

/// विक्रय अनुबंध पत्र ///

यह विक्रय अनुबंध पत्र दिनांकको निष्पादित किया जाता है कि :-

एस.एस. एसोसिएट्स (ABFFS1899F) तर्फ भागीदार

श्री

पता: 16, ए.बी. रोड़, पी.यू.-4, इन्दौर

जिन्हे वर्तमान लेख में सुविधा की दृष्टि से प्रथमपक्ष/प्रमोटर्स कहा गया है (जिसमें इन्होके समस्त निष्पादक, असाईनीज, प्रशासक, पदाधिकारीगण एवं हितबंध व्यक्ति सम्मिलित है)।

एवं

जिन्हे वर्तमान लेख में सुविधा की दृष्टि से द्वितीयपक्ष/आवंटिती कहा गया है (जिसमें इन्होके समस्त निष्पादक, असाईनीज, प्रशासक, पदाधिकारीगण एवं हितबंध व्यक्ति सम्मिलित है)।

A. यह कि, प्रथमपक्ष के स्वामित्व एवं आधिपत्य की ग्राम निपान्या तहसील व जिला इन्दौर के पटवारी हल्का नंबर 40 में स्थित सर्वे क्रमांक 191/2/1/1, 191/2/6, 191/2/7, 100/2, 100/3, 101, 102/1, 102/3 कुल रकबा 7.612 हैक्टेयर भूमि में से 5.713 हैक्टेयर है । (जिसे इस लेख में आगे संक्षिप्त में "उक्त भूमि" कहा गया है), जिसे प्रथमपक्ष ने अलग-अलग पंजीकृत विक्रय पत्र क्रमांक 4149/13.10.06, 1A-4261/27.10.06 एवं A1-798/ 14.09.07 के द्वारा क्रय किया है। सदर भूमि की चतुःसीमा निम्नानुसार हैं:-

पूर्व में :

पश्चिम में :

उत्तर में :

दक्षिण में :

B. यह कि, उक्त भूमि पर शासकीय अनुमतियां प्राप्त कर विधिवत कालोनी विकास कार्य "The Sapphire" के नाम से किया जा रहा है, (जिसे इस लेख में आगे संक्षिप्त में "प्रोजेक्ट" कहा गया है)। सभी शासकीय अनुमतियों की एक छायाप्रति आपको प्रदान कर दी गई है।

यह कि, उपलब्ध भूमि केवल प्रोजेक्ट हेतु निर्धारित उद्देश्य के लिए ही उपयोग की जावेगी तथा उपलब्ध भूमि पर संबंधित विभाग जब तक विकास की अनुमति नहीं देता है तब तक उस पर किसी भी प्रकार का निर्धारित विकास कार्य नहीं किया जावेगा।

C. यह कि, प्रथमपक्ष/प्रमोटर्स इस अनुबंध लेख को करने के लिये पूर्ण रूप से सक्षम हैं, क्योंकि प्रथमपक्ष ने उक्त भूमि के स्वत्व, हित एवं अधिकार के संबंध में संपूर्ण कानूनी औपचारिकताएं पूर्ण कर ली हैं तथा प्रथमपक्ष द्वारा उक्त भूमि पर परियोजना का निर्माण प्रारंभ कर पूर्ण किया जावेगा।

D. यह कि, कार्यालय नगर पालिका निगम इन्दौर द्वारा उक्त प्रोजेक्ट को विकसित करने के लिए कालोनाइजर लायसेंस अपने रजिस्ट्रीकरण क्रमांक/919/का.से./2016 इन्दौर दिनांक 26.05.2016 के द्वारा जारी किया गया है।

E. प्रथमपक्ष ने परियोजना के लिये कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश जिला कार्यालय इन्दौर ने अपने पत्र क्रमांक 3356/आई.एन.डी.एल.पी.-4144/18/नग्रानि/2018 इंदौर दिनांक 23.04.2018 के द्वारा भूमि का ले-आउट प्लान स्वीकृत किया है तथा परियोजना की भूमि का व्यपवर्तन न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी, व्यपवर्तन इन्दौर ने अपने प्रकरण क्रमांक/232/अ-2/2007-08 आदेश दिनांक 08.04.2008 अनुसार आवासीय उपयोग हेतु किया गया है, जिस बाबद् कालोनी विकास की अनुमति कार्यालय नगर पालिका निगम इन्दौर ने अपने पत्र क्रमांक/1081/कॉलोनी सेल/2019 दिनांक 25.06.19 के द्वारा जारी की है।

प्रथमपक्ष इस कथन की अभिस्वीकृति करते है, कि वह संबंधित प्रोजेक्ट के स्वीकृत प्लान में किसी भी प्रकार का फेरबदल रेरा अधिनियम के तहत ही किया जावेगा।

F. यह कि, प्रथमपक्ष ने उक्त परियोजना को रियल एस्टेट विनियामक प्राधिकरण (Real Estate Regulatory Authority) में रजिस्टर्ड करवा लिया है, जिसका रजिस्ट्रेशन क्रमांकदिनांकहै।

G. यह कि, द्वितीयपक्ष/आवंटिती की ओर से उक्त परियोजना के एक भूखण्ड को आवंटित किए जाने के संबंध में दिए गए आवेदन क्रमांक दिनांकके द्वारा उक्त कालोनी "The Sapphire" का भूखण्ड क्रमांक जिसका कुल क्षेत्रफलवर्गफीट है (जिसे इस लेख में आगे संक्षिप्त में "उक्त कालोनी" कहा गया हैं) आवंटित किया गया है, (जिसे इस लेख में आगे संक्षिप्त में "उक्त भूखण्ड" कहा गया है, जिसका संपूर्ण विवरण "शेड्यूल-ए" में किया गया है तथा इस लेख के साथ सलग्न मानचित्र में चिन्हीत किया गया है, जिसे "शेड्यूल-बी" कहा गया हैं)।

H. यह कि, इस अनुबंध में उल्लेखित नियम एवं शर्तों के अनुसार उभयपक्ष परस्पर सहमति से तय करते है कि, प्रमोटर/प्रथमपक्ष विक्रय करने को एवं आवंटिती/द्वितीयपक्ष उक्त भूखण्ड क्रय करने को तैयार है, जैसा कि चरण क्रमांक G. में उल्लेखित है तथा उभयपक्ष आपस में तय समस्त नियम एवं शर्तों को अच्छी प्रकार से समझकर अपने अधिकारों एवं दायित्वों के अधीन इस लेख को निम्नानुसार निष्पादित कर रहे है।

I. उक्त भूखण्ड आवासीय उपयोग का होकर आवासीय क्षेत्र में स्थित हैं।

J. यह कि, उभयपक्ष इस अनुबंध पर अपने हस्ताक्षर कर इस कथन की अभिस्वीकृति करते है कि उभयपक्षों को उक्त परियोजना से संबंधित समस्त कानून, नियम, अधिनियम, सूचनाओं का पूर्ण संज्ञान है।

शर्तें :-

1.1 यह कि, उक्त भूखण्ड को प्रथमपक्ष/प्रमोटर ने रूपये प्रति वर्गफीट अनुसार कुल कीमत रूपये(अक्षरी रूपये.....मात्र) में विक्रय करने का अनुबंध किया है, जिसका संपूर्ण विवरण निम्नानुसार है :-
रूपये (अक्षरी रूपये मात्र) उक्त भूखण्ड की बुकिंग राशि पेटे प्राप्त।

..... योग (कुल रूपये..... मात्र)

1.2 यह कि, उपरोक्त कुल कीमत में समस्त कर (जोकि प्रमोटर द्वारा चुका दिए गए है अथवा वेट, सर्विस टैक्स, सेस (जो भी लागू हो) के रूप में चुकाये जाने हो अथवा इसी प्रकार का कोई कर जो कि परियोजना के विकास पर प्रमोटर पर किसी भी नाम से आरोपित किए जावेगें) वह समस्त कर उक्त भूखण्ड का कब्जा आवंटिती/द्वितीयपक्ष को सौंपे जाने तक एवं रहवासी संघ के गठन तक का सम्मिलित है।

1.3 यह कि, इसी प्रकार अगर करों में कोई बदलाव/संशोधन होता है तो प्रमोटर द्वारा आवंटिती/द्वितीयपक्ष से देय राशि उस परिवर्तन/संशोधन के आधार पर ली जाएगी। इसके अतिरिक्त, यदि प्रथमपक्ष/प्रमोटर की ओर से रेरा में हुए परियोजना के पंजीयन अनुसार परियोजना को पूरा करने की निर्धारित तारीख की समाप्ति के बाद कोई करों में वृद्धि होती हैं तो ऐसा शुल्क आवंटिती/द्वितीयपक्ष से नहीं लिया जाएगा।

1.4 यह कि, प्रमोटर, आवंटिती को समय-समय पर भुगतान करने हेतु लिखित में सूचना देवेगें (यदि भुगतान की तिथियां अनुबंध के समय बता दी गई है तो फिर प्रमोटर द्वारा पुनः इस बाबत सूचना देने की आवश्यकता नहीं होगी) तथा उसी अनुसार आवंटिती, प्रमोटर को भुगतान करेगें। प्रथमपक्ष/प्रमोटर, आवंटिती से किस-किस टैक्स का भुगतान किस नियम/अधिनियम/सूचना के अंतर्गत ले रहे है तथा वह टैक्स किस दिनांक से लागू हुआ है उसकी संपूर्ण जानकारी प्रथमपक्ष/प्रमोटर ने आवंटिती को बता दी है।

1.5 यह कि, उक्त भूखण्ड की कुल कीमत में भूमि का मूल्य, विकास की लागत आंतरिक विकास कार्य की राशि, बाह्य विकास कार्य की राशि, समस्त कर, भूखण्ड के विद्युत संयोजन, जल की लाईन, कॉमन मेंटेनेंस चार्ज, परियोजना में उपलब्ध समस्त फेसिलिटीज एवं सुविधाओं की राशि (पंजीयन दिनांक या भौतिक आधिपत्य की दिनांक जो भी पहले है तब तक का) सम्मिलित है।

1.6 यह कि, प्रथमपक्ष/प्रमोटर द्वारा द्वितीयपक्ष को उक्त भूखण्ड जिस कीमत पर दिया गया है, उसमें प्रथमपक्ष/प्रमोटर को किसी प्रकार की कोई परिवर्तन/वृद्धि करने का अधिकार नहीं रहेगा।

1.7 यह कि, आवंटिती द्वारा प्रथमपक्ष को भुगतान इस लेख साथ सलंगन शेड्युल "सी" अनुसार किया जावेगा, जिसके बारे में पृथक से मांग की सूचना की आवश्यकता नहीं है।

1.8 यह कि, प्रमोटर अभिस्वीकृति करते है कि जो उपरोक्त वर्णित भूखण्ड विक्रय किया जा रहा है, के स्वीकृत ले-आउट प्लान, स्पेसिफिकेशन, ऐमिनिटीज आदि में किसी भी प्रकार का कोई परिवर्तन या संशोधन (जो कि विज्ञापन, प्रॉस्पेक्टस इत्यादि के अनुरूप होगा, जिसके आधार पर बिक्री प्रभावित होती है) प्रावधान अनुसार आवंटिती की पूर्व लिखित सहमति के बगैर नहीं करेगें। आवंटिती एवं प्रमोटर दोनों ही परस्पर सहमति से किसी प्रकार का कोई परिवर्तन आवश्यक समझते हो या किसी छोटे से परिवर्तन या संशोधन से प्रावधान किसी प्रकार से प्रभावित नहीं होता हो तो वह परिवर्तन या संशोधन किया जा सकेगा।

1.9 यह कि, प्रमोटर आवंटिती को भूखण्ड का कब्जा सौंपते समय एरिया, जोकि आवंटिती को आवंटित किया गया है, उसकी नप्ती करवाकर दो गवाहों की उपस्थिति में कब्जा पत्र दिया जावेगा। एरिए में किसी प्रकार का कोई परिवर्तन होने पर संपत्ति की कुल कीमत का मूल्यांकन पुनः किया जावेगा तथा एरिये में हुई कमी के कारण प्रमोटर को प्राप्त अतिरिक्त राशि प्रमोटर द्वारा आवंटिती को 60 दिनों के भीतर प्रावधान में उल्लेखित ब्याज दर सहित वापस की जावेगी। यदि एरिया में कोई वृद्धि हुई है, तो

ऐसी स्थिति में प्रमोटर अतिरिक्त राशि की मांग आवंटिती से कर सकते हैं। सभी मौद्रिक समायोजन (adjustments) इस लेख में दर्शाई भूखण्ड की प्रति वर्गफीट की दर अनुसार की जावेगी।

1.10 यह कि, उक्त भूखण्ड में आवंटिती को निम्न वर्णित अधिकार प्रदाय किये गये हैं।

(i) विक्रय पत्र पंजीयन के उपरांत(भूखण्ड) आवंटिती/द्वितीयपक्ष के एकमात्र स्वामित्व का रहेगा।

(ii) यह कि, कालोनी के कामन उपयोग के स्थानों में आवंटिती का भी आनुपातिक हिस्सा रहेगा, जिसे किसी भी प्रकार का विभाजीत या अलग नहीं किया जा सकेगा तथा आवंटिती उक्त कामन उपयोग के स्थानों एवं स्टॉफ का उपयोग भवन के अन्य संपत्तिधारको के साथ संयुक्त रूप से बगैर किसी बाधा के कर सकेंगे। यह स्पष्ट किया जाता है कि रेरा प्रावधानों के तहत जो रख-रखाव के लिए समिति बनेगी उसको कॉमन उपयोग का एरिया हस्तांतरित कर दिया जावेगा।

(iii) यह कि, आवंटित व्यक्ति को परियोजना स्थल के विकास और उसकी स्थिति का आंकलन करने के लिये परियोजना स्थल पर जाने का अधिकार है।

1.11 यह कि, प्रमोटर द्वारा यह स्पष्ट किया जाता है और आवंटिती इससे सहमत है कि, उक्त परियोजना एक स्वतंत्र, आत्म-निहित परियोजना है। परियोजना में प्रयुक्त उक्त भूमि किसी भी अन्य परियोजना या क्षेत्र का हिस्सा नहीं है और इसके आसपास के किसी भी अन्य परियोजना के साथ लिंक/संयुक्त नहीं है अन्यथा, आवंटिती के लाभ के लिये बुनियादी ढांचे के एकीकरण के उद्देश्य को छोड़कर यह स्पष्ट किया जाता है कि, प्रोजेक्ट की सुविधाएं केवल परियोजना के आवंटियों के उपयोग और आनंद के लिये ही उपलब्ध रहेगी, परंतु प्रमोटर यहां यह स्पष्ट करते हैं कि यदि प्रमोटर इस परियोजना के पास/साथ कोई अन्य परियोजना लाते हैं तो इस परियोजना के रहवासियों को उस दूसरी परियोजना के कॉमन एरिये को उपयोग करने का अधिकार होगा एवं उस अन्य परियोजना के रहवासियों को इस परियोजना के कॉमन एरिये एवं सुविधाओं को उपयोग करने का अधिकार होगा।

1.12 यह कि, प्रमोटर इस कथन की भी अभिस्वीकृति करते हैं कि, आवंटिती को संपत्ति का कब्जा सौंपने के पूर्व वह समस्त उपरी व्ययों का भुगतान कर देवेगें, जिसे प्रमोटर ने आवंटिती से प्राप्त किया है। इन भुगतानों में (भूमि की लागत, भू-किराया, नगर पालिका या अन्य स्थानीय करों सहित, पानी या बिजली के लिये शुल्क, बंधक ऋण और बंधक या अन्य क्षतिपूर्ति पर हस्तक्षेप, जो कि सक्षम प्राधिकारी, बैंक या वित्तीय संस्थानों की हो और परियोजना से संबंधित हैं)। यदि प्रमोटर द्वारा ऐसी किसी राशि का भुगतान नहीं किया जाता है, जोकि प्रमोटर द्वारा आवंटिती से प्राप्त किया गया होकर चुकाया जाना आवश्यक होवे तो ऐसी स्थिति में प्रमोटर द्वारा संपत्ति अंतरित कर देने के उपरांत भी उसे चुकाने का उत्तरदायित्व बना रहेगा, जिसे कि प्रमोटर द्वारा चुकाया जाना था, इस हेतु संबंधित व्यक्ति या संस्था कानूनी कार्यवाही कर सकेगी।

1.13 यह कि आवंटिती द्वारा कुल कीमत में से रूपये (अक्षरी रूपये..... मात्र) संपत्ति की बुकिंग राशि के रूप में आवेदन के समय अदा की गई है।

जिसकी प्राप्ति की अभिस्वीकृति प्रमोटर इस लेख द्वारा करते हैं तथा शेष रही राशि का भुगतान आवंटिती, प्रमोटर को भुगतान विवरण (शेड्यूल सी) में मांगी गई समयावधि में तय किए गए तरीकों से अदा करेगें, अगर आवंटिती देय राशि के प्रति भुगतान में देरी करता है, तो वह नियमों में निर्धारित दर से प्रमोटर को ब्याज का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी होगा।

2. भुगतान के तरीके :-

इस अनुबंध की मुख्य शर्त यह है कि, आवंटिती को अनुबंध में उल्लेखित भुगतान विवरण (शेड्यूल सी) अनुसार निर्धारित किए गए समय और मापदण्डों पर प्रमोटर को भुगतान चेक/डी.डी./बैंकर्स चेक या

ऑनलाईन भुगतान (जो भी हो)के पक्ष में करना होगा। अनुबंध में दिये गए भुगतान विवरण (PAYMENT SCHEDULE) विकास कार्यों के आकंलन के हिसाब से तैयार किया जाता है अगर विकास कार्य जल्दी पूर्ण कर लिये जाते है तो भुगतान की जाने वाली दिनांक भी जल्दी की निर्धारित होगी जिसकी सुचना लिखित में मेल द्वारा या पत्र द्वारा दी जावेगी।

3. भेजे हुए धन हेतु आवश्यक कानून :-

3.1 आवंटिती, यदि भारत के बाहर का निवासी है तो विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999, भारतीय रिजर्व बैंक, 1934 में उल्लिखित आवश्यक औपचारिकताओं या इसके तहत किए गए नियम और विनियम या कोई वैधानिक संशोधन (एस) भारत में अचल संपत्तियों के भुगतान अधिग्रहण/बिक्री/अंतरण के लिये भेजे जाने वाले धन सहित उसमें और अन्य सभी लागू कानूनों के पालन करने के लिये पूरी तरह से आवंटिती ही जिम्मेदार होगा और ऐसी अनुमतियों प्रमोटर को प्रदान करें, जो प्रमोटर को इस समझौते के तहत अपने दायित्वों को पूरा करने में सक्षम हो। किसी भी धन वापसी, सुरक्षा के हस्तांतरण, यदि समझौते के अनुसार प्रदान किया जाता है तो विदेशी मुद्रा प्रबंधन अधिनियम, 1999 या वैधानिक अधिनियम या इसके संशोधन और भारतीय रिजर्व बैंक या किसी अन्य के नियमों और विनियमों के प्रावधानों या लागू कानून अनुसार रहेगा। आवंटिती सहमति देते है कि, भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी दिशा निर्देशों का पालन करने के लिये उसकी किसी भी विफलता की स्थिति में, वह विदेशी मुद्रा प्रबंधन अधिनियम, 1999 या अन्य कानूनों के तहत किसी भी कार्रवाई के लिये समय-समय पर हुए संशोधन के अनुसार उत्तरदायी हो सकता है।

3.2 उपरोक्त पैरा 3.1 में निर्दिष्ट मामलों के संबंध में प्रमोटर कोई जिम्मेदारी स्वीकार नहीं करता है। आवंटिती इस संबंध में प्रमोटर को पूरी तरह क्षतिपूर्ति और हानिरहित रखेगा। जब भी अपने अनुबंध पर हस्ताक्षर करने के बाद आवंटित की वास्तविक स्थिति में कोई परिवर्तन होता है तो वह आवंटित की एकमात्र जिम्मेदारी होगी कि वह तुरंत ही प्रमोटर को लिखित रूप में सूचित करें और लागू कानूनों के तहत किसी भी आवश्यक औपचारिकता का पालन करें। प्रमोटर किसी भी तीसरे पक्ष द्वारा आवंटिती के लिये भुगतान/भेजे जाने वाले धन के लिये जिम्मेदार नहीं होगा और ना, ही कोई ऐसे किसी तृतीयपक्ष को आवंटिती की ओर से आवेदन भेजने या आवंटन प्राप्त करने का अधिकार प्रमोटर से होगा, प्रमोटर द्वारा समस्त भुगतान प्राप्तियों की रसीदें एकमात्र आवंटिती के नाम से ही जारी की जावेगी।

4. भुगतान का समायोजन/अनुमोदन:

आवंटिती अपने भूखण्ड के किसी भी हेड के लिए भुगतान का समायोजन/अनुमोदन अपने पक्ष में करने के लिए चाहे तो किसी भी अभिकर्ता को नियुक्त कर सकता है और ऐसा करने पर प्रमोटर द्वारा कोई आपत्ति नहीं ली जावेगी।

5. समय ही सार :-

प्रमोटर परियोजना को पूरा करने के लिये समय-सारिणी का पालन करेगा जैसा रेरा के साथ परियोजना के पंजीकरण के समय तय हुआ हो और भूखण्ड आवंटिती को आवंटित कर कालोनी के कॉमन क्षेत्र को रहवासी संघ या समक्ष प्राधिकारी (जो भी हो) को हस्तांतरित कर देवेगा।

6. परियोजना का निर्माण :

यह कि, आवंटिती ने प्रस्तावित ले-आउट योजना, विनिर्देशों, सुविधाओं को देख लिया है और भुगतान योजना (payment plan) और विनिर्देशों, सुविधाओं (इस समझौते के साथ संबद्ध) को स्वीकार कर लिया है, जैसा कि प्रमोटर द्वारा दर्शाया गया है और जिसे सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत कर लिया गया है। प्रमोटर द्वारा परियोजना का विकास कार्य ले-आउट योजना और विनिर्देशों में बताए गई (specifications, amenities and facilities) सुविधाओं के अनुसार ही होगा। इस समझौते में शर्तों के अधीन, प्रमोटर सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित ऐसी योजनाओं का सख्ती से पालन करेगा और

कथित तौर पर उप-कानून और घनत्व मापदंडों और प्रावधानों द्वारा निर्धारित प्रावधानों का भी पालन करेगा। इस तरह की योजनाओं में कोई बदलाव/संशोधन रेरा अधिनियम के तहत किया जा सकेगा।

7. भूखण्ड का कब्जा :-

7.1 यह कि, भूखण्ड के कब्जे की समय सीमा प्रमोटर इस कथन की अभिस्वीकृति करते हुए यह आश्वासन देते हैं कि वह तय हुई समयावधि में भूखण्ड का कब्जा आवंटिती को तथा कालोनी के कॉमन उपयोग के स्थानों को रहवासी संघ/सक्षम प्राधिकरण को पूर्ण निर्मित कर दर्शाई गई समस्त सुख-सुविधाओं सहित हस्तांतरित कर देवेंगे। जब तक कि, युद्ध बाढ़, सूखा, आग, चक्रवात, भूकंप या किसी भी अन्य प्रकृति की वजह से होने वाली आपदा की वजह से या किसी न्यायालय के आदेश, निर्देश की वजह से देरी या असफलता हो अथवा अचल संपत्ति परियोजना ("अप्रत्याशित घटना") के नियमित विकास को प्रभावित करता हो। यदि किसी अप्रत्याशित घटना के कारण प्रोजेक्ट को पूरा करने में देरी हो रही है, तो आवंटिती यह स्वीकार करता है कि, प्रमोटर भूखण्ड के कब्जे की डिलीवरी के लिये समय को बढ़ाने या उसका विस्तार के हकदार होंगे। ऐसी किसी अप्रत्याशित घटना जो कि उपरोक्त कारण से नहीं है, के कारण अनुबंध को कार्यान्वित करने लिये असंभव बना देती है तो ऐसी स्थिति में आवंटिती यह स्वीकार कर अपनी सहमति देते हैं कि प्रमोटर इस अनुबंध को निरस्त कर आवंटिती के द्वारा चुकाई गई राशि को अनुबंध निरस्ती के 60 दिवस के भीतर वापस आवंटिती को वापस लौटा देवे। प्रमोटर द्वारा इस अनुबंध को निरस्त करने के कम से कम 30 दिवस पूर्व आवंटिती को सूचित करना होगा। आवंटिती इस कथन की भी अभिस्वीकृति करते हैं कि प्रमोटर द्वारा आवंटिती को संपूर्ण भुगतान प्राप्त हो जाने पर आवंटिती को प्रमोटर के विरुद्ध किसी भी प्रकार की कोई क्षतिपूर्ति या दावा करने का अधिकार नहीं रहेगा तथा प्रमोटर इस अनुबंध के तहत उत्पन्न हुए समस्त देनदारियों एवं उत्तरदायित्वों से मुक्त हो जावेंगे।

7.2 कब्जा लेने की प्रक्रिया :-

यह कि, प्रमोटर द्वारा आबटियों को कब्जा देते समय रेरा अधिनियम का पालन किया जावेगा। आवंटिती कब्जा प्राप्त करने के उपरांत कालोनी के समस्त रखरखाव, प्रभारों का भुगतान करने के लिए पूर्णतः सहमत है, जोकि प्रमोटर या रहवासी संघ द्वारा निर्धारित किया गया हों। प्रमोटर पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त होने के उपरांत कालोनी का पूर्णता प्रमाण पत्र की फोटोप्रति आवंटिती को सौंप देवेंगे।

7.3 आवंटिती द्वारा (भूखण्ड) का अधिग्रहण करने में असफल होने पर -

यहकि, प्रमोटर से उपरोक्तानुसार लिखित सूचना प्राप्त होने पर आवंटिती प्रमोटर से भूखण्ड का कब्जा प्राप्त कर प्रमोटर के हित में समस्त आवश्यक दस्तावेज एवं क्षतिपूर्ति लेख व अन्य ऐसे दस्तावेज अनुबंधानुसार निष्पादित कर देवेंगे। प्रमोटर आवंटिती को कब्जा सौंप देवेंगे। किसी कारण से यदि आवंटिती उपरोक्तानुसार दर्शाए समयानुसार कब्जा लेने में असफल होते हैं तो आवंटिती उपरोक्तानुसार दर्शाए गए समय के उपरांत अनुपातिक रूप से भूखण्ड का रखरखाव शुल्क नियमित रूप से चुकावेंगे।

7.4 आवंटिती द्वारा कब्जा प्राप्ती पर-

यह कि, प्रमोटर रेरा अधिनियम में दिये गये दिषा निर्देशानुसार प्रोजेक्ट के आवश्यक दस्तावेज, प्लानंस एवं कॉमन एरिया रहवासी संघ या समक्ष प्राधिकारी को सौंप देवेंगे।

7.5 आवंटिती द्वारा निरस्तीकरण -

यह कि, आवंटिती को अधिनियम अनुसार यह अधिकार होगा कि वह किसी भी समय परियोजना से अपना आवंटन निरस्त करवा सके। (बशर्ते जंहा प्रमोटर की कोई गलती ना हो फिर भी यदि आवंटिती अपना आवंटन निरस्त करते हैं प्रमोटर को अधिकार होगा कि वह आवंटिती द्वारा चुकाई गई बुकिंग अमाउण्ट को जब्त कर लेवे तथा शेष राशि प्रमोटर, आवंटिती को आवंटन निरस्त होने के 60 दिवस के भीतर वापस लौटा देवे)

7.6 क्षतिपूर्ति –

यह कि, अगर परियोजना की भूमि में कोई दोषपूर्ण स्वामित्व प्रमोटर की लापरवाही के कारण पाया जाता है तो आवंटिती को होने वाली किसी भी हानि के मामले में आवंटिती को क्षतिपूर्ति प्रमोटर करेगा, और इस प्रावधान के तहत ब्याज और मुआवजे के लिए दावा किसी भी कानून के तहत प्रदान की गई सीमा के तहत ब्याज और मुआवजे के लिए दावा किसी भी कानून के तहत प्रदान की गई सीमा से बाध्य नहीं किया जाएगा। किसी अप्रत्याशित घटना को छोड़कर, यदि प्रमोटर परियोजना को पूरा करने या कब्जा देने में विफल रहता है (i) इस समझौते की शर्तों के अनुसार, पैरा 7.1 में निर्दिष्ट तारीख से विधिवत पूरा किया गया; या (ii) अधिनियम के तहत निलंबन या पंजीकरण के निरसन के कारण डेवलपर के रूप में अपने व्यवसाय के विच्छेदन के कारण या किसी अन्य कारण से; जब कोई और मार्ग नहीं रहा हो और आवंटिती द्वारा निरस्तीकरण करने की इच्छा रखने पर, प्रमोटर द्वारा आवंटिती से प्राप्त राशि को प्रावधान में उल्लेखित ब्याज दर एवं क्षतिपूर्ति राशि सहित 60 दिवस के भीतर वापस लौटानी होगी।

8- प्रमोटरों के प्रतिनिधित्व और जमानते :-

प्रमोटर आवंटिती को निम्नानुसार स्पष्ट करते हैं कि :-

(i) उक्त भूमि के संबंध में (प्रमोटर) पूर्ण, स्पष्ट और विपणन योग्य अधिकार प्राप्त हैं उक्त भूमि पर परियोजना विकास के लिए पूर्ण, वास्तविक, भौतिक और कानूनी कब्जे के अपेक्षित अधिकार प्राप्त हैं।

(ii) प्रमोटर की परियोजना के विकास के लिए सक्षम प्राधिकारी से वैध अधिकार और अपेक्षित अनुमोदन दिए गए हैं।

(iii) उक्त भूमि या परियोजना पर कोई भार नहीं है (यदि ऐसा है, तो भूमि पर किसी भी प्रकार का भार, अधिकारों, टाईटल, ब्याज आदि का विवरण पार्टी के नाम सहित प्रदान करता है)।

(iv) किसी भी न्यायालय या प्राधिकरण के समक्ष भूमि, परियोजना या भूखण्ड के संबंध में कोई मुकदमेंबाजी लंबित नहीं है।

(v) (भूमि, परियोजना या भूखण्ड के संबंध में मिश्रित अधिकारियों द्वारा जारी किए गए सभी अनुमोदन, लाइसेंस और परमिट अनुसार भूमि, परियोजना या भूखण्ड पूर्णतः वैध है तथा जिन अनुमतियों की समयावधि अगर समाप्त हो गई है उनको प्रमोटर अगर आवश्यक हुआ तो नवीनीकरण या पुनः प्राप्त कर सकेंगे तथा उन्हें विधि अनुसार विधिवत प्राप्त किया गया है/किया जावेगा। इसके अलावा प्रमोटर परियोजना, भूमि, भवन और भूखण्ड के कॉमन एरिये के संबंध में सदैव ही सभी लागू कानूनों के अनुपालन में रहेगा।

(vi) प्रमोटर को इस समझौते में प्रवेश करने का अधिकार है और किसी भी कार्य या कार्य को करने के लिये प्रतिबद्ध है, जिसके द्वारा यहां बनाए गए आवंटिती के अधिकार, शीर्षक और हित प्रभावित होते हैं या हो सकते हैं।

(vii) प्रमोटर ने भूमि एवं उस पर विकसित परियोजना के भूखण्ड के संबंध में किसी भी व्यक्ति या संस्था से बिक्री या विकास के लिए किसी भी अनुबंध/समझौते में प्रवेश नहीं किया है, जो कि किसी भी तरह से इस अनुबंध के तहत आवंटिती को मिलने वाले अधिकारों को प्रभावित करता है।

(viii) प्रमोटर यह पुष्टि करता है कि, प्रमोटर को उक्त भूमि पर विकसित परियोजना भूखण्ड को आवंटिती को विक्रय किए जाने के संबंध में किसी प्रकार का कोई प्रतिबंध नहीं है और ना ही प्रमोटर को इस विषय में विचार करने की आवश्यकता ही है।

(ix) डीड ऑफ कन्वेयंस के निष्पादन के समय प्रमोटर आवंटिती को भूखण्ड का शांतिपूर्ण, रिक्त, कानूनी एवं भौतिक आधिपत्य सौंपेगा तथा कालोनी के कामन एरिये को रहवासी संघ या सक्षम प्राधिकरण को (जो भी हो) को सौंप देवेगें।

(x) उपरोक्त वर्णित संपत्ति किसी भी एचयूएफ (HUF) की विषय वस्तु नहीं है और इसका कोई भी भाग किसी भी नाबालिग के पास नहीं है और ना ही कोई नाबालिग दावा उपरोक्त वर्णित संपत्ति पर है।

(xi) प्रमोटर द्वारा विधिवत सभी का भुगतान किया गया है और आगे भी सभी सरकारी बकायादारों, शुल्कों और करों का भुगतान जिनका उत्तरदायित्व प्रमोटर पर आता है उसका जारी रखेगें।

(Xii) प्रमोटर ने भूमि या परियोजना के संबंध में किसी भी शासकीय या किसी अन्य स्थानीय या प्राधिकरण या किसी भी विधायी अधिनियमन, सरकारी अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना उक्त से कोई नोटिस प्राप्त नहीं किया है (संपत्ति के अधिग्रहण या मांग के लिये कोई नोटिस सहित)

9. भूखण्ड के संबंध में डिफाल्टर मामलों में :-

9.1 निम्न मामलों में प्रमोटर की डिफाल्टर की स्थिति रहेगी:-

(i) उपरोक्तानुसार तय समय अवधि के भीतर भूखण्ड का कब्जा आबंटियों को या परियोजना के पंजीकरण के समय निर्धारित समय के भीतर परियोजना को पूरा करने में प्रमोटर विफल रहता है। (यदि देरी उन किन्हीं कारणों से जो कि पेरा 7.1 में बताई गई है के कारण से हो या आबंटि के द्वारा कराये गये बदलाव के कारण हो रही है तो वह समयावधि परियोजना के पंजीयन के समय दी गई समयावधि में जोड़ी जावेगी।)

(ii) अधिनियम के प्रावधानों या उसके अधीन किए गए नियमों या नियमों के तहत डेवलपर के रूप में प्रमोटर के व्यवसाय में रूकावट या उसके पंजीकरण के निरसन के कारण।

9.2 उपर सूचीबद्ध शर्तों के तहत प्रमोटर द्वारा डिफॉल्ट के मामले में, आवंटिती निम्नलिखित के हकदार है:-

(i) आवंटिती, प्रमोटर द्वारा मांग की गई राशि का भुगतान करना बंद कर दे और आवंटिती द्वारा भुगतान बंद कर दिए जाने की स्थिति में प्रमोटर जब तक भुगतान की मांग नहीं करेगें जब तक कि प्रमोटर निर्माण कार्य उस स्थिति तक नहीं ले जाते जहां पर भुगतान किया जाना था, उसके उपरांत आवंटिती द्वारा अगला भुगतान किया जावेगा, जिस पर आवंटिती किसी प्रकार का कोई ब्याज नहीं देवेगें।

(ii) आवंटिती के पास इस समझौते को समाप्त करने का भी विकल्प होगा, जिस स्थिति में प्रमोटर को आवंटिती से भूखण्ड क्रय करने हेतु प्राप्त धनराशि जोकि किसी भी हेड में प्राप्त की गई हो अनुबंध समाप्ती के 60 दिवस के भीतर परस्पर तय की गई ब्याज के दर से जोकि अधिनियम में दी गई ब्याज दर से अधिक नहीं होगी दर सहित वापस लौटानी होगी, किन्तु यदि कोई आवंटिती परियोजना से वापस लेने का इरादा नहीं करता है या समझौते को खत्म करने का इरादा नहीं करता है तो ऐसी स्थिति में प्रमोटर द्वारा उस आवंटिती को अधिनियम के नियमों में निर्धारित दर से जितने भी समय परियोजना में देरी हो रही है, उतने समय तक हर महिने भूखण्ड का कब्जा दिए जाने तक, ब्याज का भुगतान किया जाएगा। ब्याज का भुगतान प्रमोटर द्वारा ड्यु डेट के 60 दिन के भीतर दिया जाएगा।

9.3 आवंटिती की निम्नलिखित घटनाओं को डिफॉल्ट की स्थिति के तहत माना जाएगा :-

(i) ऐसी स्थिति में जब आवंटिती, प्रमोटर द्वारा मांग की गई राशि का भुगतान इस लेख के साथ सलंगन भुगतान विवरण तालिका अनुसार करने में विफल रहता है तथा प्रमोटर द्वारा आवंटिती को सूचना पत्र

भेजे जाने के उपरांत भी आवंटिती समय पर भुगतान नहीं करता है तो ऐसी स्थिति में आवंटिती, प्रमोटर को शेष रकम परस्पर तय कि गई ब्याज की दर से जोकि अधिनियम में तय की गई दर से अधिक नहीं होगी उससे अदा करेगा।

(ii) उपरोक्त शर्तों के तहत आवंटिती द्वारा डिफॉल्ट के मामले में प्रमोटर से नोटिस प्राप्त होने के एक महीने बाद भी भुगतान नहीं किया जाता है तो प्रमोटर, आवंटिती के भूखण्ड आवंटन को रद्द कर सकता है तथा प्रमोटर, आवंटिती द्वारा चुकाई गई राशि में से बयाना राशि काटकर शेष राशि आवंटिती को लौटा देवेगें तथा अनुबंध स्वमेव ही निरस्त हो जावेगा। बशर्ते प्रमोटर द्वारा आवंटिती को आवंटन निरस्त किए जाने की सूचना 7 दिन पूर्व ही दे दी गई हों।

10. भूखण्ड की कन्वेन्स डीड :-

प्रमोटर द्वारा उल्लेखित भूखण्ड की कुल राशि प्राप्त कर आवंटिती के हित में डीड ऑफ कन्वेन्स निष्पादित कर भूखण्ड की टाईटल को कालोनी के कॉमन एरिए में आनुपातिक हिस्से सहित इस अधिनियम के तहत अंतरित करेगें, बशर्ते स्थानीय कानून द्वारा कोई रोक ना हो। हालांकि अगर आवंटिती को सूचना पत्र प्राप्त होने के उपरांत भी आवंटिती डीड ऑफ कन्वेन्स के रजिस्ट्रेशन के लिए स्टॉम्प शुल्क व पंजीयन शुल्क अदा करने में असफल रहे तो ऐसी स्थिति में स्टॉम्प शुल्क व पंजीयन शुल्क प्राप्त होने तक डीड ऑफ कन्वेन्स को निष्पादित करने पर प्रथमपक्ष/प्रमोटर रोक लगा सकता है।

11. परियोजना का रखरखाव :-

जब तक परियोजना की आवंटितीयों की समिति नहीं बन जाती तब तक परियोजना के कॉमन एरिए का रखरखाव प्रमोटर द्वारा किया जावेगा एवं प्रमोटर उन रहवासियों से जिनको उनके द्वारा क्रय किए गए युनिट का पंजीयन या आधिपत्य प्रदान किया गया है उनसे अनुपातिक रख-रखाव शुल्क प्राप्त कर सकेंगें।

12. दोष का उत्तरदायित्व :-

प्रमोटर इस कथन की अभिस्वीकृति करते हैं कि परियोजना में किसी भी संरचनात्मक दोष या कारीगरी, गुणवत्ता या सेवाओं में कमी का अनुबंध में बिक्री के लिए उल्लेखित उत्तरदायित्व में कमी होने पर आवंटिती कब्जा प्राप्त होने की दिनांक से 05 वर्ष के भीतर प्रमोटर को सूचित कर सकता है (परन्तु प्रमोटर ऐसे किसी भी दोष के लिए जवाबदार नहीं रहेगा जो कि आवंटिती की गलती, लापरवाही या संपत्ति के अनुचित उपयोग के कारण उत्पन्न हुई हो) तथा प्रमोटर को उक्त सूचना प्राप्त होने के 30 दिवस के भीतर उस दोष को बगैर कोई राशि प्राप्त किए दुरुस्त करना होगा और यदि प्रमोटर ऐसा नहीं करता है तो आवंटिती को अधिनियम में उल्लेखित प्रावधान अनुसार यह अधिकार होगा कि वह प्रमोटर के विरुद्ध सक्षम क्षतिपूर्ति के लिए कानूनी कार्यवाही कर सकें।

13. मरम्मत करने के लिए प्रवेश करने का अधिकार :-

प्रमोटर/रखरखाव एजेंसी/आवंटियों का एसोसिएशन को भूखण्ड या इसके किसी भाग में सभी सामान्य क्षेत्रों और पार्किंग स्थान में बगैर कोई रोकटोक के सामान्य कार्य घंटों के दौरान जब तक कि परिस्थितियों का अन्यथा नहीं लिया जाता है, आवश्यक रखरखाव एवं दोष का पता लगाने हेतु सूचना प्राप्त होने पर सेवाओं की पूर्ति हेतु आने जाने का अधिकार होगा, जिसमें आवंटिती की पूर्ण सहमति है।

14. सामान्य अनुपालन के संबंध में :-

14.1 आवंटिती प्रमोटर द्वारा स्थापित विद्युत प्रणालियों के अनुरूप इसके विद्युत भार की योजना वितरित करेगा और इसके बाद आवंटियों के सहयोग से नियुक्त आवंटियों या रखरखाव एजेंसी के सहयोग से उसे मंटेन करेगा। प्रमोटर द्वारा पूर्व में स्थापित किसी भी प्रणाली को तोड़ने या खत्म करने पर होने वाली किसी भी हानि या नुकसान के लिये आवंटिती ही जिम्मेदार होगा।

15. पक्षकारों की कानूनी स्थिति एवं सूचनाओं के अनुपालन में :-

पक्षकारों ने इस परियोजना के लिए लागू सभी कानूनों, नियमों, विनियमों, सूचनाओं को अपने पूर्ण ज्ञान के साथ समझकर आवंटन के लिये भूखण्ड इस समझौते/अनुबंध में प्रवेश किया है।

16. प्रमोटर द्वारा कोई बंधक या भार का निर्माण नहीं किया जावेगा :-

प्रमोटर इस अनुबंध को निष्पादित करने के बाद - आवंटित भूखण्ड के संबंध में कोई बंधक का निर्माण नहीं कर सकेगा यदि ऐसा कोई बंधक या भार निर्मित किया जाता है (जबकि उसके लिए अलग से कोई कानून नहीं हो) तो ऐसे बंधक या प्रभार, आवंटित व्यक्ति के हित एवं अधिकार को प्रभावित नहीं करेगा, परन्तु यदि प्रमोटर ने किसी वित्तीय संगठन से कोई ऋण ले रखा है तो प्रमोटर को पंजीयन के समय तक विक्रय की जाने वाली युनीट का भार मुक्ति का प्रमाण पत्र वित्तीय संस्थान से प्राप्त करवाना होगा।

17. स्वामित्व अधिनियम (प्रदेश के अनुरूप) :-

प्रमोटर, आवंटिती को यह आश्वासन देता है कि, परियोजना पूरी तरह से नियमों में लागू विभिन्न कानूनों के अनुपालन में उसके प्रावधानों के अनुरूप ही है।

18. बंधनकारी प्रभाव :-

इस अनुबंध के निष्पादित होने से प्रमोटर या आवंटिती पर किसी प्रकार का कोई बंधन तब तक निर्मित नहीं होता है, जब तक कि सर्वप्रथम आवंटिती इस अनुबंध के प्राप्त होने के 30 दिवस के भीतर इस पर हस्ताक्षर कर सभी शेड्यूल के साथ निर्धारित भुगतान विवरण अनुसार राशि का भुगतान नहीं कर देता है और दूसरा प्रमोटर से सूचना प्राप्त होने के उपरांत (उप-रजिस्ट्रार का पता-निर्दिष्ट करें) दस्तावेज पंजीयन हेतु उपस्थित नहीं होता। यदि आवंटिती इस अनुबंध को प्राप्त होने के 30 दिवस के भीतर अपने हस्ताक्षर कर वापस प्रमोटर को नहीं लौटा पाता है या प्रमोटर के सूचना देने के उपरांत भी उपपंजीयक कार्यालय में उपस्थित होने में असफल होता है तो प्रमोटर इस चूक के लिए आवंटिती को सूचना पत्र भिजवा सकता है तथा सूचना पत्र प्राप्त होने के 30 दिवस बाद भी आवंटिती अपनी गलती को नहीं सुधारता है तो प्रमोटर आवंटिती की बुकिंग को निरस्त कर उसके द्वारा जमा की गई राशि में से बयाना राशि काटकर शेष राशि आवंटिती को लौटा देंगे।

19. संपूर्ण समझौता :-

यह समझौता उपरोक्त वर्णित शर्तों के अंतर्गत पार्टियों के बीच पूरे समझौते का गठन करता है।

20. सुधार करने का अधिकार :-

यह समझौता केवल पार्टियों की लिखित सहमति के माध्यम से ही संशोधित किया जा सकता है।

21. इस समझौते के प्रावधानों जो कि आवंटिती/सहायक आवंटिती पर लागू :-

यह स्पष्ट रूप से समझा जाता है कि, पार्टियों के बीच सहमति है और इसमें सभी प्रावधान आवंटियों, सहायक आवंटिती परियोजना के सभी दायित्व एवं अधिकार समान रूप से पार्टियों पर बंधनकारी होंगे। भूखण्ड के हस्तांतरण के मामले में सभी दायित्व एवं अधिकार उपरोक्तानुसार रहेंगे।

22. छूट को लागू करने की कोई सीमा नहीं है:-

22.1 यह कि, आवंटिती द्वारा प्रमोटर को भुगतान विवरण अनुसार नहीं चुकाया जाता है, तो भुगतान में छूट या भुगतान करने में विलंब पर लगने वाली ब्याज की राशि में छूट देने एवं समय से पहले भुगतान कर देने पर छूट देने के समस्त अधिकार एकमात्र प्रमोटर के स्वविवेक पर निर्भर करता है। यह स्पष्ट कर दिया जाता है और आवंटिती इसमें पूर्ण सहमत है कि, प्रमोटर द्वारा किसी एक आवंटिती को कोई छूट प्रदान की गई हो तो जरूरी नहीं की वह छूट सभी को प्रदान की जावें।

22.2 यह कि, पक्षों के किसी भी समय के प्रावधानों को लागू करने में असफल होने पर इसका अर्थ यह नहीं माना जावेगा कि, कोई प्रावधान जो उस समय लागू थे या बाद में लागू हुए हो किसी भी प्रकार की कोई छूट दी जावेगी।

23. समायोजन :-

यह कि, अगर इस समझौते के किसी भी प्रावधान को अधिनियम के तहत या किसी अन्य लागू कानूनों के तहत या नियमों और विनियमों के अंतर्गत शून्य या अपरिवर्तनीय होने का निर्धारण किया जाए तो ऐसे प्रावधानों को संशोधित या नष्ट होना समझा जाएगा तथा इस अनुबंध के शेष प्रावधान यथावत रहेंगे, जो भी लागू कानून के अनुरूप हो।

24. समझौते में संदर्भित अंशदान साझा करने का तरीका :-

यह कि, इस समझौते में यह निर्धारित किया गया है कि आवंटिती को परियोजना में अन्य आवंटियों के साथ मिलकर, समान अनुपात में भुगतान करना होगा जो भी कुल एरिया में से आवंटिती भूखण्ड के एरिया अनुसार आवें, वह आनुपातिक रूप से चुकाना होगा।

25. बेहतर आश्वासन :-

यह कि, उभयपक्ष इस कथन की अभिस्वीकृति करते हैं, समझौते को निष्पादित करने के उपरांत दोनों पक्ष एक दुसरे को पूर्ण सहयोग प्रदान करेंगे तथा इस समझौते में प्रावधान अनुसार इस अंतरण को पूर्ण करने एवं अधिक प्रभावी बनाने एवं इसमें किसी भी प्रकार का कोई भी जोड़/संशोधन जोकि पक्षों की दृष्टि से आवश्यक होवे, इसे एक-दुसरे की सहमति से किया जा सकेगा।

26. निष्पादन का स्थान :-

इस अनुबंध लेख का निष्पादन केवल प्रमोटर के कार्यालय में अपने अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के माध्यम से या किसी अन्य जगह पर जहां प्रमोटर और आवंटिती परस्पर सहमति निष्पादन करना चाहे, कर सकेंगे। अनुबंध के विधिवत निष्पादित होने के बाद प्रमोटर और आवंटिती द्वारा निष्पादित अनुबंध को एक साथ उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में पंजीकृत किया जाएगा तत्पश्चात् ही यह अनुबंध लेख मान्य होगा।

27. सूचना-पत्र :-

यह कि, इस अनुबंध से संबंधित सभी सूचना पत्र जोकि यह माना जावे कि प्रमोटर या आवंटिती को भेजे जाना चाहिए तो ऐसे सूचना पत्र प्रमोटर एवं आवंटिती को पंजीकृत डाक द्वारा उनके निम्न वर्णित पते पर भेजे जावेंगे, जिसका विवरण निम्नानुसार है :-

प्रमोटर :-

श्री पिता श्री
निवासी:
Email ID.....

आवंटिती :-

श्री पिता श्री
निवासी:
Email ID.....

प्रमोटर एवं आवंटिती दोनों पक्षों का यह कर्तव्य होगा कि इस अनुबंध के निष्पादित होने के पश्चात् यदि उनके पते में किसी प्रकार का कोई परिवर्तन होता है तो वह तुरंत ही रजिस्टर्ड डॉक के माध्यम से दुसरे

पक्ष को सूचित करे और यदि ऐसा नहीं किया जाता है और कोई पक्ष दूसरे पक्ष को कोई सूचना पत्र भेजता है और वह पता परिवर्तन के कारण वापस आ जाता है, तो ऐसी स्थिति में वह सूचना पत्र संबंधित पक्ष को प्राप्त हुआ माना जावेगा।

28. संयुक्त आवंटिती :-

यह कि, यदि किसी मामले में एक से अधिक आवंटिती हो तो ऐसी स्थिति में सूचना प्रमोटर द्वारा प्रथम आवंटिती जिसका नाम पहले दिखाई देता है और उसके द्वारा दिए गए पते पर भेज दी जावेगी, जो कि सभी पर लागू रहेगी।

29. बचतें:-

यह कि, भूखण्ड या कालोनी के संबंध में आवंटिती द्वारा हस्ताक्षरित किसी भी आवेदन पत्र, आबंटन पत्र, अनुबंध लेख या कोई अन्य दस्तावेज, जो कि इस भूखण्ड की बिक्री के लिए निष्पादित की गई है, पंजीयन के पूर्व किसी भी दस्तावेज से आवंटिती के हितों या अधिकारों पर कोई बंधन नहीं लगाया जा सकता है।

30. शासन कानून :-

यह कि, इस समझौते से उत्पन्न या उत्पन्न होने वाले दोनों पक्षों के अधिकारों और दायित्वों को इस अधिनियम, नियमों और विनियमों के अनुसार लागू किया जाएगा जिसमें भारत के अन्य लागू कानून होंगे।

31. मतभेदों का समाधान :-

यह कि, इस समझौते के नियमों और शर्तों के संबंध में उत्पन्न होने वाले या किसी भी विवाद या उसके संबंध में शब्दों की व्याख्या और वैधता और पक्षों के संबंधित अधिकारों और दायित्वों को शामिल करते हुए, दोनों पक्ष पारस्परिक चर्चा के द्वारा उसका निपटारा सौहार्दपूर्ण तरीके से करेंगे, किन्तु उसमें असफल होने पर उसका निपटारा अधिनियम के तहत नियुक्त अधिकारी के माध्यम से किया जाएगा (पार्टियों के बीच संविदात्मक समझ के अनुसार किसी भी अन्य नियम और शर्तों को सम्मिलित करें) तथापि कृपया यह भी सुनिश्चित करें कि, ऐसे अतिरिक्त नियम और शर्तें उपरोक्त निर्धारित नियमों, शर्तों या अधिनियम और विनियमों के विरुद्ध या असंगत नहीं हों।

अतः आज दिनांक को शहर इन्दौर में प्रमोटर ने आवंटिती के हित में इस विलेख को स्वस्थ शारीरिक एवं मानसिक अवस्था में सोच-समझकर, पढ़कर एवं सुनकर अपनी पूर्ण सहमति के साथ इस विलेख पर अपने हस्ताक्षर से निष्पादित कर दिया। सो प्रमाण रहे।

इन्दौर, दिनांक :

साक्षीगण:

1.....

नाम-----

पता-----

2.....

नाम-----

पता-----

हस्ताक्षर एवं पता—प्रमोटर

हस्ताक्षर एवं पता—आवंटिती

शेड्यूल-ए

ग्राम निपान्या तहसील व जिला इन्दौर स्थित "The Sapphire" के भूखण्ड क्रमांक, जिसकी साईज मीटर बाय मीटर होकर उसका कुल क्षेत्रफल वर्गमीटर (..... वर्गफीट) है। उक्त भूखण्ड आवासीय क्षेत्र में स्थित होकर आवासीय उपयोग का है तथा वर्तमान में उस पर किसी प्रकार का कोई निर्माण नहीं है। आवंटित किए गए भूखण्ड की चतुःसीमा :-

पूर्व में :

पश्चिम में :

उत्तर में :

दक्षिण में :

शेड्यूल-बी

MAP OF THE COLONY

शेड्यूल-सी

भुगतान विवरण

शेड्यूल-डी

भूखण्ड में उपलब्ध सामलाती उपयोग के स्थान एवं सुविधाएँ

शेड्यूल-ई

परियोजना में उपलब्ध सामलाती उपयोग के स्थान एवं सुविधाएँ

SCHEDULE B FLOOR PLAN APARTMENT

MAP OF THE COLONY

SCHEDULE-C-PAYMENT PLAN

- 1 Booking Amount: 10% of Total sale value**
- 2 On Completion of Morum Road: 20% of Total sale value**
- 3 On Completion of Urder Ground Work(such as drainage lines, strome line, electric line): 25% of Total Sale value**
- 4 On Completion of RCC Road: 25% of total sale value**
- 5 On Completion of Boundry wall: 15% of total sale value**
- 6 On Obtaiaing completion certificate or on registry (whichever is earlier): Balance 5% or 100% of total sale value**

NOTE: If the purchaser wants to do the registry before completion certificate than he has to pay the full consideration at the time of registry.

SCHEDULE D
FOR PLOTTED DEVELOPMENT SPECIFICATION OF PLOT

1- Outer Boundry wall:	As per the site availability
2- Land Scapped Garden-	All the open spaces would be developed
3 - STP Plants	to be made as per specifications & Requirements
4- Under Ground Water Tank	to be made as per specifications & Requirements

SCHEDULE E

FOR PLOTTED DEVELOPMENT SPECIFICATION OF PROJECT

1 - SPECIFICATION OF R.C.C. ROAD WORK

MAIN ROAD WIDTH - 12M

OTHER ROAD WIDTH - 10.5M, 10M & 9M

CONCRETE WORK - 200MM MATERIAL - PQC (M-30)

2 - WATER STORAGE TANK

3- WATER SUPPLY SPECIFICATION - 110 MM DIA 183 RMT AND 75 MM DIA 430 RMT

4 - EXTERNAL ELECTRIFICATION DETAILS -

5- SEWAGE AND DISPOSAL STP DETAILS - 300 MM DIA, 225 MM DIA, 150 MM DIA-

SEWAGE WILL DIPOSE TO STP AND EXTRA WOULD BE DISPOSED TO MUNICIPAL CORPORATION SEWER LINE

6- BOUNDARY WALL DETAIL

7- Entrance Gate

8- Garden