार/दानापुर नगर परिषद से नक्शा स्वीकृत कराकर बहुमंजिला भवन का निर्माण करेंगे जिसका प्लान केस नं.- 17/22-23 है। **बंगलो** का नाम **“गोकुल धाम फेज-1”** है जो आवासीय रूप से कई **बंगलो** एवं कार पार्किंग स्पेशों के साथ सभी तरह की सुविधाओं इत्यादि से युक्त है।

ग. संसंप्रवर्तक 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, **गया नगर परिषद** से नक्शा स्वीकृत कराकर बहुमंजिला भवन का निर्माण किया है जिसका प्लान केस नक्शा नं.-.....दिनांक के अनुमोदन के तहत परियोजना के विकास के लिए प्रारंभ प्रमाण-पत्र प्रदान किया है

ङ संसंप्रवर्तक ने परियोजना का अंतिम लेआउट प्लान, स्वीकृत योजना, विनिर्देशन एवं अनुमोदन प्राप्त किया है और अपार्टमेन्ट/प्लॉट **Certified Architect**, गया नगर परिषद 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।

(4)

च. संसंप्रवर्तक ने बिहार रीयल स्टेट नियामक प्राधिकरण के साथ अधिनियम के उपबंधों के तहत परियोजना का रजिस्ट्रीकरण किया है, जिसका पंजीयन संख्या-BRERA----- DATED है एवं GST NO. 10AAICM5691E2ZL

छ: आवंटिती ने आवेदन तहत परियोजना में अपार्टमेन्ट संख्या- जिसका कुल कार्पेट क्षेत्रफल- वर्गफीट, बालकोनी एरिया- वर्गफीट, परम निर्मित क्षेत्र, ...वर्गफीट के लिए आवेदन किया है और पार्किंग सं. पार्किंग का स्थान डालें के साथ टावर/ब्लॉक/बिल्डिंग **“गोकुल धाम फेज-1” (GOKUL DHAM PHASE-I)** 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- तल्ला आवंटित किया गया है, जो **“गोकुल धाम फेज-1” (GOKUL DHAM PHASE-I)** में अवस्थित 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”) इसके पश्चात् इसे अपार्टमेन्ट के रूप में उल्लिखित किया जाएगा जो विशेषतौर पर अनुसूची ए में उल्लिखित है।

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

झ. (कृपया कोई अतिरिक्त प्रकटीकरण/ब्यौरा डालें)

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

ट. पक्षकार एक दूसरे से पूरी तरह विश्वास करके निबंधनों, शर्तों 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 शर्तों पर करार करने के इच्छुक है।

ठ. पक्षकारों द्वारा और इनके बीच इस करार में निहित निबंधनों और शर्तों तथा परस्पर रूप से सहमति के अनुसार संसंप्रवर्तक विक्रय के लिए और आवंटित (अपार्टमेन्ट/प्लॉट खरीदने और पैरा छ में यथा निर्दिष्ट गैराज/बंद पार्किंग (यदि

लागू है) के लिए सहमत है।

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 शर्तों के अध्यक्षीन संसंप्रवर्तक पैरा छ में यथानिर्दिष्ट (अपार्टमेंट/प्लॉट) विक्रय करने और आबंटिती क्रय करने के लिए सहमत है।

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

कुल लागत-/- (.....) रूपये मात्र।

रकमों का विवरण प्रदान करें जैसे अपार्टमेंट 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 संसंप्रवर्तक 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 संसंप्रवर्तक द्वारा संदत्त किए गये अथवा संदेय कर शामिल है जिसे संप्रवर्तक द्वारा संदेय परियोजना के निर्माण के क्रम में चाहे किसी भी नाम से वसूला जा सकता है) शामिल है।

परन्तु यह कि यदि करें में कोई परिवर्तन/संशोधन है, संप्रवर्तक को आबंटिती द्वारा भुगतान योग्य पश्चातवर्ती धनराशि को ऐसे परिवर्तन/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 करें 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) संसंप्रवर्तक उपरोक्त (i) के उल्लेख अनुसार संदेय आबंटिती को लिखित में कालावधि रूप से सूचित होगा तथा आबंटिती के समय के साथ तथा उसमें विनिर्दिष्ट रीति से संसंप्रवर्तक द्वारा मांगी गई राशि का भुगतान करेगा। इसके अलावा, संसंप्रवर्तक आबंटिती को तारीख के साथ अधिनियमों/ नियमों/ अधिसूचनाओं के साथ-साथ भुगतान किए गए अथवा मांगे गए करें का ब्यौरा प्रदान करेगा जिसमें ऐसे करें/शुल्कों इत्यादि को लगाया गया है अथवा प्रभावी

हुए है।

(iv) अपार्टमेंट/भूखण्ड के कुल मूल्य में पैरा (11) इत्यादि के अनुसार भूमि के मूल्य की वसूली (अपार्टमेंट ही नहीं बल्कि) साझा क्षेत्रों का भी निर्माण आंतरिक विकास प्रभार करें विकास प्रभार विद्युत वायरिंग प्रदान करने के लागत, अपार्टमेंट के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटी, 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 (अपार्टमेंट/भूखण्ड) तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है

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 प्रभारों 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 है संसंप्रवर्तक वचन लेता है तथा सहमति देता है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित विकास प्रभारों, लागत/प्रभारों में वृद्धि के लिए आवंटिती से मांग करते समय, संसंप्रवर्तक 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 संसंप्रवर्तक 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 है संसंप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को एक बार छुट और छुट के ऐसे कर की अनुमति के लिए उपबंध करने के पश्चात् कोई पुनरावलोकन/प्रत्यावर्तन नहीं होगा।

1.6 यह सहमति है कि संसंप्रवर्तक इस अधिनियम के उपसंबंधों के अनुसार आबंटिती की पूर्व लिखित सहमति के बिना अपार्टमेंट, भूखण्ड अथवा बिल्डिंग, जैसा भी मामला हो के संबंध में अनुसूची-‘घ’ और अनुसूची ‘ड’ (जो विज्ञापन, विवरणिका इत्यादि के अनुरूप होगा जिसके आधार पर यह विक्रय प्रभावी है) में उल्लेखित स्वीकृत योजनाओं, ले-आउट योजनाओं तथा फिक्सचरों की विशिष्टताएं तथा प्रकृति फिटिंग तथा सुख-सुविधाओं में कोई संवर्द्धन और परिवर्तन नहीं करेगा। परन्तु यह कि संसंप्रवर्तक ऐसे छोटे संवर्द्धन अथवा परिवर्तन आबंटिती की अपेक्षा के अनुसार अधिनियम के उपबंधों के अनुसार ऐसे छोटे संवर्द्धन अथवा परिवर्तन कर सकता है।

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

यदि कोई कारपेट क्षेत्र में कोई कमी है तो संसर्पवर्तक आबंटिती द्वारा भुगतान किए गए ऐसे अतिरिक्त धनराशि की तारीख से नियम में विहित दर से वार्षिक ब्याज के साथ 60 दिन के भीतर आबंटिती द्वारा दिए गए अतिरिक्त धन को वापस करेगा। यदि कारपेट क्षेत्र में कोई वृद्धि होती है जो आबंटिती को आबंटित अपार्टमेन्ट का कारपेट क्षेत्र हो तो संसर्पवर्तक अनुसूची 'ग' के उपबंधों के अनुसार संदाय योजना के अगले पायदान के अनुसार आबंटिती से राशि कर सकता है 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 संसर्पवर्तक सहमति तथा अभिस्वीकृति देता है आबंटिती के पास निम्नानुसार (अपार्टमेन्ट/भूखण्ड) के अधिकार होंगे :-

- (i) आबंटिती के पास (अपार्टमेन्ट/भूखण्ड) 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, अतः आबंटिती साझा क्षेत्रों का अन्य कब्जाधारियों, रख-रखाव, कर्मचारिवृन्दों इत्यादि के साथ-साथ उनको कोई असहजता अथवा बाधा पहुँचाए बिना उपयोग करेगा। यह स्पष्ट कर दिया गया है कि संसर्पवर्तक अधिनियम में यथा उपबंधित सक्षम प्राधिकार से समापन प्रमाण-पत्र सत्यक रूप से प्राप्त कर लेने के पश्चात् आबंटितियों के संघ को साझा क्षेत्र को सौपेगा।
- (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 कनेक्टिविटी, लिफ्ट जल मार्ग, तथा नलसाजी, पैंट के साथ पुताई, संगमरमर, टाइल्स, 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 है जिन्हें (अपार्टमेन्ट/भूखण्ड) तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है।
- (iv) आबंटिती 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 संसर्पवर्तक द्वारा स्पष्ट किया गया है कि आबंटिती सहमत है कि गैरेज/बन्द पार्किंग सहित (अपार्टमेन्ट/भूखण्ड) 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 स्वतः-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 संसंप्रवर्तक आबंटितियों को अपार्टमेंट के वास्तविक कब्जे को हस्तांतरित 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 है यदि आबंटितियों को अपार्टमेंट हस्तांतरित करने से पहले संसंप्रवर्तक 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 संसंप्रवर्तक सम्पत्ति 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 प्रधिकरण अथवा व्यक्ति द्वारा की जाए की लागत का भुगतान करने का जिम्मेदार है।

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

परन्तु यह कि यदि आबंटिती किसी देय राशि के लिए भुगतान 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 संसंप्रवर्तक करार की शर्तों के अधीन संसंप्रवर्तक द्वारा लिखित मांग पर आबंटिती सभी संदाय नियम समय, जैसा कि भुगतान योजना (अनुसूची-ग) में उल्लिखित है। बिक्रेता/विकासक 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

अधिनियम 1999, भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 और इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनयमों अथवा इसके बनाए गए किसी कानूनी संशोधन (नों) और भारत में अचल सम्पत्तियों के संदाय अर्जन/ बिक्रय/हस्तांतरण के संदाय विप्रेषणादेश सहित सभी अन्य लागू विधियों इत्यादि और संसंप्रवर्तक को एक अनुमति अनुमोदन प्रदान करता हो जो संसंप्रवर्तक 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 शर्तों में उपबंध किया गया हो, विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 के उपबंधों अथवा कानूनी अधिनियमों अथवा संशोधनों और भारतीय रिजर्व बैंक के नियमों और विनयमों अथवा किसी अन्य लागू विधि के अनुसार किया जाएगा। आबंटिती समझता है और इस बात से सहमत है कि भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी लागू मार्गदर्शक सिद्धांतों 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 संसंप्रवर्तक उपर पैरा 3.1 में विनिर्दिष्ट मामलों के संबंध में कोई उत्तरदायिता स्वीकार नहीं करता है आबंटिती संसंप्रवर्तक 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 परिवर्तन होता है तो केवल आबंटिती की ही संसंप्रवर्तक को उसको तत्काल लिखित में सूचित करने की ओर लागू विधियों के अंतर्गत आवश्यक औपराचिकताओं, यदि कोई हो का अनुपालन करने की जिम्मेवारी होगी। संसंप्रवर्तक 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 संसंप्रवर्तक को उसके नाम में इस अपार्टमेंट/फ्लैट के विरुद्ध बैद्य बकाया, यदि कोई हो के लिए देय शुल्कों के किसी शीर्ष(र्षों) के अंतर्गत उसके द्वारा किए गए सभी भुगतानों को समायोजित/विनियोग करने के लिए अधिकृत करता है और आबंटिती संसंप्रवर्तक 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 :

संसंप्रवर्तक प्राधिकरण से परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के समय पर और आबंटिती को (अपार्टमेंट/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. आबंटिती ने संसंप्रवर्तक द्वारा यथावर्णित प्रस्तावित नक्शा, विनिर्दिष्ट (अपार्टमेंट/भूखण्ड) 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। संप्रवर्तक परियोजना को उक्त नक्शों, फशों नक्शों और विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं के अनुसार विकसित करेगा। संप्रवर्तक इस करार में शर्तों 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 उपबंधों का भी कड़ाई से अनुपालन करेगा तथा संप्रवर्तक द्वारा इस अधिनियम के अंतर्गत व्यवस्था किये गये तरिके को छोड़कर ऐसे नक्शों में कोई अन्तर/परिवर्तन/सशोधन करने इस शर्त को भंग करने का कोई विकल्प नहीं होगा और यह इस करार के ताम्बिक भंग करने का समान होगा।

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 मार्च 2027 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 युद्ध, बाढ़, सूखे, अग्न, 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 संप्रवर्तक (अपार्टमेंट/भूखंड) के कब्जे की प्रादानगी के लिए समय के विस्तार का हकदार होगा, वशर्ते की ऐसी अप्रत्याशित घटना की स्थितियों 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 संप्रवर्तक 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 संप्रवर्तक आबंटी को उसके द्वारा प्राप्त समपूर्ण धनराशि को आबंटन से उस तारीख से 45 दिनों से भीतर वापस करेगा। संप्रवर्तक 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 धन की वापस के पश्चात आबंटी इस बात से सहमत होगा कि उसके पास संप्रवर्तक के विरुद्ध कोई दावा इत्यादि करने का अधिकार नहीं होगा और यह कि संप्रवर्तक को इस करार के अंतर्गत इसके सभी दायित्वों और देयताओं से मुक्त और उन्तमुक्त किया जायेगा।

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। (वशर्त 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) संप्रवर्तक इस बात से सहमत है और बचन देता है की वह आबंटी को संप्रवर्तक 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 संप्रवर्तक/आबंटी संघ जो भी मामला हो द्वारा यथा निर्माण प्रभारो का भुगतान इस परियोजना के लिए पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने के पश्चात करेगा। संप्रवर्तक 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 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 आबंटिती द्वारा कब्जा :- अधिभोग प्रमाण-पत्र कर लेने और आबंटिती 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 सौपेगा। परन्तु यह कि स्थानिये विधि के अभाव में, संप्रवर्तक आवश्यक दस्तावेजों और नक्शो, कॉमन क्षेत्रों सहित, आबंटितियों की संस्थाओं अथवा सक्षम अधिकारी को जैसा भी मामला हो समापन प्रमाणपत्र प्राप्त कर लेने के तीस दिन के भीतर सौपेगा।

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 संप्रवर्तक की किसी गलती के बिना कर सकता है, तो संप्रवर्तक इसमें आबंटन के लिए भुगतान की गई बुकिंग राशि को जब्त करने के हकदार है। आबंटिती द्वारा भुगतान की गई शेष राशि संप्रवर्तक 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 संप्रवर्तक उसकी क्षतिपूर्ति इस ढंग 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 रुकावट नहीं होगा। आपदा की स्थिति के घटने को छोड़कर यदि संप्रवर्तक (अपार्टमेंट/प्लॉट) पुरा

करने में असमर्थ रहता है अथवा (अपार्टमेंट/प्लॉट) का कब्जा देने में असमर्थ रहता है।

8. संप्रवर्तक का अभिवेदन और आश्वस्ति :-

संप्रवर्तक एतद्वारा आबंटिती को निम्नानुसार अभिवेदन और आश्वसन देगा:-

(i) (संप्रवर्तक) 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) संप्रवर्तक 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 अधिकार, 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 प्राधिकारियों द्वारा जारी सभी अनुमोदन, लाईसेंस और परमिट वैध है और विद्यमान है, और विधि की पूरी प्रक्रिया करने के पश्चात प्राप्त किये गये हैं। इसके अतिरिक्त, संप्रवर्तक परियोजना, कथित भूमि, भवन और (अपार्टमेंट/प्लॉट) और कॉमन एरिया के संबंध में सभी प्रभावी विधियों का हर समय अनुपालन करेगा।

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

(vii) संप्रवर्तक 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 हैं जो किसी भी प्रकार से इस करार के अंतर्गत आबंटिती के अधिकारों को प्रभावित होगा।

(viii) संप्रवर्तक पुष्टि करता है कि प्रवर्तक 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 प्रवर्तक आबंटिती को (अपार्टमेंट/प्लॉट) का विधिक, खाली, शांतिपूर्ण भौतिक कब्जा सौंपेगा और कॉमन क्षेत्र आबंटितियों की संख्या अथवा सक्षम प्राधिकारी जैसा भी मामला हो सौंपेगा।

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

(xi) संप्रवर्तक में उक्त परियोजना के संबंध में सभी सरकारी देयताएं दरे प्रभार और कर तथा अन्य राशियां उगाहियां, अर्थदंड, प्रीमियम, क्षतियां और अथवा शास्तियां तथा अन्य लागतें जो भी हो सक्षम अधिकारियों को अदा कर दी हैं और समापन प्रमाणपत्र के जारी होने तक ऐसी देयताएं तब तक रहेगा जब तक अपार्टमेंट, प्लॉट अथवा भवन जैसा भी मामला हो, कामन एरिया के साथ (सभी विनिर्दिशनों, सुख-सुविधाओं 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) संप्रवर्तक द्वारा न तो प्राप्त किया गया है अथवा न ही उस तामील हुआ है।

9. चूकों और दोषों की घटनाएं :-

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

(i) संप्रवर्तक 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 पंजीकरण के समय प्रकट किये गये अनुवद्ध 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) अधिनियम के उपबंधों अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों अथवा विनियमों के अधीन संप्रवर्तक के पंजीकरण के निलंबन अथवा प्रतिसंहरण के द्वारा विकासक के रूप में उसका कारोबार का समापन होगा।

9.2 उपरोक्त सूचीबद्ध स्थितियों के अंतर्गत संप्रवर्तक द्वारा सूक के मामले में, आबंटिती निम्नलिखित का हकदार होगा।

(i) संप्रवर्तक को और भुगतान करना जो संप्रवर्तक द्वारा मांग की गई हो रोक देगा। यदि आबंटिती 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 संप्रवर्तक को अपार्टमेंट के क्रय के संबंध में आबंटिती द्वारा वह सारी राशि नियमों 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 जहाँ आबंटिती परियोजना से निकलने अथवा करार को समाप्त करने की मंशा

नहीं रखता, उसे संप्रवर्तक, द्वारा विलंब के प्रत्येक माह के लिए नियमों में निर्धारित दर पर ब्याज तब तक अदा किया जायेगा जब तक संप्रवर्तक द्वारा (अपार्टमेंट/प्लॉट) कब्जा नहीं दे दिया जाता संप्रवर्तक द्वारा ब्याज देय होने के 45 दिन की अवधि 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 संप्रवर्तक द्वारा मांग किये जाने पर लगातार मांगों का इस संबंध में आबंटिती को सूचना जारी किये जाने के बावजूद, भुगतान नहीं करता है तो आबंटिती संप्रवर्तक को नियमों में निर्धारित दर से अप्रदत्त राशि पर ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा।

(ii) उपर सूचीबद्ध स्थितियों के अतर्गत आबंटिती इस संबंध में प्रवर्तक से सूचना के बाद भी लगातार दो महीने से अधिक की अवधि के लिए चूक करता है संप्रवर्तक 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 तत्पश्चात यह करार समाप्त हो जायेगा। वशर्त की संप्रवर्तक ऐसे समापन से कम से कम तीस तीन पूर्व ऐसे समापन के बारे में आबंटिती को सूचित करेगा।

10. कथित अपार्टमेंट का हस्तांतरण:-

संप्रवर्तक करार के पैरा 1.2 के अनुसार आबंटिती 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 आबंटिती को अपार्टमेंट/प्लॉट के स्वामित्व का हस्तांतरण करेगा (परन्तु यह कि स्थानीय विधि के अभाव में संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाणपत्र के जारी होने की तारीख से तीन महीने के भीतर आबंटिती के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा) तथापि यदि आबंटिती संप्रवर्तक को तब तक हस्तांतरण विलेख में पंजीकरण को रोकने के लिए प्राधिकृत कर रहे है जब तक आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक 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 साँपे जाने तक संप्रवर्तक परियोजना में अनिवार्य सेवाएं 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 कारीगरी, गुणता अथवा सेवाओं के उपबंधों और ऐसे विकास से संबंधित बिक्री करार के अनुसार संप्रवर्तक द्वारा किसी अन्य दायित्व के मामले में कब्जा देने की तारीख से 5 (पाँच) वर्ष की अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक के ध्यान में लाये जाने पर संप्रवर्तक का यह दायित्व है कि वह 30 (तीस) दिन के भीतर बिना किसी

प्रभार के ऐसे दोषों का सुधार करेगा, और संप्रवर्तक 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:-

संप्रवर्तक/अनुरक्षण/एजेंसी/आबंटितियों की संख्या को आवश्यक अनुरक्षण सेवाएं प्रदान करने के लिए सभी कॉमन क्षेत्रों, गैरजों/बंद पार्किंग स्थलों 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 स्थितियाँ अन्यथा न हो जाएं ताकि किसी दोष को सुधारा जा सके।

14. उपयोग:-

तहखाने और सेवा क्षेत्रों का उपयोग : तहखाने (नो) और सेवा क्षेत्र यदि कोई हो जो **“गोकुल धाम फेज-1” (GOKUL DHAM PHASE-I)** के भीतर स्थित हो को पार्किंग स्थानों और सेवाओं जैसे प्रयोजनों की लिए निश्चित किया जाएगा लेकिन वे विद्युत उप स्टेशन, ट्रांसफॉर्मर डी जी सेट कक्षों भू-तल जल टैंक, पम्प कक्षों, रख-रखाव और सेवा कक्षों, अग्नि-शमन पम्पों और उपकरणों इत्यादि तथा स्वीकृत नक्शों के अनुसार अन्य अनुमत्त उपयोगों तक ही सीमित नहीं होंगे। आबंटिती को किसी भी ढंग जो भी हो से पार्किंग स्थानों के रूप में निश्चित किए गए स्थानों को छोड़कर सेवा क्षेत्रों और तहखानों का उपयोग नहीं करने दिया जाएगा और उनको आबंटितियों द्वारा रख-रखाव सेवा प्रदान करने के लिए बनाए गए आबंटिती संघ द्वारा उपयोग के लिए आरक्षित किया जाएगा।

15. अपार्टमेंट के संबंध में सामान्य अनुपालन:-

15.1 केवल आबंटिती 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 कॉरिडोरों परिचालनों क्षेत्रों प्रांगण अथवा अहते हानि हो जिसमें किसी प्राधिकरण के किसी विधि अथवा नियमों का उल्लंघन हो सकता हो अथवा अपार्टमेंट/भूखंड में परिवर्तन अथवा बदलाव हो अथवा उसमें जुड़ाव हो तथा इसके साथ-साथ अपार्टमेंट/भूखंड इसकी दीवारों और विभाजनों, सीवरों, 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 आबंटिती 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 सामाग्री इत्यादी नहीं लगाएगा। आबंटी बाहरी दिवारों की रंग स्कीन अथवा खिड़कीयों की बाहरी और पेन्टींग भी नहीं बदलेगा अथवा अलिवेशन अथवा डिजाइन 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-रखाव एजेन्सी इस कार्य को करेगी। आबंटी किसी भी पूर्वोक्त स्थितियों को भंग करने से उत्तपन्न होने वाली किसी हानि अथवा क्षति के लिए जिम्मेदार होगा।

16. पक्षों द्वारा विधियों, अधिसूचनाओं इत्यादि अनुपालन:-

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

17. अतिरिक्त निर्माण :-

संप्रवर्तक 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 नक्शों 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. संप्रवर्तक मॉरगेज अथवा प्रभार नहीं करेगा:-

संप्रवर्तक 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 उत्तपन्न किया जाता है तब इस समय प्रवृत्त 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/प्लॉट/भवन) लिया है अथवा लेने का करार किया है।

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

संप्रवर्तक ने आबंटीयों को यह अश्वासन दिया है कि समग्र रूप में परियोजना बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम-2006 के प्रवधानों के अनुसार है। (कृप्या राज्य अपार्टमेंट स्वामित्वधिकार अधिनियम अन्तर्विष्ट करें भूसम्पदा (विनियम और विकास) नियमावली-2017 विधियों/विनयमों का अनुपालन दशति संप्रवर्तक।

20. बाध्यकारी प्रभाव:-

संप्रवर्तक द्वारा आबंटी को यह करार अग्रेषित करते हुए संप्रवर्तक 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 सौंप देता दूसरे संप्रवर्तक द्वारा जब कभी सूचना दी जाती है तो संबंधित जिला अवर निबंधक, गया के सामने इसके पंजीकरण 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 संप्रवर्तक 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 अनुसूचीयों 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. संशोधन 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) के संबंध में इसके अंतर्गत बनी अनिवार्यताएं और परियोजना अंतरण के मामले में (अपार्टमेंट/प्लॉट) के बाद के किसी आबंटियों पर समान रूप लागू होगा और के विरुद्ध प्रवर्तनीय होगा जैसा सभी आश्यों और प्रयोजनों के लिए (अपार्टमेंट/प्लॉट) के साथ उक्त अनिवार्यताएं लागू होती है।

24. छुट को लागू करने की सीमा नहीं:-

24.1 संप्रवर्तक अपने स्वविवेक से बिना किसी पूर्वाग्रह के इस करार में निहित 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 संप्रवर्तक 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 अप्रवर्तनीय किया जाना निर्धारित किया जाएगा, करार के ऐसे उपबंध इस करार के उद्देश्य से जहाँ तर्कपूर्ण तरह से देखा जाए इस संशोधित अथवा समाप्त किया जाएगा

और अधिनियम अथवा नियम तथा इसके तहत विनियम अथवा लागू कानून अनुरूप 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 जहाँ 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 हैं कि वे ऐसे साधनों को कर्यान्वयन करेंगे, जो दिये गये विशेष रूप से साधनों एवं करवाई के अलावा होंगे 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 संप्रवर्तक द्वारा संप्रवर्तक के कार्यालय में इस प्राधिकारी हस्ताक्षरकर्ता के माध्यम से किया जाएगा अथवा किसी अन्य स्थान पर जो संप्रवर्तक एवं आबंटी द्वारा परस्पर सहमत हो, करार के जिला निबंधन कार्यालय पटना पश्चात उक्त करार के निष्पादन के साथ संप्रवर्तक 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 हैं तथा इस समझौते द्वारा यथा उल्लेखित संप्रवर्तक विधिन सेवा दिया गया माना जाएगा, यदि उनके निम्नलिखित संबंधित पते पर पंजीकृत डाक द्वारा आबंटिती अथवा संप्रवर्तक को भेजा जाए।

.....
.....
.....
.....
.....

माँतारा होम्स एण्ड डेभलपर्स प्राईवेट लिमिटेड,

कार्यालय- राजीव नगर, रोड नं०- 1,

अजनता कॉरपोरेटिव, सेक्टर-2,

केशरी नगर, पटना-800024, बिहार,

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 संप्रवर्तक का दायित्व होगा जिसके बाद उपरोक्त पते पर भेजे गये सभी संपर्क तथा पत्रों को संप्रवर्तक अथवा आबंटिती द्वारा प्राप्त हुआ माना जाएगा।

30. संयुक्त आबंटिती :-

यदि संयुक्त आबंटिती है तो संप्रवर्तक उस आबंटिती से सभी पत्राचार

करेगा जिसका नाम पहले आएगा तथा उससे जो पता दिया हो जो सभी आशयों तथा प्रयोजन के लिए सभी आबंटितियों को यथोचित ढंग 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 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 शर्तों को छू रहे अथवा के संबंध बाले सभी या किन्हीं विवादों, उस पर शर्तों ब्याख्या तथा बैधता और पक्षकारों के संबंधित अधिकारों तथा कर्तव्य सहित को परस्पर चर्चा द्वारा सौहार्दपूर्ण ढंग से निपटारा 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 शर्तें बनाएं तथापि कृपया सुनिश्चित कर ले कि ऐसे अतिरिक्त नियम एवं शर्तें बनाए गए उपरोक्त नियमों एवं शर्तों अथवा अंतर्गत निर्मित अधिनियम और नियम एवं विनियम के प्रति अज्ञाकारी अथवा असंगतिपूर्ण नहीं है।

साक्षी में जहाँ इसमें उपरोक्त नामित पक्षकारों ने अपने संबंधीपक्ष रखें हैं 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 :

हस्ताक्षर

नाम

संसंप्रवर्तक/बिक्रेता :

(1) हस्ताक्षर

नाम

गवाहगण :-

1.

2.

अनुसूची-क

आवासीय प्लैट नं.- जो “गोकुल धाम फेज-1” (GOKUL DHAM PHASE-I) में मंजिल पर अवस्थित है और जिसका कुल कार्पेट एरिया का क्षेत्रफल- वर्गफीट (.....वर्गफीट) एवं बालकोनी एरिया- वर्गफीट, एवं परम निर्मित क्षेत्र- वर्गफीट (.....) है साथ ही साथ एक सुरक्षित कार पार्किंग की जगह स्थित है, प्लैट की चौहद्दी निम्नवत् है:-

प्लैट की चौहद्दी :-

उत्तर :

दक्षिण :

पूरब :

पश्चिम :

जो मौजा-दुबल, थाना- मगध मेडिकल कॉलेज, जिला-गया के थाना नं.- 328, खाता नं. 06, सर्वे प्लॉट नं. 418 में एराजी डेढ़ बिगहा के समतुल्य है, जो बिहार सरकार के अंचल कार्यालय गया में लगान भुगतान किया जाता है। यह लेख्य सम्पति जिला निबंधन कार्यालय गया क्षेत्रान्तर्गत में अवस्थित है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है जिसपर “गोकुल धाम फेज-1” (GOKUL DHAM PHASE-I) निर्माणाधीन है, जिसकी चौहद्दी निम्नवत् है :-

अपार्टमेंट की चौहद्दी :-

उत्तर : प्रस्ताविक रास्ता

दक्षिण : 18 फीट चौड़ी रास्ता

पूरब : नागेश्वर सिंह

पश्चिम : शिव प्रसाद सिंह

नोट :- उपर्युक्त सम्पति वर्ष 2016-17 के न्यूनतम दर पंजी के कोड नं.- .

..... एवं जोन-..... पर अंकित है।

(21)

अनुसूची- ख

अपार्टमेंट की फर्शी योजना

अनुसूची- ग

At the of booking	10%
At the time of 1st roof casting	25%
At the time of 2nd roof casting	25%
At the time of brick work and plaster	20%
At the time of plumbing electrical and flooring	15%
At the time of possession	5 %

अनुसूची- घ

- ढांचा :- आर.सी.सी. फ्रेम ढांचा।
- बपअपस कार्य:- प्रथम कोटि का सिमेंट, बालू एवं मसाला।
- परिसज्जन :- आवंटी के हिस्से की सभी दीवारें तथा भीतरी छत में वाल पुट्टी का प्रथम सतह एवं बाहर की दीवारें वाल पुट्टी से पुती होंगी।
- दरवाजे :- दरवाजे लकड़ी का चौखट तथा दरवाजे का पल्ला प्लाई बोर्ड का होगा ।
- खिड़कियाँ :- अल्युमिनियम के फ्रेम में पूर्णतः glazed खिड़कियाँ।
- फर्श :- भिक्टीफाईड टाइल्स कजरिया, सोमानी, जॉन्सन आर.ए. के या उसी तरह के उच्च क्वालिटी का फ्लैट के अन्दर समस्त फर्श क्षेत्र में।
- शौचालय :- मुख्य शयन कक्ष से जुड़े एक शौचालय में गर्म पानी का नल, सफेद glazed टाइल्स 7' भिक्टीफाईड टाइल्स कजरिया, सोमानी, जॉन्सन आर.ए.के या उसी तरह के उच्च क्वालिटी का उँचाई तक सभी शौचालय का साजोसमान Jaquar/Marc/Hindware ESSCO ब्राण्ड का उपयोग होगा। बाथरूम का जमीन विट्रीफाईड टाइल्स का होगा।
- रसोई घर :- ग्रेनाईट का कार्यकारी platform तथा स्टील का सिंक, कार्यकारी platform से 24'' उँचा रंगीन हस्रमक टाइल्स।
- बिजली व्यवस्था:-मानक बिजली सामग्री के साथ concealed पी. वी.सी. wiring सभी शयन कक्ष में A.C. प्वाइंट, जिसमें wire Havells/Anchor या उसी तरह के उच्च

क्वालिटी का होगा।
 लिफ्ट: OTIS/KONE/SAHIL.
 जेनेरेटर :- Kirloskar/Mahindra.
 बाहरी दीवाल: 10 इंच चौड़ाई का होगा।
 फ्लोर छत: Heat proofing with good quality.
 पार्किंग :- with Glazy floor.
 सिढ़ी एवं चौताल:- Marble/Tiles
 उपर्युक्त specifications में promoters/architect द्वारा निर्णित कुछ फेर बदल संभव है।

अनुसूची- ड़
SPECIFICATIONS

AMENITIES, FACILITIES OF THE PROJECT

Overhead Water Tank	:	Overhead water tank of adequate capacity with inside of walls & floors of tank water proofing treatment.
Boring and tubewell	:	Boring & Tubewell of adequate capacity by direct/reverse circulation Machine with adequate size ISI make submersible pump.
Generator	:	Silent Generator of ISI Brand like KIRLOSKAR/ ASHOK LEYLAND/ MAHINDRA of suitable capacity.
Lift	:	Lift of suitable capacity will be provided in the Project.
Transformer	:	Exclusive Transformer for the Project of Rajroop Mansion. .