सीमित (अल्प एवं निम्न) आय वर्ग हेतु किफायती

आवासीय योजना

PAARTH आर्का

Gomti Nagar Extn. Lucknow

EWS & LIG FLATS

BUILDER AND BUYER'S AGREEMENT

साईट आफिस:
पार्थ आर्का
पार्थ इन्फ्राबिल्ड प्रा० लि०
सैक्टर–7, गोमती नगर एक्सटेंशन,
शहीदपथ, लखनऊ।
फोन–0522–4935900/50

रजिस्टर्ड आफिस:
पार्थ इन्फ्राबिल्ड प्रा० लि०
प्लॉट नं० 73, ग्राउण्ड फ्लॉर,
पटपड़गंज इण्डस्ट्रीयल एरिया,
दिल्ली – 110 092
फोन–011–49422422
वेबसाइट–www.paarthinfra.com

REPL

PAARTH INFRABUILD PVT. LTD.

आवंटियों के लिये महत्वपूर्ण निर्देश

प्रत्येक व्यक्ति जो फ्लैट ("फ्लैट" या "यूनिट" या "अपार्टमेन्ट") खरीदने का इच्छुक है वो अपने फ्लैट के आवंटन हेतु आवंटन पत्र की दो (2) प्रतियां निष्पादित करेगा। इस आवंटन पत्र में यूनिट के विक्रय के नियम व शर्तों को बताया गया है और यह आवंटन पत्र व इसके नियम व शर्तें आवंटी अथवा फ्लैट का उपयोग करने वाले पर बाध्यकारी होंगी। यह आवंटन पत्र आवंटी द्वारा ध्यानपूर्वक पढ़ा जाना चाहिये। आवंटी द्वारा हस्ताक्षरित आवंटन पत्र, आवंटी के द्वारा (30) तीस दिनों के अन्दर कम्पनी को दो प्रतियों में जमा करना होगा। कम्पनी यह आशा करती है कि इन तीस दिनों में आवंटी ने आवंटन पत्र की सभी शर्तों को भली भाँति पढ़ व समझ लिया है और वह इस आवंटन पत्र के सभी व्यक्तियों व बन्धनों को मानने को पूर्ण रूप से तैयार है।

यह आवंटन पत्र एक कानूनी दस्तावेज है। अतः कम्पनी आवंटी को यह सलाह देती है कि वह इसके नियम व शर्तों को भली भांति समझनें के लियें किसी सक्षम कानूनी सलाहकार/अधिवक्ता की सलाह ले लें/ उसके बाद, यदि आवंटी इस आवंटन पत्र से सहमत है तो कम्पनी द्वारा आवंटन पत्र भेजने की तिथि से 30 दिन के अन्दर यह हस्ताक्षरित आवंटन पत्र भुगतान राशि, जोकि अनुसूची में प्रदर्शित है, के साथ कम्पनी में जमा कर दें। यदि आवंटी यह आवंटन पत्र निश्चित समय में कम्पनी में जमा करने में विफल रहता है तो यह आवंटन रद्द माना जायेगा और आवंटी द्वारा आवेदन पत्र के साथ दिया गया बयाना कम्पनी द्वारा बिना किसी पूर्व सूचना के जब्त कर लिया जायेगा और आवंटी का प्राविधिक यूनिट पर कोई अधिकार नहीं होगा।

जब तक यह आवंटन पत्र कम्पनी के अधिकृत हस्ताक्षरी द्वारा निष्पादित नहीं किया जायेगा, तब तक यह आवंटन पत्र कम्पनी पर बाध्यकारी नहीं होगा। कम्पनी ऐसा कोई 'आवंटन पत्र स्वीकार नहीं करेगी जिसमें कोई सुधार/रद्दीकरण/परिवर्तन/संशोधन किया गया है और कम्पनी को ऐसे आवंटन पत्रों को निष्पादित करने से मान करने का पूर्ण अधिकार होगा।

मैनें/हमनें उपरोक्त निर्देशों, सभी धाराओं व खण्डों को अच्छी तरह से पढ़नें व समझनें के बाद यह आवंटन पत्र पूरे होशोहवास में बिना किसी दबाव के हस्ताक्षर किया है और मैं/हम इसके सभी नियम व शर्तों को मानने को पूर्ण रूप से तैयार है तथा सभी नियम व शर्तों का पालन करने का वचन देते है।

(आवंटी) (आवंटी)

आवंटन पत्र के निष्पादन के लिए निर्देशः

1. कृपया आवंटन पत्र के चिन्हित सभी स्थानों पर आवंटी अथवा संयुक्त आवंटी हस्ताक्षर करें।
2. कृपया आवंटन पत्र में सुनिश्चित स्थान पर अपना फोटो लगाकर उस पर हस्ताक्षर करें।
3. निश्चित समयसीमा के भीतर आवंटन पत्र की दो हस्ताक्षरित प्रतियां पंजीकृत डाक अथवा स्वयं द्वारा कम्पनी में जमा करें।
4. गवाहों के हस्ताक्षर निर्धारित स्थान पर ही किया जायेगा।
5. इस आवंटन पत्र में किसी भी प्रकार का सुधार, रद्दीकरण, परिवर्तन, संशोधन मान्य नहीं होंगे।

PAARTH INFRABUILD PVT. LTD.

Please paste recent Photograph and sign across the same

Please paste recent Photograph and sign across the same

सीमित (अल्प एवं निम्न) आय वर्ग हेतु किफायती आवासीय योजना में आवंटन हेतु आवंटन पत्र

पार्थ आर्का, सेक्टर–7, गोमती नगर एक्सटेंशन, शहीदपथ, लखनऊ

Dated: ____________

To,

1. ____

____

____

____

2 ____

____

____

____

विषयः गोमती नगर एक्सटेंशन, लखनऊ में आवासीय ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट के भीतर सीमित (अल्प एवं निम्न) आय वर्ग हेतु किफायती आवासीय योजना में फ्लैट के लिए आवंटन पत्र।

श्रीमानजी / श्रीमतीजी

यह आवंटन पत्र आपके आवेदन पत्र सं0 .... के संदर्भ में है, जिसमें आपने पार्थ इन्फ्राबिल्ड प्रा0लि0 (कम्पनी) को सीमित (अल्प एवं निम्न) आय वर्ग हेतु किफायती आवासीय योजना में फ्लैट के आवंटन हेतु प्रार्थना की है। यह योजना कम्पनी तथा ए0 बी0 सी0 इन्फ्रा प्रोमोटर्स प्रा0 लि0 के द्वारा हस्ताक्षरित संयुक्त विकास अनुबंध दिनांक 11–10–2013 के अर्न्तगत .... वर्ग मीटर भूमि पर पार्थ आर्का ग्रुप हाउसिंग के नाम से गोमती नगर एक्सटेंशन, ग्राम अहमामऊ, लखनऊ में विकसित की जा रही है।

हस्ताक्षर प्रथम आवंटी

हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी

ध्यान रहे कि उपरोक्त परियोजना में आवेदन पत्रों के प्राप्ति के अन्तिम दिन के बाद कम्पनी द्वारा फ्लैटों (फ्लैार/यूनिट) का लॉटरी ड्रॉ निकाला गया था तत्पश्चात् जो आवेदन पत्र पूर्ण तथा सत्य पाये गये उनको फ्लैट का प्राविधिक आवंटन हो गया।

आपको यह जानकर अपार हर्ष होगा कि आपका आवेदन पूर्ण तथा सत्य पाया गया और कम्पनी द्वारा आप योग्य आवेदक की श्रेणी में पाये गये। अतः कम्पनी आपको (आवंटी) प्राविधिक रूप से उपरोक्त परियोजना में एक आवासीय फ्लैट जैसा कि परिशिष्ट–ए में दिया गया है, का आवंटन कर रही है। यह आवंटन नीचे दिये गये नियम व शर्तों पर आधारित होगा।

1. आवंटी यह निश्चित करता है कि वह आवेदन के समय सीमित (अल्प एवं निम्न) आय वर्ग हेतु किफायती आवासीय योजना में फ्लैट के आवंटन हेतु पूर्ण रूप से योग्य था और वह निम्नलिखित योग्यताएं पूर्ण रूप से रखता है:–

<u>सीमित (अल्प एवं निम्न) आय वर्ग हेतु किफायती आवासीय योजना में फ्लैट के लिए योग्यताएें:–</u>

(क) आवंटी यह निश्चित करता है कि वह भारत का नागरिक है और उसने आवेदन के समय 18 वर्ष की आयु पूर्ण कर ली है और वह भारतीय संविधा अधिनियम, 1872 (Indian Contract Act 1872) के अधीन इस आवासीय योजना में सीमित (अल्प एवं निम्न) आय वर्ग हेतु किफायती आवासीय योजना में फ्लैट के लिए संविदा करने में सक्षम है।

(ख) आवंटी यह निश्चित करता है कि वह उत्तर प्रदेश का निवासी है अथवा वह केन्द्र सरकार/राज्य सरकार का कर्मचारी है अथवा अपने जीवन यापन के लिए पिछले 6 माह से अधिक से उत्तर प्रदेश में निवास कर रहा है।

(ग) आवंटी यह निश्चित करता है कि वह आर्थिक मापदण्ड की श्रेणी में आता है और उसकी वार्षिक आय, उसकी पत्नी, पति, बच्चों व अन्य आश्रित सदस्यों के साथ मिलकर रू0 1,00,000/– अथवा रू0 2,00,000/– (जो भी लागू हो) से अधिक नहीं है।

(घ) आवंटी यह निश्चित करता है कि वह अपने या अपनी पत्नी/पति/बच्चे अथवा अन्य आश्रित सदस्यों के नाम से उत्तर प्रदेश में कोई घर/मकान/रिहायशी जमीन/अपार्टमेन्ट नहीं रखता है।

(ङ) आवंटी यह निश्चित करता है कि वह किसी भी अपराध या नैतिक पतन के दोष में सजायाफ्ता अपराधी नहीं है।

(च) आवंटी यह निश्चित करता है कि वह पागल या दिवालिया नहीं है।

(छ) आवंटी यह निश्चित करता है कि वह केन्द्र सरकार अथवा राज्य सरकार द्वारा घोषित कोई भी अपात्रता नहीं रखता है।

हस्ताक्षर प्रथम आवंटी

हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी

PAARTH INFRABUILD PVT. LTD.

2. आवंटी इस बात से पूर्ण रूप से सहमत है कि उसने फ्लैट के लिये आवेदन स्वेच्छा से तथा भारत के सभी कानूनों व नियमों के अनुरूप किया है जोकि कम्पनी द्वारा उसे समझाया और उसके द्वारा भली भांति समझा गया है तथा वह भारत में अचल सम्पत्ति की खरीद और अधिग्रहण के लिये लागू सभी कानूनों व नियमों को भली भांति जानता है। आवंटी यूनिट के मूल्य व नियमों से पूर्ण रूप से सहमत है। आवंटी सहमत है कि स्थायी आवंटन कम्पनी द्वारा आवंटी को नोटिस द्वारा परियोजना के पूर्ण होने पर दिया जायेगा। इसके पश्चात् आवंटी को कम्पनी के साथ एक अनुबंध साईन करना होगा, जिसमें सभी नियम व शर्तें दी जायेंगी।

3. आवंटी ने यूनिट के आवंटन के लिए आवेदन करने से पहले सभी आवश्यक दस्तावेज पूर्ण रूप से देख व समझ लिये है और वह स्वयं में पूर्ण रूप से संतुष्ट है कि परियोजना की जमीन पर कम्पनी का उचित अधिकार है और कम्पनी इस परियोजना के सीमित (अल्प एवं निम्न) आय वर्ग हेतु किफायती आवासीय योजना जोकि लखनऊ विकास प्राधिकरण के नियमों/उपनियमों के अनुसार विकसित की जा रही है, में फ्लैटों को विक्रय करने का अधिकार रखती है। आवंटी परियोजना में कम्पनी के अधिकारों से पूर्ण रूप से परिचित है। आवंटी सहमत है कि परियोजना विक्रयशील है तथा कम्पनी इसे विकसित करने और बेचने का पूर्ण अधिकार रखती है।

4. आवंटी ने सीमित (अल्प एवं निम्न) आय वर्ग हेतु किफायती आवासीय योजना में फ्लैटों के अस्थायी योजना/डिजाईन एवं विशिष्टताओं को भली प्रकार समझ लिया है और वह इससे पूर्ण रूप से सहमत है। आवंटी यह भी सहमत है कि कम्पनी उसमें ऐसे उचित संशोधन, संस्करण, परिवर्तन करने का अधिकार रखती है, जोकि परियोजना के हित में हो या जो सक्षम प्राधिकारी ने स्वीकृत किया हो, आवश्यक परिवर्तन से आशय स्थिति अथवा स्थान में परिवर्तन जिसमें आयाम अथवा क्षेत्रफल या संख्या में परिवर्तन भी शामिल है।

5. आवंटी सहमत है कि वह फ्लैट का मूल्य व अन्य खर्चे देने को तैयार है जिसमें उसके यथानुपात में सार्वजनिक क्षेत्र का भी मूल्य शामिल होगा। फ्लैट के सुपर एरिया से तात्पर्य फ्लैट- का अन्तर्निहित/बना हुआ क्षेत्र क्षेत्रफल है इसमें सारी परिधि की दीवारें और अन्तः दीवारें, स्तम्भ, बालकानी, लॉन, लोफ्ट आदि शामिल होने के साथ ही अन्य फ्लैट की सार्वजनिक दीवारों का आधा हिस्सा भी शामिल है, जो फ्लैट का अभिन्न हिस्सा कहलायेगी।

6. आवंटी यह निश्चित करता है कि आवंटन पत्र में दिया गया फ्लैट का क्षेत्रफल अनुमानित है और जोकि प्राधिकरण के निर्देश पर या कम्पनी के ऑर्किटेक्ट/स्ट्रक्चरल इंजीनियर के अनुसार परिवर्तित किया जा सकता है, जिससे कि फ्लैट का क्षेत्रफल, संरचना, आकार, स्थान, संख्या, सीमा आदि घट–बढ़ सकती है। कम्पनी स्वयं अथवा सक्षम प्राधिकारी के निर्देश पर लेआउट में आवश्यक परिवर्तन कर सकती है। कम्पनी और/अथवा कम्पनी के ऑर्किटेक्ट द्वारा फ्लैट में होने वाले आवश्यक परिवर्तन आवंटी पर अनिवार्य होंगे।यदि आवंटी के फ्लैट के आवंटित क्षेत्रफल में कोई बढ़ोत्तरी होती है तो आवंटी कम्पनी को उस बढे हुए क्षेत्रफल के लिए वह मूल्य देगा जो उस समय उसका बाजार मूल्य होगा। यदि फ्लैट के क्षेत्रफल में कोई कमी होती है तो जो फ्लैट के मूल्य से अधिक मूल्य कम्पनी को प्राप्त हो गया है वो कम्पनी आवंटी को वापिस करेगी अथवा समायोजित करेगी।

हस्ताक्षर प्रथम आवंटी

हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी

7. आवंटी कम्पनी को भुगतान योजना, जोकि उसने परिशिष्ट–बी के अनुसार चुना है, के अनुसार समय पर विक्रय मूल्य, अतिरिक्त मूल्य, preferential location charges और अन्य शुल्क देने को सदैव तैयार है, जोकि इस आवंटन का मूल तत्व है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवंटी विशेष रूप से कम्पनी को लागू सेवा कर, कर, उपकर आदि उस समय तुरन्त देने को तैयार है जब यह कर, सेवा कर, उपकर आदि सरकार द्वारा कम्पनी पर कम्पनी के द्वारा परियोजना के विकास एवं निर्माण के लिए दिया जा रहा है या देने वाली सेवाओं पर लगाया जायेगा। इसके अतिरिक्त आवंटी पूर्ण रूप से सहमत है कि वह भविष्य में सीधे सरकार को अथवा यदि कम्पनी ने पहले से भुगतान कर दिया है तो कम्पनी को समस्त सरकारी कर, सम्पत्ति कर, अन्य कर आदि देने को तैयार है जो उस भूमि पर जिस पर परियोजना का निर्माण हो रहा है या उस परियोजना के विकास एवं निर्माण जिसमें EWS/LIG अपार्टमेन्ट बन रहे है, पर सरकार द्वारा लगाया जायेगा और वह समस्त कर, उपकर आदि आवंटी द्वारा अपने फ्लैट के क्षेत्रफल के अनुपात में वहन किया जायेगा यदि वह समस्त प्रभार, लागत अथवा कर बढ जाते है, चाहे वो बैनामा होने के पश्चात् पूर्वव्यापी प्रभाव से बढ़े हो, वह समस्त प्रभार, लागत अथवा कर आवंटी के फ्लैट के अदत्त विक्रय मूल्य (unpaid sale price) समझे जायेंगे और उन समस्त प्रभार लागत अथवा करों के प्राप्ति तक कम्पनी का आवंटी के फ्लैट पर प्रथम प्रभार रहेगा।

8. आवंटी यह निश्चित करता है कि यदि भारत सरकार को किसी मौजूदा अथवा आगामी कानून, दिशानिर्देश, नीति आदि के प्रावधान अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिये गये दिशानिर्देश जो उपरोक्त परियोजना पर लागू हो, के अन्तर्गत यदि कोई प्रदूषण नियंत्रण उपकरण अथवा संयत्र लगाया जाता है तो उस प्रदूषण नियंत्रण उपकरण अथवा संयत्र का खर्चा भी आवंटी द्वारा अपने फ्लैट के क्षेत्रफल के अनुपात में, जब भी कम्पनी मांग करेगी, वहन किया जायेगा।

9. यह तथ्य कम्पनी द्वारा आवंटी को भली भांति समझा दिया गया है और आवंटी पूर्ण रूप से सहमत है कि फ्लैट के विक्रय मूल्य में ब्याज रहित रखरखाव जमानत राशि (Interest Free Maintenence Security) शामिल नहीं है, जोकि आवंटी को फ्लैट के विक्रय मूल्य के अतिरिक्त अलग से देना होगा। आवंटी यह राशि उस समय भुगतान करेगा जब यह राशि कम्पनी द्वारा मांगी जायेगी।

10. कम्पनी द्वारा परियोजना के आंतरिक विकास के मानक निश्चित किये जा चुके है परन्तु यदि बाद में आंतरिक विकास के मानकों में यदि कोई बदलाव किया जाता है, जिससे कोई अतिरिक्त लागत/व्यय उस बदलाव के कारण होता है तो वह लागत/व्यय आवंटी द्वारा उसके फ्लैट के क्षेत्रफल के अनुपात में देय होगा।

11. आवंटी सहमत है कि विवरणिका (brochure)/पुस्तिका (pamphlet)/विज्ञापन (advertisement) इत्यादि में दिये गये विनिर्देश (specification) सूचक मात्र है और कम्पनी तकनीकी अथवा सौंदर्यात्मक कारणों जिनमें उपयुक्त सामग्री न मिलना या परियोजना/EWS/LIG की बेहतरी भी शामिल है, के कारण जो सुविधायें विवरणिका (brochure)/पुस्तिका (pamphlet)/विज्ञापन (advertisement) इत्यादि में दिये गये है उनके स्थान पर अतिरिक्त/बेहतर विनिर्देश (specification) और/अथवा सुविधायें प्रदान कर सकती है। आवंटी पूर्ण रूप से सहमत है कि वह उन अतिरिक्त/बेहतर विनिर्देशों और/अथवा सुविधाओं के लिए अतिरिक्त मूल्य उसके फ्लैट के क्षेत्रफल के अनुपात में देने को, जब भी कम्पनी मांगे, तैयार है।

हस्ताक्षर प्रथम आवंटी

हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी

12. आवंटी स्वीकार करता है कि आवंटी कम्पनी, इसके विक्रय प्रतिनिधि/दलालों द्वारा बताये गये किसी भी प्रकार के आर्किटेक्ट प्लान, विक्रय विलेख (sale brochures),विज्ञापन, वर्णन, आश्वासन, कथन अथवा अनुमानों, लिखित या मौखिक अथवा परियोजना/ESW/LIG से सम्बन्धित विवरण या भौतिक अवस्था या आकार सुविधाओं या क्षेत्रफल से प्रभावी नहीं है, अपितु कम्पनी ने आवंटी को सारी जानकारी, स्पष्टीकरण उसकी मांग के अनुसार प्रदान कर दिया है। आवंटी ने आवंटन पत्र में दिये गये विवरण, सार, सामान पर ही विश्वास करके पूर्ण जॉच के उपरान्त अपने स्वयं के निर्णय से इस आवंटन पत्र पर हस्ताक्षर करने का तथा EWS/LIG फ्लैट खरीदने का निर्णय किया है। कोई भी पूर्व वर्णन या कथन, लिखित अथवा मौखिक, इस आवंटन पत्र का भाग नहीं समझा जायेगा और यह आवंटन पत्र अपने में पूर्ण समझा जायेगा।

13. आवंटी पूर्ण रूप से सहमत है और समझता है कि यदि कम्पनी अतिरिक्त FAR प्राप्त करने में योग्य होती है तो कम्पनी वह FAR किसी भी प्रकार से जैसा वह चाहे प्रयोग करने में सक्षम होगी, चाहे वो उस पर अतिरिक्त EWS/LIG का निर्माण करे अथवा अतिरिक्त ईमारतों का निर्माण करे और कम्पनी उस अतिरिक्त निर्माण के लिये बिजली, पानी, सेनेटरी एवं जल निकास प्रणाली पूर्व मौजूद बिजली, पानी, सेनेटरी एवं जल निकास प्रणाली से जोडने का अधिकार रखती है। आवंटी स्वीकार करता है कि आवंटी ने अतिरिक्त FAR के लिये कम्पनी को कोई भुगतान नहीं किया है और उस अतिरिक्त FAR पर आवंटी का कोई अधिकार नहीं होगा और न ही आवंटी उस अतिरिक्त FAR पर कम्पनी द्वारा किये जाने वाले निर्माण पर कोई आपत्ति करेगा।

14. आवंटी निश्चित करता है कि परिशिष्ट–बी में दिये गये EWS/LIG फ्लैट के विक्रय मूल्य में कम्पनी द्वारा परियोजना/EWS/LIG पर देय या दिया गया किसी भी प्रकार का कर जैसे मूल्य संवर्धित कर (value added tax)] राज्य विक्रय कर (state sales tax)] केन्द्रीय विक्रय कर (central sales tax)] अनुबन्ध कर (works contract tax)] सेवा कर (service tax)] एजुकेशनल सेस, एक बार दिया गया भवन कर, विलास कर (luxury tax)] प्रभार और other construction workers welfare fund or cess] प्रभार इत्यादि शामिल नहीं है और आवंटी परिशिष्ट–बी में दिया गया विक्रय मूल्य के अतिरिक्त उपरोक्त सभी खर्चे व कर अपने फ्लैट के क्षेत्रफल के अनुपात में, जब भी कम्पनी मांगे, देने को तैयार है।

15. आवंटी भली भांति समझता है कि जिस भूमि पर EWS/LIG का निर्माण हो रहा है, उस भूमि पर राज्य सरकार या अन्य किसी सरकार अथवा किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा कोई भी मौजूदा अधिसूचना निर्णय अथवा आदेश भूमि के अधिग्रहण के सम्बन्ध में लम्बित नहीं है। यदि भविष्य में इस प्रकार का कोई निर्णय अथवा आदेश आता है तो वह आवंटी के खर्च एवं जोखिम पर होगा जो कि आवंटी द्वारा वहन किया जायेगा। आवंटी आवंटन पत्र में दिये गये भुगतान योजना के अनुसार कम्पनी को भुगतान करेगा और भविष्य में मुआवजा लेने का अधिकारी होगा।

16. आवंटी कम्पनी को लगाये गये या भविष्य में लगने वाले बाह्य विकास शुल्क (external development charges) एवं आन्तरिक विकास शुल्क (internal development charges)] शहरी विकास शुल्क (city development charges) अथवा किसी भी नाम से या किसी भी प्रकार के खर्चे उत्तर प्रदेश सरकार अथवा/और सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित शर्तों के अनुसार विक्रय मूल्य के अतिरिक्त अपने फ्लैट के क्षेत्रफल के अनुपात में देने को तैयार है। यदि यह खर्चे विक्रय विलेख निष्पादन के पश्चात्

बढते है तो यह खर्च आवंटित फ्लैट के अदत्त विक्रय मूल्य माने जायेंगे और इन खर्चो की वसूली तक उस आवंटित फ्लैट पर कम्पनी का प्रभार रहेगा।

17. आवंटी भली भांति समझता है कि वाह्य विकास शुल्क (external development charges) एवं आन्तरिक विकास शुल्क (internal development charges)] बिजली कनेक्शन, वाह्य विद्युतीकरण, अग्निशमन यंत्र, पानी कनेक्शन, सीवरेज कनेक्शन, मलवा इत्यादि और अन्य खर्च EWS/LIG के मूल बिक्री मूल्य (basic sale price) में शामिल नहीं है और यह खर्च आवंटी द्वारा, जब भी कम्पनी मांगेगी, कम्पनी को मूल बिक्री मूल्य (basic sale price) के अतिरिक्त दिये जायेंगे। आवंटी निम्नलिखित खर्च कम्पनी की मांग के अनुसार भुगतान करेगा:–

(i) सम्पूर्ण परियोजना के लिये विद्युत भार (electricity load) कम्पनी द्वारा सुंबंधित बिजली विभाग से लिया जायेगा और सब स्टेशन/पावर हाउस/ट्रांसफार्मर के स्थापना के खर्च आवंटी द्वारा अलग से उसके फ्लैट के क्षेत्रफल के अनुपात में वहन करे जायेंगे।

(ii) व्यक्तिगत विद्युत कनेक्शन के खर्च, जमानत राशि और मीटर के खर्च आवंटी द्वारा वहन किये जायेंगे।

(iii) आवंटित फ्लैट से मुख्य लाईन तक वाटर कनेक्शन के खर्च और मलबा खर्च एवं मासिक जल शुल्क आवंटी द्वारा स्वयं वहन किये जायेंगे।

18. योजना के अन्तर्गत यदि विधियों/उपविधियों, आदेश अथवा सरकारी/वैधानिक प्राधिकारी/निकाय द्वारा आवश्यक समझा जायेगा तो कम्पनी द्वारा अग्निशमन यंत्र और/अथवा निरोधक उपाय भी लगाये जा सकते है और उसके खर्च आवंटी द्वारा अपने फ्लैट के क्षेत्रफल के अनुपात में अलग से देने होंगे। आवंटी अपने फ्लैट के व्यक्तिगत बिजली मीटर के कनेक्शन का खर्च स्वयं वहन करने को तैयार है और अपने फ्लैट के कब्जे के प्रस्ताव (offer of possession) के पूर्व कम्पनी को देने को पूर्ण रूप से तैयार है।

19. आवंटन की आवश्यक शर्त के अनुसार फ्लैट का प्रयोग केवल रहने के उद्देश्य से ही किया जायेगा इस उद्देश्य में किसी प्रकार का बदलाव जो इस परियोजना के विषय से तालमेल नहीं खाता है या जनता के हित में नही है, इस आवंटन की शर्तों का उल्लंघन माना जायेगा और इस उल्लंघन के कारण कम्पनी इस आवंटन पत्र को रद्द कर देगी और आवंटी द्वारा जमा की गयी समस्त राशि जब्त कर लेगी एवं उसके बाद आवंटी का उस फ्लैट पर कोई अधिकार नहीं होगा।

20. इस आवंटन पत्र के समस्त अनुच्छेदों के मद्देनजर कम्पनी ने आवंटी को परियोजना में एक रिहायशी फ्लैट जैसा कि आवंटन पत्र के परिशिष्ट–ए में दिया गया है, का आवंटन किया है जोकि आवंटी द्वारा निरीक्षित, देखे गये और सहमत, योजना तथा विनिर्देश के अनुसार है और जो परिशिष्ट–बी में दिये गये मूल बिक्री मूल्य, अतिरिक्त लागत और तरजीही स्थान प्रभार (prefential location charges) के भुगतान पर ही होगा।

21. आवंटी उक्त EWS/LIG के लिए चिन्हित सार्वजनिक क्षेत्र एवं सुविधाओं का ही प्रयोग करेगा जोकि परियोजना के सामान्य सार्वजनिक क्षेत्र एवं सुविधाओं से अलग होगा।

22. परियोजना में स्थित सेवा क्षेत्र (service areas) कम्पनी द्वारा भवन सेवा में चिन्हित होंगे, जिसमें ट्रांसफार्मर, डी.जी. सेट कमरे, भूमिगत पानी की टंकी, पम्प के कमरे, सुविधाओं तथा सेवाओं के कमरे, अग्निशमन पम्प और उपकरण इत्यादि तथा अन्य अनुमति प्राप्त प्रयोग शामिल है और यह कम्पनी अथवा रखरखाव संस्था और इसके कर्मचारियों को रखरखाव सुविधा प्रदान करने के लिए आरक्षित होंगे। इस शर्त का किसी भी प्रकार से उल्लंघन आवंटी द्वारा इस आवंटन पत्र का उल्लंघन माना जायेगा।

23. आवंटी द्वारा समस्त भुगतान समय-समय पर कम्पनी की मांग पर भुगतान अनुसूची के अनुसार चेक/ड्राफ्ट द्वारा "पार्थ इन्फ्राबिल्ड प्रा0लि0" के पक्ष में किया जायेगा जो लखनऊ में देय होगा। भुगतान की रसीद कम्पनी द्वारा प्रथम आवंटी के पक्ष में ही दी जायेगी चाहे वह भुगतान अन्य सह आवंटी द्वारा किया गया हो।

24. उक्त EWS/LIG के क्रय के लिये आवंटी द्वारा धन किसी भी वित्तीय संस्था/बैंक या अन्य साधनों से लिया जा सकता है, परन्तु आवंटी द्वारा इस आवंटन पत्र के माध्यम से EWS/LIG का क्रय, आवंटी की धन प्राप्ति की योग्यता अथवा सामर्थ्य पर आधारित नहीं होगा और आवंटी इस आवंटन पत्र के अन्तर्गत बाध्यकारी रहेगा। यदि बैंक/वित्तीय संस्था आवंटी को वित्त के लिए मना कर देती है/वित्त देने में विलम्ब करती है तो आवंटी कम्पनी को समय पर किश्त के भुगतान के लिए विलम्ब या मना नहीं करेगा। यदि आवंटी बैंक/वित्तीय संस्था को ऋण चुकाने में असफल रहता है या ऋण/वित्त की शर्तों और परिस्थितियों जो उसने बैंक/वित्तीय संस्था के साथ हस्ताक्षरित की है का पालन करने में असमर्थ रहता है तो बैंक/वित्तीय संस्था प्रतिभूति सुरक्षा के लिए उस EWS/LIG के विक्रय को कार्यान्वित कर सकती है और तब कम्पनी क्रेता द्वारा क्रय के सम्बन्ध में आवश्यक औपचारिकतायें पूर्ण होने पर आवंटी के स्थान पर EWS/LIG के क्रेता को स्वीकार कर लेगी और आवंटी के जमा धन में से आवंटन पत्र के अनुसार अर्थदण्ड काटकर क्रेता के नाम में स्थानांतरित कर देगी। यदि बैंक/वित्तीय संस्था कम्पनी से EWS/LIG के आवेदन को निरस्त और बकाया ऋण को चुकता करने को कहती है तो कम्पनी आवेदन निरस्त कर देगी और इस आवंटन पत्र के अनुसार अर्थदण्ड काटकर बची हुई धनराशि आवंटी की तरफ से बैंक/वित्तीय संस्था को बकाया ऋण के रूप में भुगतान कर देगी। आवंटी सहमत है कि ऋण की उपलब्धता/वित्तीय संस्था द्वारा परियोजना की मंजूरी EWS/LIG के आवंटन की पूर्वपेक्षा/शर्त नहीं है और आवेदक चुने हुये भुगतान योजना के अनुसार EWS/LIG योजना का प्रतिफल, चाहे वित्तीय संस्था द्वारा वित्त उपलब्ध न हो, देने को तैयार है।

25. आवंटी सहमत है कि उसे आवंटित EWS/LIG के लिए जो भी राशि उसके द्वारा भुगतान की जा चुकी है या भुगतान होनी है उसमें से पंजीकरण राशि का 20% कम्पनी आवंटी द्वारा इस आवंटन पत्र की समस्त शर्तों एवं परिस्थितियों के निर्वाह के लिए बयाना समझेगी।

26. किश्तों तथा अन्य सम्बन्धित प्रभार/खर्चें का समय पर भुगतान इस आवंटन पत्र का मूल तत्व है। आवंटन के भुगतान की शर्तों का पालन करना आवंटी को अनिवार्य होगा और आवंटी सहमत है कि कम्पनी भुगतान के लिए स्मरण पत्र नहीं भेजेगी। यदि कम्पनी को आवंटी द्वारा चुनी गयी भुगतान योजना के अनुसार समय पर भुगतान प्राप्त नही होता है, या इस आवंटन पत्र की किसी शर्त का उल्लंघन होता है तो कम्पनी इस आवंटन पत्र को निरस्त कर देगी।

हस्ताक्षर प्रथम आवंटी

हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी

PAARTH INFRABUILD PVT. LTD.

27. यदि आवंटी अपने कर्तव्यों का पालन करने में विफल रहता है अथवा इस आवंटन पत्र की सभी शर्तों को पूरा नहीं करता है और परिशिष्ट–बी के अनुसार किश्तों का भुगतान 90 दिनो तक नहीं करता है तो आवंटी 15% प्रति वर्ष के हिसाब से ब्याज का भुगतान करेगा। इसके बाद आवंटी कम्पनी को EWS/LIG के आवेदन का निलंबन/आस्थागन अथवा आवंटन को रद्द तथा उसके द्वारा भुगतान की गयी राशियों में से बयाना, किश्त पर ब्याज, विलम्ब से भुगतान पर ब्याज या दलाली, डीलर कमीशन इत्यादि सहित जब्त करने और बिना किसी सूचना के यह EWS/LIG किसी अन्य व्यक्ति को आवंटित करने का अधिकार दे देगा। बयाना, किश्त पर ब्याज, विलम्ब से भुगतान पर ब्याज, दलाली, डीलर कमीशन इत्यादि से ज्यादा भुगतान की गयी राशि आवंटी/वित्तीय संस्था को कम्पनी द्वारा उस EWS/LIG के पुनः आवंटन तथा आवंटी द्वारा कुछ औपचारिकतायें पूर्ण होने के पश्चात् बिना ब्याज के वापस कर दी जायेगी। यदि कम्पनी ने मूल बिक्री मूल्य पर किश्तों के समय पर भुगतान के लिए कोई छूट/रिहायत दी है तो आवंटी कम्पनी को वह छूट रिहायत वापस लेने तथा उस छूट रिहायत के भुगतान के लिए मांग करने का अधिकार देता है जो आवंटी तुरन्त भुगतान के लिए सहमत है आवंटी आवंटन के 3 माह के अन्दर ही अपने फ्लैट के रद्दीकरण को चुन सकता है। यदि आवंटी के आदेश पर उक्त EWS/LIG का रद्दीकरण होता है तो आवंटी कम्पनी को पंजीकरण राशि का 20% जब्त करने का अधिकार देता है और शेष अतिरिक्त राशि कम्पनी द्वारा आवंटी को फ्लैट के पुनः आवंटन के पश्चात् बिना ब्याज के वापस कर दी जायेगी। EWS/LIG के रद्दीकरण के पश्चात् यह आवंटन पत्र रद्द माना जायेगा और आवंटी का उस EWS/LIG में किसी प्रकार का कोई हक इत्यादि नहीं होगा।

28. जब तक की हस्तांतरण विलेख निष्पादित नहीं होता उक्त EWS/LIG पर कम्पनी का ही अधिकार होगा और आवंटी द्वारा आवंटन के लिये भुगतान की गयी समस्त धनराशि EWS/LIG के क्रय के लिये केवल टोकन धनराशि समझी जायेगी और उसका इस EWS/LIG पर कोई अधिकार नहीं होगा। आवंटी को EWS/LIG का कब्जा सम्बन्धित उपपंजीयक (sub registrar) के कार्यालय में विक्रय विलेख के निष्पादन तथा विक्रय विलेख के आपेक्षित खर्चों के भुगतान के पश्चात् ही दिया जायेगा।

29. कम्पनी परियोजना में आन्तरिक विकास के लिए उत्तरदायी होगी, जिसमें (1) सड़क निर्माण (2) पानी की लाईन बिछाना (3) सीवर लाईन बिछाना (4) बिजली की लाईन बिछाना शामिल होगा। आवंटी यह समझ गया है कि वाह्य अथवा परिधीय सुविधायें जैसे मुख्य पानी की लाईन, सीवर लाईन, बरसाती पॉनी का निकास, सड़क, बिजली, बागबानी इत्यादि सरकार अथवा सम्बन्धित स्थानीय प्राधिकरण द्वारा परियोजना की परिधि तक उपलब्ध कराया जायेगा।

30. यह आवंटन उ0प्र0 सरकार और सम्बन्धित सक्षम प्राधिकरण द्वारा कम्पनी की परियोजना के लिए निर्गत नक्शे की शर्तो पर आधारित है और आवंटी उन शर्तो को मानने के लिए पूर्ण रूप से सहमत है।

31. आवंटी को अपने नाम के स्थान पर अपने अभिहस्तांकितियों (assignees) के नाम बदलवाने का अधिकार नहीं होगा परन्तु कम्पनी अपनी स्वेच्छा से आवंटी का नाम बदलने की अनुमति कुछ शर्तो तथा प्रशासनिक व्यय अथवा अन्य व्यय के भुगतान पर दे सकती है, जो बिना कारण रोका नहीं जायेगा। आवंटी के नाम में परिवर्तन प्रतिस्थापन समझा जायेगा। आवंटी सहमत है कि उसके अभिहस्तांकितियों का इस आवंटन पत्र में अधिकार हस्तांकन के पश्चात् ही होगा न की आवंटी द्वारा

आवंटन पत्र निष्पादन की तिथि से। आवंटी सहमत है कि EWS/LIG का विकास/निर्माण का समय जैसा कि आवंटन पत्र में दिया गया है वह आवंटी द्वारा हस्तांकिती के पक्ष में किये गये अभिहस्तांतरण की तिथि से माना जायेगा और उसका अभिहस्तांकिती उस EWS/LIG के कब्जे के प्रस्ताव में विलम्ब के लिये कम्पनी से कोई मुआवजा/क्षतिपूर्ति नहीं मांगेगा। आवंटी उक्त EWS/LIG को किसी अन्य व्यक्ति को किराये पर नहीं देगा।

32. कम्पनी ने आवंटी को यह स्पष्ट कर दिया है कि कम्पनी उस EWS/LIG के बाहर कई वर्षों तक विस्तृत विकास/निर्माण कर सकती है और आवंटी यह निश्चित करता है कि वह इस विकास/निर्माण के लिए न ही कोई आपत्ति करेगा और न ही कोई क्षतिपूर्ति मांगेगा या अपनी असुविधा के कारण किश्त या रखरखाव बिलों के भुगतान को न मना करेगा और न ही भुगतान में विलम्ब करेगा। कम्पनी आवंटी के इस वचनबद्धता को सद्भाव से लेती है और उक्त EWS/LIG के लिए आवंटन पत्र निष्पादित करने को सहमत है और यह वचन आवंटी उसके कानूनी उत्तराधिकारी, अभिहस्तांकिती इत्यादि द्वारा उक्त EWS/LIG के कब्जे और आवंटी उसके कानूनी अधिकारी/अभिहस्तांकिती की यह वचनबद्धता उक्त EWS/LIG के प्रत्येक भाग के कब्जे पर बनी रहेगी।

33. (अ) अप्रत्याशित घटनाओं जो कि खण्ड–स में दिये गये है को छोड़कर, कम्पनी द्वारा फ्लैट्स के सम्पूर्ण मूल्य व अन्य व्ययों के भुगतान के उपरान्त अनुबन्ध/निबन्धन निष्पादन के साथ ही आवंटी को फ्लैट का कब्जा दिया जायेगा। आवंटन तिथि से 36 माह में, फ्लैट का कब्जा न दिये जाने की स्थिति में आवंटी को अपनी जमा धनराशि पर 4 प्रतिशत साधारण ब्याज के साथ अपनी ब्याज सहित जमा धनराशि वापस लेने का विकल्प होगा, परन्तु इसके अतिरिक्त अन्य कोई दावा स्वीकार नहीं होगा। उपरोक्त विकास के समय में से रविवार, बैंक अवकाश, सरकारी अवकाश और किसी कानूनी/सम्बन्धित राज्य वैधानिक निकाय के आदेश के अनुपालन के कारण काम रूकना, हटा दिये जायेंगे।

(ब) अप्रत्याशित घटनाओं जो कि खण्ड–स में दिये गये है अथवा आवंटी द्वारा समय पर भुगतान न करना अथवा अन्य कारण जो कम्पनी के वश में नहीं है की वजह से कब्जे के प्रस्ताव (offer of possession) में विलम्ब के कारण आवंटी कम्पनी से कोई क्षतिपूर्ति की मांग नहीं करेगा और कम्पनी आवंटी को उक्त EWS/LIG का कब्जा देने के लिए अतिरिक्त समय के लिए योग्य होगी।

(स) कम्पनी इस आवंटन पत्र के अन्तर्गत अपने कर्तव्यों के निष्पादन के लिये दैवीय आपदा, अग्नि, बाढ़, विस्फोट, युद्ध, दंगे, आतंकवादी गतिविधि, तोड़–फोड़, बिजली, श्रमिक उपकरण, सुविधायें, सामग्री अथवा पूर्ति, परिवहन की विफलता, हड़ताल, बंदी, श्रमिक संघ की कार्यवाही और अन्य कारण जो कम्पनी के नियंत्रण में नहीं है, के कारण उत्तरदायी नहीं होगी। कम्पनी आवंटी को कब्जे के प्रस्ताव (offer of possession) में देरी/विलम्ब के लिए तब जिम्मेदार नहीं होगी जब यह विलम्ब किसी सरकारी अथवा सक्षम प्राधिकारी के आदेश, नियम, विधि, अधिसूचना इत्यादि अथवा आवंटन की मांग के अनुसार अतिरिक्त कार्य के कारण हुआ है।

(द) कब्जे के प्रस्ताव तथा विकय विलेख के निष्पादन के 30 दिन के अन्दर कम्पनी लिखित रूप से आवंटी को उक्त EWS/LIG को अधिकार में लेने तथा प्रयोग करने के लिये प्रस्ताव भेजेगी। विकय

हस्ताक्षर प्रथम आवंटी

PAARTH INFRABUILD PVT. LTD.

विलेख का निष्पादन तथा फ्लैट के अधिकार का हस्तांतरण निम्न पूर्व शर्तों के पूर्ण होने पर ही होगा।

(i) आवंटी भुगतान योजना के अनुसार समस्त भुगतान कर चुका है।
(ii) आवंटी ने इस आवंटन पत्र तथा विकय विलेख से सम्बन्धित समस्त कर, लागत, प्रभार आदि का भुगतान कर दिया है और इसके सम्बन्ध में कोई भी राशि बकाया नहीं है।
(iii) आवंटी ने किसी भी शर्त का उल्लंघन नहीं किया है।

समस्त किश्तों तथा देय राशियों की प्राप्ति के पश्चात् कम्पनी द्वारा आवंटी को नोड्यूज प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा। नोड्यूज प्रमाण पत्र के निर्गत होने के पश्चात् आवंटी को विकय विलेख निष्पादित करना होगा।

(य) कम्पनी से लिखित सूचना प्राप्ति के उपरान्त, आवंटी आवश्यक कार्यवाही तथा अन्य प्रलेखन के पश्चात् कम्पनी द्वारा निर्धारित समय–सीमा के अन्दर उक्त EWS/LIG का अधिकार ले लेगा और कम्पनी समस्त दस्तोवजों के निष्पादन तथा आवंटी द्वारा समस्त देय राशियों के भुगतान के पश्चात् आवंटी को उक्त EWS/LIG पर कब्जे के लिये अनुमति दे देगी। यदि आवंटी कम्पनी द्वारा निर्धारित समय–सीमा के अन्दर उक्त EWS/LIG का कब्जा लेने में असफल रहता है तो उक्त EWS/LIG आवंटी के जोखिम व खर्च पर रहेगा और कम्पनी उसके लिए जिम्मेदार नहीं होगी। आवंटी के किसी भी कारण से उक्त EWS/LIG का कब्जा न लेने की दशा में उक्त EWS/LIG के रख–रखाव खर्चे या अन्य करों के भुगतान के लिये कब्जे के प्रस्ताव से 30 दिन के बाद यह मान लिया जायेगा कि आवंटी ने कब्जा ले लिया है। यदि आवंटी उपरोक्त समय–सीमा के अन्दर उक्त EWS/LIG का कब्जा नहीं लेता है तो कम्पनी उक्त EWS/LIG के किसी भी सामान, फिटिंग्स, फिक्चर्स के लिए उत्तरदायी नहीं होगी।

(र) आवंटी सहमत है कि यदि आवंटी उक्त EWS/LIG पूर्ण होने के 3 माह के अन्दर रजिस्ट्री नहीं कराता है तो आवंटी 3 माह के पश्चात् उक्त EWS/LIG के लिए कम्पनी को रू. 1/- प्रति वर्ग फुट प्रति माह के हिसाब से स्वामित्व के खर्चे के रूप में देगा और कम्पनी ब्याज सहित स्वामित्व के खर्चे प्राप्त होने तक उक्त EWS/LIG के अधिकार और प्रयोग को रोक सकती है। आवंटी सहमत है कि इस खण्ड में दिये गये स्वामित्व के खर्चे पृथक खर्चे होंगे जो रखरखाव और अन्य खर्चों से अलग होंगे। यदि आवंटी 1 तक रजिस्ट्री नहीं कराता है तो कम्पनी को पंजीकरण निरस्त करने का अधिकार होगा और कम्पनी पंजीकरण राशि से 20% राशि की कटौती करके शेष राशि बिना ब्याज के आवंटी को वापस कर देगी।

(ल) उक्त EWS/LIG का स्वामित्व लेने के पश्चात् आवंटी कम्पनी को किसी कार्य, सामग्री, स्थापित सामान इत्यादि के लिये कोई दावा नहीं करेगा।

(व) यदि अप्रत्याशित घटना अथवा वह कारण जो कम्पनी के नियंत्रण में नहीं है, के कारण कम्पनी को परियोजना का परित्याग करना पड़ता है या परियोजना में असामान्यतया विलम्ब होता है तो आवंटी को, कुछ औपचारिकतायें पूर्ण होने के बाद, केवल उसका पैसा वापस होगा और इसके अतिरिक्त कोई भी दावा कम्पनी स्वीकार नहीं करेगी।

हस्ताक्षर प्रथम आवंटी

हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी

(श) यदि अधिग्रहण अथवा सरकार/स्थानीय प्राधिकरण के किसी निर्णय के कारण यदि कम्पनी इस परियोजना के विकास/निर्माण को पूर्ण करने में अक्षम रहती है तो आवंटी कम्पनी को उस अनुपात में भुगतान करेगा जिस अनुपात में कम्पनी के आर्किटेक्ट के अनुसार परियोजना पूर्ण हो गयी है। कम्पनी के आर्किटेक्ट का निर्णय अन्तिम होगा। आवंटी को सरकार से उक्त EWS/LIG के लिये क्षतिपूर्ति पाने का अधिकार होगा।

34. कम्पनी यह सुनिश्चित करती है कि कम्पनी किसी तृतीय पक्ष, जो आवंटी की ओर से भुगतान कर रहा है के प्रति जिम्मेदार नहीं होगी और उस तृतीय पक्ष का उक्त EWS/LIG के आवेदन/आवंटन में कोई अधिकार नहीं होगा। कम्पनी केवल आवंटी के पक्ष में ही भुगतान की रसीद देगी।

35. सभी पक्ष सहमत है कि आवंटी तथा कम्पनी के अधिकार और बंधन कानून द्वारा अनुमत सीमा तक, विशिष्ट कार्य निष्पादन का अधिकार के अधीन है और विशेष रूप से दोषी पक्ष के विरूद्ध प्रयोग किये जा सकते है।

36. (अ) आवंटी को उक्त EWS/LIG का कब्जा लेने के उपरान्त अथवा इसके बाद किसी भी समय कम्पनी द्वारा अन्य सटे हुए EWS/LIG के विकास पर आपत्ति नहीं करेगा।

(ब) कम्पनी किसी भी वित्तीय संस्था से परियोजना को बंधक बनाकर ऋण लेने का अधिकार रखती है और आवंटी को इस सम्बन्ध में कोई आपत्ति नहीं होगी परन्तु यदि वह बंधक हुआ तो कम्पनी आवंटी को उस EWS/LIG का कब्जा देने से पूर्व बंधक मुक्त करायेगी।

37. इस आवंटन पत्र की अन्य शर्तों के अधीन इस आवंटन पत्र के अनुसार सम्पूर्ण कीमत तथा अन्य खर्च देने तथा उक्त EWS/LIG के विक्रय विलेख आवंटी के पक्ष में निष्पादित होने के पश्चात् आवंटी को निम्न अधिकार होंगे:–

(i) उक्त EWS/LIG के निर्मित क्षेत्र पर मालिकाना हक।

(ii) सामान्य क्षेत्र और सुविधाओं में अन्य EWS/LIG के मालिकों के साथ प्रयोग करने का अधिकार।

(iii) आरक्षित पार्किंग स्थान को, यदि है तो, उक्त EWS/LIG के साथ प्रयोग करने का अधिकार।

38. (अ) आवंटी उक्त EWS/LIG के कब्जे के लिये तभी हकदार होगा जब उसने इस आवंटन पत्र के अन्तर्गत समस्त धनराशि भुगतान कर दी है और हस्तांतरण विलेख निष्पादित कर दिया है और वह हस्तांतरण विलेख पंजीयक/उपपंजीयक (registrar/sub registrar) के अधीन पंजीकृत हो गया है।

(ब) उक्त EWS/LIG का कब्जा लेने के उपरान्त आवंटी का कम्पनी के विरूद्ध उक्त EWS/LIG में किसी न हुये काम के विषय में या किसी अन्य कारण से कोई दावा नहीं होगा। समस्त शिकायते उक्त EWS/LIG का कब्जा लेने के पूर्व ही संशोधित की जायेंगी।

(स) आवंटी द्वारा उक्त EWS/LIG का कब्जा लेने के उपरान्त सरकार अथवा स्थानीय प्राधिकरण अथवा वैधानिक आवश्यकता के चलते उक्त EWS/LIG में यदि कोई वृद्धि अथवा परिवर्तन होता है तो वह आवंटी द्वारा उस परियोजना के अन्य आवंटियों के सहयोग से अपने खर्च पर कराया जायेगा

और कम्पनी किसी भी प्रकार से इसके लिये जिम्मेदार नहीं होगी। उक्त EWS/LIG में कोई वृद्धि या परिवर्तन आवंटी द्वारा संबंधित प्राधिकारी द्वारा योजना की मंजूरी पर ही कराया जायेगा।

39. (अ) परियोजना के पूर्ण होने के पश्चात, समस्त धनराशि और अन्य खर्चे प्राप्त होने पर, कम्पनी उक्त EWS/LIG का हस्तांतरण विलेख आवंटी के पक्ष में आवंटी के खर्चे पर इस आवंटन पत्र की शर्तो तथा प्राधिकरण द्वारा लगायी गयी शर्तो पर निष्पादित करेगी।

(ब) उक्त EWS/LIG के आवंटन पत्र, हस्तांतरण विलेख, अन्य प्रपत्रों को निष्पादन के स्टाम्प शुल्क, रजिस्ट्री के खर्चे तथा अन्य वैधानिक खर्चे आवंटी द्वारा उस समय–सीमा के अन्दर कम्पनी को दिये जायेंगे जो समय–सीमा कम्पनी ने आवंटी को लिखित पत्र के माध्यम से सूचित की है। सरकार को स्टाम्प शुल्क में कमी तथा अन्य व्यय देने के लिये आवंटी पूर्ण रूप से स्वयं जिम्मेदार होगा।

40. कम्पनी द्वारा विभिन्न सरकारी/स्थानीय प्राधिकरण के पास बिजली, सीवर लाईन-इत्यादि के लिये जमा की गयी जमानत राशि को वापस लेने का अधिकार सिर्फ कम्पनी का होगा।

41. सामान्य क्षेत्र तथा सुविधायें, जब तक कि वे किसी संगठन को हस्तांतरित न कर दी जाये, तब तक कम्पनी के ही अधिकार में रहेंगी और उन स्थानों की देख–रेख की जिम्मेदारी कम्पनी की होगी। आवंटी सहमत है कि वह परियोजना की जमीन/सामान्य क्षेत्र/सुविधाओं के बटवारे के लिये नहीं कहेगा।

42. (अ) आवश्यक रखरखाव सुविधाये प्रदान करने के उद्देश्य से कम्पनी अपनी स्वेच्छा से उक्त EWS/LIG का कब्जा देने के उपरान्त परियोजना का रखरखाव किसी निगमित निकाय अथवा संघ को दे सकती है। परियोजना भवन तथा सामान्य क्षेत्र के रखरखाव, देखभाल, मरम्मत, बिजली, सुरक्षा, जलव्यवस्था इत्यादि का दायित्व कम्पनी अथवा कम्पनी द्वारा नामित रखरखाव संस्था का होगा। आवंटी इस व्यवस्था से पूर्ण रूप से सहमत है। रखरखाव खर्चों को ध्यान में रखते हुए आवंटी समय–समय पर कम्पनी अथवा कम्पनी द्वारा नामित रखरखाव संस्था द्वारा निश्चित किये गये खर्चों का भुगतान करेगा।

(ब) आवंटी कम्पनी को रखरखाव सुविधा के लिये ब्याज रहित रखरखाव जमानत राशि (interest free maintenance security) तथा रखरखाव संस्था द्वारा तय किये हुये रखरखाव खर्चे तथा अन्य व्यय देने को तैयार है। आवंटी परियोजना में कम्पनी अथवा रखरखाव संस्था द्वारा रखरखाव सेवायें प्रारम्भ होने की तिथि से रखरखाव खर्चे आवश्यक कर इत्यादि के साथ देने को तैयार है चाहे आवंटी ने उक्त EWS/LIG का कब्जा लिया हो अथवा न लिया हो। मासिक रखरखाव खर्चो के नियमित भुगतान के लिये आवंटी कम्पनी को यह अधिकार देता है कि कम्पनी उपरोक्त ब्याज रहित रखरखाव जमानत राशि को उक्त EWS/LIG के अन्तरिम रखरखाव खर्चे मान्य और मासिक रखरखाव खर्चो को आवश्यक कर इत्यादि सहित रखरखाव सेवाये प्रारम्भ होने की तिथि से उपरोक्त ब्याज रहित रखरखाव जमानत राशि से समायोजित कर दें। अग्रिम रखरखाव जमानत राशि के शून्यीकरण पर आवंटी उक्त EWS/LIG के रखरखाव खर्चे नियमित मासिक रूप से रखरखाव संस्था द्वारा प्रस्तुत बिलों के अनुसार करने को तैयार है। रखरखाव खर्चो के समय पर भुगतान न करने पर आवंटी रखरखाव खर्चे 18% प्रति वर्ष ब्याज के साथ देने को सहमत है। रखरखाव खर्चे न देने पर आवंटी सामान्य सुविधायें जैसे बिजली, पानी इत्यादि के हक से वंचित हो जायेगा।

हस्ताक्षर प्रथम आवंटी | हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी

PAARTH INFRABUILD PVT. LTD.

(द) उपधारा–ब के अधीन, यदि कम्पनी परियोजना की रखरखाव सेवाये नामित रखरखाव संस्था/निवासी कल्याण संघ (resident welfare association) को सौंप दी है तो कम्पनी आवंटी के अदत्त रखरखाव बिलों और अन्य खर्चो को समायोजित करने के पश्चात् शेष अग्रिम रखरखाव खर्चे उस रखरखाव संस्था/निवासी कल्याण संघ को सौंप देगी तत्पश्चात् कम्पनी आवंटी के ब्याज रहित रखरखाव जमानत राशि अथवा अग्रिम रखरखाव खर्चों से पूर्ण रूप से विमुक्त हो जायेगी। यदि कम्पनी ने आवंटी को सामान्य क्षेत्र के रखरखाव के खर्चों में कोई छूट/रिहायत दी है तो वह छूट/रिहायत आवंटी द्वारा अन्य सामान्य क्षेत्रों के रखरखाव खर्चों के समय पर भुगतान के अधीन तथा तब तक मान्य होगी जब तक कि कम्पनी उस परियोजना की रखरखाव सेवाये निवासी कल्याण संघ को नहीं सौंप देती।

(य) कम्पनी अथवा रखरखाव संस्था अथवा उसके प्रतिनिधि, कर्मचारी इत्यादि उक्त EWS/LIG, छत, बालकॉनी इत्यादि में मरम्मत, संशोधन, सफाई, बिजली, पानी के संयोजन/पृथकत्व, तारों, पाईपों इत्यादि की मरम्मत/बदली इत्यादि के उद्देश्य से उचित समय पर प्रवेश करने के लिये अनुमति प्राप्त होंगे। अत्यावश्यकता अथवा संकटकाल जैसे अग्नि, गैस का रिसाव, शॉट सर्किट इत्यादि के समय आवंटी कम्पनी अथवा रखरखाव संस्था और उसके प्रतिनिधि, कर्मचारी इत्यादि को उक्त EWS/LIG के ताले, दरवाजे, खिड़की इत्यादि तोड़कर उक्त EWS/LIG में प्रवेश करके उक्त EWS/LIG, परियोजना के जीवन/सम्पत्ति के अधिक नुकसान को रोकने की अनुमति देता है।

43. सामूहिक आवास परियोजना हमेशा "पार्थ आर्का" अथवा अन्य किसी नाम जो कम्पनी निश्चित करे, के नाम से जानी जायेगी और यह नाम आवंटी अथवा अन्य किसी व्यक्ति द्वारा नहीं बदला जायेगा।

44. यदि आवंटी उक्त EWS/LIG को हस्तांतरित कर रहा है तो कम्पनी का उसकी अदत्त धनराशि के लिए उक्त EWS/LIG पर प्रथम प्रभार होगा।

45. इस आवंटन पत्र की समस्त शर्ते उक्त EWS/LIG के निवासी/कब्जेदारों पर बन्धनकारक होंगी और निवासी/कब्जेदारों द्वारा इन शर्तों में चूक आवंटी की चूक मानी जायेगी।

46. आवंटी ध्वनि विस्तारक यंत्र (loud speaker) या अन्य किसी साधन से ध्वनि प्रदूषण नहीं करेगा। आवंटी परियोजना में किसी भी स्थान पर कूड़ा करकट, धूल, चिथड़े, झूठन इत्यादि नहीं फेंकेगा।

47. कम्पनी द्वारा इस आवंटन पत्र की शर्तों में विलम्ब, क्षमा, सहनशीलता या आवंटी को समय देने से तात्पर्य न ही यह माना जायेगा कि कम्पनी ने उक्त उल्लंघन अथवा गैर अनुपालन का त्याग कर दिया है और न ही किसी भी प्रकार से कम्पनी के अधिकारों को क्षति पहुचायेगा।

48. यदि आरक्षण/आवंटन आवंटी के त्रुटि के कारण निरस्त हो जाता है और बहाल किया जाता है तो सम्पत्ति का मूल्य वर्तमान बाजार मूल्य का 75% अथवा उक्त EWS/LIG का वर्तमान मूल्य जो अधिक होगा माना जायेगा। यदि आवंटन कम्पनी की त्रुटि के कारण निरस्त होता है तो यह बहाली के स्थान पर पुर्नजीवित माना जायेगा और सम्पत्ति का मूल्यांकन समान रहेगा।

49. आवंटी सहमत है कि यदि उसने उक्त EWS/LIG के कय के लिये ऋण सुविधा प्राप्त की है तो उक्त EWS/LIG के हस्तांतरण विलेख के पंजीकरण के उपरान्त मूल हस्तांतरण विलेख पंजीकरण

कार्यालय से आवंटी की ओर से कम्पनी द्वारा लिया जायेगा और सम्बन्धित बैंक/वित्तीय संस्था जिसके पास वह गिरवी है के पास बैंकिंग रूल्स एण्ड रेगुलेशन्स के अनुसार जमा कर दिया जायेगा।

50. आवंटी किसी भी समय उक्त EWS/LIG अथवा इसके किसी भाग को न तो ध्वस्त करेगा और न कभी ऐसी कोई बढ़ोत्तरी या घटोत्तरी करेगा जिससे उक्त EWS/LIG को कोई प्रभाव पड़े। आवंटी उक्त EWS/LIG की दीवारों, दरवाजों, खिडकियों इत्यादि के बाहरी क्षेत्र के रंग को नहीं बदलेगा जिससे कि परियोजना का बाहरी रंग या आकार बदल जाये।

51. यदि इस आवंटन पत्र की कोई शर्त किसी विधि/कानून के अन्तर्गत निरर्थक अथवा अप्रवर्तनीय समझी जायेगी तो वह शर्त इस आवंटन पत्र के उद्देश्य के अनुसार या तो बदली अथवा कटी हुई मानी जायेगी। इस आवंटन पत्र की अन्य समस्त शर्तें वैध तथा प्रवर्तनीय रहेंगी। यह आवंटन पत्र किसी भी सूरत में निरर्थक नहीं होगा। यदि किसी पूर्व दस्तावेज और इस आवंटन पत्र की शर्तें मतभेद या प्रतिकूलता पायी जाती है तो इस आवंटन पत्र की शर्तें दोनो पक्षो पर प्रबल और अनिवार्य मानी जायेंगी।

52. (अ) आवंटी ने आवेदन के समय अपना पूरा पता व ई–मेल कम्पनी के पास पंजीकृत कराया है और यदि उसके पते में कोई बदलाव होता है तो यह आवंटी की जिम्मेदारी है कि वह अपने पते में परिवर्तन कम्पनी को रजिस्टर्ड डाक द्वारा सूचित करे। आवंटी द्वारा उक्त EWS/LIG के आवेदन में आवंटन के लिये दिया गया पता आवंटी का पंजीकृत पता माना जायेगा जब तक की आवंटी ने उपरोक्तानुसार परिवर्तन नहीं कराया है।

(ब) यदि संयुक्त आवंटी हैं तो सारी सूचनायें कम्पनी द्वारा प्रथम आवंटी को उसके पते पर भेज दी जायेगी और यह समझा जायेगा कि सूचना समस्त आवंटियों को प्राप्त हो गयी है।

(स) कम्पनी इसके मनोनीत व्यक्ति द्वारा भेजे गये समस्त पत्र, रसीद और/अथवा सूचनायें आवंटी के अन्तिम ज्ञात पते पर डाक/रजिस्टर्ड पोस्ट/स्पीड पोस्ट/कोरियर के माध्यम से भेजेगी।

53. समस्त उद्देश्यों के लिये एकवचन में बहुवचन और पुरुषलिंग में स्त्रीलिंग शामिल माना जायेगा। यह अभिव्यक्ति वहाँ भी संशोधित मानी जायेगी जहाँ पर आवंटी कम्पनी, फर्म अथवा संस्था या संघ है।

54. यदि कभी यह दस्तावेज किसी कानून के तहत पंजीकृत कराना अनिवार्य होगा तो यह कम्पनी द्वारा आवंटी के पक्ष में उसके खर्च पर कराया जायेगा और इस विषय में कम्पनी पूर्ण रूप से मुक्त मानी जायेगी।

55. इस आवंटन पत्र अथवा इसकी शर्तों की व्याख्या और वैधता तथा सभी पक्षो के सम्बन्धित अधिकारों और बंधनो से सम्बन्धित समस्त विवाद सौहार्द ढंग से निर्णित किये जायेंगे परन्तु असफल रहने पर वह मध्यस्थता (aribitration) द्वारा निर्णीत होंगे। मध्यस्थता कार्यवाही, मध्यस्थता एवं सुलह अधिनियम, **1996** (arbitration and concilation act 1996) और उसके संशोधन एवं परिवर्तन के अन्तर्गत नियंत्रित होगी। मध्यस्थता कार्यवाही दिल्ली/लखनऊ में उचित स्थान पर होगी।

56. इस आवंटन पत्र से सम्बन्धित समस्त वाद उत्तर प्रदेश तथा दिल्ली न्यायालय के अधीन होंगे।

PAARTH INFRABUILD PVT. LTD.

PAARTH INFRABUILD PVT. LTD.

आप आवंटन पत्र की दोनो प्रतियों पर को (समस्त पृष्ठों पर) हस्ताक्षर करें

मैं/हम आवंटन पत्र की सभी नियम व शर्तों को स्वीकार करते है।

हस्ताक्षर

पार्थ इन्फ्राबिल्ड प्रा०लि०

आवंटी अधिकृत हस्ता

आवंटी

2.

1.

4

48

49.

हस्ताक्षर 1

हस्ताक्षर द्वितीय आ

हस्ताक्षर प्रथम आवंटी

PAARTH
INFRABUILD PVT. LTD.
Exceeding Expectations

साईट आफिस:
पार्थ आर्का
पार्थ इन्फ्राबिल्ड प्रा0 लि0
सैक्टर–7, गोमती नगर एक्सटेंशन,
शहीदपथ, लखनऊ।
फोन–0522–4935900/50

रजिस्टर्ड आफिस:
पार्थ इन्फ्राबिल्ड प्रा0 लि0
प्लॉट नं0 73, ग्राउण्ड फ्लॉर,
पटपड़गंज इण्डस्ट्रीयल एरिया,
दिल्ली – 110 092
फोन–011–49422422
वेबसाइट– www.paarthinfra.com