बैनामा दस्तावेज
सेल डीड (विक्रय प्रपत्र) का संक्षिप्त विवरण

1. जमीन की किस्म	**:**	आवासीय समेकित नगर – क्षेत्र समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग)
2. मौहल्ला / ग्राम	:	दिनेश नगर निकट मौहल्ला रमपुरा पिलखुवा
3. प्रोपर्टी / फ्लैट का विवरण	:	फ्लैट न. ––––, टावर न. –––, ब्लाक न. –––, –––– फ्लोर, (इसमें छत का मालिकाना हक या अधिकार शामिल नहीं है)

रेजिडेंशियल ग्रुप हाउसिंग कॉम्पलेक्सः

स्थित दिनेश नगर निकट मौहल्ला रमपुरा पिलखुवा, परगना डासना तहसील धौलाना जिला हापुड (दस्तावेज में आगे कहीं भी या अन्य किसी जगह इस प्रोपर्टी अथवा फ्लैट का उल्लेख करते वक्त इसे कथित / उल्लिखित प्रोपर्टी या अपार्टमेंट के नाम से पुकारा जाएगा)

4. कारपेट एरिया : ––––––,वर्ग फीट यानि ––––––,वर्गमीटर
(यूनिट प्लांट सलंग्न है)
5. मुख्य सड़क की स्थिति : 45 मीटर चौड़ी सड़क (प्रस्तावित)
6. ओपेन पार्किंग : स्कूटर / साईकिल के लिए सामूहिक खुली पार्किग
(सिर्फ उपयोग का अधिकार होगा प्रति यूनिट एक)
7. कंसिडरेशन (प्रतिफल) :
8. जमीन का तय सर्किल रेट :
(रेट लिस्ट के पृष्ठ 38 पर वी–कोड 026 के अनुसार––––––,रूपये मे पृष्ठ 2 पर क्रमांक 9 के अनुसार 20 प्रतिशत ह्रास करके––––––,रूपये प्रतिवर्गमीटर है)
9. निर्माण कार्य हेतु तय : ––––––,(प्रति वर्ग मीटर)
(सरकार द्वारा तय इलाका दर)
10.फ्लैट का सर्किल रेट :
11.बैनामा पत्र के लिए शुल्क :
12.स्टाम्प ड्यूटी के रूप में जमा राशि :

उत्तर प्रदेश सरकार संस्थान वित्त, टैक्स और पंजीकरण अनुभाग – 5, लखनऊ द्वारा घोषित अधिसूचना संख्या एस. वी. के. एन. – 5 – 2756 / 11 – 2008 – 500 (1165) / 2007, लखनऊ, तारीख – 30/06/2008 के मुताबिक स्टाम्प ड्यूटी @7% और 10,00,000/– की राशि तक महिलाओं के लिए स्टाम्प ड्यूटी में 1% की छूट के प्रावधानों सहित

इस सेल डीड (बैनामा पत्र, बिक्री पत्र) को धौलाना में तारीख –––– को रजिस्टर्ड किया गया ।

इस सेल डीड को

मैसर्स प्लेटिना रियल स्टेट प्रा.लि. (पैन नम्बर AADCP9947K) जो कि कम्पनीज ऐक्ट के प्रावधानों के तहत पंजीकृत एक प्राइवेट लिमिटेड कम्पनी है और जिसका पंजीकृत कार्यालय सी–22, तृतीय तल आर.डी.सी., राजनगर गाजियाबाद के अधिकृत सिग्नेटरी या हस्ताक्षरी अनमोल गोयल पुत्र श्री राकेश मोहन गोयल निवासी 601, राठी अपार्टमेन्ट साकेत मेरठ जिला मेरठ जिन्हें बोर्ड ऑफ डायरेक्टर्स द्वारा ———————————,को बाकायदा पारित प्रस्ताव के जरिये अधिकृत किया गया है।

और

परगना व तहसील व जिला हापुड जिन्हें इसके बाद से **क्रेता या खरीदार** कह कर संबोधित किया जाएगा, जब तक किसी और संदर्भ का उल्लेख न किया जाए और इसमें कानूनी तौर पर वैध उनके प्रतिनिधि व उत्तराधिकारी भी शामिल होंगे

के बीच

धौलाना मे सहमतिपूर्ण तरीके से तैयार किया गया।

जहां

(क) विक्रेता द्वारा, इस उक्त ग्रुप हाऊसिंग एरिया 15.51 एकड के क्षेत्रफल में विकसित करने की योजना है जिसमें लगभग 15.51 एकड जमीन पर वर्तमान में डेवलपर का कब्जा है। दर्ज आवासीय/व्यावसायिक (रेजिडेंशियल/ कॉमर्शियल) जमीन, जिसका सम्पूर्ण क्षेत्रफल 62,777.86 वर्गमीटर है और जो दिनेश नगर निकट मौहल्ला रमपुरा पिलखुवा, पवला–मोदीनगर मार्ग उत्तर प्रदेश में अवस्थित है यहां उल्लिखित उक्त या कथित जमीन, पर वैध मालिकाना हक रखता है। विक्रेता ने उपरोक्त उल्लिखित जमीन को सब रजिस्ट्रार , उत्तर प्रदेष के कार्यालय में पंजीकृत विभिन्न बैनामा दस्तावेजों के जरिये हासिल किया है और उस जमीन पर उसने ***"दिनेश नगर"*** (जिसका उल्लेख दस्तावेज में आगे कॉम्पलेक्स/प्रोजेक्ट के रूप में किया गया है) के नाम से एक ग्रुप हाउसिंग कॉम्पलेक्स या प्रोजेक्ट के विकास व निर्माण कार्य की योजना बनायी है। विक्रेता को अधिकार है कि इस योजना को बडा सके व नियमानुसार परिवर्तन कर सके।

(ख) हापुड पिलखवा विकास प्राधिकरण (एच.पी.डी.ए) से ले – आउट व भवन निर्माण प्रारूप/खाका /भवन निर्माण योजना की मंजूरी हासिल करने के बाद, विक्रेता ने यहां उल्लिखित ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट के तहत विकास व निर्माण कार्यों के जरिये *उक्त जमीन* को विकसित किया है । इस ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट के तहत स्वीकृत योजना के मुताबिक कई बहुमंजिला इमारतों व टावरों (मल्टी स्टोरी बिल्डिंग्स/टावर्स) का निर्माण किया गया है।

(ग) विक्रेता ने उक्त प्रोजेक्ट के तहत विभिन्न इमारतों (बिल्डिंगों) में निर्मित अपार्टमेंटों के आवंटन व बिक्री का प्रस्ताव दिया था। इस प्रस्ताव या ऑफर के तहत विक्रेता ने उक्त कॉम्पलेक्स (परिसर)/ प्रोजेक्ट में निर्मित फ्लैट न.

————, टावर न. ————, ब्लाक न. ————, ———— फ्लोर कि जिसका कुल क्षेत्रफल——————,वर्ग फीट है, (यूनिट प्लांट का नक्शा सलंग्न है) को आवंटित करने व क्रेता ने उसे खरीदने पर सहमति जाहिर की थी। इस आवंटन के अंतर्गत बिल्डिंग के नीचे प्रयुक्त जमीन में अपार्टमेंट के आनुपातिक हिस्से का अविभाज्य एवं अभिन्न हिस्से के साथ – साथ उक्त परिसर (कॉम्पलेक्स – यहां पर इसका मतलब उक्त अपार्टमेंट से है) के अंतर्गत प्रदान की जाने वाली सारी सुविधाओं के उपभोग के अधिकार समेत अपार्टमेंट में रहने वाले सभी कब्जाधारकों के सामान्य उपयोग के लिए मुहैया करवाई गयी जगह व सुविधाओं के उपयोग का अधिकार भी शामिल होगा। इस आवंटन के लिए दी जाने वाली भुगतान राशि एवं अन्य शर्तों व परिस्थितियों पर दोनों पक्षों की सहमति होगी ।

(घ) क्रेता या खरीददार, जिसने उपरोक्त कथित अपार्टमेंट के संदर्भ में तय की गयी कुल देय राशि (प्रतिफल या कंसिडरेषन) विक्रेता को चुका दी है, अब उपरोक्त कथित अपार्टमेंट के संदर्भ में तैयार बैनामा दस्तावेज (सेल डीड) के क्रियान्वयन व उपरोक्त कथित अपार्टमेंट को अपने नाम/नामों पर रजिस्ट्री कराने का हकदार है और इस बैनामा दस्तावेज के क्रियान्वयन व निबंधन (रजिस्टर्ड) के संदर्भ में निर्धारित शर्तें व प्रावधानों का ब्योरा नीचे दिया गया है –

इसलिए अब, इस विक्रय प्रपत्र (सेल डीड) को अधोलिखित शर्तों व प्रावधानों के आलोक में देखा जाएगा :

1 . कुल देय राशि रू —————— जिसका भुगतान क्रेता ने विक्रेता को पहले ही कर दिया है और विक्रेता द्वारा दी गयी जिसकी रसीद इस बात की पुष्टि करती है। यहां क्रेता ने यह उत्तरदायित्व स्वीकार किया है कि वह/वे इस सेल डीड में उल्लिखित शर्तों के मुताबिक भविष्य में कोई शुल्क या राशि निर्धारित किये जाने पर उसका भुगतान करेगा, आवंटन की प्रक्रिया में उल्लिखित शर्तों का अनुपालन करेगा और इस सेल डीड के तहत विक्रेता ने उक्त अपार्टमेंट को सभी आवश्यक अधिकारों व मालिकाना हकों के साथ क्रेता के नाम से लिखना/हस्तांतरित करना सुनिश्चित किया है, जैसा कि यहां दिये गये शिड्यूल ''ए'' के तहत और विस्तार से वर्णित है, और जिसे अधिक स्पष्ट करने के लिहाज से यहां संलग्न प्लान में भी बताया गया है, जिसमें बिल्डिंग के नीचे प्रयुक्त जमीन में अपार्टमेंट के आनुपातिक हिस्से के अविभाज्य एवं अभिन्न हिस्से के साथ–साथ उक्त परिसर या कॉम्पलेक्स (यहां पर इसका मतलब उक्त अपार्टमेंट से है) के अंतर्गत प्रदान की जाने वाली सारी सुविधाओं के उपभोग के अधिकार समेत अपार्टमेंट में रहने वाले सभी कब्जाधारकों के सामान्य उपयोग के लिए मुहैया करवाई गयी जगह व सुविधाओं के उपयोग संबंधी वे सभी आवश्यक अधिकार शामिल होंगे, जो उक्त अपार्टमेंट पर मालिकाने हक के साथ उपयोग व उपभोग के लिए जरूरी हैं। इस अपार्टमेंट के आवंटन के संदर्भ में यहां उल्लिखित अपवादों, अनिष्चितताओं, शर्तों, प्रावधानों व करार (एग्रीमेंट) को ध्यान में रखते हुए अपार्टमेंट पर क्रेता का मालिकाना हक इस तरह से सुनिश्चित किया गया है, ताकि क्रेता अपने वारिसों, वैध संचालकों व प्रशासकों के साथ उक्त अपार्टमेंट पर मालिकाना हक के साथ पूरी तरह से उसका उपयोग और उपभोग कर सके।

2 कि विक्रेता द्वारा क्रेता को बेचे गये उक्त खाली व विवादरहित अपार्टमेंट पर क्रेता के शांतिपूर्ण कब्जे की पुष्टि की जाती है और क्रेता ने उक्त अपार्टमेंट की गुणवत्ता, विशिष्टताओं के साथ–साथ उसके निर्माण की सीमाओं व डिजाइन के संदर्भ में खुद को संतुष्ट कर लिया है और इससे जुड़े किसी पहलू पर बाद में किसी किस्म का विवाद न खड़ा करने का अधिकार नही होगा।

3. कि यदि क्रेता ने उक्त अपार्टमेंट को खरीदने में सुविधा के उद्देश्य से अपने नियोक्ता या वित्तीय निकायों से कोई ऋण लिया है, तो ऐसी स्थिति में (क) वित्तीय एजेंसी की शर्तें सिर्फ और सिर्फ क्रेता पर ही बाध्यकारी व लागू होंगी। (ख) वित्तीय संस्थान या एजेंसी को ऋण अदायगी और उसके ब्याज/ऋण अदायगी में किसी किस्म की चूक या असमर्थता की वजह लगायी गयी पेनाल्टी को चुकाने के लिए सिर्फ क्रेता ही जिम्मेदार होगा।

4. क्रेता अन्य कब्जाधारकों/मालिको के साथ सदभावनापूर्वक बिना किसी को कष्ट/बाधा पहुचाऐ बिना जितनी भी सामान्य सुविधाऐ है अधिकार पूर्वक उपयोग कर सकता है। जिसके लिए वह समय पर देय शुल्कों का भुगतान करने का बाध्य होगा।

5. उपरोक्त उल्लिखित अपार्टमेंट जिसकी चर्चा यहां की जा रही है और उसके साथ जुड़े सभी साझा उपयोग के अधिकारों व परिसर/प्रोजेक्ट के अंतर्गत उपलब्ध साझा जगहों व सबके उपयोग के लिए उपलब्ध कराई गयी आने–जाने के कॉमन एरियाज व सुविधाओं, जो बिल्डिंग के बाहर या भीतर मौजूद हैं, को छोड़कर बिल्डिंगों/परिसर, खुली जगहों, छतों/बिल्डिंगों के छज्जों, बेसमेंटों, पार्किंग के लिए बनी जगहों समेत वे सभी कॉमन जगहें व सुविधाएं , जो उस जगह में हैं जिनकी बिक्री या आवंटन अब तक नहीं हुआ है, पर विक्रेता का पूर्ण मालिकाना व अधिकार जारी रहेगा। इसके अलावे उक्त उल्लिखित परिसर के तहत सबके उपयोग के लिए निर्धारित सार्वजनिक सड़क, सामान्य सुविधाएं व आम उपयोग के लिए बनी जगहों को छोड़कर सारी जमीन पर, जो कि क्रेता को आवंटित फ्लैट के बाहर है, विक्रेता का मालिकाना हक होगा जिसमें दूकानें भी शामिल हैं। विक्रेता को इस बात का पूरा और एकमात्र अधिकार होगा कि इस तरह की जमीनों, जगहों, सुविधाओं व सेवाओं को वह अपने पूर्ण हक में जिस भी तरीके से वह चाहे बेच या हस्तांतरित कर सकता है या लीज पर या अन्य किसी भी तरीके से उसका उपयोग कर सकता है ।

6. क्रेता को इस बात का कोई अधिकार नहीं होगा कि वह/वे बिल्डिंग के नीचे की जमीन, जिसमें उसका अविभाज्य आनुपातिक हिस्सा है, के पार्टीशन का दावा करें और वह जमीन हमेशा अविभाज्य, अपने समग्र स्वरूप में व अचिन्हित रहेगी।

7. क्रेता खास तौर पर सामुहिक उपयोग के लिए उपलब्ध कराई गयी निर्धारित खुली स्कूटर/साईकिल पार्किंग स्पेस के अगल–बगल या ऊपर या नीचे या आस–पास किसी भी किस्म का निर्माण नहीं करेगा और न ही कोई अतिक्रमण करेगा। डीड के प्रावधानों के तहत यह स्पष्ट है कि क्रेता के उपयोग के लिए उपलब्ध कराई गयी निर्धारित पार्किंग स्पेस का कोई स्वतंत्र या अपार्टमेंट से अलग कोई अस्तित्व नहीं है और वह हमेशा उपरोक्त उल्लिखित अपार्टमेंट के अविभाज्य हिस्से के रूप में ही देखा जाएगा। इसलिए किसी भी हालत में उसका उपयोग इस तरह से नहीं किया जा सकता जिससे लगे कि उसे अपार्टमेंट से अलग हिस्से के रूप में इस्तेमाल किया जा रहा है। भविष्य में किसी भी रूप में अपार्टमेंट के हस्तांतरण किये जाने के समय यह माना जाएगा कि उपरोक्त सार्वजनिक/सामुहिक पार्किंग स्पेस के उपयोग का अधिकार भी स्वतः उस व्यक्ति को हस्तांतरित हो गया है। 1BHK क्रेता के लिए कार/चार पहिया वाहन के लिए दिनेश नगर परिसर में पार्किग का अलग से कोई प्रावधान नही है प्रति फ्लैट के लिए एक ही दो पहिया वाहन की पार्किग की सुविधा प्रदान की गयी है।

8. क्रेता इस डीड के अंतर्गत उल्लिखित सभी शर्तों, प्रावधानों व समझौतों एवं उक्त प्रोजेक्ट/ कॉम्पलेक्स अथवा परिसर को संचालित व नियंत्रित करने वाली

सभी शर्तों व अनुशंशाओं, विक्रेता/या नामित मेंटेनेंस एजेंसी द्वारा बनाये गये नियमों, हापुड पिलखुवा विकास प्राधिकरण और/या म्युनिसिपल (नगर पालिका), स्थानीय और अन्य सरकारी व संवैधानिक निकायों द्वारा बनाये गये सभी कानूनों, बाइलॉज, नियमों व विनियमों का अनुपालन करेगा और उनके प्रति प्रतिबद्ध होगा और इनमें से किसी भी नियम, कानून व समझौते के उल्लंघन या पूरा न हो पाने की वजह से उत्पन्न परिणामों, कारित क्षति व जुर्माने के लिए वह खुद जिम्मेदार होगा और इस तरह की किसी भी क्षति या परिणामों से विक्रेता या बिल्डिंग के दूसरे अपार्टमेंटों के अन्य मालिकों/कब्जा धारकों को सुरक्षित रखेगा।

9. कि विक्रेता ने इस डीड के जरिये क्रेता के साथ यह करार किया है कि जिस उपरोक्त कथित अपार्टमेंट को विक्रेता हस्तांतरित करना चाहता है, उसका वास्तव में अस्तित्व है और विक्रेता के पास इस बात का पूरा मालिकाना हक है कि वह उपरोक्त कथित अपार्टमेंट को उपरोक्त वर्णित किसी भी ऋण भार व व्यवधान से रहित स्थिति में क्रेता को हस्तांतरित कर सके व उक्त उल्लिखित अपार्टमेंट पर क्रेता का मालिकाना हक सुनिश्चित कर सके । विक्रेता इस बात का भी वादा करता है कि इसके बाद किसी भी समय उसकी तरफ से होने वाली किसी चूक या लापरवाही या किसी और चीज से क्रेता को कोई खामियाजा भुगतना पड़ता है या नुकसान उठाना पड़ता है या विक्रेता द्वारा हस्तांतरित किये गये अपार्टमेंट के संदर्भ में विक्रेता की तरफ से अधिकार हस्तांतरण में हुई किसी तरह की गड़बड़ी के कारण यदि क्रेता को उक्त अपार्टमेंट के किसी हिस्से से या पूरे अपार्टमेंट से वंचित होना पड़ता है , तो ऐसी स्थिति में विक्रेता, सेल कंसिडरेशन यानी बिक्री से प्राप्त राशि को बिना किसी ब्याज के क्रेता को लौटाने का वादा करता है और ऐसे मामले में क्रेता को उपरोक्त उल्लिखित परिसर या कॉम्पलेक्स के अंतर्गत बने या आधिकारिक तौर पर उसके दायरे में आने वाले किसी दूसरी संपत्ति पर दावा करने का कोई अधिकार या मालिकाना हक नहीं होगा।

10. क्रेता ने बिक्री के लिए निर्धारित राशि समेत आवंटन (एलॉटमेंट) के समय से लागू उन सभी बकायों का भुगतान कर दिया है, जिनका उल्लेख इस करारनामे (एग्रीमेंट) की उपरोक्त उल्लिखित शर्तों के तहत किया गया है। लेकिन, यदि उपरोक्त कथित अपार्टमेंट या प्रोजेक्ट के लिए सहायक और/या अन्य बाहरी सेवाओं या किसी अन्य कारण से जीएसटी, मेट्रो अधिभार (मेट्रो सेस), डेवलपमेंट चार्जेज सहित कोई अतिरिक्त शुल्क, लेवी, कीमत, टैक्स, मांग के रूप में भविष्य में किसी राशि का भुगतान सुनिश्चित किया जाता है, तो उस राशि को उपरोक्त उल्लिखित अपार्टमेंट के संदर्भ में बकाया कसिंडरेशन (प्रतिफल या देय धनराषि) समझा जाएगा, जिसे चुकाना क्रेता का दायित्व होगा और उसकी वसूली का पहला अधिकार विक्रेता के पास होगा।

11. विक्रेता ने इस बात पर सहमति जाहिर की है कि दो वर्षों की शुरुआती अवधि के दौरान उक्त परिसर (कॉम्पलेक्स) के अंतर्गत दी जाने वाली विभिन्न सेवाओं और सुविधाओं के संचालन, रख रखाव व प्रबंधन के लिए कब्जे के समय विक्रेता, क्रेता और नामित मेंटेनेंस एजेंसी (फैसिलिटी मेंटेनेंस एजेंसी/ एफ एम एजेंसी) के बीच हुए परिसर के रख रखाव व प्रबंधन करारनामे (कॉम्पलेक्स मेंटेनेंस एंड मैनेजमेंट एग्रीमेंट) के मुताबिक नामित एजेंसी के जरिये काम किया जाएगा । विक्रेता ने वादा किया है कि उक्त करारनामें यानी 'कॉम्पलेक्स मेंटेनेंस एंड मैनेजमेंट एग्रीमेंट' में उल्लिखित शर्तों के मुताबिक रख रखाव संबंधी आवर्ती खर्चों (रेकरिंग मेंटेनेंस एक्सपेंसेस), हाउसकीपिंग, चौकसी और पहरेदारी संबंधी शुल्क एवं प्रशासनिक शुल्कों समेत अन्य खर्चों के लिए वह विक्रेता के पास दो वर्षों का अग्रिम रख रखाव शुल्क (एडवांस मेंटेनेंस चार्ज यानी ए एम सी) जमा करेगा।

विक्रेता, इन सेवाओं और सुविधाओं का संचालन नामित मेंटेनेंस एजेंसी के जरिये सुनिश्चित करेगा, जो कि बिजली आपूर्ति के अलावे उपरोक्त मुहैया करवाई जाने वाली सेवाओं व सुविधाओं को रोकने की हकदार होगी, यदि क्रेता उक्त निर्धारित रख रखाव शुल्क (मेंटेनेंस चार्ज) को जमा करने में असमर्थ रहता है/देर करता है।

ओनर रेजिडेंट एसोसिएशन/सोसाइटी के बनने के पश्चात या दो वर्षों की शुरुआती अवधि बीत जाने के बाद या दोनों में से जो भी बाद में हो, विक्रेता/एफ एम एजेंसी परिसर के रख रखाव व प्रबंधन की जिम्मेदारी ओनर रेजिडेंट्स एसोसिएशन/सोसाइटी को सौंप देंगे। क्रेता इस तरह के अपार्टमेंट ओनर्स एसोसिएशन/सोसाइटी का सदस्य बनने का वादा करता है, सहमति जताता है और स्वीकृति प्रदान करता है और इनके गठन/निर्माण के बाद इसके बाइलॉज के मुताबिक सदस्यता शुल्क देने के लिए करारबद्ध होता है।

12. कि क्रेता, विक्रेता/मेंटेनेंस एजेंसी द्वारा निर्धारित रख रखाव संबंधी आवर्ती शुल्क (रेकरिंग मेंटेनेंस चार्जेज) का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा , जिसकी मांग किये जाने के 7 दिनों की अवधि के भीतर उसे उसका भुगतान कर देना होगा , भले ही वह उस अपार्टमेंट में रह रहा हो या न रह रहा हो। विक्रेता/मेंटेनेंस एजेंसी को अधिकार होगा कि वह ' सुविधाओं के प्रबंधन के लिए जमा की जाने वाली राशि और एकमुश्त, वार्षिक या मासिक तौर पर जमा किये जाने वाले रख रखाव संबंधी निर्धारित शुल्क (मेंटेनेंस चार्ज) में बढ़ोत्तरी कर सकता है। क्रेता द्वारा मेंटेनेंस बिल (रख रखाव से संबंधित शुल्कों) और अन्य शुल्कों को भुगतान की तय तारीख या उससे पहले भुगतान कर पाने में असफल रहने या कोई चूक होने पर विक्रेता/मेंटेनेंस एजेंसी को यह अधिकार होगा कि वह क्रेता को मेंटेनेंस सेवाएं मुहैया कराये जाने से इनकार कर दे, जिसके तहत पानी/सीवर एवं पावर की आपूर्ति रोक देने अलावा प्रोजेक्ट के अंतर्गत मुहैया करायी गयी व आम तौर पर दी जाने वाली सभी साझा सुविधाओं (कॉमन फैसिलिटीज) का उपयोग करने से मनाही शामिल हो सकती है। इस संदर्भ में अन्य उपायों को अपनाने के अलावा विक्रेता, क्रेता को उपरोक्त कथित अपार्टमेंट के हस्तांतरण किये जाने पर रोक लगा सकता है या आपत्ति जाहिर कर सकता है।

13. क्रेता ने विक्रेता को उन सभी शुल्कों की प्रतिपूर्ति (रिम्बर्समेंट) कर दी है/प्रतिपूर्ति करने के लिए सहमत है, जिनकी मांग उक्त अपार्टमेंट में सीवर, पानी और बिजली कनेक्शन प्रदान करने हेतु इंतजामों को करने के लिए अलग से की जा सकती है। सीवर कनेक्शन और पानी व बिजली आदि की आपूर्ति के लिए की जाने वाली ये व्यवस्था विभिन्न प्राधिकरणों द्वारा प्रदान की जाने वाली मुख्य सेवाओं/कनेक्शनों से जुड़ी होगी जो परिसर (कॉम्पलेक्स) के भीतर एक मुख्य बिंदु तक आती हैं। क्रेता ने इस बात के लिए भी सहमति जाहिर की है और स्वीकृति प्रदान की है कि वह विक्रेता या उस नामित एजेंसी को बिजली खपत के लिए निर्धारित शुल्क का भुगतान करेगा, जो उक्त अपार्टमेंट को आपूर्ति करने वाली उत्तर प्रदेश पावर कॉरपोरेशन लिमिटेड (यू पी पी सी एल)/पश्चिमांचल विद्युत वितरण निगम लिमिटेड (पी वी वी एन एल) या ऐसे अन्य प्राधिकरण की मुख्य सप्लाइ लाइन से उक्त अपार्टमेंट तक विद्युत सेवाओं की आपूर्ति सुनिश्चित व मुहैया कराती है। क्रेता द्वारा की गयी बिजली खपत के शुल्क का समय से भुगतान न करने, सप्लाई लाइन से कोई अनधिकृत एक्सटेंशन लेने या कांट्रैक्ट द्वारा निर्धारित मांग से अधिक अनधिकृत उपभोग की स्थिति में

विद्युत आपूर्ति काटी जा सकती है। नामित एजेन्सी क्रेता को सरकार द्वारा प्रदान की गई बिजली उपलब्ध करायेगा।

14. इन सभी शुल्कों के भुगतान में असमर्थ रहने या चूक होने पर सुविधाओं की देख–भाल व रख रखाव के लिए नियुक्त एजेंसी (नामित फैसिलिटी मेंटेनेंस एजेंसी) द्वारा मुख्य सप्लाई काटी जा सकती है।

15. कि उपरोक्त कथित फ्लैट या अपार्टमेंट पर कब्जे की तारीख से ही उस फ्लैट के अंतर्गत आने वाली सभी दीवारों व पार्टिशनों, सीवरों, नालियों, पाइपों, उससे जुड़े लॉन और छज्जे (टैरेस) इत्यादि का प्रबंधन क्रेता की जिम्मेदारी होगी। इसके अलावे, क्रेता न तो खुद इस तरह का कोई काम करेगा और न ही किसी को करने की अनुमति देगा, जिससे इमारत या बिल्डिंग, सीढ़ियों, शाफ्ट, आने जाने के साझा रास्तों (कॉमन पैसेजेज), व सहयोगी इकाई/इकाइयों को कोई क्षति/अवरोध पहुंचे या जो स्थानीय प्राधिकरणों या रेजिडेंट्स एसोसिएशन या ओनर्स एसोसिएशन के नियमों व बाइलॉज का उल्लंघन करता हो।

16. कि क्रेता को विवाह, जन्मदिन पार्टी इत्यादि व्यक्तिगत समारोहों के आयोजन के लिए लॉन, पार्क या सार्वजनिक क्षेत्रों का उपयोग करने की इजाजत नहीं होगी ।

17. विक्रेता और/या एफ एम एजेंसी (सुविधाओं की देख–भाल व रख–रखाव के लिए नियुक्त एजेंसी) और उनके अधिकृत कर्मचारी व मजदूर उपरोक्त कथित अपार्टमेंट या उसके किसी भी हिस्से में, उस अपार्टमेंट के ऊपर, नीचे या उसके साथ के अन्य अपार्टमेंटों में किसी किस्म की गड़बड़ी को ठीक करने, मरम्मत करने, रख–रखाव संबंधी काम काज के सिलसिले में, सफाई करने, बिजली का कनेक्शन करने या उसमें आई किसी गड़बड़ी को ठीक करने और नालियों, पाइपों, केबलों इत्यादि को बेहतर ढंग से काम करने व आपूर्ति सुनिश्चित करने की हालत में बनाये रखने के उद्देष्य से वर्किंग आवर्स (कार्य समय) के दौरान किसी भी उचित समय प्रवेश के लिए अधिकृत होंगे और उन्हें इसकी अनुमति देने के लिए क्रेता करारबद्ध व सहमत होगा। क्रेता द्वारा अपने अपार्टमेंट या अपार्टमेंट के किसी हिस्से में उन्हें प्रवेश की अनुमति देने से मना करना इस करारनामे व परिसर के भीतर मुहैया करायी गयी साझा सेवाओं व सुविधाओं के उपभोग व उपयोग संबंधी दूसरे अपार्टमेंटों के मालिकों के अधिकार का उल्लंघन माना जाएगा। इस तरह के उल्लंघन के फलस्वरूप क्रेता के खिलाफ कानूनी कार्रवाई की जा सकती है, जिसके लिए वह खुद जिम्मेदार होगा। रखरखाव का आषय सामुहिक सुविधाओं से है।

18. यहां स्पष्ट कर दिया गया है कि उपरोक्त कथित परिसर के रख–रखाव व प्रबंधन की जिम्मेदारियों का निर्वाह फैसिलिटी मैनेजमेंट एजेंसी (एफ एम एजेंसी) द्वारा किया जाएगा, जो अलग–अलग करारनामो/ व्यवस्था के तहत विभिन्न आउटसोर्सड यानी बाह्यस्रोत एजेंसियों को शामिल करते हुए अपने दायित्व का संचालन करेगी। विक्रेता और/या एफ एम एजेंसी (सुविधाओं की देख–भाल व रख–रखाव करने वाली एजेंसी) का दायित्व मानवीय सीमाओं और कमियों को संज्ञान में रखते हुए केवल इस बात को बेहतर तरीके से सुनिश्चित करने तक सीमित होगा कि इन एजेंसियों का संचालन और कामकाज उस करारनामे/व्यवस्था के अनुरूप है, जिसके तहत उन्हें यह काम सौंपा गया है या इस काम में शामिल किया गया है और उनका कामकाज असंतोषजनक पाये जाने पर उन्हें हटाकर किसी दूसरी एजेंसी को दायित्व सौंपा जा सकता है।

19. परिसर (कॉम्पलेक्स) की अभिरक्षा व पहरेदारी का कार्य परिसर की आम सुरक्षा के तहत किया जाएगा। उपरोक्त कथित परिसर को अभिरक्षा, चौकसी व पहरेदारी संबंधी सुरक्षा सेवाएं प्रदान करने का दायित्व किसी आउटसोर्सड यानी बाह्यस्रोत सुरक्षा एजेंसी के हवाले किया जाएगा। परिसर के भीतर प्रवेश व आवागमन के नियमन व प्रबंधन संबंधी अधिकार एफ एम एजेंसी व सुरक्षा एजेंसी के हाथों में होगा। हालांकि सुरक्षा एजेंसी उपरोक्त कथित परिसर या परिसर के भीतर निवास कर रहे फ्लैट या अपार्टमेंट के क्रेताओं (विक्रेता) या उनके साज–सामान या संपत्ति के पूर्ण रूप से बचाव व सुरक्षा की गारंटी नहीं दे सकता है। यहां उल्लिखित पक्षों के बीच यह बात स्पष्ट है और इस पर उनकी सहमति है कि सुरक्षा एजेंसी के किसी कर्मचारी और/या विक्रेता/एफ एम एजेंसी की तरफ से हुई किसी भूल/असफलता/कमी की वजह से उक्त अपार्टमेंट/बिल्डिंग/परिसर में घटित किसी तरह की चोरी, सेंधमारी, आग या किसी अन्य किस्म के अपराध/दुर्घटना/हादसे की वजह से लोगों के जान–माल को हुई किसी भी किस्म की क्षति की स्थिति में विक्रेता या एफ एम एजेंसी का कोई वित्तीय या आपराधिक दायित्व नहीं होगा।

20. उपरोक्त कथित क्रेता के अपार्टमेंट या उपरोक्त परिसर के किसी अन्य अपार्टमेंट/अपार्टमेंटों या परिसर स्थित निवासियों के साझा उपयोग की जगहों में आग लगने–फैलने, या किसी अन्य प्रकार की आपदा , विद्युत गड़बड़ी, प्रदूषण के लिए विक्रेता और/या सुविधाओं का रख–रखाव व प्रबंधन करने वाली एजेंसी को किसी भी स्थिति में जिम्मेदार या उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है। इस संदर्भ में उक्त परिसर के विक्रेता, एफ एम एजेंसी (सुविधाओं की देख–भाल व रख–रखाव करने वाली एजेंसी) या दूसरे प्लॉटों के मालिकों या उनके परिवार के सदस्यों या अन्य लोगों या उनकी संपत्ति को नुकसान या क्षति पहुंचने की स्थिति में क्रेता, एफ एम एजेंसी और विक्रेता को क्षतिपूर्ति या हर्जाने व नुकसान से मुक्त रखेगा ।

21. पूर्व निर्धारित या अपेक्षित सेवाओं को प्रदान करने में उपरोक्त उल्लिखित एजेंसियों की तरफ से किसी भी किस्म की चूक, कार्यपालन में त्रुटि, उपेक्षा, लापरवाही या खामी की वजह से उत्पन्न समस्याओं के संदर्भ में विक्रेता और सुविधाओं का रख–रखाव करने वाली एजेंसी (फैसिलिटी मेंटेनेंस एजेंसी) का कोई कानूनी दायित्व नहीं होगा। किसी आकस्मिक कारण से उत्पन्न परिस्थितियों, मानवीय असफलताओं व कमियों या नियंत्रण से बाहर किसी भी तरह की परिस्थितियों के कारण उपरोक्त कथित परिसर के अंतर्गत परिसर के रख रखाव और प्रबंधन के कामों में पैदा होने वाली किसी भी किस्म की चूक या कमी के लिए विक्रेता उत्तरदायी नहीं होगा और न ही इस किस्म की किसी भी गड़बड़ी के लिए सुविधाओं का रख–रखाव करने वाली एजेंसी (फैसिलिटी मेंटेनेंस एजेंसी) को जिम्मेदार ठहराया जा सकेगा। नियंत्रण से परे किन्हीं भी किस्म की परिस्थितियों की वजह से या फैसिलिटी मेंटेनेंस एजेंसी या उपरोक्त कथित परिसर को सेवाएं प्रदान करने वाली बाह्यस्रोत (आउटसोर्सड) एजेंसियों के कर्मचारियों की तरफ से हुई मानवीय भूल या खामी की वजह से क्रेता या उसके परिवार के सदस्यों, घरेलू स्टाफ, अतिथियों या किन्हीं अन्य व्यक्तियों/आगंतुकों को होने वाले किसी तरह की क्षति, नुकसान या शारीरिक चोट के लिए विक्रेता या सुविधाओं की देखभाल व रख रखाव के लिए नियुक्त की गयी एफ एम एजेंसी जिम्मेदार नहीं होगी।

22. कि उक्त कथित अपार्टमेंट का वर्तमान उपयोग रिहाईशी है और क्रेता ने उपरोक्त कथित अपार्टमेंट को केवल रिहाईशी उद्देश्य से लिया है। इसलिए यहां

उल्लिखित अपार्टमेंट को विक्रेता किसी भी किस्म के गैर कानूनी, व्यावसायिक या अनैतिक उद्देश्यों के लिए उपयोग नहीं करेगा। साथ ही, वह उस अपार्टमेंट का इस तरह से भी उपयोग नहीं करेगा, जो विक्रेता या बिल्डिंग/परिसर स्थित दूसरे अपार्टमेंटों के मालिको/कब्जाधारकों के लिए किसी तरह की मुसीबत, परेशानी या खतरा उत्पन्न करे । इस तरह के किसी भी उल्लंघन की स्थिति में विक्रेता/रेजिडेंट्स वेलफेयर एसोसिएषन/कोई भी आवंटी (एलॉटी) बगैर किसी सूचना के कानूनी कार्रवाई करने के लिए स्वतंत्र होगा।

23. उपरोक्त कथित अपार्टमेंट के संदर्भ में क्रेता नगर पालिका(म्युनिसिपल) टैक्स, हाउस टैक्स, वाटर टैक्स, सीवरेज टैक्स, मेट्रो सेस (मेट्रो अधिभार) या अन्य किसी भी किस्म के टैक्स, शुल्क या लेवी सहित उन सभी टैक्सों व दूसरे शुल्कों को चुकाने के लिए जिम्मेदार होगा, जो उपरोक्त कथित अपार्टमेंट के संदर्भ में वर्तमान कानून के तहत लगाये गये हैं या इसके बाद अमल में आने वाले कानून के तहत लगाये जा सकते हैं। जब तक कि उपरोक्त कथित अपार्टमेंट पर लगने वाले वाले टैक्स, ड्यूटी आदि को अलग से निर्धारित नहीं किया गया है, क्रेता को अपार्टमेंट के क्षेत्रफल के अनुपात में ऐसे बकायों, मांगों, शुल्कों, टैक्सों व देनदारी दायित्वों का एक आनुपातिक शेयर मेंटेनेंस एजेंसी (सुविधाओं की देखभाल व रख रखाव करने वाली एजेंसी) या विक्रेता को देना होगा, जिसे उक्त परिसर में निर्मित सभी अपार्टमेंटों के मालिकों से इकट्ठा करने के बाद संबंद्ध प्राधिकारी अथवा प्राधिकरण को सौंप दिया जाएगा ।

24. इस दस्तावेज में उल्लिखित सारे प्रावधानों और उनके आलोक व दायरे में आने वाली सभी जिम्मेदारियों का निर्वाह उक्त अपार्टमेंट के किसी या सभी कब्जाधारकों, किरायेदारों/लाइसेंस धारकों और/या बाद में उसे खरीदने वालों/हस्तांतरण के जरिये उसका स्वामित्व ग्रहण करने वालों के लिए भी समान रूप से लागू होगा और इन नियमों को मानना अनिवार्य होगा । उक्त कथित अपार्टमेंट के संदर्भ में जब कभी भी क्रेता या खरीदार के अधिकारों, मालिकाना और इंट्रेस्ट का किसी भी रूप में हस्तांतरण किया जाएगा, तो जिसे हस्तांतरित किया जा रहा है वह इस सेल डीड (बिक्री प्रपत्र) में उल्लिखित उन सभी प्रसंविदाओं व शर्तों और *परिसर के रख रखाव व प्रबंधन करारनामे* (कॉम्पलेक्स मेंटेनेंस एंड मैनेजमेंट एग्रीमेंट) के प्रति बाध्यकारी रूप से बंधा होगा और वह/वे इस संदर्भ में सभी बातों के लिए जिम्मेदार और उत्तरदायी होगा/होगी/होंगे जो उक्त कथित अपार्टमेंट के संदर्भ में लागू होते हैं और उससे संबंध रखते हैं।

25. जब कभी भी उपरोक्त कथित अपार्टमेंट के स्वामित्व को किसी भी रूप में हस्तांतरित किया जाएगा, तो हस्तांतरण करने वाले की जिम्मेदारी होगी कि हस्तांतरण करने के पहले वह मेंटेनेंस एजेंसी/फैसिलिटी मेंटेनेंस एजेंसी(सुविधाएं प्रदान करने व उनका रख रखाव करने वाली एजेंसी) को दी जाने वाली सारी बकाया राशि और अन्य शुल्कों को चुका दे और अगर किसी भी वजह से ऐसा नहीं हो पाता है, तो वह अपार्टमेंट जिस किसी को भी हस्तांतरित किया जा रहा है, उसकी जिम्मेदारी होगी कि कब्जा पाने के पहले वह मेंटेनेंस एजेंसी/एफ एम एजेंसी (सुविधाएं प्रदान करने व उनका रख रखाव करने वाली एजेंसी) को सारी बकाया राशि चुकता करे।

26. क्रेता उक्त कथित अपार्टमेंट के भीतर या उसके ऊपर किसी किस्म का अस्थायी या स्थायी निर्माण नहीं करेगा और अपार्टमेंट के भीतर व बाहर के निर्माण व डिजाइन में या अन्य किसी मामले में किसी भी तरह के अतिरिक्त जोड़ घटाव के जरिये किसी किस्म का बदलाव नहीं करेगा। क्रेता उपरोक्त कथित अपार्टमेंट अथवा उसके किसी हिस्से के ढांचे को न तो ध्वस्त करेगा और न ही

कोई ऐसा काम करेगा जिससे अपार्टमेंट के संपूर्ण ढांचे अथवा उसके किसी हिस्से को कोई क्षति पहुंचे या वह ध्वस्त हो। साथ ही, बिल्डिंग की ढांचागत सुरक्षा के मद्देनजर डेवलपर या सक्षम संवैधानिक अधिकारी द्वारा नियमानुसार मंजूर किये गये न्कशे/रेखाचित्र के मुताबिक किये जाने वाले निर्माण के अलावा किसी अन्य किस्म का ढांचागत जोड़ घटाव या बदलाव नहीं करेगा । क्रेता उपरोक्त कथित अपार्टमेंट के फर्श, छत व दीवारों समेत बिल्डिंग या इमारत की भारवाहक (भवन का बोझ उठाने वाली) दीवारों को नहीं हटाएगा और सुनिश्चित करेगा कि अपार्टमेंट की दीवारें, फर्श, नींव व पूरा ढांचा बगैर किसी छेड़छाड़ के उक्त अपार्टमेंट के ऊपर, नीचे अथवा साथ जुड़े हुए अपार्टमेंटों के साथ समग्र या एकीकृत व साझा स्वरूप में बने रहें । उपरोक्त नियम विरूद्ध कार्य करने पर बिजली, पानी, सीवर आदि बन्द कर समस्त सुविधाये रोक दी जायेगी। तथा प्लाट का आवंटन रदद कर दिया जायेगा। उपरोक्त पर हुये समस्त खर्चे आवंटी द्वारा देय होगे।

27. क्रेता उक्त कथित अपार्टमेंट की बाहरी दीवारों के अलावे सामने, बगल या पीछे के एलीवेशंस या निर्माण को किसी भी तरह का नुकसान या क्षति नहीं पहुंचाएगा या इस तरह का कोई काम नहीं करेगा जिससे निर्मित ढांचे को किसी किस्म की क्षति पहुंचे। साथ ही, क्रेता अपार्टमेंट की बाहरी दीवारों के रंग–रोगन की योजना व दरवाजों और खिड़कियों के बाहरी हिस्से के रंग–रोगन में कोई फेर बदल नहीं करेगा और बाहरी निर्माण व डिजाइन में या अन्य किसी मामले में कोई अतिरिक्त जोड़ घटाव के जरिये किसी किस्म का बदलाव नहीं करेगा। इस प्रावधान के किसी भी तरह के उल्लंघन को क्रेता की गलती (डिफॉल्ट) समझा जाएगा और नतीजे के रूप में परिसर में रहने वाले सब लोगों को प्रदान की जाने वाली सेवाओं और सुविधाओं से उक्त कथित क्रेता को वंचित कर दिया जाएगा।

28. क्रेता उपरोक्त अपार्टमेंट/परिसर में किसी भी किस्म की खतरनाक, विस्फोटक (एक्सप्लोसिव), ज्वलनशील रासायनिक सामग्री/अन्य पदार्थ इत्यादि नहीं रखेगा, जिससे निर्मित भवन या उसके किसी हिस्से को कोई क्षति पहुंचे। यदि ऐसा होता है तो क्रेता उस क्षति के लिए जिम्मेदार होगा और विक्रेता एवं भवन परिसर के दूसरे अपार्टमेंटों के मालिकों व कब्जाधारकों को इस मामले में क्षतिपूर्ति करने के लिए जिम्मेदार होगा।

29. उपरोक्त कथित अपार्टमेंट के स्वामियो/कब्जाधारकों या परिसर के अन्य अपार्टमेंटों के स्वामियों/ कब्जाधारकों में से किसी को इस किस्म का कोई अधिकार नहीं होगा कि वह/वे सीढ़ियों/गाड़ी के आने जाने के रास्तों व सबके इस्तेमाल के लिए मुहैया कराए गए आवागमन के अन्य रास्तों, सेवाओं व सुविधाओं के मद्देनजर किसी प्रकार की बाधा उत्पन्न करे या बाधा खड़ी करने वाली किसी तरह की गतिविधि करे। अपार्टमेंट में रह रहे लोगों के सार्वजनिक इस्तेमाल के लिए मुहैया करायी गयी जगहों, जैसे कि सीढ़ियों, गाड़ियों के आने जाने के रास्तों या आने जाने के अन्य रास्तों का इस्तेमाल पालतू पशु/पक्षियों/कुत्तों आदि को रखने/बांधने के लिए नहीं किया जाएगा ।

30. कि क्रेता उक्त परिसर की बाहरी दीवार, दरवाजे, या किसी भी हिस्से पर या परिसर/प्रोजेक्ट के अंतर्गत शामिल किसी भी बाहरी हिस्से या सबके द्वारा उपयोग किये जाने वाले स्थलों या सड़कों पर कोई नाम, साइनबोर्ड, नियोन लाइट, किसी किस्म की प्रचार सामग्री, पब्लिसिटी या विज्ञापन सामग्री, होर्डिंग, बैनर आदि नहीं लगाएगा और उसे केवल अपने नामपट्ट को लगाने का अधिकार होगा , जिसे उपरोक्त कथित अपार्टमेंट के लिए निर्धारित उचित जगह पर ही लगाया जा सकता है ।

31. क्रेता/विक्रेता अपने अपार्टमेंट में छोटे (माइनर) आंतरिक बदलाव कर सकता/सकती/सकते हैं, बषर्ते कि उसने इसके लिए विक्रेता/मेंटेनेंस एजेंसी से लिखित तौर पर पहले ही मंजूरी ले ली हो । हालांकि, क्रेता को निम्नलिखित बदलावो/सुधारों के लिए अनुमति नहीं दी जाएगी :

(i) वैसे बदलाव, जो उपरोक्त कथित अपार्टमेंट या साथ के अपार्टमेंटों या सहयोगी इकाइयों के ढांचे को नुकसान पहुंचा सकते हैं (जैसे कि कॉलम, बीम, स्लैब आदि में बदलाव करना)। यदि अपार्टमेंट से जुड़ी किसी सहयोगी इकाई या कॉमन एरिया को कोई नुकसान पहुंचता है, तो क्रेता उसकी मरम्मत अपने खर्च पर कराएगा ।

(ii) प्रोजेक्ट के तहत उपलब्ध कराई गयी सार्वजनिक उपयोग के लिए दी गयी जगहों पर अतिक्रमण करना।

(iii) किसी भी किस्म के स्थायी या अस्थायी निर्माण या किसी सुधार या जोड़ घटाव के जरिये उपरोक्त कथित अपार्टमेंट को विभाजित या एकीकृत करना ।

32. परिसर/बिल्डिंग/प्रोजेक्ट के दीर्घकालिक मेंटेनेंस यानी रख–रखाव की जिम्मेदारी निभाने के लिए और टिकाऊपन, सुरक्षा आदि को सुनिश्चित करने के लिए क्रेता निम्न बातों का पूरी तरह से ख्याल रखेगा –

(i) किसी भी उद्देश्य के तहत अपार्टमेंट के स्थयी/अस्थायी ढांचागत निर्माण में तोड़–फोड़ नहीं किया जाना चाहिए ।.

(ii) बिल्डिंग में बिजली, नल व पानी से संबंधित किसी भी तरह की समस्या होने पर किसी दक्ष व अनुभवी प्लंबर को बुलाया जाना चाहिए। अपार्टमेंट के भीतर पानी की पाइप लाइनों या पानी के नल आदि से संबंधित नेटवर्क (प्लंबिंग नेटवर्क) में किसी भी तरह का बदलाव या छेडछाड नहीं किया जाना चाहिए ।

(iii) कचरों और गंदगी को परिसर/अपार्टमेंट के बाहर ले जाने वाली सभी एक्सटर्नल डिस्पोजल सेवाओं, जैसे नालियां, सीवर आदि को समय–समय पर की जाने वाली सफाई के जरिये व्यवस्थित रखा जाना चाहिए ।

(iv) क्रेता उपरोक्त कथित अपार्टमेंट की बालकनी/टैरेस को किसी भी किस्म के स्थायी या अस्थायी निर्माण के जरिये न तो बंद करेगा न ही उसे ढकेगा ।

(v) क्रेता को सुनिश्चित करना चाहिए कि बालकनी, टॉयलेट, बाथरूम व किचेन समेत उसके अपार्टमेंट की सभी नालियों (वाटर ड्रेन्स) को समय–समय पर साफ किया जाए, ताकि वे जाम या बंद न हों। ऐसा इसलिए भी जरूरी है कि इस तरीके से रूका हुआ या जमा हुआ पानी नीचे के तल पर सीलन पैदा करने का सबसे बड़ा कारण है ।

. (vi) क्रेता को परिसर में अपने दो पहिया वाहन को इधर–उधर खड़ा करने से बचना चाहिए और इसके लिए उसे सामुहिक पार्किंग का ही इस्तेमाल करना चाहिए ।

(vii) अगर क्रेता उपरोक्त कथित अपार्टमेंट (जिसे उसने खरीदा है) को किराये पर देता है, तो उसे परिसर की देख–भाल व रख–रखाव के लिए नियुक्त मेंटेनेंस एजेंसी के पास किरायेदार के बारे में सारा विवरण जमा करना चाहिए। अपने किरायेदार द्वारा की जाने वाली किसी भी गलती या चूक के लिए क्रेता उत्तरदायी होगा। यहां उल्लेखनीय है कि परिसर प्रबंधन अथवा सोसाइटी किसी गलत प्रोफाइल अथवा आचरण वाले व्यक्ति को किरायेदार रखने पर आपत्ति जाहिर कर

सकता है और उसके लिए क्रेता को मनाही कर सकता है या उस पर रोक लगा सकता है।

33. क्रेता के पक्ष में दस्तावेज, एग्रीमेंट, सेल डीड आदि के क्रियान्वयन के बावजूद विक्रेता को यह अधिकार होगा कि वह बिल्डिंग के ऊपर अतिरिक्त निर्माण कर सकता है या अतिरिक्त मंजिलें बनवा सकता है, जो उपरोक्त कथित परिसर के लिए बनाये गये प्रावधानों के अनुरूप होंगे और इस संपत्ति पर विक्रेता का एकाधिकार होगा। इस संपत्ति को बेचने का संपूर्ण अधिकार विक्रेता के पास होगा और उसमें क्रेता की तरफ से कोई दखलंदाजी या आपत्ति नहीं होगी। इस प्रावधान के तहत क्रेता इस बात पर अपनी पूर्ण सहमति जाहिर करता है। ऐसी स्थिति में इन अतिरिक्त निर्मित ढांचों, मंजिलों या निर्मित फ्लैटों में बिजली, पानी, सीवेज व ड्रेनेज कनेक्शन करवाने का अधिकार विक्रेता/नॉमिनी के पास होगा जिसका खर्च विक्रेता खुद वहन करेगा। इसके अलावे बेचे गये हिस्से को छोड़कर बिल्डिंग की टैरेस व मुंडेर की दीवारों पर (पेरापेट वॉल्स) विक्रेता का अधिकार होगा । उक्त बिल्डिंग में क्रेता के साथ हुए करार में यह बात निहित होगी कि उक्त कथित टैरेस व मुंडेर की दीवारों पर विक्रेता का अधिकार होगा जिसका उल्लेख ऊपर किया जा चुका है और उसका इस्तेमाल विक्रेता विज्ञापन, होर्डिंग, नियोन साइन आदि प्रदर्षित करने के अलावा टेलीकॉम टावर व साइन बोर्ड लगाने के लिए या किसी अन्य उद्देश्य के लिए कर सकता है। छत व छत की दीवारों पर जाने का अधिकार विक्रेता के पास हमेशा होगा। क्रेता ने इस बात पर अपनी सहमति जाहिर की है कि इस संदर्भ में वह किसी किस्म की आपत्ति नहीं जाहिर करेगा या इस आधार पर अपने खरीदे गये अपार्टमेंट की कीमत में कमी का दावा नहीं करेगा कि इस वजह से उसका कोई नुकसान हुआ है या उसे कोई असुविधा है । बिल्डिंग या अपार्टमेंट के निर्माण के दौरान या उसके बाद भी विभिन्न मदों के तहत सरकार के विभिन्न प्राधिकारियों या प्राधिकरणों के पास सिक्यूरिटी के बतौर जमा की गयी राशि को वापस लेने का अधिकार सिर्फ और सिर्फ विक्रेता को ही होगा ।

34 कि क्रेता या खरीददार , उपरोक्त कथित अपार्टमेंट को किसी अन्य के हाथों किसी भी रूप में तभी हस्तांतरित कर सकता है , जब उसे विक्रेता और/या अपार्टमेंट की देख भाल व रख रखाव करने वाली एजेंसी (मेंटेनेंस एजेंसी) की तरफ से क्रेता द्वारा चुकाये जाने वाले बकाया मेंटेनेंस शुल्क या अन्य किसी किस्म के शुल्क के बारे में विक्रेता या मेंटेनेंस एजेंसी/रेजिडेंट्स एसोसिएशन/सोसाइटी,जो कि सबके द्वारा उपयोग किये जाने वाली जगहों, सुविधाओं और सेवाओं के रख रखाव से जुड़ी है, की तरफ से अनापत्ति प्रमाण पत्र (एन ओ सी) मिल जाए कि इस तरह के सभी शुल्कों को क्रेता द्वारा चुकता कर दिया गया है।

35. इस सेल डीड यानी विक्रय प्रपत्र या बैनामा दस्तावेज की तैयारी, उसके कार्यान्वयन व पंजीकरण की प्रक्रिया में लगने वाले सभी खर्चों व लागतों को क्रेता या खरीदार द्वारा वहन किया गया है, जिसमें स्टाम्प ड्यूटी की अदायगी और पंजीकरण शुल्क भी शामिल है ।

उपरोक्त उल्लिखित शिड्यूल ''ए'' के संदर्भ में

शिड्यूल ''ए''

(उक्त अपार्टमेंट के बारे में विवरण)

क्रेता को सौंपे गये उक्त अपार्टमेंट का विवरण –

उपरोक्त उल्लिखित अपार्टमेंट, जिसकी अपार्टमेंट संख्या ...., टावर न. –––, ब्लाक न. –––, –––– फ्लोर कि जिसका कारपेट एरिया –––,वर्ग फीट है, के सभी हिस्सों व उसके साथ जुड़े उपभोग के सारे अधिकारों जिनमें 'आम तौर पर सबके द्वारा उपयोग की जाने वाली वे सुविधाएं और जगहें शामिल हैं', उपरोक्त अपार्टमेंट व भवन के अविभाज्य एवं समग्र हिस्से के बतौर अपार्टमेंट के नीचे की जमीन का क्रेता के हिस्से में आने वाला आनुपातिक हिस्सा भी शामिल है और जिनको **''दिनेश नगर'' निकट मौहल्ला रमपुरा पिलखुवा जिला हापुड** नामक आवासीय परिसर के एक हिस्से के बतौर बसाये गये उक्त परिसर के बाशिंदों व कब्जादारों के साझा उपयोग (कॉमन यूज) के लिए निर्मित किया गया है, को उसके सभी हिस्सों सहित पूर्णरूपेण सौंपा गया है।

उपरोक्त अपार्टमेंट के दायरे और उसकी सीमाओं को निम्न प्रकार से चिन्हित किया गया है : –

उपरोक्त अपार्टमेंट का मालिकाना हक सौंपने के संदर्भ में तैयार की गयी इस सेल डीड की कार्यवाही गवाहों की उपस्थिति में हुई, जिनके सामने उपरोक्त वर्णित व परिभाशित विक्रेता और क्रेता ने इस सेल डीड पर हस्ताक्षर किया और मुहर लगायी। स्थान, तारीख, माह और साल ऊपर दिये गये हैं।

हस्ताक्षर

मैसर्स प्लेटिना रियल एस्टेट प्रा. लि.

(अधिकृत हस्ताक्षरी)

गवाहो का विवरण

1. ....

2...