

आबंटन पत्र

पत्रांक सं०: सी०आई०पी०एल० / ई०डब्ल्यू०एस० /

दिनांक

श्री / श्रीमति.....

.....

.....

विषय: शासन की आवासीय नीति के अन्तर्गत क्रासिंग्स रिपब्लिक इन्टीग्रेटेड टाउनशिप, डूण्डाहेड़ा, गाजियाबाद में निर्मित होने वाले चार मंजिला दुर्बल आय वर्ग अपार्टमेन्ट (भवन) के आबंटन के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषय के सन्दर्भ में आपको सूचित कर रहे हैं कि क्रासिंग्स रिपब्लिक टाउनशिप, डूण्डाहेड़ा, गाजियाबाद में कन्सोर्शियम के तहत क्रासिंग्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा० लि० (जिसे आगे चलकर कम्पनी कहा गया है) द्वारा विकसित की जा रही है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण (गा०वि०प्रा०) द्वारा उक्त टाउनशिप में निर्माणाधीन दुर्बल आय वर्ग अपार्टमेन्ट्स के आबंटन का ड्रा दिनांक 02.12.2014 व 03.12.2014 को किया गया जिसमें दुर्बल आय वर्ग का एक आवासीय **Apartment/Flat No., Floor, Block-....., Tower-.....**, जो ई०डब्ल्यू०एस० भूखण्ड संख्या 2-ए में आपको आबंटित है। सफल आवेदको की सूची की एक प्रति प्राधिकरण ने अपने पत्रांक 101/क.अनु./2015 दिनांक 11.05.2015 द्वारा कम्पनी को प्रेषित की है। उक्त अपार्टमेन्ट कम्पनी द्वारा आपको निम्न नियम व शर्तों पर आबंटित किया जा रहा है:-

1. आबंटन

- i) शासन की आवासीय नीति के तहत कम्पनी द्वारा टाउनशिप में दुर्बल आय वर्ग के अपार्टमेन्ट्स (भवनों) का निर्माण किया जा रहा है जो कम्पनी द्वारा विकसित की जा रही टाउनशिप का हिस्सा है।
- ii) उक्त अपार्टमेन्ट का आबंटन 90 वर्ष के लिये लीजहोल्ड के आधार पर किया जा रहा है, जिसके विक्रय/हस्तान्तरण पर आबंटन की तिथि से 05 वर्षों अथवा कुल देय लागत जमा करने की तिथि, जो भी बाद में हो, तक प्रतिबन्ध रहेगा और आबंटनी उपरोक्त अवधि तक उक्त अपार्टमेन्ट को न तो विक्रय करेगा और न ही हस्तान्तरित करेगा। उपरोक्त अवधि के पश्चात आबंटनी के पक्ष में फ्री होल्ड किया जा सकेगा।

2. भुगतान

- i) हुडको द्वारा दिनांक 14.12.2012 से पुनरीक्षित मानको के अनुसार दुर्बल आय वर्ग अपार्टमेन्ट का सीलिंग मूल्य रु० 3,25,000/- निर्धारित है जिसका स्पष्ट उल्लेख शासनादेश संख्या 3188/आठ-1-13-80विविध/2010 दिनांक 05/12/2013 के प्रस्तर (iv) में अंकित है। इस प्रकार उक्त शासनादेशानुसार दुर्बल आय वर्ग अपार्टमेन्ट का निर्धारित स्थायी मूल्य रु० 3,25,000/- है जिसका भुगतान आबंटनी को करना होगा।

उक्त सीलिंग कोस्ट दुर्बल आय वर्ग अपार्टमेंट के 25 वर्ग मी० बिल्ट अप एरिया के लिये प्रभावी होगी। बिल्ट अप एरिया उक्त से अधिक होने पर भवनो के वास्तविक बिल्ट अप एरिया के सापेक्ष प्रो-राटा (समानुपातिक) आधार पर सीलिंग कोस्ट आंकलित की जा सकती है। दस लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों में सीलिंग कोस्ट 20 प्रतिशत अधिक हो सकती है। चूंकि गाजियाबाद दस लाख से अधिक जनसंख्या वाला नगर है और कम्पनी उक्त सीलिंग कोस्ट का 20 प्रतिशत अधिक मूल्य आबंटी से अदा करने के लिये कह सकती है परन्तु कम्पनी उक्त 20 प्रतिशत मूल्य नहीं ले रही है और न ही भविष्य में लेगी।

- ii) **एकमुश्त भुगतान** हेतु आबंटी इस आबंटन पत्र जारी होने की तिथि से 2 माह में अवशेष धनराशि का एकमुश्त भुगतान निम्न प्रकार करेगा:-

निर्धारित मूल्य	रु०	/ -
निर्धारित मूल्य पर सर्विस टैक्स @ 3.625 प्रतिशत	रु०	/ -

	रु०	/ -
5 प्रतिशत की छूट	रु०	/ -
पंजीकरण धनराशि	रु०	/ -

	रु०	/ -
	(-) रु०	/ -

एकमुश्त कुल देय धनराशि	रु०	/ -

- iii) **किश्तो में भुगतान** हेतु आबंटी निर्धारित स्थायी मूल्य की 20 प्रतिशत धनराशि रु० / - तथा इस धनराशि पर सर्विस टैक्स @ ----- प्रतिशत की दर से रु० / - बनता है। इस प्रकार रु० / - में पंजीकरण धनराशि रु० 10,000 / - को समायोजित करने के पश्चात रु० / - का भुगतान इस आबंटन पत्र की तिथि से 2 माह के अन्दर केवल बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से कम्पनी के पक्ष में करेगा।
- iv) आबंटन धनराशि के भुगतान के उपरान्त शेष 80 प्रतिशत धनराशि तीन वर्ष की त्रैमासिक किश्तो में 7.5 प्रतिशत ब्याज सहित देय होगी। ब्याज को किश्तो में जोड़ा जायेगा। प्रथम किश्त दिनांक 01.07.2016 को देय होगी। आबंटी को किश्तो में भुगतान निम्न प्रकार से करना होगा:-

तीन वर्ष की त्रैमासिक किश्त	देय धनराशि के भुगतान की निर्धारित तिथि	मूल धनराशि (रुपये में)	ब्याज @ 7.5%	त्रैमासिक धनराशि ब्याज सहित (रुपये में)	मूल धनराशि पर सर्विस टैक्स @ - ---% (रुपये में)	किश्त की देय धनराशि ब्याज व सर्विस टैक्स सहित (रुपये में)
1 किश्त						
2 किश्त						
3 किश्त						
4 किश्त						

5 किश्त						
6 किश्त						
7 किश्त						
8 किश्त						
9 किश्त						
10 किश्त						
11 किश्त						
12 किश्त						
कुल						

नोट: सभी भुगतान केवल बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से कम्पनी के पक्ष में किये जायेंगे।

- v) उपरोक्त निर्धारित स्थायी मूल्य जो एकमुश्त भुगतान अथवा किश्तो में भुगतान हेतु अंकित है, का पूर्ण भुगतान करने के साथ-साथ अन्य चार्जस, जिनका उल्लेख इस आबंटन पत्र में आगे किया गया है, का भुगतान आबंटनी को अपार्टमेन्ट का कब्जा लेने से पूर्व कम्पनी को करना होगा।
- vi) लीज एग्रीमेन्ट/लीज डीड के निष्पादन से पूर्व अपार्टमेन्ट मूल्य का 10 प्रतिशत लीज रेंट का भुगतान भी आबंटनी द्वारा कम्पनी को करना होगा।
- vii) आबंटन राशि/किश्तो के भुगतान हेतु देय धनराशि की निर्धारित तिथि के बाद एक माह की अनुग्रह अवधि दी जायेगी तथापि यदि देय तिथि को किश्त की किसी पिछली धनराशि का भुगतान शेष रहता है तो अग्रिम किश्त पर कोई अनुग्रह अवधि नहीं दी जायेगी तथा भुगतान की मूल देय तिथि से 10.5 प्रतिशत ब्याज का भुगतान आबंटनी द्वारा कम्पनी को किया जायेगा।
- viii) यदि कम्पनी को देय धनराशि का भुगतान निर्धारित समय सीमा के भीतर नहीं किया जाता है तो 10.5 प्रतिशत की वार्षिक दर से पैनल ब्याज सहित देय धनराशि का भुगतान आबंटनी द्वारा कम्पनी को किया जायेगा। तीन महीने की अवधि में भुगतान न करने की दशा में बिना किसी सूचना के आबंटन निरस्त कर दिया जायेगा।
- ix) यदि आबंटनी द्वारा उक्त अपार्टमेन्ट का समर्पण आबंटन तिथि से 6 माह के अन्दर किया जाता है तथा नियम व शर्तों का उल्लंघन नहीं करता है तो उस स्थिति में पंजीकरण राशि का 10 प्रतिशत धनराशि कटौती कर शेष धनराशि बिना ब्याज के वापिस कर दी जायेगी। आबंटनी को धनराशि वापिसी हेतु समस्त मूल प्रपत्र व मूल रसीद कम्पनी को देनी होगी।
- x) यदि आबंटनी द्वारा उक्त अपार्टमेन्ट का समर्पण आबंटन तिथि से 6 माह के अन्दर किया जाता है तथा नियम व शर्तों का उल्लंघन करता है या नियम व शर्तों के उल्लंघन के आधार पर आबंटन निरस्त कर दिया जाता है तो 25 प्रतिशत धनराशि जब्त कर ली जायेगी और शेष धनराशि बिना ब्याज के वापिस कर दी जायेगी।
- xi) आबंटन तिथि से 6 माह के पश्चात किसी भी प्रकार के समर्पण/निरस्तीकरण की दशा में अपार्टमेन्ट की कुल कीमत की 10 प्रतिशत धनराशि जब्त कर ली जायेगी और शेष धनराशि यदि कोई हो तो बिना ब्याज के वापिस कर दी जायेगी।
- xii) सभी प्रचलित सांविधिक चार्जस जैसे सर्विस टैक्स आदि का अतिरिक्त भुगतान आबंटनी द्वारा एकमुश्त अथवा किश्तो के भुगतान के समय कम्पनी को करना होगा। भविष्य में यदि सर्विस टैक्स में बढ़ोत्तरी होती है तो उस बढ़ोत्तरी का भुगतान भी आबंटनी को करना होगा।

3. कब्जा

- i) गा0वि0प्रा0 द्वारा द्वा तिथि 02.12.2014 व 03.12.2014 से 3 वर्ष के भीतर अपार्टमेन्ट पूर्ण कर आबंटी को कब्जा प्रदान कर दिया जायेगा। उक्त अपार्टमेन्ट का कब्जा प्राप्त करने से पूर्व आबंटी को उपरोक्त शासनादेशानुसार पूर्ण भुगतान करने के साथ-साथ अन्य चार्जस का भुगतान भी करना होगा। निर्माण में विलम्ब की स्थिति में कम्पनी द्वारा मूल्य वृद्धि नहीं होगी। कब्जा लेने से पूर्व आबंटी को अपार्टमेन्ट के निर्धारित मूल्य व अन्य चार्जस जो इस आबंटन पत्र में अंकित है, का पूर्ण भुगतान करने के पश्चात कम्पनी से अदेयता प्रमाण पत्र लेना आवश्यक है।
- ii) अपार्टमेन्ट्स के पूर्ण निर्माण के पश्चात तथा सभी भुगतान प्राप्ति के बाद, आबंटी के पक्ष में लीज एग्रीमेन्ट/लीज डीड/अनुबन्ध विलेख कम्पनी द्वारा निष्पादित की जायेगी। तत्पश्चात विक्रय विलेख निष्पादित किया जायेगा। स्टाम्प शुल्क, पंजीकरण शुल्क, अधिवक्ता की फीस व अन्य व्यय आदि का भुगतान केवल आबंटी द्वारा ही वहन किया जायेगा। आबंटी के पक्ष में उक्त दस्तावेजों/विलेखों के निबन्धन हेतु कार्यवाही कम्पनी द्वारा सुनिश्चित की जायेगी।
- iii) जब तक आबंटी के पक्ष में विक्रय विलेख पंजीकृत नहीं होता है तब तक कम्पनी ही उक्त अपार्टमेन्ट की स्वामी होगी और इस आबंटन से आबंटी को कोई स्वामित्व अधिकार प्राप्त नहीं होगा भले ही कम्पनी ने आबंटी से सभी भुगतान प्राप्त कर लिये हो। यदि आबंटी द्वारा किसी बैंक/वित्तीय संस्था से उक्त अपार्टमेन्ट हेतु आवासीय ऋण लिया है तथा उक्त अपार्टमेन्ट उनके पास बन्धक है तो इन परिस्थितियों में बकाया देय राशि हेतु ऐसे ऋणदाता बैंक/वित्तीय संस्था आदि का उक्त अपार्टमेन्ट पर पहला ग्रहणाधिकार और भार (first lien & charge) होगा। उक्त दस्तावेजों/विलेखों के निष्पादन से पूर्व आबंटी को सम्बन्धित ऋणदाता बैंक से अनापत्ति प्रमाण पत्र अथवा वित्तीय संस्था से अदेयता प्रमाण पत्र लेना आवश्यक होगा।

4. अन्य शर्तें

- i) कम्पनी ने टाउनशिप हेतु एकल बिन्दु विद्युत कनेक्शन उत्तर प्रदेश पावर कारपोरेशन लिमिटेड से लिया है। कब्जा लेने के समय प्रचलित दर से ही आबंटी को विद्युत मीटर का मूल्य व उसको लगाने का खर्चा तथा सर्विस टैक्स आदि का भुगतान कब्जा लेने से पूर्व कम्पनी अथवा उसकी नामांकित कम्पनी/एजेन्सी को करना होगा। तत्पश्चात ही उक्त अपार्टमेन्ट में विद्युत कनेक्शन प्रीपेड प्रणाली के माध्यम से किया जायेगा। समय-समय पर आबंटी को प्रीपेड वैन्डिंग चार्जस तथा सर्विस टैक्स का भुगतान भी करना होगा।
- ii) दुर्बल आय वर्ग अपार्टमेन्ट्स/बिल्डिंग/कॉम्प्लेक्स जहाँ उक्त अपार्टमेन्ट स्थित है, के रख-रखाव (बिल्डिंग मेन्टेनेन्स) जिसमें कॉमन एरिया आदि भी सम्मिलित है, की जिम्मेदारी आबंटियों/अपार्टमेन्ट स्वामियों की होगी तथा उनके रख-रखाव के खर्च का वहन भी आबंटियों/अपार्टमेन्ट स्वामियों द्वारा समानुपातिक रूप से स्वयं किया जायेगा।
- iii) आबंटी उक्त अपार्टमेन्ट का प्रयोग केवल आवासीय प्रयोजन के लिये ही करेगा और किसी भी अन्य उद्देश्य के लिये अपार्टमेन्ट का उपयोग नहीं करेगा। एक से अधिक दुर्बल आय वर्ग अपार्टमेन्ट का अमलगमेशन अथवा उन्हें जोड़कर एक इकाई अथवा भवन बनाना हमेशा प्रतिबन्धित होगा।

- iv) सभी नियमो, उपनियमो, विधि, दिशानिर्देशो, नोटिफिकेशनस, शासनादेशो व निर्देशो आदि जो दुर्बल आय वर्ग अपार्टमेन्टस से सम्बन्धित है जिसमे दुर्बल आय वर्ग अपार्टमेन्ट के आबंटन के समय लागू प्रचलित/निर्धारित सीलिंग कोस्ट भी सम्मिलित है, का आबंटी को भलीभांति पालन करना होगा।
- v) यदि आबंटी कब्जे की निर्धारित तिथि तक अपार्टमेन्ट का कब्जा नहीं लेता है तो रुपये/- प्रति माह चौकीदारी शुल्क कम्पनी अथवा नामांकित कम्पनी/एजेन्सी को देना होगा तथा प्रत्येक वर्ष 1 अप्रैल से 10 प्रतिशत की स्वतः बढ़ोत्तरी की जाती रहेगी एवं तीन माह तक कब्जा न लेने पर आबंटन निरस्त कर दिया जायेगा और ऐसी दशा में अपार्टमेन्ट की कुल कीमत की 10 प्रतिशत धनराशि जब्त कर ली जायेगी और शेष धनराशि बिना ब्याज के वापिस कर ली जायेगी।
- vi) आबंटी को समय-समय पर लागू होने वाले समस्त नगर निगम कर एवं अन्य कर जो स्थानीय निकाय या शासन द्वारा नियम एवं उपनियम के अन्तर्गत लगाये जाते हैं, का भुगतान कब्जा लेने की तिथि से समय-समय पर करना होगा।
- vii) किसी भी विवाद की दशा में गाजियाबाद कोर्ट को ही अधिकार क्षेत्र प्राप्त होगा। चाहें भले ही आवेदक द्वारा पंजीकरण/आबंटन धनराशि किसी भी बैंक शाखा में जमा किया हो।

आबंटी उपरोक्त सभी शर्तों को स्वीकार करते हुये भुगतान करने की कृपा करें।

नोट:-

- 1) भविष्य में सभी पत्राचार हेतु आबंटी का कोड, आवेदन संख्या, भुगतान योजना कोड व उक्त अपार्टमेन्ट संख्या का स्पष्ट रूप से उल्लेख करना होगा।
- 2) भुगतान केवल बैंक डिमाण्ड ड्राफ्ट द्वारा क्रासिंग्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 के पक्ष में जो गाजियाबाद/नोएडा/दिल्ली में देय होंगे, को कम्पनी के वर्तमान पते क्रासिंग्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0, क्रासिंग्स रिपब्लिक टाउनशिप (ग्लास गेट), ए.बी.ई.एस. इन्जी0 कॉलेज के पास, एन.एच.-24, डूण्डाहेड़ा, गाजियाबाद पर प्रेषित करने होंगे।
- 3) यदि आय, जाति प्रमाण पत्र या अन्य किसी जानकारी के बारे में गलत/जाली होना पाया जायेगा तो आबंटन निरस्त कर दिया जायेगा।
- 4) आबंटी अपने दो नवीनतम पासपोर्ट फोटो व मोबाइल न0 के साथ, पहचान पत्र व निवास प्रमाण पत्र की प्रति कम्पनी को उपलब्ध करायें।

धन्यवाद

वास्ते क्रासिंग्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0

अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता