

विक्रय के लिए करार

यह विक्रय हेतु करार ('करार') को की तारीख को निष्पादित किया ।

भाटिया इन्फ्रास्ट्रक्चर भारतीय भागीदारी अधिनियम 1932 के अंतर्गत पंजीकृत भागीदारी फर्म जिसका सूर्यो चैम्बर , तीसरी मंजिल व्यापार विहार बिलासपुर में इसके कारोबार का प्रधान कार्यालय है (पैन AAUFB4637L) इसके प्राधिकृत भागीदार दलजीत सिंह भाटिया पिता अमोलक सिंह भाटिया (आधार सं 593470090046) , रमेश कुमार डंगवानी पिता वरुमल डंगवानी (आधार सं 695240978245) निवासी सूर्यो चैम्बर , तीसरी मंजिल व्यापार विहार बिलासपुर द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व मेसर्स भाटिया इन्फ्रास्ट्रक्चर के द्वारा प्राधिकृत भागीदार है , जो इसमें इसके पश्चात् संप्रवर्तक के रूप में निर्दिष्ट है । (जिसकी अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ अथवा इसके अर्थ से प्रतिकूल न हो से अभिप्रेत और समिलित माना जायेगा, उक्त फर्म के तत्समय भागीदारों अथवा भागीदार उनके उत्तरजीवी अथवा उत्तरजीवियों और उनके उत्तराधिकारी, अंतिक उत्तरजीवी भागीदार के निष्पादक और प्रशासक तथा उसके / उनके समनुदेषिती)।

और

श्रीमती (आधार सं) पति श्री....., आयु वर्ष , निवास स्थान.....
(पैन) जो इसमें इसके पश्चात "आबंटिती" के रूप में निर्दिष्ट है (जिसकी अभिव्यक्ति जब तक कि संदर्भ अथवा इसके अर्थ से प्रतिकूल न हो से अभिप्रेत और इसमें समिलित माना जायेगा, उसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी और अनुज्ञाप्त समनुदेषिती)।

यहां संप्रवर्तक और आबंटिती को तत्पश्चात् संयुक्त रूप से "पक्षों" एवं व्यक्तिगत रूप में "पक्ष" के रूप में संदर्भित किया जाएगा ।

यतः

M/s. Bhatia Infrastructure

Partner

- क. संप्रवर्तक मौजा ग्राम पंचायत अमेरी प.ह.नं. 43 रा.नि.मं. सकरी, विकास खण्ड एवं तहसील तखतपुर जिला बिलासपुर छ.ग., ग्राम पंचायत सीमा क्षेत्र अमेरी के अन्तर्गत स्थित भूमि खसरा नम्बर 188/1, 188/2, 188/5, 188/12, 193, 204/1, 204/2, 204/3, 205/1, 205/2, 205/3, 206/2, 214, 261/2क, 261/3, 261/5, के आत्यंतिक एवं विधिमान्य स्वामी है जिसका कुल 12.09 एकड़, क्षेत्रफल 526640 वर्गफुट, 48944.23 वर्गमीटर तहसील तखतपुर जिला बिलासपुर पर अवस्थित है ("उक्त भूमि") विक्रय विलेख की तारीख 23/01/2019 में इ—पंजीयन आई—नं. सी.जी.4815423012019004 के रूप में उप—रजिस्ट्रार के कार्यालय तखतपुर में रजिस्ट्रीकृत है।
- ख. उक्त भूमि आवासीय प्रयोजन परियोजना के भूखण्ड विकास के उददेश्य के लिए निश्चित है जिसमें आवासीय कालोनी का निर्माण होना है, और उक्त परियोजना को आशियाना "(परियोजना)" के नाम से जाना जाएगा।
परन्तु यह कि जहां भूमि किसी संस्थागत विकास के लिए निश्चित है उसे केवल उसी उददेश्य के लिए उपयोग किया जाएगा और कोई व्यावसायिक / आवासीय विकास की अनुमति तब तक नहीं दी जा सकती जब तक कि इसका एक भाग सक्षम प्राधिकारी योजना अनुमोदित न हो।
- ग. संप्रवर्तक यह करार करने के लिए पूरी तरह से सक्षम है और उक्त भूमि, जिस पर परियोजना का निर्माण किया जाना है, के संबंध में संप्रवर्तक के अधिकार, हकदारी एवं हित से जुड़ी सभी विधिक औपचारिकताएं पूर्ण की गई हैं।
- घ. न्यायालय अनुविभागीय अधिकारी (रा) कोटा जिला बिलासपुर के राजस्व प्रकरण क्रमांक 46/ब—121/2018—19 आदेश दिनांक 04/06/2019 के अनुमोदन के अधीन परियोजना के विकास के लिए प्रारंभ प्रमाण पत्र प्रदान किया है।
- ड. संप्रवर्तक ने परियोजना का अंतिम लेआउट प्लान, स्वीकृत योजना, विनिर्देशन एवं अनुमोदन प्राप्त किया है और आवासीय कालोनी हेतु विकास अनुज्ञा कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश विभाग बिलासपुर के पत्र क्रमांक/4421/प्र.क.1209/न.ग्रा.नि./2019, बिलासपुर दिनांक 01/05/2019 के द्वारा तथा भवन निर्माण अनुज्ञा कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश विभाग बिलासपुर के पत्र क्रमांक/6232/भवन/न.ग्रा.नि./23/2019 बिलासपुर दिनांक 29/06/2019 के द्वारा प्राप्त की जा चुकी है। संप्रवर्तक सहमत है और शपथ करता है कि वह इस अनुमोदित प्लान में कोई बदलाव नहीं करेगा सिवाय अधिनियम की धारा 14 और अन्य विधियों, जो लागू हो, के सख्त अनुपालन में।
- च. संप्रवर्तक ने रजिस्ट्रीकरण सं. के अधीन आशियाना को (छत्तीसगढ़) भू—संपदा नियामक प्राधिकरण के साथ अधिनियम के उपबंधो के अंतर्गत परियोजना का रजिस्ट्रीकरण किया है।
- छ. आबंटी ने तारीख को संप्रवर्तक के समक्ष आवेदन सं. के अधीन परियोजना में आवासीय कालोनी के लिए आवेदन किया है, मकान नं. क्षेत्रफल वर्गफीट, टाईप 2 बी.एच.के, रिसा के अनुसार कारपेट एरिया वर्गमीटर) वाले प्लाट/मकान नं. आबंटि द्वारा दिनांक 23/01/2019 को अधीन यथा परिभाषित साझा क्षेत्र में आनुपातिक अंश

M/s. Bhalia Infrastructure



Partner

(‘साझा क्षेत्र’), (जो इसमें इसके पश्चात् आवासीय कालोनी के रूप में निर्दिष्ट है जो विशेष तौर पर अनुसूची क में वर्णित विशिष्ट रूप से है और आवासीय कालोनी और अनुसूची ख के रूप में चिह्नित हैं).

- ज. पक्षकारो ने करार में इस प्रकार निर्धारित सभी निबंधनों और भार्तों को पढ़ लिया है और उसमें निहित परस्पर अधिकारों एवं दायित्वों को समझ लिया है,
- झ. (कृपया कोइ अतिरिक्त प्रकटीकरण / विवरण प्रविष्ट करें)
- ञ. पक्षकार एतद द्वारा पुष्टि करते हैं कि परियोजना में लागू सभी विधियां, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं, इत्यादि के बारे में पूरी तरह से भिजा होकर इस करार पर हस्ताक्षर कर कर रहे हैं,
- ट. पक्षकार एक दूसरे से पूरी तरह विश्वास करके सभी निबंधनों, भार्तों एवं इसके अंतर्विष्ट सभी अनुबंधों के प्रति पुष्टि, अभ्यावेदन और आश्वासन और सभी लागू विधियों में बाध्य है, इसके बाद प्रस्तुत निबंधनों और भार्तों पर करार करने के इच्छुक हैं,
- ठ. पक्षकारो द्वारा और उनके बीच इस करार में निहित निबंधनों और शर्तों तथा परस्पर रूप से सहमति के अनुसार, संप्रवर्तक एतदद्वारा विक्रय के लिए और आबंटिती आवासीय कालोनी खरीदने और पैरा छ में यथानिर्दिष्ट कामन पार्किंग के लिए सहमत है।

अतएव प्रकार परस्पर अभ्यावेदन, प्रसंविदा, आ वासन, वचन और इसमें अंतर्दिष्ट करार है और अन्य अच्छे एवं मूल्यवान प्रतिफल पर विचार करते हुए पक्षकार नियमानुसार सहमत है :

1. निबंधन:

- 1.1 इस करार में यथा विस्तृत निबंधनों और भार्तों के अध्यधीन, संप्रवर्तक पैरा छ में यथाविनिर्दिष्ट आवासीय कालोनी प्लाट/मकान नं आबटित को विक्रय करने और आबंटिती एतद द्वारा क्रय करने के लिए सहमत है।
- 1.2 कारपेट क्षेत्र के आधार पर आवासीय प्लाट/मकान की कुल कीमत/- रुपये (.....) केवल है,

मकान नं.	प्लाट/मकान की दर प्रति वर्गफीट
टाईप 2 बी.एच.के./- रेसा नियमानुसार कारपेट क्षेत्र (....') के आधार पर प्लाट/मकान की दर प्रति वर्गफीट/-
कुल कीमत (रुपए में)/-

रकमों का विवरण प्रदान करें, जैसे आवासीय प्लाट/मकान की लागत, बालकनी अथव बरामदा क्षेत्र की लागत, खुले टैरेस क्षेत्र की लागत, सामान्य क्षेत्रों की आनुपातिक लागत, प्राथमिक स्थान प्रभार, कर पैरा 11 इत्यादि के अनुसार अनुरक्षण लागत, यदि / यथा लागू हो

स्पष्टीकरण

M/s. Bhatia Infrastructure



Partner

(एक) उपर्युक्त कुल कीमत में आबटिटी द्वारा आवासीय प्लाट/मकान के संप्रवर्तक को दी गई बुकिंग रकम समिलित है,

(दो) उपरोक्त कुल मूल्य में समापन प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् आबटिटी को आवासीय मकान/प्लाट का कब्जा देने और आबटिटियों के परियोजना संघ अथवा सक्षम प्राधिकारी, यथास्थिति को कब्जा देने की तारीख तक, कर (मूल्य वर्धित कर सेवा कर तथा उपकर अथवा किसी अन्य समान कर के माध्यम से संप्रवर्तक द्वारा संदत्त किए गए अथवा संदेय कर समाविष्ट है जिसे संप्रवर्तक द्वारा संदेय परियोजना के निर्माण के क्रम में चाहे किसी भी नाम से वसूला जा सकता है) समिलित है,

परन्तु यह कि यदि करो में कोई परिवर्तन / संशोधन के मामले में संप्रवर्तक को आबटिटी द्वारा भुगतान योग्य पश्चावर्ती धनराशि को ऐसे परिवर्तन / संशोधन के आधार पर बढ़ाया / घटाया जाएगा ।

परन्तु यह और कि यदि प्राधिकरण में रजिस्ट्रीकरण के अनुसार परियोजना के निर्धारित समापन तारीख के समाप्त होने के पश्चात करो में कोई बढ़ोतरी होती है तो उसमें अधिनियम के अनुसार, प्राधिकरण द्वारा उक्त परियोजना को प्रदत्त रजिस्ट्रीकरण, यदि कोई हो, का विस्तार समिलित होगा, इसकी राशि आबटिटी को प्रभारित नहीं की जाएगी,

(तीन) संप्रवर्तक उपरोक्त (एक) में वर्णित अनुसार संदेय धनराशि आबटिटी को लिखित में कालावधिक रूप में सूचित होगा तथा आबटिटी समय के भीतर उसमें विनिर्दिष्ट रीति से संसंप्रवर्तक द्वारा मांगी गई राशि का भुगतान करेगा। इसके अतिरिक्त संप्रवर्तक आबटिटी को तारीख के साथ अधिनियमों / नियमों / अधिसूचनाओं के साथ-साथ भुगतान किए गए अथवा मांगे गए करो का विवरण प्रदान करेगा, जिसमें ऐसे करो / शुल्कों इत्यादि को लगाया गया है अथवा प्रभावी हुए है,

(चार) आवासीय प्लाट/मकान के कुल मूल्य के पैरा 11 इत्यादि के अनुसार भूमि के मूल्य की वसूली साझा क्षेत्रों का भी निर्माण, आंतरिक विकास नगर प्रभार, बाहरी विकास प्रभार करो, विद्युत वायरिंग प्रदान करने के लागत आवासीय कालोनी के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटी, लिफ्ट, जल मार्ग तथा नलसाजी, पेंट के साथ पुताई, संगमरमर, टाईल्स, दरवाजे, खिड़कियों साझा क्षेत्रों में फायर डिटेक्शन तथा अग्निशामक उपस्कर, अनुरक्षण प्रभार समिलित है तथा इसमें सभी अन्य सुविधाएं, सुख-सुविधाएं तथा विशिष्टताएं प्रदान करने के लिए लागत समिलित है, जिन्हे आवासीय कालोनी तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है ।

(पांच) यह कि शासन द्वारा जो भी नए टेक्स (जी.एस.टी.) कंस्ट्रक्शन से सम्बंधित या अन्य किसी भी प्रकार के टेक्स इत्यादि लिए जाएंगे वह आबटिटी के द्वारा वहन किया जावेगा, साथ ही रजिस्ट्री का भी समस्त खर्च आबटिटी के द्वारा वहन किया जावेगा।

(छ) यह कि निर्मित होने वाले स्वतंत्र मकान हेतु विद्युत कनेक्शन, ट्रांसफार्मर संबंधी समस्त खर्च का भुगतान आबटिटी के द्वारा संप्रवर्तक को अलग से किया जावेगा।

- 1.3 कुल मूल्य वृद्धि मुक्त के खाते हैं तथा बढ़ोतरी की गुंजाइश होती है जिसमें आबंटिती सक्षम प्राधिकारी को देय विकास प्रभारों में बढ़ोतरी तथा / अथवा प्रभारों में किसी अन्य बढ़ोतरी, जिसे समय-समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा वसूला अथवा लगाया जा सकता है, के कारण भुगतान करने के लिए सहमत होता है। संप्रवर्तक वचन लेता है तथा सहमति देता है, कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित विकास प्रभारों, लागत / प्रभारों में वृद्धि के लिए आबंटिती के मांग करते समय, संप्रवर्तक आबंटिती को जारी किए जा रहे मांग – पत्र के साथ-साथ प्रभावी उक्त अधिसूचना/आदेश/नियम/विनियम संलग्न करेगा, जो केवल पश्चातवर्ती भुगतानों पर ही लागू होगा। परन्तु यह कि यदि प्राधिकारी के साथ रजिस्ट्रीकरण के अनुसार परियोजना के निर्धारित समापन तारीख की समाप्ति के पश्चात किन्हीं विकास प्रभारों में कोई नया अधिरोपण अथवा वृद्धि हो, जिसमें अधिनियम के अनुसार प्राधिकारी द्वारा उक्त परियोजना के लिए दिया गया रजिस्ट्रीकरण विस्तार, यदि कोई हो, में सम्मिलित होगा, इसका प्रभार आबंटिती पर प्रभावित नहीं किया जाएगा।
- 1.4 आबंटिती /आबंटित में अनुसूची ग ("भुगतान योजना") में निर्धारित भुगतान योजना के अनुसार भुगतान करेंगे।
- 1.5 संप्रवर्तक अपने स्वविवेक से, उस अवधि जिसके लिए संबंधित किश्त पूर्व स्थगित कर दी गई है के लिए प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ऐसे पूर्व संदायों पर छूट देकर आबंटिती द्वारा देय किस्तों के पूर्व संदायों के लिए छूट की अनुमति दे सकता है। संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को एक बार छूट और छूट के लिए दर की अनुमति के लिए उपबंध के अधीन कोई पुनर्विलोकर/प्रत्यावर्तन नहीं होगा।
- 1.6 यह सहमति है कि संप्रवर्तक इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार आबंटिती की पूर्व लिखित सहमति के बिना अपार्टमेंट अथवा बिल्डिंग यथास्थिति के संबंध में अनुसूची घ और अनुसूची ड. (जो विज्ञापन, विवरणिका इत्यादि के अनुरूप होगा जिसके आधार पर यह विक्रय प्रभावी है) में वर्णित स्वीकृति योजनाओं, ले-आउट योजनाओं तथा फिक्सचरों की विशिष्टताएं तथा प्रकृति फिटिंग तथा सुख-सुविधाओं में कोई संवर्द्धन और परिवर्तन नहीं करेगा। परन्तु यह कि संप्रवर्तक ऐसे छोटे संवर्धन अथवा परिवर्तन आबंटिती की उपेक्षा के अनुसार अथवा अधिनियम के उपबंधों के अनुसार ऐसे छोटे संवर्धन अथवा परिवर्तन कर सकता है।
- 1.7 आवासीय कालोनी का निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात् संप्रवर्तक आबंटिती को आबंटित का अंतिम कारपेट क्षेत्र सुनिश्चित करेगा तथा सक्षम प्राधिकारी कारपोरेट क्षेत्र में परिवर्तन यदि कोई हो, का विवरण देते हुए अधिभोग, प्रमाण पत्र देता है। कारपेट क्षेत्र के लिए कुल देय राशि की पूर्नगणना संप्रवर्तक द्वारा पुष्टिकरण के आधार पर की जाएगी। यदि कारपेट क्षेत्र में कोई कमी हो तो संप्रवर्तक आबंटिती द्वारा भुगतान किए गए ऐसे अतिरिक्त धनराशि की तारीख से नियमों में विहित दर से वार्षिक व्याज के साथ पैतालीस दिनों के भीतर आबंटिती द्वारा दिए गए ऐसे अतिरिक्त धन को वापस करेगा। यदि कारपेट क्षेत्र में कोई वृद्धि होती है जो आबंटिती को आबंटित आवासीय कालोनी के कारपोरेट क्षेत्र के तीन प्रतिशत से अधिक न हो तो संप्रवर्तक अनुसूची ग में यथा उपबंधित भुगतान योजना के अगले पायदान के अनुसार आबंटिती से राशि मांग कर सकता है। ये सभी मौद्रिक समायोजना इस करार के पैरा 1.2 में यथा सहमत प्रति वर्गफीट के समान दर पर किया जाएगा।

M/s. Bhatia Infrastructure
Partners



1.8 पैरा 9.3 के अध्यधीन संप्रवर्तक सहमति तथा अभिस्थीकृति देता है कि आबंटिती के पास नीचे यथा उल्लिखित आवासीय कालोनी प्लाट/मकान नं. के अधिकार होंगे ।

- (एक) आबंटिती के पास आवासीय कालोनी का विशेष स्वामित्व होगा ।
- (दो) आबंटिती के पास साझा क्षेत्रों में अविभाज्य आनुपातिक अंश भी होगा । क्योंकि साझा क्षेत्रों में आबंटिती का अंश/हित अविभाज्य है और उसे विभाजित अथवा अलग नहीं किया जा सकता, अतः आबंटिती साझा क्षेत्रों का अन्य कब्जाधारियों, रखरखाव कर्मचारियों इत्यादि के साथ-साथ उनको कोई सहजता अथवा बाधा पहुंचाएं बिना उपयोग करेगा । यह स्पष्ट कर दिया गया है कि संप्रवर्तक अधिनियम में यथा उपबंधित सक्षम प्राधिकारी के समापन प्रमाणपत्र सम्यक रूप से प्राप्त कर लेने के पश्चात आबंटितियों के संघ को साझा क्षेत्र को सौंपेगा ।
- (तीन) आवासीय कालोनी के मूल्य की गणना में भूमि के मूल्य की वसूली पैरा 11 इत्यादि के अनुसार साझा क्षेत्रों का भी निर्माण आंतरिक विकास प्रभार, बाहरी विकास प्रभार, करों, विद्युत वायरिंग प्रदान करने के लागत, आवासीय कालोनी के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटी, लिफ्ट जल मार्ग तथा नलसाजी, पेंट के साथ पुताई, संगमरमर, टाईल्स, दरवाजे खिड़कियों साझा क्षेत्रों में फायर डिटेक्शन तथा अग्निशामक उपस्कर अनुरक्षण प्रभार सम्मिलित है तथा इनमें सभी अन्य सुविधाएं, सुख-सुविधाएं तथा विशिष्टताएं प्रदान करने के लिए लागत सम्मिलित है, जिन्हे आवासीय कालोनी तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है ।
- (चार) आबंटिती को परियोजना और उसके आवासीय कालोनी के विकास यथास्थिति की सीमा का आंकलन करने के लिए परियोजना स्थल का दौरा करने का अधिकार है ।

इसे संप्रवर्तक द्वारा स्पष्ट किया गया है और आबंटित सहमत है कि प्लाट/मकान नं. आवासीय कालोनी को कामन पार्किंग सहित सभी प्रयोजनों के लिए एक एकल अविभाज्य इकाई के रूप में समझा जाएगा । यह सहमति है कि उक्त भूमि को कवर 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 बनेगा और / अथवा इसके आसपास किसी अन्य परियोजना के साथ जुड़ा / मिला हुआ नहीं होगा अथवा अन्यथा आबंटिती के लाभ के लिए अधोसंरचना के एकीकरण के प्रयोजन को छोड़कर होगा । यह स्पष्ट किया जाता है कि परियोजना की सुविधाएं और सुख-सुविधाएं केवल इस परियोजना के आबंटितियों के उपयोग और लाभ उठान के लिए ही उपलब्ध होगी ।

1.9 संप्रवर्तक आबंटितियों को आवासीय कालोनी के वास्तविक कब्जे को हस्तांतरित करने से पूर्व आबंटितियों से संग्रहित किए जा चुके सभी देय शुल्कों (भूमि लागत भू-किराएं नगर पालिका अथवा अन्य स्थानीय करों, जल अथवा बिजली के लिए प्रभार, रख-रखाव प्रभारों, बंधक ऋण और बंधकों पर ब्याज अथवा अन्य विलंगमों और सक्षम प्राधिकारियों, वैंकों और वित्तीय संस्थाओं को देय ऐसी अन्य देयताओं जो परियोजना से संबंधित हैं, सम्मिलित है) का भुगतान करने के लिए सहमत है । यदि आबंटितियों को आवासीय कालोनी हस्तांतरित करने से पूर्व संप्रवर्तक उसके द्वारा आबंटितियों से संग्रहित अथवा किसी भी देय शुल्क अथवा किसी देयता, बंधक ऋण और उस पर ब्याज का भुगतान करने में विफल होता है तो संप्रवर्तक, सम्पत्ति के हस्तांतरण के पश्चात् भी उस प्राधिकरण अथवा व्यक्ति जिसको वे देय हो को ऐसे शुल्कों और दंड स्वरूप प्रभार यदि कोई हो, को देने के लिए सहमत हो और किसी विधिक कार्यवाहियों जो ऐसे प्राधिकरण अथवा व्यक्ति द्वारा की जाए की लागत का भुगतान करने का जिम्मेदार है ।

1.10 आबंटित ने / - रु. (केवल) चेक क्रमांक दिनांक बैंक शाखा

..... के द्वारा इस प्रकार कुल राशि / - आबंटन के समय पर आवासीय कालोनी के कुल मूल्य के भुगतान के नाते बुकिंग रकम का भुगतान किया है, जिसकी प्राप्ति की संप्रवर्तक एतद द्वारा पावती देता है और आबंटिती आवासीय कालोनी के शेष मूल्य का भुगतान करने के लिए एतद द्वारा सहमत है, जैसा भुगतान योजना में विहित किया गया है {अनुसूची ग} जैसा कि संप्रवर्तक 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. भुगतान का तरीका

निर्माण पायदानों का पालने करने वाला संप्रवर्तक करार की भार्तों के अध्यधीन तथा संप्रवर्तक द्वारा लिखित मांग पर आबंटिती सभी भुगतान नियम समय के भीतर जैसा कि भुगतान योजना {अनुसूची ग} में उल्लिखित है मेसर्स भाटिया इन्फास्ट्रक्चर के पक्ष में – पर देय सभी भुगतान एकाउंट पेयी चैक / डिमांग ड्राफ्ट / बैकर्स चैक अथवा ऑनलाईन भुगतान (यथा लागू) के माध्यम से करेगा ।

3. विप्रेषणादेश से संबंधित विधियों का अनुपालन :-

3.1 आबंटिती यदि भारत से बाहर का निवासी है अकेले उन आव यक औपचारिकताओं का अनुपालन करने के लिए उत्तरदायी होगा जो विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम 1999 भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम 1934 और इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों अथवा इसके अधीन बनाए गए किसी कानूनी संशोधन / संशोधनों उपांतरण/उपांतरणों और भारत में अचल सम्पत्तियों के भुगतान अर्जन / विक्रय / हस्तांतरण के भुगतान विप्रेषणादेश सहित सभी अन्य लागू विधियों इत्यादि और संप्रवर्तक को ऐसी अनुमति, अनुमोदन प्रदान करता हो, जो संप्रवर्तक को इस करार के अंतर्गत अपने दायित्वों को पूरा करने में समर्थ बनाएगा, में निर्धारित की गई है । कोई धन वापसी, 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 विनियमों अथवा किसी अन्य लागू विधि के अनुसार किया जाएगा । आबंटिती समझता है और इसी बात से सहमत है कि भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी किये गये लागू मार्गदर्शन सिद्धातों 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 कार्यवाई के लिए उत्तरदायी होगा ।

3.2 संप्रवर्तक उपरोक्त पैरा 3.1 में विनिर्दिष्ट मामलों के संबंध में कोई उत्तरदायिता स्वीकार नहीं करता है । आबंटिती, संप्रवर्तक की इस संबंध में पूरी तरह से क्षतिपूर्ति करेगा और उसको हानि रहित रखेगा । जब कभी भी इस करार के हस्ताक्षर के बाद आबंटिती की आवासीय प्रास्तिति में कोई परिवर्तन होता है तो केवल आबंटिती की ही संप्रवर्तक को उसको तत्काल लिखित में सूचित करने की ओर लागू विधियों के अंतर्गत आव यक औपचारिकताओं यदि कोई हो, का अनुपालन करने की जिम्मेदारी होगी । संप्रवर्तक किसी आबंटिती की ओर से किसी तीसरे पक्षकार को भुगतान / विप्रेषणादेश के लिए जिम्मेदार नहीं होगा और ऐसे तीसरे पक्षकार में इसमें किसी भी तरीके से आवेदती

उक्त आवासीय कालोनी के आवेदन/आबंटन में कोई अधिकार नहीं होगा और संप्रवर्तक केवल आबंटिती के पक्ष में ही भुगतान रसीदें जारी करेगा ।

4. भुगतानों का समायोजना / विनियोग :

आबंटिती, संप्रवर्तक को उसके नाम से इस अपार्टमेंट के विरुद्ध वैध बकाया, यदि कोई हो, के लिए देय शुल्कों के किसी शीर्ष/ शीर्षों के अंतर्गत उसके द्वारा किए गए सभी भुगतानों को समायोजित/ विनियोग करने के लिए प्राधिकृत करता है और आबंटिती, संप्रवर्तक को किसी रीति से उसके भुगतानों को समायोजित करने के लिए आपत्ति / मांग / निर्देश नहीं देने का वचन देता है ।

5. समय सार है :

संप्रवर्तक प्राधिकरण से परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के समय पर और आबंटिती को आवासीय कालोनी को सौंपने तथा आबंटितियों के संघ, अथवा सक्षम प्राधिकारी यथा स्थिति के सामान्य क्षेत्रों के लिए बताए गए अनुसार परियोजना को पूरा करने के लिए समय कार्यक्रम का अनुपालन करेगा ।

6. परियोजना / आवासीय कालोनी का निर्माण

आबंटिती ने संप्रवर्तक द्वारा यथावर्णित प्रस्तावित नक्शा, विनिर्देशन अपार्टमेंट की सुख-सुविधाओं और सुविधाओं को देखा है और सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित फर्शी नक्शे, भुगतान योजना और विनिर्देशनों, सुख – सुविधाओं और सुविधाओं {इस करार के साथ संलग्न अनुलग्नक} को स्वीकार किया है । संप्रवर्तक परियोजना को उक्त नक्शे, फर्शी नक्शों और विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं के अनुसार विकसित करेगा । संप्रवर्तक करेगा । संप्रवर्तक इस करार के शर्तों के अध्यधीन सक्षम प्राधिकारियों द्वारा अनुमोदित ऐसी योजनाओं का कड़ाई से पालने करने का वचन देता है और छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 , छ.ग. नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम 1973 द्वारा विहित उप-नियमों, एफएआर और संघनता प्रतिमानों और उपबंधों का भी कड़ाई से पालन करेगा । तथा संप्रवर्तक द्वारा अधिनियम के अंतर्गत उपबंधित किए गए तरीके को छोड़कर ऐसे नक्शे में कोई अन्तर / परिवर्तन / संशोधन करने, इस शर्त को भंग करने का कोई विकल्प नहीं होगा । और करार के तात्त्विक भंग करने के समान होगा ।

7. आवासीय कालोनी का कब्जा :

7.1 उक्त आवासीय कालोनी के कब्जे हेतु कार्यक्रम- संप्रवर्तक इस बात से सहमत है और समझता है कि आबंटिती को आवासीय कालोनी के कब्जे और आबंटितियों के संघ अथवा सक्षम प्राधिकारी, यथास्थिति को सामान्य क्षेत्रों की समय पर प्रदानगी करार का सार तत्व है । संप्रवर्तक पर संगत परियोजना के सभी विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं से युक्त तैयार तथा पूरे सामान्य क्षेत्रोंसहित आवासीय कालोनी के कब्ज को सौंपने का आश्वासन देता है, जब तक कि युद्ध बाढ़ सुखे अग्नि चक्रवात भूकंप अथवा प्रकृति द्वारा उत्पन्न किसी अन्य आपदा परियोजना के नियमित विकास को प्रभावित न किया हो । तथापि, यदि परियोजना को पूरी करने में अप्रत्याशित घटना की

स्थितियों के कारण देरी हुई हो, तो तब आबंटिती इस बात पर सहमत है कि संप्रवर्तक आवासीय कालोनी के कब्जे की प्रदानगी के लिए समय के विस्तार का हकदार होगा, परन्तु यह कि ऐसी अप्रत्याशित घटना की स्थितियों इस प्रकृति की न हो जो इसे संविधा को कार्यान्वित किए जाने के लिए असंभव बनाता हो । आबंटिती 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 असंभवन बनाने वाली दशा में और संप्रवर्तक आबंटिती को उसके द्वारा प्राप्त सम्पूर्ण धनराशि को आबंटन से उस तारीख से 45 दिनों के भीतर वापिस करेगा । संप्रवर्तक आबंटी को ऐसी समाप्ति के बारे में ऐसे समापन से पूर्व कम से कम तीस दिन पहले सूचित करेगा । आबंटिती द्वारा भुगतान किए गए धन की वापसी के पश्चात् आबंटिती 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 उन्मुक्त किया जाएगा ।

- 7.2 कब्जा लेने के लिए प्रक्रिया— संप्रवर्तक आबंटिती को सक्षम प्राधिकारी से अभिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करने पर इस करार के निबंधन आवासीय कालोनी के कब्जे को लिखित में प्रस्तुत करेगा जिसको अभिभोग प्रमाण पत्र को जारी करने की तारीख से दो माह के भीतर लिया जाएगा । पिरन्तु यह कि स्थानीय कानून के अभाव में, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाणपत्र को जारी करने की तारीख से 3 माह के भीतर आबंटिती के पक्ष में हस्तातरण विलेख को कार्यान्वित किया जावेगा} संप्रवर्तक इस बात से सहमत है और वचन देता है कि वह आबंटिती को संप्रवर्तक की ओर से किसी भी उपबंध औपचारिकताओं, दस्तावेज प्रलेखन को पूरा करने में विफलता के मामले में क्षतिपूर्ति करेगा । आबंटिती कब्जा लेने के पश्चात् इस बात से सहमत है कि वह संप्रवर्तक / आबंटिती संघ, यथास्थिति द्वारा यथा अवधारित प्रभारों का भुगतान इस परियोजना के लिए पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के पश्चात् करेगा । संप्रवर्तक आबंटिती आवासीय कालोनी यथास्थिति का अभिभोग प्रमाण पत्र उसके हस्तातरण पत्र के समय पर सौंपेगा ।
- 7.3 आबंटिती की आवासीय कालोनी का कब्जा लेने में विफलता— आबंटिती पैरा 7.2 के अनुसार संप्रवर्तक से लिखित सूचना प्राप्त होने पर, संप्रवर्तक से इस करार में यथा विहित आव यक क्षतिपूर्तियां, वचनबद्धताए और ऐसे अन्य दस्तावेज प्रलेखन निश्पादित करके कब्जा लेगा और संप्रवर्तक आबंटिती को आवासीय कालोनी का कब्जा देगा । आबंटिती पैरा 7.2 में प्रदान किये गए समय के भीतर कब्जा नहीं लेता है तो ऐसे आबंटिती पैरा 7.2 में यथाविनिर्दिश्ट रख—रखाव प्रभारों का भुगतान करते रहना होगा ।
- 7.4 आबंटिती द्वारा कब्जा — अभिभाग प्रमाण पत्र प्राप्त कर लेने के पश्चात् और आबंटितियों को आवासीय कालोनी का वास्तविक कब्जा देने के पश्चात् संप्रवर्तक की यह जिम्मेदारी है कि वह आबंटितियों की संस्था अथवा समक्ष प्राधिकारी, यथास्थिति समान क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और नक्शे, स्थानीय विधियों के अनुसार, सौंपेगा । पिरन्तु यह कि किसी स्थानीय विधि के अभाव में संप्रवर्तक आवश्यक दस्तावेजों और नक्शों, सामान्य क्षेत्रों सहित आबंटितियों की संस्था अथवा सक्षम प्राधिकारी को, यथास्थिति समापन, प्रमाण पत्र प्राप्त कर लेने के पश्चात् तीस दिनों के भीतर सौंपेगा}
- 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 उपबंधित की गई है

M/s. Bhatia Infrastructure

 Partner

परन्तु यह कि जहां आबंटिती परियोजना से रद्दकरण / वापस लिए जाने का प्रस्ताव संप्रवर्तक की किसी गलती के बिना करता है तो संप्रवर्तक इसमें आबंटन के लिए भुगतान की गई बुकिंग राशि को जब्त करने का हकदार है । आबंटिती द्वारा भुगतान की गई शेष राशि संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को ऐसे निरसन से 45 दिनों के भीतर लौटानी होगी ।

- 7.6 क्षतिपूर्ति – भूमि जिसे पर परियोजना विकसित की जा रही है अथवा विकसित की गई है, के दोशपूर्ण स्वामित्व के कारण आबंटिती को हुई किसी हानि की दशा में संप्रवर्तक उसकी क्षतिपूर्ति इस ढंग से करेगा जैसा कि अधिनियम में उपबंधित है और ब्याज के लिए दावा इस उपबंध के अंतर्गत क्षतिपूर्ति तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अंतर्गत उपबंधित किन्हीं बाध्यताओं द्वारा कोई रुकावट नहीं होगी ।
- किसी अप्रत्याशित घटना के घटित होने के सिवाय, (एक) इस करार की भार्तों के अनुसार पैरा 7.1 में विनिर्दिष्ट तारीख तक सम्यक रूप से पूर्ण, अथवा (दो) अधिनियम के अंतर्गत उसके पंजीकरण के निलंबन अथवा प्रतिसंहरण के खाते पर अथवा किसी कारण से विकासकर्ता के रूप में उसका कारोबार बंद हो जाने के परिणामस्वरूप अथवा संप्रवर्तक आबंटितियों के मांगे जाने पर, यदि आबंटिती परियोजना से उपलब्ध किसी अन्य उपाय पर प्रतिकूल प्रभाव वाले बिना आवासीय कालोनी के संबंध में उससे प्राप्त कुल राशि नियमों में विहित दर पर, ब्याज के साथ, क्षतिपूर्ति सहित उसके देख होने के पैतालीस दिनों के भीतर, अधिनियम के अंतर्गत यथा उपबंधित रीति से लौटानी होगी ।
- परन्तु यह कि जहां आबंटिती परियोजना से निकलना नहीं चाहता, संप्रवर्तक विलंब के प्रत्येक माह के लिए अपार्टमेंट का कब्जा सौपे जाने तक, नियमों में विहित दर पर ब्याज का भुगतान करेगा, संप्रवर्तक द्वारा देय होने के पैतालीस दिनों के भीतर आबंटिती को भुगतान करना होगा ।

8. संप्रवर्तक का अभिवेदन और आश्वस्ति:

संप्रवर्तक एतद्द्वारा आबंटिती को निम्नानुसार अभिवेदन और आश्वासन देगा ।

- (एक) [संप्रवर्तक] का उक्त भूमि के संबंध में स्वामित्व पूर्ण, स्पष्ट और विपणनयोग्य है उक्त भूमि पर विकास करने को अपेक्षित अधिकारों और परियोजना के लिए उक्त भूमि पर पूर्ण वास्तविक, भौतिक और विधिक कब्जा है ।
- (दो) संप्रवर्तक के पास परियोजना का विकास करने के लिए सक्षक प्राधिकारियों से विधिक अधिकारों और अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त है,
- (तीन) उक्त भूमि अथवा परियोजना पर कोई भारग्रस्तता नहीं है,
भूमि पर किसी प्रकार की भारग्रस्तता होने की दशा में ऐसी भीमें अथवा भूमि पर ऐसी भारग्रस्तताओं का विवरण उपबंधित है, किसी अधिकार स्वामित्व, हित तथा पक्षकार का नाम सम्मिलित होगा]
- (चार) उक्त भूमि परियोजना अथवा आवासीय कालोनी के संबंध में कोई विवाद किसी विधिक न्यायालय अथवा प्राधिकारी के समक्ष लंबित नहीं है,

- (पांच) परियोजना उक्त भूमि और आवासीय कालोनी के संबंध में सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी किये गये सभी अनुमोदन लाईसेस और परमिट वैध है और विद्यमान है और विधि की निम्नलिखित पूरी प्रक्रिया प्राप्त किये गए हैं। और भी संप्रवर्तक, परियोजना उक्त भूमि भवन और आवासीय कालोनी और समान क्षेत्रों के संबंध में सभी लागू विधियों का हर समय अनुपालन करेगा।
- (छ) संप्रवर्तक के पास इस करार पर हस्ताक्षर करने का अधिकार है और उसने ऐसा कोई कार्य अथवा कार्यकलाप के निर्वहन में कोई प्रतिबद्धता अथवा लोप नहीं किया गया है, जिसके द्वारा आवंटिती का अधिकार स्वामित्व और हित जिससे सृजित किया गया है, पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है।
- (सात) संप्रवर्तक ने उक्त भूमि, परियोजना और उक्त अपार्टमेंट सम्मिलित है के संबंध में किसी 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 रीति से इस करार के अंगरेत आवंटिती के अधिकारों को प्रभावित करेगा।
- (आठ) संप्रवर्तक पुष्टि करता है कि संप्रवर्तक इस करार के ध्यानपूर्वक विचार किये गए किसी भी रीति से आवंटिती को उक्त आवासीय कालोनी का विक्रय करने से किसी रीति में प्रतिबंधित नहीं है।
- (नौ) हस्तांतरण विलेख के निश्पादन के समय संप्रवर्तक आवंटिती को आवासीय कालोनी का विधिक रिक्त भास्तिपूर्ण भौतिक कब्जा सौंपेगा और सामान्य क्षेत्र आवंटितियों की संस्था अथवा सक्षम प्राधिकारी यथास्थिति सौंपेगा।
- (दस) अनुसूचित सम्पत्ति किसी हिन्दू अविभाजित परिवार की विषय वस्तु नहीं है और यह कि उसको किसी भाग दर अवयस्क का अधिकार नहीं है और / अथवा किसी अवयस्क का अनुसूचित सम्पत्ति पर कोई अधिकार स्वामित्व अथवा दावा नहीं है।
- (ग्यारह) संप्रवर्तक ने उक्त परियोजना के संबंध में सभी सरकारी देयताएं, दरे, प्रभार और कर तथा अन्य राशियां, उगाहियां अर्थदंड प्रीमियम, क्षतियां और / अथवा भास्त्रियां तथा अन्य लागते जो भी हो सक्षम प्राधिकारियों को अदा कर दी है और समापन प्रमाण पत्र के जारी होने तक ऐसी देयताएं तब तक देना रहेगा जब तक अपार्टमेंट भूखण्ड अथवा भवन यथास्थिति समान क्षेत्रों के साथ (सभी विनिर्देशनों सुख-सुविधाओं और सुविधाओं से सुसज्जित) आवंटिती को और आवंटितियों की संस्था को अथवा सक्षम प्राधिकारी को यथास्थिति सौंप नहीं देता।
- (बारह) उक्त भूमि और / अथवा परियोजना के संबंध में सरकार से अथवा किसी अन्य स्थानीय निकाय अथवा प्राधिकारी अथवा किसी विधायी अधिनियम सरकारी अध्यादेश आदेश अधिसूचना (उक्त सम्पत्ति के अर्जन अथवा अधिग्रहण हेतु कोई सूचना सम्मिलित है) संप्रवर्तक द्वारा न तो प्राप्त किया गया है अथवा न ही उसे तामील हुआ है।

9. चूको और दोषों की घटनाएँ :

9.1 अप्रत्याशित घटना खंड के अध्यधीन निम्नलिखित स्थितियों में संप्रवर्तक को चूक की स्थिति में अंतर्गत समक्षा जायेगा ।

- (एक) संप्रवर्तक पैरा 7.1 में विनिर्दिष्ट समयावधि के भीतर आबंटिती को अपार्टमेंट प्रवेश के लिए तैयार कब्जा देने में असमर्थ रहता है अथवा प्राधिकरण के पास परियोजना के पंजीकरण के समय प्रकट किये गए अनुबंद्ध समय के भीतर परियोजना को पूष्ट करने में असफल रहता है । इस पैरा के प्रयोजना के लिए प्रवेश के लिए तैया कब्जा से अभिप्रेत है आवासीय कालोनी आवास योग्य स्थिति में होगा जो सभी विनिर्देशनों सुख-सुविधाओं और सुविधाओं के प्रावधान सम्मिलित है, हर प्रकार से पूर्ण हो जैसा कि पक्षकारों के बीच सहमति हुई है और जिसके लिए समापन प्रमाणपत्र और अधिभोग प्रमाण पत्र यथास्थिति सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया हो ।
- (दो) अधिनियम के उपबंधों अथवा उसके अंतर्गत बनाये गये नियमों अथवा विनियमों के अधीन संप्रवर्तक के पंजीकरण के निलंबन अथवा प्रतिसंहरण के द्वारा विकासक के रूप में उसका कारबार का समापन होना ।

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

- (एक) संप्रवर्तक को और भुगतान करना जो संप्रवर्तक द्वारा मांग की गई हो, रोक देगा । यदि आबंटिती भुगतान करना रोकता है, संप्रवर्तक निर्माण के पायदान को पूरा करके स्थिति में सुधार करेगा और तभी आबंटिती केवल बिना किसी ब्याज के अपेक्षित आगामी भुगतान करेगा अथवा
- (दो) आबंटिती के पास करार को समाप्त करने को विकल्प होगा, इस मामले में संप्रवर्तक को अपार्टमेंट के क्रय के संबंध में आबंटिती द्वारा वह सारी राशि नियमों में विहित ब्याज की दर पर ब्याज सहित सूचना की समाप्ति के पैतालीस दिनों के भीतर लौटानी होगी, जो उसने किसी भी शीर्ष के अंतर्गत अदा की होगी ।

परन्तु यह कि जहां आबंटिती परियोजना के 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 आवासीय कालोनी कब्जा नहीं दे दिया जाता संप्रवर्तक द्वारा ब्याज देय होने के पैतालीस दिनों की अवधि के भीतर आबंटिती को दनों होगा ।

9.3 आबंटिती तक चूक की स्थित में समझा जायेगा, जब निम्नलिखित घटनाएँ घटित होः—

- (एक) यदि आबंटिती इसके साथ संलग्न भुगतान योजना (अनुसूची ग) 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 होगी ।

(दो) उपर सूचीबद्ध स्थितियों के अंतर्गत आबंटिती इस संबंध में संप्रवर्तक से सूचना के बाद भी लगातार 2 महीने से अधिक की अवधि के लिए चूक करता है संप्रवर्तक आबंटिती के पक्ष में आबंटित आवासीय कालोनी को रद्द कर सकता है और बुकिंग राशि तथा ब्याज देयताओं की कटौती के पश्चात शेष राशि का आबंटिती को भुगतान करने और तत्पश्चात यह करार समाप्त हो जाएगा परन्तु कि संप्रवर्तक ऐसे समाप्त से कम से कम तीस दिन पूर्व ऐसे समापन के बारे में आबंटिती को सूचित करेगा ।

10. उक्त आवासीय कालोनी का हस्तांतरण

संप्रवर्तक करार के पैरा 1.2 के अनुसार आबंटिती से आवासीय कालोनी की कीमत की पूरी राशि प्राप्त होने पर, हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा और अधिभोग प्रमाणपत्र और समापन प्रमाणपत्र, यथास्थिति के जारी होने की तारीख से 3 महीने के भीतर समान क्षेत्र में अनुपालिक अविभाज्य हिस्से के साथ आबंटित को (आबंटिती/भूखंड) के स्वामित्व का हस्ताक्षर करेगा (परन्तु यह कि स्थानीय विधि के अभाव में संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाण पत्र के जारी होने की तारीख से तीन महीने के भीतर आबंटिती के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा) । तथापि यदि आबंटिती सूचना में उल्लिखित अवधि के भीतर स्टाम्प शुल्क और / अथवा पंजीकरण प्रभार जमा करने में असफल रहा है आबंटिती संप्रवर्तक को तब तक हस्तांतरण विलेख के पंजीकरण को रोकने के लिए प्राधिकृत कर रहा है जब तक आबंटिती द्वारा सम्पर्वर्तत को पंजीकरण प्रभार और स्टाम्प शुल्क का भुगतान नहीं कर दिया जाता ।

11. उक्त भवन / आवासीय कालोनी / परियोजना का अनुरक्षण

परियोजना के समापन प्रमाणपत्र जारी होने पर आबंटितियों की संस्था को परियोजना के अनुरक्षण का कार्य सौंपे जाने तक संप्रवर्तक परियोजना में अनिवार्य सेवाए प्रदान करने अनुरक्षित करने के लिए जिम्मेदार होगा । ऐसे अनुरक्षण की लागत आवासीय कालोनी की कुल कीमत में सम्मिलित कर ली गई है ।

12. दोष दायित्व :

यह सहमति है कि किसी सरचनात्कम दोष अथवा कार्रिगिरी गुणवत्ता अथवा सेवाओं के उपबंधो और ऐसे विकास से संबंधित विक्री करार के अनुसार संप्रवर्तक द्वारा किसी अन्य दायित्व के मामले में कब्जा देने की तारीख में 5 (पांच) वर्ष की अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक के ध्यान में लाये जाने पर संप्रवर्तक का दायित्व है कि वह 30 (तीस) दिन के भीतर बिना किसी प्रभार के ऐसे दोषों का सुधार करेगा, और संप्रवर्तक के ऐसी अवधि के भीतर ऐसे दोषों का सुधार करने में असफल रहने की स्थिति में असंतुष्ट आबंटिती अधिनियम के अंतर्गत यथा उपबंधित तरीके से उपयुक्त क्षृतिपूर्ति प्राप्त करने के पात्र होंगे ।

13. मरम्मत के लिए आवासीय कालोनी में प्रवेश का अधिकार-

संप्रवर्तक / अनुरक्षण एजेंसी/आबंटितियों की संस्था को आवश्यक अनुरक्षण सेवाए प्रदान करने के लिए सभी समान्य क्षेत्रों गैरेजों / बंद पार्किंग, पार्किंग स्थलों में जाने का अप्रतिबंधित अधिकार है और आबंटिती, आबंटितियों की संस्था और / अथवा अनुरक्षण एजेंसी को अपार्टमेंट 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 स्थितियां अन्यथा न हो जाएं ताकि किसी दोष को सुधारा जा सकें ।

M/s. Bhatia Infrastructure

 Partner

14. उपयोग :

तहखाने और सेवा क्षेत्रों का उपयोग : तहखाने (नो) और सेवा क्षेत्र यदि कोई हो, जो आशियाना के भीतर स्थित हो को पार्किंग स्थानों और सेवाओं जैसे प्रयोजनों के लिए निश्चित किय जाएगा, लेकिन वे विद्युत उप-स्टेशन, ट्रासफार्मर, डी जी सेट कक्षों भू-तल, जल टैक, पम्प कक्षों रख-रखाव और सेवा कक्षों, अग्निशमन पम्पों और उपकरणों इत्यादि तथा स्वीकृत नक्शों के अनुसार अन्य अनुमत्य उपयोगों तक ही सीमित नहीं होगे। आबंटिती को किसी भी ढग 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. आवासीय कालोनी के संबंध में सामान्य अनुपालन:

15.1 केवल आबंटिती ही ऊपर पैरा 12 के अध्यधीन कब्जा लेने के पश्चात् अपनी लागत पर आवासीय कालोनी की अच्छी मरम्मत और स्थिति में रखने के लिए उत्तरदायी होगा और वह कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेगा अथवा किए जाने पर अथवा भवन को अथवा आवासीय कालोनी अथवा सीढ़ियों, लिफ्टों, आम रास्तों, कॉरिडोरों, परिचालन क्षेत्रों, प्रागण अथवा अहाते हो होनि हो जिससे किसी प्राधिकरण के किसी विधि अथवा नियमों का उल्लंघन हो सकता हो अथवा आवासीय कालोनी में परिवर्तन अथवा बदलाव हो अथवा उसके जुड़ाव हो तथा इसके साथ-साथ आवासीय कालोनी इसकी दीवारों और विभाजनों, सीवरों, नालों, पाइप और इससे जुड़े उपकरणों अथवा इससके संबंधित सामन को अच्छी तथा किराए पर देने योग्य मरम्मत की स्थिति में रखेगा और उसके ठीक और उपयुक्त स्थिति में रखेगा और वह सुनिश्चित करेगा कि भवन की टैंकों आश्रय इत्यादि को किसी भी तरीके से क्षति न हो अथवा जोखिम में नहीं पड़े।

15.2 इसके अतिरिक्त आबंटिती यह वचन देता है आ वस्त 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 नामपट्ट / नाम सख्ती, नियोन प्रकाश, प्रचार सामग्री, अथवा विज्ञापन सामग्री इत्यादि नहीं लगाएगा। आबंटिती बाहरी दीवारों की रंग स्कीम अथवा खिड़कियों के बाहरी और की पेंटिंग भी नहीं बदलेगा अथवा बारही एलिवेशन अथवा डिजाइन में कोई भी परिवर्तन नहीं करेगा। इसके अतिरिक्त, आबंटिती आवासीय कालोनी में कोई जोखिमपूर्ण अथवा ज्वलनशील सामान का भंडारण नहीं करेगा अथवा भवन के आम रास्तों अथवा सीढ़ी में कोई भारी सामग्री नहीं रखेगा। आबंटिती आवासीय कालोनी की बाहरी और भार-सह दीवार समेत किसी दीवार को भी नहीं हटाएगा।

15.3 आबंटिती संप्रवर्तक द्वारा संस्थापित विद्युतीय प्रणालियों के अनुरूप इसके विद्युतीय भार की योजना बनाएगा और वितरित करेगा और इसके पश्चात् आबंटिती संघ द्वारा नियक्त आबंटिती संघ और / अथवा रख-रखाव एजेंसी, इस कार्य को करेगी। आबंटिती किसी भी पूर्वोक्त स्थितियों को भंग करने से उत्पन्न होने वाली किसी हानि अथवा क्षति के लिए जिम्मेदार होगा।

15.4 यह कि उक्त कालोनी "आशियाना" के लिए निम्नलिखित शर्तों का पालन आबंटिती के द्वारा किया जावेगा। -

M/s. Bhadia Infrastructure

 Partner

- (1)–खरीददार मकान बयशुदा की सीलिंग में और साईड की दीवालों में किसी तरह का तोड़फोड़ अथवा ठोक पीट नहीं कर सकेंगे, वे सिर्फ उनका उपयोग ही कर सकेंगे। एवं आबंटिती अपने स्वयं के व्यय पर संप्रवर्तक की सहमति एवं मानत्रिच के अनुसार आवासीय भवन का निर्माण कार्य करावेगा।
- (2)–खरीददार मकान बयशुदा में तलघर, का निर्माण नहीं कर सकेंगे।
- (3)–खरीददार आवासीय कालोनी बयशुदा में किसी तरह का गैर कानूनी कृत्य नहीं करेंगे, विस्फोटक की आशंका वाले व्यवसाय नहीं कर सकेंगे और न ही उनका संग्रहण कर सकेंगे।
- (4)–आबंटिती मकान बयशुदा में ऐसे उपकरण जैसे वाइब्रेटर इत्यादि जिससे बिल्डिंग को क्षति होने का अंदेशा हो, इस्तेमाल नहीं कर सकेंगे।
- (5)–यह कि प्रश्नादीन सम्पत्ति किसी भी प्रकार से हस्तातरण, बंदक, भार, वसीयत, पट्टा, दान, हकत्याग, जमानत, बिक्री संविदा इकरारनामा, विनियम, बंटवारा, पारिवारिक व्यवस्था पत्र, पावर एटार्नी या लियन नहीं किया गया है, कहीं गिरवी नहीं है तथा सभी प्रकार के भार व विवाद से मुक्त है उस पर किसी भी प्रकार का प्रभार नहीं है, न ही इस पर किसी प्रकार का कानूनी विवाद ही है।
- (6)–यह कि संप्रवर्तक इस बात पर सहमत है कि भविष्य में आबंटिती के व्यय पर ऐसे अन्य दस्तावेज हस्ताक्षरित कर देंगे जिससे बिक्रीत सम्पत्ति पर आबंटिती के स्वामित्व की पुष्टि सिद्ध होती है
- (7)–यह कि आबंटिती बिक्रीत भाग के लिए नैसर्जिक दुर्घटना, आग आदि की सुरक्षा के लिए अपने व्यय से बीमा करवा सकेंगे। भवन जमीन दोष होने की दशा में आबंटिती पक्ष को निश्चित क्षेत्रफल एवं बिक्रीत स्थान पर निर्माण कार्य करने का अदिकार प्रचलित नियमानुसार से रहेगा। भवन का बीमा आबंटिती व्यक्तिगत या सामूहिक रूप से करावेगा।
- (8)–मकान का कब्जा आबंटिती स्वामी द्वारा लेने के पश्चात “आशियाना समिति” द्वारा निर्दिष्ट मेन्टेनेंस चार्ज का भुगतान नियमित रूप से आबंटिती करेगा भले ही मकान आबंटिती के द्वारा खाली रखा गया हो।
- (9)–यह कि परिसर में सोसायटी बनाई जावेगी जो सोसायटी आवासीय परिसर के लिये बनायी जावेगी, सोसायटी का संचालन भी आवासीय परिसर के कालोनी धारियों के द्वारा ही किया जावेगा।
- (10)–यह कि आवासीय कालोनी में प्रवेश हेतु बनने वाले गेट, स्ट्रीट लाईट, एस.टी.पी. प्लांट, गार्डन रखरखाव, इंटरकाम, कैमरे आदि की बिजली के विद्युत देयको/तथा मेन्टेनेस की भुगतान कालोनी धारियों के द्वारा अनिवार्य तथा नियमित रूप से सोसायटी के माध्यम से किया जावेगा। उक्त बिजली तथा स्ट्रीट लाईन की देखरेख इत्यादि भी संबंधित सोसायटी द्वारा की जावेगी।
- (11)–आबंटिती संयुक्त कब्जे की जगह जैसे-रोड, गार्डन, पार्किंग आदि में किसी प्रकार का अतिक्रमण नहीं करेंगे या उसको अवरुद्ध करने का प्रयास नहीं करेंगे।
- (12)–आबंटिती ऐसे किसी निर्माण हेतु अदिकृत नहीं है जिससे भवन के एलिवेशन में परिवर्तन आता हो, नीव, आदार, स्तम्भ, एवं छत में किसी भी प्रकार का नुकसान पहुंचता हो या भवन में कमजोरी आती हो।
- (13)–आबंटिती भवन के किसी भी भाग में किसी भी तरह का तोड़फोड़ परिवर्तन संप्रवर्तक या समिति के बिना पूर्वानुमति के नहीं कर सकेंगे।
- (14)–आबंटिती अपने द्वारा क्रय की गई उक्त सम्पत्ति को संबंधित राजस्व दस्तावेजों, नगर निगम अभिलेख एवं अन्य समस्त शासकीय अभिलेखों पर जहां-जहां पर भी आवश्यक होगा, वहां-वहां पर अपने नाम पर अपने व्यय पर नामान्तरण करा सकेंगे।
- (15)–यह कि संप्रवर्तक द्वारा सम्पत्ति बयशुदा को आबंटिती के पास संप्रवर्तक कर देने से उसके स्वामित्व बाबत संप्रवर्तक पक्ष में एवं उनके हितग्राहियों में निहित समस्त अदिकार इस लेख के द्वारा अंतरित होकर आबंटिती के पक्ष में हस्तातरित हो गये हैं। उक्त सम्पत्ति का स्वेच्छानुसार उपयोग व अंतरण आबंटिती उपरोक्तानुसार कर सकेंगे, जिससे संप्रवर्तक पक्ष को किसी तरह की कोई ऊजर आपत्ति नहीं होगी।
- (16)–यह कि आबंटिती यदि अनुबंध में निर्धारित किश्तो के अनुसार भुगतान कर अपनी सुविधानुसार खुली भूमि तथा उस पर निर्मित होने वाले भवन के प्लीथ लेबल/डोर लेबल/स्लेब लेबल (अर्धनिर्मित भवन) की स्थिति में रजिस्ट्री करवाना चाहेंगे तो अपने नाम पर रजिस्ट्री करवा सकते हैं, किन्तु मकान का शेष बचत निर्माण कार्य संप्रवर्तक से ही शेष राशि उन्हें देकर अनिवार्य रूप से करवाने हेतु बाध्य रहेंगे, जिस हेतु दोनों पक्ष सहमत हैं।

16. पक्षकारों द्वारा विधियों, अधिसूचनाओं इत्यादि का अनुपालन :

पक्षकार परियोजनाओं पर लागू सभी विधियों नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं की पूरी जानकारी से किसी आवासीय कालोनी के आबटन के लिए इस करार पर हस्ताक्षर कर रहे हैं।

M/s. Bhatia Infrastructure



Partner

17. अतिरिक्त निर्माण :

संप्रवर्तक यह वचन देता है कि उसका इस अधिनियम में यथा रूप से की गई व्यवस्था को छोड़कर सक्षम प्राधिकारीयों द्वारा अनुमोदित और प्रकट किए गए भवन – नक्शे ले-आउट नक्शे, स्वीकृत नक्शे, और विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं के पश्चात परियोजना में किसी भी स्थान पर उसका बढ़ाने अथवा अतिरिक्त संरचनाओं को बनाने का कोई अधिकार नहीं है ।

18. संप्रवर्तक बंधक अथवा प्रभार नहीं करेगा

संप्रवर्तक इस करार के हो जाने के बाद वह मकान/प्लाट को बंधक नहीं करेगा अथवा प्रभार नहीं रखेगा और यदि ऐसा बंधक अथवा प्रभार किया जाता है अथवा उत्पन्न किया जाता है तब इस समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में निहित किसी कोई भी नियम होते हुए भी उस आवंटिती के अधिकार और हित को ऐसे बंधक अथवा प्रभार प्रभावित नहीं करेंगे जिसने ऐस आवासीय कालोनी / भवन लिया है अथवा लेने का करार किया है ।

19. आवासीय कालोनी स्वामित्वाधिकार अधिनियम:

संप्रवर्तक के आवंटियों को यह आश्वासन दिया है कि समग्र रूप में परियोजना छत्तीसगढ़ प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम 1976 के प्रावधानों के अनुसार है एवं धारा 2 के तहत

20. बाध्यकारी प्रभाव

संप्रवर्तक ने आवंटियों को यह करार अग्रेशित करते हुऐ संप्रवर्तक अथवा आवंटिती की और से बाध्यकारी कार्य नहीं करता, तब तक पहले तो आवंटिती, आवंटिती द्वारा प्राप्ति की तारीख के 30 दिन के भीतर सभी अनुसूचियों सहित इस करार पर हस्ताक्षर नहीं कर देता और इसे सौप नहीं देता दूसरे, संप्रवर्तक द्वारा जब कभी सूचना दी जाती है तो संबंधित रेजिस्ट्रार उप पंजीयक कार्यालय, नेहरू चौक, बिलासपुर के सामने इसके पंजीकरण हेतु उपस्थिति नहीं हो जाता । यदि आवंटिती, आवंटिती द्वारा इसकी प्राप्ति से 30 दिन के भीतर इस करार को करने और संप्रवर्तक को देने असफल हो जाता है और अथवा संप्रवर्तक कमी को दूर करने के लिए आवंटिती को एक नोटिस देग जो कभी यदि आवंटिती द्वारा इसकी प्राप्ति की तारीख से 30 दिन के भीतर नहीं दूर की गई तो आवंटिती के आवेदन को रद्द माना जाएगा और आवंटिती द्वारा इसकी बुकिंग राशि सहित सभी जमा राशि आवंटिती को बिना किसी व्याज अथवा क्षतिपूर्ति राशि के लौटा दी जाएगी ।

21. समग्र करार:

यह करार इसकी अनुसूचियों सहित इसकी विषय वस्तु के संबंध में पक्षों के बीच समग्र करार बनाता है और उक्त अपार्टमेंट/भवन जैसा भी मामला हो के संबंध में पक्षों के बीच में यदि कोई समझ और अन्य सभी समझ कोई अन्य सभी सहमति अन्य कोई करारों, आवंटन पत्र पत्राचार व्यवस्थाओं लिखित हो अथवा मौखिक हो उनको अधिक्रमण करता है ।

22. संशोधन करने का अधिकार

M/s. Bhushan Infrastructure


Partner

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

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

यह स्पष्ट रूप से जाना गया है और इसके पक्षों के बीच जो करार है कि इसमें निहित सभी उपबंध और आवासीय कालोनी के संबंध में मैं इसके अंतर्गत बनी अनिवार्यताएं और परियोजना अंतरण के मामले में आवासीय कालोनी के बाद के किसी आबंटियों पर समान रूप से लागू होगा और के विरुद्ध प्रवर्तनीय होगा जैसे सभी आशयों और प्रयोजनों के लिए आवासीय कालोनी के साथ उक्त अनिवार्यताएं लागू होती है ।

24. छूट को लागू करने की सीमा नहीं :

- 24.1 संप्रवर्तक अपने स्वविवेक से बिना किसी पूर्वाग्रह के इस करार में निर्धारित अपने अधिकारों से देर से भुगतान के लिए ब्याज के भुगतान को छोड़ने सहित भुगतान योजना (परिशिष्ट ग) के अनुसार भुगतान नहीं करने पर आबंटिती के उल्लंघन को माफ कर सकता है । स्पष्ट किया गया है कि और आबंटिती इससे सहमत है कि किसी आबंटिती के मामले में संप्रवर्तक द्वारा किया गया कोई व्यवहार किसी और आबंटिती के लिए पूर्व उदाहरण की तरह नहीं देखा जा सकता है ।
- 24.2 किसी भी समय अथवा किसी अवधि के लिए पक्षकारों की ओर से असफलता के लिए प्रावधान प्रत्येक प्रावधान को लागू करने में छूट 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 जहां तक तर्कपूर्ण तरह से देखा जाए इसे संशोधित अथवा समाप्त किया जाएगा, और अधिनियम अथवा नियम तथा इसके तहत विनियम अथवा लागू कानून के अनुरूप जैसा भी मामला हो, और इस करार के शेष उपबंध इस करार के निष्पादन के समय वैध एवं लागू रहेगा ।

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

इस करार में जहां भी यह निर्धारित है कि आबंटियों को परियोजना में अन्य आबंटियों के साथ किसी तरह का भुगतान करना पड़ेगा, यह उसी अनुपात में होगा जो परियोजना में सभी आवासीय कालोनी का कुल कारपेट क्षेत्र अपार्टमेंट का होगा ।

27. अतिरिक्त आश्वासन

दोनों पक्षकारों इस बात पर सहमत हैं कि वे ऐसे साधनों का कार्यान्वयन करें जो इसमें दिए गए विशेष रूप से साधनों और कार्यवाई के अलावा होंगे जैसा कि इस करार के प्रावधानों के क्रियान्वयन के क्रम में युक्तियुक्त रूप से अपेखित हो अथवा इसमें कोई लेनदेन का विचार हो अथवा कोई अधिकार का निर्माण की प्राप्ति अथवा इसके तहत अंतरित 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 आबंटिती द्वारा परस्पर सहमत हो करार के
..... पश्चात उक्त करार के निष्पादन के साथ संप्रवर्तक एवं आबंटित द्वारा साथ-साथ विधिवत निष्पादित को उप-निबंधक के कार्यालय उप पंजीयक नेहरू चौक बिलासपुर । इस प्रकार यह करार का निष्पादित समक्षा जाए ।

29. सूचनाएँ :

ये सब सूचनाएँ आबंटिती के सेवार्थ हैं तथा इस समझौते द्वारा यथाउल्लेखित संप्रवर्तक विधिवत सेवा दिया गया माना जाएगा यदि उनके निम्नलिखित संबंधित पते पर पंजीकृत डाक सेवा द्वारा आबंटिती अथवा संप्रवर्तक को भेजा जाए ।

..... (आबंटिती का नाम)

..... (आबंटिती का पता)

मेसर्स भाटिया इन्फ्रास्ट्रक्चर – संप्रवर्तक का नाम

तीसरी मंजिल , सूर्या चैम्बर , व्यापार विहार बिलासपुर (संप्रवर्तक का पता)

पंजीकृत डाक द्वारा उपरोक्त पते में 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 गए सभी संपर्कों तथा पत्रों को संप्रवर्तक अथवा आबंटिती द्वारा प्राप्त हुआ माना जाएगा ।

30. संयुक्त आबंटिती :

यदि संयुक्त आबंटिती है तो संप्रवर्तक उस आबंटित से सभी पत्राचार करेगा जिसका नाम पहले आएगा तथा उसने जो पता दिया हो जो सभी आशयों तथा प्रयोजनों के लिए सभी आबंटितियों को यथोचित ढंग से दिया गया जाना जाएगा ।

31. व्यावृत्तियां:

यथास्थिति ऐसे आवासीय कालोनी या भवन के विक्रय हेतु इस करार के निष्पादन या पंजीयकरण से पूर्व, यथास्थिति आवासीय कालोनी, या भवन के संबंध में आबंटिती द्वारा हस्ताक्षरित कोई आवेदन पत्र, आबंटन पत्र, करार या किसी अन्य दस्तावेज को विक्रय हेतु करार के अधीन या अधिनियम या इसके अधीन 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:

M/s. Bhatia Infrastructure



भारत में लागू तब तक के अन्य लागू कानूनों सहित इसके अंतर्गत निर्मित अधिनियम तथा इसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के अनुसार इस समझौते के अंतर्गत अथवा इसके कारण पक्षकारों में अधिकारों तथा आरोपों का अर्थ लगाया जाएगा तथा लागू किया जाएगा ।

33. विवाद निपटानः

इस समझौते के कारण उठ रहे अथवा नियम व भार्तों को छू रहे अथवा के संबंध वाले सभी या किन्हीं विवादों, उस पर भार्तों की व्याख्या तथा वैधता और पक्षकारों के संबंधित अधिकारों तथा कर्तव्य सहित, को परस्पर चर्चा द्वारा सौहार्दपूर्ण ढंग से निपटाया जाएगा । इसके अभाव में अधिनियम के अंतर्गत नियुक्त अधिनिर्णयक अधिकारी के माध्यम से इसका समाधान किया जाएगा ।

(कृपया पक्षकारों के मध्य संविदात्मक समझौते के अनुसार कोई अन्य नियम एवं शर्तें बनाए तथापि कृपया सुनिश्चित कर ले कि ऐसे अतिरिक्त नियम एवं शर्तें बनाए गए उपरोक्त नियमों एवं भार्तों अथवा इसके अंतर्गत निर्मित अधिनियम और नियम एवं विनियम के प्रति आज्ञकारी अथवा असंगतिपूर्व नहीं हैं)

साक्षी में जहां इसमें उपरोक्त नामित पक्षकारों ने अपने संबंधी पक्ष रखे हैं और प्रमाणन साक्ष्य की उपस्थिति में उपरोक्त उल्लिखित प्रथम दिवस को हस्ताक्षर करते हुए (शहर/कस्बे का नाम) में बिक्री के लिए इस समझौते पर हस्ताक्षर किए हैं ।

दिए गए नाम द्वारा हस्ताक्षरित तथा प्रेषित :

आबंटीती : (संयुक्त खरीदारों सहित)

1. हस्ताक्षर

नाम –

पता –

कृपया फोटो

चिपकाएं फोटो के
आर-पार हस्ताक्षर
करें

दिए गए नाम द्वारा हस्ताक्षरित तथा प्रेषित:

संप्रवर्तक

1 हस्ताक्षर (प्राधिकारी हस्ताक्षरकर्ता)

नाम – मेसर्स भाटिया इन्फास्ट्रक्चर द्वारा भागीदार दलजीत सिंह भाटिया , रमेश कुमार
डंगवानी

पता – तीसरी मंजिल , सूर्या चेम्बर , व्यापार विहार बिलासपुर

साक्ष्य :-

कृपया फोटो

चिपकाएं फोटो के
आर-पार हस्ताक्षर
करें

1 हस्ताक्षर

2 हस्ताक्षर

नाम

नाम

M/s. Bhatia Infrastructure



पता

पता

अनुसूची 'क' :

कृपया सभी चार दिशाओं की सीमा के साथ आवासीय कालोनी का विवरण दे
उक्त करारशुदा मकान की चौहड़ी :-

उत्तर में— मकान नं. 15 , दक्षिण में— ई.डब्लू.एस.,

पूर्व में— 30 फीट निस्तारी रास्ता , पश्चिम में— ई.डब्लू.एस.,

अनुसूची 'ख' :

अनुसूची 'ग' :

आवंटिती द्वारा भुगतान योजना

क्रमांक	किस्त	क्रमांक	किस्त
1	बुकिंग करने पर राशि – 5%	2	अनुबंध करने पर राशि – 5%
3	प्लीथ तक के निर्माण कार्य करने पर – 30%	4	डोर लेवल करने पर – 10%
5	स्लेब लेवल कार्य करने पर – 20%	6	प्लास्टर, वाल, डोर फ्रेम, वायरिंग – 20%
7	फिनिशिंग कार्य व पजेशन पर – 10%		

अनुसूची 'घ' :

विनिर्देशन सुविधाएं, संसाधन जो इस आवासीय कालोनी का भाग है

- पूरी बिल्डिंग में ग्राउंड + 1 का लोहा इस्तेमाल होगा ।
- सभी कमरों, किचन एवं हॉल में 2x2 विट्रीफाइड टाइल्स की फ्लोरिंग होगी ।
- अंदर की दीवारों पर वालकेयर पुट्टी एवं डिस्टेम्पर होगा, बाहरी दीवारों पर वालकेयर तथा वेदर कोट होगा ।
- मुख्य दरवाजा का पल्ला सागौन की वीनियर का ब्रास फिटिंग युक्त एवं अन्दर के दरवाजे माइक्रो फ्लश डोर के जिनमें एल्युमिनियम /स्टील फिटिंग होगी टायलेट के पल्ले पी. व्ही. सी. के होंगे ।
- टायलेट फ्लोर, कॉमन स्पेस एवं बालकनी पर स्पार्टेक टाइल्स होगा, टॉयलेट की दिवारों पर सात फुट तक ग्लेस टाइल्स लगाई जावेगी एवं बाहर की सिढ़ीयों में राजिम पत्थर लगाकर दिया जायेगा ।
- किचन फ्लेट फार्म पर ग्रीन मार्बल एवं डेढ़ो ग्लेस टाइल्स तीन फुट तक रहेगा ।
- वाटर सप्लाई एवं सेनेटरी फिटिंग अण्डर ग्राउंड होगी नल जगुवार एस्को या समकक्ष कम्पनी के होंगे ।
- इलेक्ट्रिक फिटिंग वायरिंग अण्डर ग्राउंड होगी जिसमें 3x20 एवं 3x22 वायर इस्तेमाल की जावेगी तथा सभी बेडरूम में A.C.7x20 की वायरिंग करके दी जावेगी । सभी कमरों तथा हाल में टेलिफोन एवं केबल साकेट लगाया जावेगा । मॉडुलर स्वीच आई.एस.आई. मार्का के रहेंगे तथा इनवर्टर वायरिंग लगाकर दी जावेगी ।
- वाशिंग स्पेस में नल लगी दीवार में तीन फुट ऊचाई तक ग्लेस टाइल्स लगायी जावेगी ।
- सभी खिड़कियां एल्युमिनियम पी.व्ही.सी. सेक्शन कांच लगाकर दी जावेगी ।

M/s. Bhatia Infrastructure

 Partner

11. सीढ़िया केवल प्रथम तल तक जाने हेतू बनाई जावेगी।
12. टायलेट में सेनेटरी फिटिंग सेरा या समकक्ष कंपनी की होगी।
13. 24 घण्टे पानी सप्लाई हेतू 500 लीटर की पी.व्ही.सी. पानी टकी लगाकर दिया जावेगा।

अनुसूची 'ड' :

विनिर्देशन सुविधाएं, संसाधन जो इस परियोजना का भाग हैं

(विक्रय के करार के अनुसूची पर पक्षकारों के बीच सहमति होगी)

M/s. Bhatia Infrastructure

