

उसके अर्थ के अनुसार नहीं होगा तब तक कि उसका अर्थ उसके वारिस, निष्पादक, प्रशासक, उत्तराधिकारी और अनुमत शामिल हैं)
अथवा

(यदि आवंटी एक एच.यू.एफ. है)

श्रीमान. (आधार नं०
.....) पुत्र/पुत्री

..... उम्र लगभग वर्ष स्वयं के लिए

और हिन्दू संयुक्त परिवार के कर्ता के रूप में

एच.यू.एफ.निवासी/व्यवसाय का स्थान

(चाछ छवण), यहां "आवंटी" के रूप में संदर्भित किया जाता है (जो कि

अभिव्यक्ति तब तक संदर्भ या अर्थ के अनुसार नहीं होगा जब तक उक्त एच.यू.एफ. के सदस्यों या

उनके सम्बन्धित वारिसों, निष्पादकों, प्रषासकों और अनुमति प्राप्त सदस्य या सदस्यों को समझा नहीं

जाएगा।

(कृपया एक से अधिक आवंटियों के मामले में अन्य आवंटियों के विवरण डालें)

प्रमोटर और आवंटी को बाद में संयुक्त रूप से "पक्षों" और व्यक्तिगत रूप से "पक्ष" के रूप में संदर्भित किया जायेगा।

व्याख्याएं/परिभाषाएं

इस पट्टे के समझौते के उद्देश्य के लिए, जब तक कि अन्यथा संदर्भ की आवश्यकता न हो।

(अ) "एक्ट" का अर्थ रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16);

(ब) "एथारिटी" का अर्थ उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट रेगुलेटरी एथारिटी;

(स) "सरकार" का अर्थ उत्तर प्रदेश भारत सरकार;

(द) "नियम" का अर्थ उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) के नियम जो कि समय-समय पर संशोधित हों;

(य) "विनियम" का अर्थ रियल एस्टेट (विनियमन और विकास अधिनियम), 2016 के तहत किए गये विनियम;

(र) "धारा" का अर्थ अधिनियम की धारा से है।

जहां तक :-

1. बरेली विकास प्राधिकरण (जो यहां "बी.डी.ए.") ने लगभग 35.61 एकड़ भूमि जो कि नैनीताल रोड, बरेली पर स्थित है पर लाईसेंस/अनुमति के बाद (यहां जो "कुल भूमि" के रूप में संदर्भित है) मेसर्स एल्लिको इन्फ्राबिल्ड लिमिटेड (जो कि यहां "प्रमोटर" है) को निर्माण और आवासीय विकास के उद्देश्य से टाउनशिप विकसित हेतु अनुमति दी।

व. बी.डी.ए. द्वारा प्राप्त परमिट संख्या दिनांक तथा अनुमोदित ले-आउट प्लान के अनुसार एल्लिको सिटी के नाम से (यहां "टाउनशिप") कुल भूमि विकसित की जा रही है/की जा रही है। जिसमें विकसित प्लॉट्स, विला, व्यवसायिक स्थल, क्लब, स्कूल, पार्क और अन्य सामान्य सेवाएं व सुविधाएं शामिल हैं।

६. प्रमोटर टाउनशिप के भीतर आवासीय समूह की आवासीय परियोजना का विकास कर रहा है, जिसमें दो टावर हैं :-

प "एल्लिको सक्षम" वर्गमीटर भूमि पर टाउनशिप की भूमि पर बनाया हुआ वह हिस्सा है जिसमें कि आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) के लिए आवासीय अपार्टमेंट शामिल हैं और जो विशेष रूप यहां पर प्लान में सीमांकन कर पिड्यूल 1 में प्रदर्शित किये गये हैं।

इ "एल्लिको सुकृति" वर्गमीटर भूमि पर टाउनशिप की भूमि पर बनाया हुआ वह हिस्सा है जिसमें कि निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी.) के लिए आवासीय अपार्टमेंट शामिल हैं और जो विशेष रूप यहां पर प्लान में सीमांकन कर पिड्यूल में प्रदर्शित किये गये हैं।

"एल्लिको सक्षम" और "एल्लिको सुकृति" टाउनशिप का एकीकृत हिस्सा है जिसे यहां संयुक्त रूप से "प्रोजेक्ट" के रूप में संदर्भित किया गया है और जिस भूमि पर यह विकसित किया गया है उसे यहां सामूहिक रूप से "प्रोजेक्ट लैंड" के रूप में संदर्भित किया जाएगा।

व. टाउनशिप की कुल भूमि पर (i) एल्लिको इन्फ्राबिल्ड लिमिटेड (ii) बैनयन इन्फ्राकॉन प्राइवेट लिमिटेड (iii) पौप्यूलर इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड (iv) वेलकम इन्फ्रा डेवेलपर्स प्राइवेट लिमिटेड (v) वेलकम इन्फ्राबिल्ड प्राइवेट लिमिटेड (vi) ग्लेज़ रिएलटेक प्राइवेट लिमिटेड (vii) मार्स बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड का स्वामित्व है। इसे विभिन्न भूमि स्वामियों और प्रमोटर ने परियोजना भूमि से सम्बन्धित एक कन्सोर्टियम अनुबन्ध का करार करके जो कि सम्बन्धित सब-रजिस्टार के कार्यालय में विधिवत पंजीकृत कराया है। टाउनशिप के भूमि मालिक के साथ-साथ पूर्वोक्त कंसोर्टियम करार के विभिन्न भू-स्वामियों के पक्ष में विक्रय विलेख की तारीख और पंजीकरण का विवरण अनुसूची 2 में वर्णित है।

फ. प्रमोटर इस अनुबन्ध के लिये पूरी तरह से सक्षम है और जिस भूमि पर यह प्रोजेक्ट/टाउनशिप विकसित की जा रही है के बारे में प्रमोटर के अधिकार, धीर्शक और हितों से सम्बन्धित सभी कानूनी औपचारिकताओं का अनुपालन किया गया है;

ध. प्रमोटर ने प्रोजेक्ट/टाउनशिप के ले-आउट प्लान/स्वीकृत योजना/भवन योजना या परियोजना के लिये अपेक्षित अनुमोदन सभी बरेली विकास प्राधिकरण से प्राप्त किया हुआ है। प्रमोटर सभी प्लानों और अनुमोदित योजनाओं में किसी प्रकार का कोई बदलाव नहीं करेगा अलावा उसके जो कि अधिनियम की धारा 14 के अनुसार की जा सकती है या राज्य के किसी अन्य कानून में जो लागू हों;

ढ. प्रमोटर ने प्रोजेक्ट को उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण जो कि बरेली में स्थित है रजिस्ट्रेशन संख्या दिनांक के साथ पंजीकृत किया हुआ है;

ण. आवंटी ने प्रोजेक्ट में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. अपार्टमेंट श्रेणी में एक अपार्टमेंट के लिए आवेदन पत्र संख्या दिनांक के माध्यम से आवेदन किया था और तदनुसार प्रमोटर ने प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों ("सामान्य क्षेत्र") में अनुपातिक अधिकार के साथ, अनुसूची _____ में वर्णित युनिट नंबर _____ ("अपार्टमेंट") आवंटी को आवंटित किया है, जो कि यूपी रियल एस्टेट (विनियमन और विकास) नियम, 2016 के नियम 2(1) के खंड (डी) के तहत परिभाषित है और जिसे संबंधित प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किए जाने वाले घोशणा पत्र में घोषित किया जा सकता है, जिसका फ्लोर प्लान यहाँ अनुसूची _____ के रूप संलग्न है। (जो कि बाद

मे "अपार्टमेन्ट" के रूप में संदर्भित है) जैसा कि अपार्टमेन्ट का विवरण अनुसूची _____ और फ्लोर प्लान अनुसूची _____ में वर्णित व चिह्नित किया गया है;

५. दोनों पक्ष इस अनुबन्ध के सभी नियमों और शर्तों से सहमत हैं और यहां आपसी अधिकारों को दायित्वों को भलिभांति परिचित हैं।

श्र. आवंटी/आवंटियों प्रमोटर के प्रधान कार्यालय अथवा साइट पर आकर प्रोजेक्ट/टाउनशिप से सम्बन्धित परियोजना के सभी अनुमोदन/सहमति तथा स्वीकृत मानचित्र का निरीक्षण कर लिया है;

ज्ञ. प्रमोटर ने आवंटियों को सूचित किया है कि वह समय-समय पर प्रमोटर या अनुरक्षण संस्था या प्रोजेक्ट के आवंटियों के एसोसिएशन ("एसोसिएशन") द्वारा निर्धारित किये जाने वाले ऐसे नियमों और शर्तों पर आम क्षेत्रों का उपयोग करने का हकदार होगा। हलांकि यहां यह स्पष्ट किया गया है कि प्रोजेक्ट के आवंटियों को टाउनशिप में स्थित क्लब का उपयोग करने के अधिकृत नहीं होंगे;

र. प्रमोटर ने अनुमोदित ले-आउट योजना के अनुसार टाउनशिप को योजनाबद्ध और चरणबद्ध तरीके से विकसित किया है। आवंटी/आवंटियों को स्वीकार्य है और समझते हैं कि प्रमोटर ने उन्हें सूचित किया है कि टाउनशिप के सभी चरण टाउनशिप का अभिन्न और अविभाज्य हिस्सा हैं, क्योंकि उनकी सेवाओं और सुविधाओं जैसे कि सड़क नेटवर्क, जल आपूर्ति लाइन, जल निकासी, सीवर लाईन, और सीवर ट्रीटमेंट व बिजली सप्लाई सिस्टम आदि एक दूसरे से जुड़े हुए हैं;

ड. दोनों पक्ष इस बात की पुष्टि करते हैं कि वह प्रोजेक्ट/टाउनशिप के लिए लागू सभी कानूनों, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं आदि की पूरी जानकारी के साथ इस अनुबन्ध पर हस्ताक्षर कर रहे हैं।

छ. दोनों पक्ष इस अनुबन्ध और सभी लागू कानूनों में निहित सभी नियमों, शर्तों और शर्तों का ईमानदारी से पालन करने के लिए एक-दूसरे की पुष्टि, अभ्यावेदन और आप्वासन पर भरोसा करते हैं, इसके बाद आने वाले नियमों और शर्तों पर इस अनुबन्ध में प्रवेश करने के लिए इच्छुक हैं।

८. दोनों पक्ष इस अनुबन्ध में निर्धारित नियमों तथा शर्तों के अनुसार आपसी सहमति के बाद, क्रय व विक्रय करने के लिये पैरा में निर्दिष्ट नियमों के अनुसार आवंटी अपार्टमेन्ट खरीदने के लिए सहमत हैं।

इसके अलावा, पारस्परिक अभ्यावेदन, बातचीत, आप्वासन, वादे और अनुबन्ध को ध्यान में रखते हुये इसमें अन्य बातें इसमें शामिल की गयी हैं जिस पर दोनों पक्ष सहमत हैं।

शर्तें :-

1.1.1 इस अनुबन्ध में विस्तृत नियमों और शर्तों के अधीन, प्रमोटर आवंटी को अपार्टमेन्ट बेचने के लिये सहमत है और आवंटी पैरा _____ में निर्दिष्ट अपार्टमेन्ट खरीदने के लिये सहमत है।

1.1.2 दोनों पक्ष इस बात की पुष्टि करते हैं कि उन्होंने अधिनियम की धारा 14 के प्रावधानों को पढ़ा और समझा है।

1.2 अपार्टमेन्ट के लिए कुल धनराशि अनुसूची में उल्लिखित है।

व्याख्या :

(प) अपार्टमेन्ट की कुल धनराशि में आवंटियों द्वारा प्रमोटर को भुगतान की गयी बुकिंग की धनराशि भी सम्मिलित है;

(पप) अपार्टमेन्ट के कुल मूल्य में कर भी शामिल है (प्रमोटर द्वारा जी.एस.टी. के माध्यम से भुगतान किये गये कर या देय कर या अन्य कर जो वसूले जा सकते हैं, प्रमोटर द्वारा देय प्रोजेक्ट/टाउनशिप के निर्माण के सम्बन्ध में, जो भी नाम कहा जाता है) एसोसिएशन या सक्षम प्राधिकारी को अपार्टमेन्ट/आवंटियों को कब्जा देने की तिथि तक पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद जैसा भी मामला हो सकता है किया जाना है;

बर्षते कि कर में कोई परिवर्तन/संशोधन न हो, अगर होता है तो प्रमोटर आवंटी द्वारा देय/कर बाद की धनराशि को ऐसे संशोधन/परिवर्तन के आधार पर बढ़ा या घटा संकता है।

बर्षते कि अगर एथारिटी के साथ पंजीकरण के अनुसार प्रोजेक्ट/टाउनशिप के पूरा होने की निर्धारित तिथि समाप्त होने के बाद कर में कोई वृद्धि हुई है, जिसमें एथारिटी द्वारा प्रोजेक्ट/टाउनशिप को दिये गये पंजीकरण का विस्तार शामिल होगा, यदि कोई हो, तो अधिनियम के अनुसार आवंटी से कोई शुल्क नहीं लिया जायेगा;

(पपप) प्रमोटर आवंटी को ऊपर (प) और (पप) में बतायी गई राशि, आवंटी को प्रमोटर द्वारा समय और उसमें निर्दिष्ट तरीके से भुगतान की गयी धनराशि के बारे में लिखकर सूचित करेगा। इसके अलावा प्रमोटर आवंटी को उन करों/नियमों/ अधिसूचनाओं के साथ भुगतान किये गये करों का ब्योरा भी प्रदान करेगा, जिन पर ऐसे कर/शुल्क आदि लगाये गये हैं या प्रभावी हो गये हैं;

(पअ) अपार्टमेन्ट की कुल धनराशि में भूमि की कीमत की वसूली (न केवल अपार्टमेन्ट का निर्माण बल्कि) आम क्षेत्रों, करों, बिजली के तारों को प्रदान करने की लागत, अपार्टमेन्ट के लिये बिजली के संयोजन, लिफ्ट, पानी की लाइन और पाइपलाइन, पेंट के साथ पुताई भी शामिल है। आम क्षेत्रों में दरवाजे, खिड़कियाँ, आग का पता लगाने और अग्निषमन उपकरण तथा इस समझौते के अनुसार अपार्टमेन्ट के भीतर प्रदान की जाने वाली अन्य सुविधाओं, विषिष्टताओं को प्रदान करने के लिये लागत भी शामिल है।

1.2 अपार्टमेन्ट के कुल मूल्य वृद्धि-मुक्त, बचत और वृद्धि को छोड़कर है, जिसके कारण आवंटी भुगतान करने के लिये सहमत है, सक्षम अधिकारी द्वारा देय विकास शुल्क / शुल्कों या शुल्कों में किसी अन्य वृद्धि के कारण जो समय-समय पर सक्षम अधिकारी द्वारा लगाया जा सकता है, प्रमोटर यह मानता है और सहमत है कि सम्बन्धित अधिकारियों द्वारा लगाये गये विकास शुल्क, लागत/शुल्क/करों में हुए वृद्धि के लिए आवंटी से मांग को बढ़ाते हुए, प्रमोटर उक्त अधिसूचना/आदेश/नियम/विनियम/औचित्य को इस आषय के साथ संलग्न करेगा। आवंटी को मांग पत्र जो जारी किया जा रहा है वह केवल बाद के भुगतानों पर लागू होगा।

बर्षते कि प्राधिकरण के साथ पंजीकरण के अनुसार परियोजना के पूरा होने की निर्धारित तिथि समाप्त होने के बाद कोई भी नया शुल्क या किसी भी विकास शुल्क/जो शुल्क में वृद्धि हुई हो, जिसमें प्रोजेक्ट

के लिए दिये गये पंजीकरण का विस्तार, यदि कोई हो, शामिल होगा, अधिनियम के अनुसार आवंटी से उसका शुल्क नहीं लिया जायेगा।

1.3 अनुसूची _____ (“भुगतान योजना”) में निर्धारित भुगतान योजना के अनुसार आवंटी भुगतान करेगा।

1.4 प्रमोटर कुल धनराशि के की छूट देने के लिये आवंटियों द्वारा देय किफ्तों के समय पर भुगतान के लिये छूट की अनुमति देगा। यहां पर यह स्पष्ट किया जाता है कि इस तरह की छूट राशि प्रमोटर द्वारा कब्जे की पेशकष के समय देय लागत के खिलाफ समायोजित की जायेगी और आवंटी स्वयं/अपने द्वारा या खुद से किसी किफ्त में समायोजित नहीं करेगा।

1.5 प्रमोटर इस बात के लिये भी सहमत है कि अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार आवंटी की पूर्व लिखित सहमति के बिना अपार्टमेंट के संबंध में (जिसके आधार पर बिक्री की जाती है) किसी भी स्वीकृत योजनाओं, ले-आउट योजनाओं और विषिष्टताओं (अनुसूची _____ में वर्णन है) और फिक्स्चर, फिटिंग और सुविधाओं की प्रकृति (जो विज्ञापन, प्रॉस्पेक्टस, आदि के अनुरूप होगी) में कोई परिवर्धन और परिवर्तन नहीं करेगा।

बर्षों कि प्रमोटर ऐसे छोटे परिवर्धन या परिवर्तन कर सकता है जैसा कि आवंटी द्वारा आवश्यक हो, या ऐसे छोटे परिवर्तन जो अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार अनुमत हों।

1.6 प्रमोटर, अपार्टमेन्ट को उपयोग के लिए तैयार” के रूप में पूरा करने या सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता निर्माण के बाद पूर्ण प्रमाण पत्र/अधिभोग प्रमाण पत्र (जैसा लागू हो) प्राप्त करने पर आवंटी को अपार्टमेंट का कब्जा लिखित में देगा।

प्रमोटर अपार्टमेन्ट के कब्जे की पेशकष के समय कार्पेट एरिया में यदि कोई बदलाव हो तो उसका विवरण देकर अंतिम कार्पेट एरिया की पुष्टि करेगा। प्रमोटर द्वारा पुष्टि किए जाने पर कार्पेट क्षेत्र के लिए देय कुल कीमत की पुनर्गणना की जाएगी।

यदि कार्पेट एरिया में कमी होती है तो प्रमोटर अनुसूची में दिए गए भुगतान योजना के अनुसार अतिरिक्त धन को अगली भुगतान योजना में समायोजित करेगा। यदि कार्पेट एरिया में वृद्धि होती है तो प्रमोटर आवंटी से अतिरिक्त धन की माँग अगली भुगतान योजना में कर सकता है।

अनुसूची में दिए गए भुगतान योजना के अगले चरण के अनुसार आवंटी से ये सभी मौद्रिक समायोजित इस समझौते के पैरा 1.2 में सहमति के अनुसार प्रति वर्ग फुट पर उसी दर से किए जायेंगे।

1.7 प्रमोटर इस बात से सहमत है और स्वीकारता है कि आवंटियों को नीचे दिए गए नियमों के अनुसार अपार्टमेन्ट का अधिकार होगा :-

(प) आवंटियों के पास अपार्टमेन्ट का विशेष स्वामित्व होगा।

(पप) आवंटियों के पास आम क्षेत्रों में अविभाजित अनुपात में हिस्सा होगा। चूंकि आम क्षेत्रों में आवंटी का हिस्सा/हित अविभाजित है और विभाजित या अलग नहीं किया जा सकता है, इसलिए आवंटी कॉमन एरिया का उपयोग अन्य रहने वालों के साथ किसी भी असुविधा या बाधा के बिना करेगा। यहां

यह स्पष्ट किया जाता है कि अधिनियम में प्रदत्त सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र/अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद प्रवर्तक सामान्य क्षेत्रों को एसोसिएशन को सौंप देगा। (पपप) प्रोजेक्ट के विकास और उसकी/उसके अपार्टमेंट के विकास का आकलन करने के लिए आवंटियों को प्रोजेक्ट स्थल पर जाने का अधिकार होगा।

1.8 यहां यह प्रमोटर द्वारा स्पष्ट किया गया है और आवंटियों ने सहमति व्यक्त की है कि अपार्टमेंट की कवर पार्किंग (यदि कोई हो) के साथ सभी उद्देश्यों के लिए एकल अविभाज्य इकाई माना जायेगा। यह भी स्पष्ट किया गया है कि घोषणा के विलेख में स्वतंत्र क्षेत्रों/सीमिति आम क्षेत्रों के रूप में घोषित क्षेत्रों के अलावा अन्य क्षेत्रों को परियोजना के सभी आवंटियों के उपयोग और आनन्द के लिये उपलब्ध होगा। हालांकि यह स्पष्ट किया गया है कि प्रोजेक्ट के आवंटी/निवासी टाउनषिप में स्थित क्लब का उपयोग करने के हकदार नहीं होंगे।

1.9 प्रमोटर अपार्टमेंट के भौतिक कब्जे को आवंटियों को हस्तान्तरित करने से पहले सभी बकायों का भुगतान करने के लिये सहमत होता है, जिसे उसने आवंटियों से एकत्र किया है, बकाया के भुगतान के लिए (भूमि की लागत, नगर महापालिका या अन्य स्थानीय करों सहित, पानी या बिजली का शुल्क, बंधक ऋण, बंधक या अन्य ऋणभार पर ब्याज और सक्षम अधिकारियों, बैंकों और वित्तीय संस्थानों, जो टाउनषिप/प्रोजेक्ट से सम्बन्धित हैं के लिए देय अन्य देयताएं शामिल हैं। यदि प्रमोटर अपार्टमेंट से आवंटियों को स्थानान्तरित करने से पहले आवंटियों या किसी भी देनदारियों, बंधक ऋण और ब्याज से एकत्र किए गये सभी बकाया राशि का भुगतान करने में विफल रहता है, तो प्रमोटर सम्पत्ति के हस्तान्तरण के बाद भी उत्तरदायी होने के लिये सहमत होता है। इस तरह के आउटगोइंग और दंड शुल्क का भुगतान, यदि कोई हो, प्राधिकरण या व्यक्तियों को जिनके लिये वे देय हैं और किसी भी कानूनी कार्यवाही की लागत के लिये उत्तरदायी हैं, जो कि ऐसे प्राधिकरण या व्यक्ति द्वारा लिया जाता है।

1.10 आवंटी ने बुकिंग राशि के रूप में रूपये का भुगतान किया है। यह भुगतान अपार्टमेंट की कुल कीमत के लिए आंशिक भुगतान किया जा रहा है, जिसके लिए प्रमोटर रसीद देता है, जिसे प्रमोटर स्वीकार करता है और आवंटी अपार्टमेंट की पेश कीमत का भुगतान करने के लिए सहमत होता है। भुगतान योजना (.....) में निर्धारित समयावधि के भीतर और इसके द्वारा निर्दिष्ट तरीके से प्रमोटर द्वारा भुगतान की मांग की जा सकती है। बर्ते कि यदि आवंटी किसी भी राशि के भुगतान में देरी करता है जो देय है, तो वह नियमों में निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

2. भुगतान का प्रकार :

इस अनुबंध की शर्तों और प्रमोटर द्वारा निर्माण के लक्ष्यों का पालन करने के अधीन, प्रमोटर द्वारा लिखित मांग करने पर, आवंटी को भुगतान योजना (अनुसूची ____) में उल्लिखित सभी भुगतान निर्धारण समय के भीतर "एल्लिको इन्फ्राबिल्ड लिमिटेड" बरेली के पक्ष में पेयी चेक/डिमाण्ड ड्राफ्ट/बैंकर्स चेक या ऑनलाइन भुगतान के माध्यम से (जैसा लागू हो) भुगतान करना होगा।

3. अवशेषों के सम्बन्ध में कानूनों का अनुपालन :

3.1 आवंटी, यदि वह भारत के बाहर निवास करता है, तो वह विदेश मुद्रा प्रबन्धन अधिनियम, 1999, भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 में निर्धारित आवश्यक औपचारिकताओं का पालन करने के लिए पूरी तरह से जिम्मेदार है, तो वहाँ और किसी भी वैधानिक संघोधन के तहत नियम और कानून (कानूनों) में संघोधन और अन्य सभी लागू कानून, जिनमें भारत में अचल सम्पत्तियों का भुगतान, अधिग्रहण/बिक्री/हस्तान्तरण आदि शामिल है और प्रमोटर को ऐसी अनुमति, अनुमोदन प्रदान करता है, जो प्रमोटर को इसके तहत पूरा करने में सक्षम बनाता है। यह अनुबन्ध/समझौते के संदर्भ में प्रदान किये गये किसी भी धनवापसी का हस्तान्तरण, विदेश मुद्रा प्रबंधन अधिनियम, 1999 या उसके वैधानिक अधिनियमों या उसके संघोधनों और भारतीय रिजर्व बैंक के नियमों और विनियमों या किसी अन्य के प्राविधानों के लागू कानूनों के अनुसार किया जायेगा। भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी दिशा-निर्देशों का पालन करने के लिए, उसके/या उसके किसी हिस्से पर किसी भी विफलता की स्थिति में, आवंटी को समझ में आता है और वह विदेशी मुद्रा प्रबन्धन अधिनियम, 1999 या अन्य के किसी के तहत कार्यवाही के प्रति उत्तरदायी हो सकता है जो भी कानून समय-समय पर संघोधित होते हैं और लागू होते हैं।

3.2 प्रमोटर उपरोक्त पैरा 3.1 में निर्दिष्ट मामलों के सम्बन्ध में कोई जिम्मेदारी स्वीकार नहीं करता है। आवंटी इस सम्बन्ध में प्रमोटर को पूरी तरह से हानिरहित रखेगा। समझौते पर हस्ताक्षर करने के बाद आवंटी की आवासीय स्थिति में अगर कोई परिवर्तन होता है तो यह आवंटी की एकमात्र जिम्मेदारी होगी कि वह प्रमोटर को लिखित रूप में समान रूप से सूचित करे और आवश्यक औपचारिकताओं का अनुपालन करे। प्रमोटर किसी भी तीसरे पक्ष को किसी भी आवंटियों की ओर से भुगतान/प्रेषण करने के लिए जिम्मेदार नहीं होगा और इस तरह के तीसरे पक्ष को किसी भी तरह से अपार्टमेन्ट के आवेदन/आवंटन में कोई अधिकार नहीं होगा और प्रमोटर केवल आवंटी भुगतान पक्ष को ही जारी करेगा।

4. भुगतान का समायोजन/विनियोग :

प्रमोटर, आवंटी के नाम पर अपार्टमेन्ट के विरुद्ध किसी भी वैद्य बकाया को किसी भी शीर्ष (ओं) के तहत किए गए सभी भुगतानों को समायोजित/विनियोजित करने का अधिकार रखता है। प्रमोटर द्वारा अपने भुगतान को किसी भी तरीके से समायोजित करने में आवंटी कोई आपत्ति/मांग/निर्देश नहीं देने का वचन देता है।

5. समय सार है

प्रमोटर प्रोजेक्ट को पूरा करने के लिए अथारिटी के साथ प्रोजेक्ट के पंजीकरण के समय बताई गई समय सारणी और आवंटी को अपार्टमेन्ट और एसोसिएशन या सक्षम प्राधिकारी को सामान्य क्षेत्रों का कब्जा देने की समय सारणी का पालन करेगा।

इसी प्रकार इस अनुबन्ध के अनुसार जैसे-जैसे प्रमोटर द्वारा इस प्रोजेक्ट का निर्माण पूरा होगा वैसे-वैसे आवंटी को उसके द्वारा देय किस्त और अन्य देय राशि का समय पर भुगतान करना होगा और इस अनुबन्ध के तहत अन्य दायित्वों को पूरा करना।

6. प्रोजेक्ट/अपार्टमेन्ट का निर्माण :

आवंटियों ने अनुमोदित ले-आउट योजना, बिल्डिंग प्लैन योजना, विनिर्देशों (अनुसूची ई), अपार्टमेन्ट की सुख-सुविधाओं और सुविधाओं को देखा है और बिल्डिंग प्लैन योजना, भुगतान योजना और विषिष्टताओं, सुविधाओं को स्वीकार किया है (जो कि इस अनुबंध के साथ संलग्न है)। जैसा कि प्रमोटर ने यहां प्रतिनिधित्व किया है। प्रमोटर उक्त ले-आउट, बिल्डिंग प्लैन योजनाओं और विनिर्देशों और सुविधाओं के अनुसार प्रोजेक्ट का विकास करेगा। इस समझौते में षर्तों के अधीन, प्रमोटर सक्षम अधिकारियों द्वारा अनुमोदित ऐसी योजनाओं का सख्ती से पालन करने का वचन देता है और बरेली विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित उप-कानूनों, एफ.ए.आर. और घनत्व मानदंडों और प्रावधानों का कड़ाई से पालन करेगा और इसके लिए कोई विकल्प नहीं होगा। इस तरह की योजनाओं में, अधिनियम के तहत प्रदान किये गये तरीके के अलावा, और प्रमोटर द्वारा इस शब्द को भंग करने से कोई भी परिवर्तन/संशोधन किया जाता है तो समझौते का एक भौतिक उल्लंघन होगा।

7. अपार्टमेन्ट का कब्जा :

7.1 अपार्टमेन्ट के कब्जे के लिये अनुसूची – प्रमोटर इस बात से सहमत है और समझता है कि अपार्टमेन्ट को आवंटी और कॉमन एरिया को एसोसिएशन या सक्षम प्राधिकारी को अपार्टमेन्ट के कब्जे की पेशकश के समय पर डिलवरी, जैसा भी मामला हो अनुबंध का सार है। प्रमोटर अनुसूची _____ में उल्लिखित तिथि के अनुसार अपार्टमेन्ट की सभी विशेषताओं, सुविधाओं और सुविधाओं के साथ तैयार और पूर्ण रखने का आश्वासन देता है, जब तक कि युद्ध, बाढ़, सूखा, अग्निकांड, भूकम्प या भूकम्प के कारण देरी या विफलता नहीं होती है। रियल एस्टेट परियोजना के नियमित विकास को प्रभावित करने वाली प्रकृति या प्रमोटर के नियंत्रण से परे कारणों के कारण कोई अन्य आपदा (दैवीय आपदा)। अगर दैवीय आपदा के कारण अपार्टमेन्ट के कब्जे की पेशकश में देरी हो रही है, तो आवंटी इस बात से सहमत है कि अपार्टमेन्ट के कब्जे के वितरण के लिए प्रमोटर समय को बढ़ाने का हकदार होगा।

बर्ते कि ऐसी फोर्स मैज्योर स्थितियाँ एक तरह की प्राकृति की नहीं हैं, जो अनुबन्ध को लागू करने के लिए असंभव बनाती हैं। आवंटियों ने सहमति व्यक्त की और पुष्टि भी किया कि यदि प्रमोटर के लिये फोर्स मैज्योर षर्तों के कारण प्रोजेक्ट को लागू करना असंभव हो जाता है, तो यह आवंटन समाप्त हो जाएगा और प्रमोटर को आवंटियों द्वारा प्राप्त पूरी धनराशि को आवंटित को देगा। प्रमोटर इस तरह की समाप्ति से कम से कम तीस दिन पहले इस तरह की समाप्ति सूचना आवंटियों को देगा। आवंटियों द्वारा भुगतान किए गए धन की वापसी के बाद, आवंटियों ने इस बात की सहमति व्यक्त की है कि उसके पास प्रमोटर के खिलाफ कोई अधिकार, दावे आदि नहीं होंगे और इस समझौते के तहत प्रमोटर को उसके सभी दायित्वों और देनदारियों से मुक्त कर दिया समझा जायेगा।

7.2 कब्जा लेने की प्रक्रिया – सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण-पत्र/अधिभोग प्रमाण-पत्र (यदि लागू है) आवेदन करने/प्राप्त करने पर, इस अनुबंध के सन्दर्भ में अपार्टमेन्ट से आवंटियों को कब्जे में लिखने की पेशकश करेगा। आवंटी द्वारा अपार्टमेन्ट का कब्जा पूर्णता प्रमाण पत्र/अधिभोग प्रमाण पत्र (लागू होने के रूप में) जारी करने/लागू करने की तारीख से 3 माह के अन्दर ले लिया जायेगा।

बर्षते, आवंटी के पक्ष में, अनुबंध विलेख/विक्रय विलेख/पट्टा विलेख को पूरा होने/अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने की तारीख से 3 माह के भीतर प्रमोटर द्वारा किया जायेगा। प्रमोटर इस सम्बन्ध में प्रमोटर की ओर से किसी भी प्राविधान, औपचारिकता, दस्तावेज की पूर्ति में विफलता के मामले में आवंटियों को दोषी ठहराने के लिए सहमत है, समझता है और वचन देता है। प्रमोटर द्वारा निर्धारित रख-रखाव शुल्क का भुगतान करने के लिए आवंटी सहमत है।

7.3 आवंटी को कब्जा लेने में विफलता – आवंटी अपने अपार्टमेन्ट का कब्जा पैरा 7.2 के अनुसार प्रमोटर द्वारा प्राप्त लिखित सूचना के आधार पर अपने कब्जे में लेगा। यदि पैरा 7.2 में उपलब्ध कराये गये समय के भीतर अपार्टमेन्ट का कब्जा लेने में विफल रहता है तो ऐसा आवंटी प्रमोटर को होल्डिंग चार्ज /रु. /-प्रति वर्गफीट प्रति माह कार्पेट एरिया पर चौकीदारी चार्ज /रु. /- प्रति वर्गफिट प्रति माह तथा पैरा 7.2 में निर्दिष्ट रख-रखाव शुल्क के अलावा कब्जे की वास्तविक तिथि तक 3 माह से अधिक अवधि के लिए प्रति वर्गफुट रु. /- देगा। यदि प्रमोटर की ओर से पैरा 7.2 के अनुसार कब्जे की तारीख से 3 महीने तक आवंटी अपार्टमेन्ट पर कब्जा लेने में विफल होता है, तो प्रमोटर अपार्टमेन्ट का आवंटन रद्द करने का अधिकार रखता है।

7.4 आवंटी द्वारा कब्जा – आवंटियों को अपार्टमेन्ट के भौतिक कब्जे को सौंपने के बाद, प्रमोटर की यह जिम्मेदारी होगी कि वह कॉमन एरिया सहित जरूरी दस्तावेजों और प्रोजेक्ट को आवंटियों की एसोसिएशन या सक्षम अधिकारी को लागू कानूनों के अनुसार सौंप दे। प्रमोटर को संपूर्ण प्रोजेक्ट के पूर्णता प्रमाण पत्र/अधिभोग प्रमाण पत्र (जैसा लागू हो) प्राप्त करने के तीस दिनों के भीतर आवश्यक दस्तावेज और योजनाएं सौंपनी चाहिए, जिसमें अपार्टमेन्ट का सामान्य क्षेत्र भी शामिल है, आवंटियों और सक्षम प्राधिकारी के साथ, जैसा भी मामला हो सकता है।

7.5 आवंटियों द्वारा रद्द किया जाना – प्रोजेक्ट में आवंटियों को आवंटन को रद्द करने/वापस लेने का अधिकार होगा जैसा कि अधिकार अधिनियम में प्रदान किया गया है।

बर्षते कि आवंटी (आवंटियों), प्रमोटर की किसी भी गलती के बिना अपने अपार्टमेन्ट को रद्द करने/वापस लेने का प्रस्ताव करता है, तो प्रमोटर यहां आवंटन के लिये भुगतान की गई बुकिंग धनराशि के के साथ-साथ "गैर-वापसी योग्य राशि" के लिये भी हकदार है। गैर वापसी योग्य राशि का यहां अर्थ होगा (प) किसी भी अतिदेय भुगतान पर ब्याज, और प्रमोटर द्वारा वैधानिक प्राधिकारियों को भुगतान किये गये कर और स्टाम्प ड्यूटी और पंजीकरण शुल्कों की धनराशि जो कि अनुबंध के पंजीकरण पर किये जाने वाले किसी भी कर का यदि बिक्री के अनुबन्ध को पंजीकृत किया गया है और प्रमोटर पॉलिसी के अनुसार प्रशासनिक शुल्क और (अ) प्रमोटर द्वारा सरकारी अधिकारियों को दिये गये करों, शुल्कों का जो भुगतान किया गया हो।

प्रमोटर द्वारा अपार्टमेन्ट की पुनः आवंटन से प्राप्त की गयी बिक्री आय से आवंटी की पेश धनराशि को वापस कर देगा। यहां यह स्पष्ट किया जाता है कि अपार्टमेन्ट का पुनः आवंटन बी.डी.ए. के लागू मापदण्डों के अनुसार ही होगा।

प्रमोटर अपार्टमेन्ट के पुनः आवंटन की तारीख को पूर्व आवंटियों को सूचित करेगा तथा साथ-साथ आवंटन की तारीख के बारे में यू.पी. रेरा की अधिकारिक वेबसाइट पर भी यह जानकारी प्रदर्शित करेगा।

7.6 क्षतिपूर्ति – जिस भूमि पर प्रोजेक्ट विकसित की जा रही है या विकसित की गई है, उसके दोषपूर्ण स्वामित्व के कारण हुई किसी भी हानि के मामले में प्रमोटर आवंटी को अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से मुआवजा देगा और ब्याज और प्रमोटर मुआवजे के लिए दावा करेगा। यह प्रावधान उस समय लागू किसी भी कानून के तहत प्रदान की गई सीमा से बाधित नहीं होगा।

अलावा देवीय आपदाओं की घटना को छोड़कर या आवंटी द्वारा नियम और शर्तों का पालन न करने के कारण, अगर प्रमोटर प्रोजेक्ट पूरा करने में असफल रहता है या अपार्टमेन्ट के कब्जे की पेशकष करने में असमर्थ होता है।

(प) समझौते की शर्तों के अनुसार, पैरा 7.1 में निर्दिष्ट तिथि तक विधिवत पूरा; या

(पप) अधिनियम के तहत पंजीकरण के निलम्बन या निरस्तीकरण के कारण विकासकर्ता के रूप में अपने व्यवसाय को बंद करने के कारण।

प्रमोटर आवंटी की मांग पर, प्रोजेक्ट से हटने की स्थिति में, प्रमोटर द्वारा आवंटी को उसके भुगतान की कुल धनराशि पर / प्रतिशत साधारण ब्याज की दर के साथ पूरी धनराशि वापस करनी होगी। पर यहां यह स्पष्ट किया जाता है कि आवंटियों को केवल तभी ब्याज मिलेगा जब उसने अपार्टमेन्ट के आवंटन के 30 महीनों के अन्दर की उस अपार्टमेन्ट की पूरी कीमत चूका दी होगी/या जमा कर दी होगी।

बशर्ते कि यदि आवंटियों ने प्रोजेक्ट से हटने का इरादा नहीं किया है, तो प्रमोटर अपार्टमेन्ट पर कब्जे की पेशकष तक कार्पेट एरिया के वर्ग फुट की दर से हर महीने देरी के लिए आवंटन की भरपाई करेगा। उपरोक्त मुआवजे को छोड़कर, प्रमोटर द्वारा किसी भी भाग/खाते पर कुछ भी देय नहीं है, जो भी कब्जे की पेशकष में देरी की ओर से है।

8.0 प्रमोटर के प्रतिनिधि और वारंटी :

प्रमोटर यहां पर निम्नानुसार अपने आवंटियों का प्रतिनिधित्व करता है और विष्वास दिलाता है :-

(1) प्रमोटर के पास प्रोजेक्ट की भूमि से सम्बन्धित पूर्ण, स्पष्ट और विपणन (बेचने के लिये) योग्य शीर्षक है; प्रमोटर को जानकारी है कि प्रोजेक्ट भूमि पर विकास करने और टाउनशिप/ प्रोजेक्ट के लिये परियोजना भूमि की वास्तविक, भौतिक, कानूनी अधिकार है।

(2) प्रमोटर के पास प्रोजेक्ट के विकास को पूरा करने के लिए सक्षम अधिकारियों से वैध अधिकार और अपेक्षित अनुमोदन है;

(3) प्रोजेक्ट की लैंड पर किसी भी प्रकार कोई अतिक्रमण/ऋणभार नहीं है।

(4) प्रोजेक्ट लैंड, परियोजना या अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में कानून या प्राधिकरण के किसी भी न्यायालय के समक्ष कोई मुकदमें लम्बित नहीं हैं;

(5) प्रोजेक्ट, प्रोजेक्ट लैंड और अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में सक्षम अधिकारियों द्वारा जारी किये गये सभी अनुमोदन, लाइसेंस और परमिट वैध और उपसमुदाय हैं और कानून की उचित प्रक्रिया का पालन करके प्राप्त किये गये हैं। इसके अलावा, प्रमोटर हर समय, प्रोजेक्ट, प्रोजेक्ट लैंड, भवन और अपार्टमेन्ट और सामान्य क्षेत्रों के सम्बन्ध में लागू कानूनों के अनुपालन में सम्बन्धित रहता है।

(6) प्रमोटर को इस अनुबंध में प्रवेश करने का अधिकार है, और उसने ऐसा कोई कार्य या चीज़ करने के लिए प्रतिबद्ध या छोड़ा नहीं है, जिससे यहाँ बनाए गए आवंटी के अधिकार, शीर्षक और हित पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ सकता है।

(7) प्रमोटर ने किसी भी व्यक्ति या पार्टी के साथ प्रोजेक्ट लैंड, प्रोजेक्ट और अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में बिक्री और/अथवा विकास अनुबंध किसी अन्य समझौते/व्यवस्था के लिये किसी भी ऐसे अनुबंध में प्रवेश नहीं किया है जो किसी आवंटी के अधिकारों को प्रभावित करेगा।

(8) प्रमोटर इस बात की पुष्टि करता है कि इस अनुबंध में जिस तरीके से अपार्टमेन्ट आवंटित किया गया है, उसमें प्रमोटर को अपार्टमेन्ट बँचने से लेकर किसी भी तरीके से प्रतिबंधित नहीं किया गया है।

(9) विक्रय विलेख/पट्टा विलेख के निष्पादन के समय, प्रमोटर विधिवत, खाली, शांतिपूर्ण, शारीरिक रूप से भौतिक कब्जों को आवंटियों को सौंप देगा। आम क्षेत्रों को इस अनुबंध की शर्तों के अनुसार एसोसिएशन को सौंप दिया जायेगा।

(10) प्रोजेक्ट किसी भी एच.यू.एफ. (हिन्दू संयुक्त परिवार) का विषय नहीं है और न ही इसके किसी भी हिस्से पर किसी भी नाबालिग का स्वामित्व नहीं है और/अथवा किसी भी नाबालिग के पास परियोजना पर कोई अधिकार, शीर्षक पर कोई दावा नहीं है।

(11) प्रमोटर ने विधिवत सभी सरकारी बकाया, दरों, षुल्कों और करों, अन्य लेवी, अधिरोपण, प्रीमियम, हर्जाना और/अथवा अन्य दण्डों का भुगतान और निर्वहन जारी रखेगा, जो भी हो, सम्मान के साथ देय होगा तथा पूर्णता प्रमाण-पत्र/अधिभोग प्रमाण पत्र (लागू होने के बाद) तक उनके सक्षम अधिकारियों को परियोजना जारी की गयी है और अपार्टमेन्ट के कब्जे (इस अनुबंध के अनुसार सभी विषिष्टताओं, सुविधाओं और सुविधाओं से सुसज्जित) को आवंटियों को सौंप दिया गया है।

(12) सरकार या किसी अन्य स्थानीय निकाय या प्राधिकरण या किसी विधायी अधिनियम, सरकारी अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना (प्रोजेक्ट लैंड के अधिग्रहण या आवश्यकता के लिए किसी भी नोटिस सहित) से कोई नोटिस प्रोजेक्ट लैंड या प्रोजेक्ट के प्रमोटर के सम्बन्ध में प्रमोटर द्वारा प्राप्त नहीं किया गया है।

9. सिद्धान्तों और सन्दर्भों के सिद्धांत :

9.1 फोर्स मेज्योर उपनियमों के अधीन, प्रमोटर को निम्नलिखित घटनाओं में दोषी माना जा सकता है :-

(प) प्रमोटर पैरा 7.1 में निर्दिष्ट समयावधि के भीतर आवंटी को अपार्टमेन्ट के कब्जे में जाने के लिये तैयार करने के लिये कब्जे की पेशकश करने में विफल रहता है या प्रोजेक्ट के पंजीकरण के समय बताये गये निर्धारित समय के भीतर प्रोजेक्ट को पूरा करने में विफल रहता है। एथारिटी, इस पैरा के प्रयोजन के लिए, कब्जे में ले जाने के लिये तैयार का मतलब यह होगा कि अपार्टमेन्ट रहने योग्य स्थिति में होगा जो सभी विषिष्टताओं, सुविधाओं और सुविधाओं के प्राविधान सहित सभी मामले में पूर्ण है, जैसा कि पक्षों के बीच सहमति है और जिसके लिए प्रमाण पत्र/अधिभोग प्रमाण पत्र और पूर्णता प्रमाण पत्र, जैसा भी मामला हो, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया है।

(पप) अधिनियम या नियमों या नियमों के प्राविधानों के तहत निलंबन के प्रमोटर के रूप में प्रमोटर के व्यवसाय को रोकना या उसके पंजीकरण को रद्द करना।

9.2 उपरोक्त 9.1 में सूचीबद्ध शर्तों के तहत प्रमोटर द्वारा डिफाल्ट के मामले में, एक गैर-डिफाल्टिंग आवंटी निम्नलिखित के हकदार हैं :-

(प) प्रमोटर द्वारा मांग के अनुसार भुगतान को यदि आवंटी द्वारा भुगतान बंद किया जाता है तो प्रमोटर निर्माण को पूरा करके स्थिति को ठीक करेगा जिसके लिए भुगतान की मांग की जाती है और केवल आवंटन के बाद ही अगला भुगतान लागू कर निर्माण के लिये आवश्यक होगा।

बर्षते कि जहां कोई आवंटी प्रोजेक्ट से हटने या उस अनुबंध को समाप्त करने का इरादा नहीं रखता है, तो उसका भुगतान / रू. प्रति वर्ग फुट की दर से प्रवर्तक द्वारा अपार्टमेन्ट के कारपेट एरिया के आगे विस्तारित समय (यदि कोई हो) की समाप्ति से जैसा कि अपार्टमेन्ट के कब्जे के लिखित प्रस्ताव की तारीख तक का हो सकता है, से किया जाएगा।

हलाकि, यदि प्रोजेक्ट से हटने की इच्छा है, तो वह/तो वे/कर्ता को साधारण ब्याज / 4: रू. के साथ साथ प्रमोटर को पूरी राशि का भुगतान करने के लिए हकदार होंगे। यहां यह स्पष्ट किया जाता है कि आवंटियों को इस तरह का ब्याज प्राप्त करने का केवल तभी अधिकार होगा जब वह अपार्टमेन्ट के आवंटन के 30 महीने के भीतर अपार्टमेन्ट की पूरी कीमत चुका हो।

अथवा

प्रमोटर द्वारा डिफाल्ट के मामले में शर्त 9.1 (पप) के तहत उपरोक्त दर्शित स्थिति में :

आवंटी के पास उस अनुबंध को समाप्त करने का विकल्प होगा, जिस स्थिति में प्रमोटर अपार्टमेन्ट की खरीद के लिये भुगतान किए गए संपूर्ण धन को वापस करने के लिए उत्तरदायी होगा।

9.3(प) यदि आवंटी, प्रमोटर द्वारा नोटिस जारी किए जाने के बावजूद अनुसूची _____ में संलग्न भुगतान योजना का भुगतान करने में विफल रहता है, तो आवंटी अवैतनिक राशि पर प्रमोटर को _____ प्रतिषत प्रति वर्ष की दर से ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

(पप) आवंटी इस समझौते के नियमों या शर्तों का कोई भी डिफाल्ट या उल्लंघन करते हैं।

इस सम्बन्ध में प्रमोटर के नोटिस के बाद 60 दिनों से अधिक की अवधि के लिए निरन्तर ऊपर दी गई शर्त के तहत आवंटी द्वारा डिफाल्ट के मामले में, प्रमोटर आवंटियों के पक्ष में अपार्टमेन्ट के आवंटन को रद्द कर सकता है और उसके द्वारा भुगतान किये गये धन को बुकिंग की राशि और गैर वापसी योग्य राशि की कटौती के बाद वापस कर सकता है। इस लाभ को प्राप्त करने के लिये प्रमोटर को डिफाल्टर के रूप में नहीं होना चाहिए। बर्षते कि प्रमोटर इस तरह की समाप्ति से कम से कम 30 दिन पहले नोटिस के द्वारा सभी आवंटियों को सूचित करेगा। आवंटियों द्वारा भुगतान की गयी धनराशि का आवंटन प्रमोटर द्वारा लागू करों या कटौती के अधीन जो भी लागू हैं के तहत वापस कर दिया जायेगा।

अपार्टमेंट के पुनः आवंटन की स्थिति में इस तरह के रिफंड पर अनुबंध से उत्पन्न प्रमोटर का कोई भी उत्तरदायित्व पूरी तरह से समाप्त हो जायेगा।

10. अपार्टमेंट का स्थानान्तरण/अभिसरण :

(प) बी.डी.ए. के इस अनुबंध और मानदंडों के अधीन और आवंटी द्वारा पट्टा विलेख सहित किसी भी समय, यदि कोई हो, तो आवंटी स्थानान्तरण या स्थानापन्न या नामांकित, ब्याज, कर, लेवी आदि सहित सभी बकाया राशि को मंजूरी देने के अधीन है। प्रमोटर इस तरह की शर्तों पर इस तरह के हस्तान्तरण/प्रतिस्थापन/नामांकन की अनुमति दे सकता है क्योंकि यह उपयुक्त और उचित हो सकता है और इस सम्बन्ध में लागू कानूनों, अधिसूचनाओं /सरकारी निर्देशों तथा बी.डी.ए. द्वारा जारी दिशा-निर्देशों, यदि कोई हैं के अनुसार सही है। स्थानान्तरण/प्रतिस्थापन/नामांकन के लिए आवश्यक सम्बन्धित दस्तावेज उपलब्ध कराने पर और प्रमोटर द्वारा उनको उपयुक्त समझे जाने पर, तथा इस पर लागू प्रशासनिक शुल्क (अतिरिक्त शुल्क) को आवंटियों द्वारा भुगतान करने पर ऐसे हस्तान्तरण/प्रतिस्थापन/नामांकन की अनुमति दी जायेगी। यहां यह स्पष्ट किया जाता है कि (प) स्टाम्प ड्यूटी और पंजीकरण शुल्क जैसे कि ट्रांसफर प्रतिस्थापन/नामांकन और (पप) ट्रांसफर शुल्क पर लागू होता है, तो आवंटी द्वारा बी.डी.ए./एसोसिएशन द्वारा इस तरह के ट्रांसफर/प्रतिस्थापन / नामांकन पर कोई शुल्क लगाया जाता है उसका तो भुगतान आवंटी करेगा।

(पप) इस अनुबंध के निष्पादन के बाद किसी भी समय अपार्टमेंट का आवंटन प्रमोटर की प्रचलित नीति के अनुसार आवंटी को देय राशि प्रशासनिक शुल्क रु./- (रूपया पच्चीस हजार मात्र) (कर अतिरिक्त) का भुगतान करना होगा। यदि ऐसा नामांकन/स्थानान्तरण पति या पत्नी या बच्चे, माता-पिता या भाई या दोनों की बहन के पक्ष में हो तो प्रमोटर को ऐसे ट्रांसफर के अनुमोदन को प्रभावित करने के लिये इस तरह के दस्तावेजों के निष्पादन/पंजीकरण की लागत के लिए स्वयं आवंटी और आवंटी ही पूरी तरह से जिम्मेदार होंगे। हलांकि इस तरह के हस्तान्तरण के लिये दोनों संयुक्त आवंटी से अनुमति अनिवार्य है।

(पपप) प्रमोटर, आवंटी से अनुसूची _____ के अनुसार अपार्टमेंट की कुल कीमत प्राप्त होने पर, एक विक्रय विलेख/पट्टा विलेख निष्पादित करेगा तथा पूर्णता प्रमाणपत्र/अधिभोग प्रमाणपत्र (जैसा भी हो) के जारी होने के तारीख से 3 महीने के भीतर सामान्य क्षेत्रों में अनुपातिक अविभाज्य हिस्सेदारी के साथ अपार्टमेंट का अधिकार आवंटी को सौंप देगा।

हलांकि, यदि आवंटी नोटिस में उल्लिखित अवधि के भीतर स्टाम्प शुल्क और/या पंजीकरण शुल्क करने में विफल रहता है, तो आवंटी प्रमोटर को स्टाम्प ड्यूटी के भुगतान करने तक उसके या उसके पक्ष में संप्रेशण / लीज डीड के पंजीकरण को रोक देने का अधिकार देता है और प्रमोटर को पंजीकरण शुल्क आवंटन द्वारा किया जाता है।

(पअ) आवंटी को यह जानकारी है कि उन्हें इस अनुबंध समझौते की तारीख से 5 साल बीतने के बाद तक अपार्टमेंट को हस्तान्तरित करने या बिक्री करने की अनुमति दी जायेगी, जो कि कुल कीमत और अपार्टमेंट के अन्य शुल्कों के भुगतान पर, जो भी बाद में हो। समाप्त अवधि के समाप्त होने के बाद,

बी.डी.ए. के लागू शुल्क के भुगतान पर आवंटियों को अपार्टमेन्ट के फ्रीहोल्ड अधिकार मिल सकते हैं। ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. अपार्टमेन्ट के आवंटन/उपयोग/हस्तान्तरण के सम्बन्ध में आवंटी हमेशा बी.डी. ए. और अन्य सम्बन्धित प्राधिकारी की नीति/दिशा-निर्देशों का समय-समय पर पालन करेगा।

11. भवन निर्माण/कार्य/परियोजना का रख-रखाव :

आवंटी आम क्षेत्रों के प्रबन्धन और रख-रखाव के उद्देश्य से प्रोजेक्ट के आवंटियों को शामिल करने और एसोसिएशन बनाने के लिये सहमत है और सदस्यता आवेदन पत्र और उसके अन्य दस्तावेजों पर हस्ताक्षर करने के लिए तैयार है और आवश्यक सदस्यता शुल्क, कानूनी शुल्क का भुगतान करने को तैयार है। ऐसे एसोसिएशन के गठन और पंजीकरण के सम्बन्ध में आवंटियों द्वारा कोई आपत्ति नहीं की जायेगी। उपरोक्त के अनुपालन में अपार्टमेन्ट मालिकों की किसी भी देरी के कारण प्रमोटर एसोसिएशन के गठन में देरी के लिये किसी भी दावे या दंड के लिये उत्तरदायी नहीं होगा।

जैसे ही टाउनशिप की ड्रंक सेवाओं को आपस में जुड़ी है, आवंटियों को टाउनशिप के अन्य आवंटियों ("एपेक्स एसोसिएशन") के साथ जुड़ने, टाउनशिप और सुविधाओं के प्रबन्धन और प्रबन्धन के भुगतान के लिये टाउनशिप ("एपेक्स एसोसिएशन") से जुड़ने के लिये सहमती देता है। टाउनशिप के सामान्य क्षेत्रों और विशेष सुविधाओं को बनाये रखने के लिये तथा रख-रखाव के लिये एपेक्स एसोसिएशन को कुछ सामान्य क्षेत्र शुल्क भी आवंटी देगा।

यह आगे स्पष्ट किया गया है कि प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों के रख-रखाव, प्रबन्धन और संचालन को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने/आवेदन करने की तिथि के एक वर्ष से एसोसिएशन को सौंप दिया जायेगा या परियोजना में 75: अपार्टमेन्ट के भौतिक कब्जे को सौंप दिया जायेगा, जो भी पहले हो। हलांकि, यदि प्रोजेक्ट के प्रमाणपत्र /भाग व्यवसाय प्रमाणपत्र/ पूर्णता प्रमाणपत्र /भाग पूरा होने के प्रमाणपत्र के एक वर्ष के भीतर एसोसिएशन का यदि गठन नहीं किया जाता है, प्रमोटर प्रोजेक्ट को समाप्त अवधि से परे बनाये रखने के लिये बाध्य नहीं है।

यदि एसोसिएशन प्रोजेक्ट के सामान्य क्षेत्रों के रख-रखाव, प्रबन्धन और संचालन को नहीं लेता है, तो प्रमोटर के पास ब्याज मुक्त रखरखाव सुरक्षा विभाग (आई.एफ.एम.एस.) और/रख-रखाव शुल्क के तहत शुल्क आवंटी को वापस करने का विकल्प होगा। हलांकि, अगर प्रमोटर सुविधाकर्ता की भूमिका निभाता है, तो वह अगले 1 वर्ष के लिये रख-रखाव के उद्देश्य से की राशि से इकट्ठा एडिशनल 10 प्रतिशत करने का हकदार होगा।

अनुसूची में इस तरह के रख-रखाव की अस्थायी लागत का उल्लेख किया गया है। प्रमोटर समय-समय पर सामान्य क्षेत्रों के रख-रखाव शुल्क को संशोधित करने और प्रोजेक्ट के सभी आवंटियों द्वारा दिये गये ब्याज मुक्त रख-रखाव सुरक्षा विभाग (आई.एफ.एम.एस.) के कोश से सामान्य क्षेत्रों के रख-रखाव शुल्क के भुगतान में किसी भी चूक को समायोजित करने का हकदार होगा। आई.एफ.एम. एस. कोश, संचयी चूक का हिसाब, एसोसिएशन को हस्तान्तरित किया जायेगा।

12. दोष का दायित्व :

इस बात पर सहमति है कि इस अनुबंध के अनुसार यदि प्रमोटर कोई संरचनात्मक दोष या कारीगरी, गुणवत्ता या सेवा के प्रावधान में कोई अन्य दोष या इस तरह के विकास से संबंधित प्रमोटर के किसी भी अन्य दायित्वों को आवंटी द्वारा प्रोजेक्ट के पूरा होने/अधिभोग प्रमाण पत्र की तारीख (जो भी पहले हो) से 5 वर्षों के भीतर प्रमोटर के ध्यान में लाया जाता है, तब प्रमोटर का यह कर्तव्य होगा कि वह तीस दिनों के भीतर बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के ऐसे दोष को ठीक करे, और प्रमोटर द्वारा इसे ठीक करने में विफलता की स्थिति में पीड़ित आवंटी अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से उचित मुआवजा प्राप्त करने का हकदार होगा।

बर्षते प्रमोटर, आवंटी की लापरवाही या मूल विनिर्देशों/डिजाइन में संरचनात्मक या वास्तुषिल्प परिवर्तन करने या अनुचित आंतरिक रखरखाव के माध्यम से आवंटियों द्वारा किए गए ऐसे किसी भी संरचनात्मक/वास्तुषिल्प परिवर्तन/दोष के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।

13. मरम्मत के लिये अपार्टमेन्ट में प्रवेश करने का अधिकार :

प्रमोटर/अनुरक्षण एजेन्सी/आवंटियों की एसोसिएशन के पास आवश्यक रख-रखाव सेवाएं प्रदान करने के लिये सभी सामान्य क्षेत्रों, पार्किंग स्थलों की अप्रतिबन्धित पहुंच के अधिकार होंगे और आवंटी, आवंटियों की एसोसिएशन या रख-रखाव एजेन्सी को प्रवेश करने की अनुमति देने के लिये सहमत है। प्रमोटर/रखरखाव एजेन्सी/आवंटियों के संघ के पास आवश्यक रखरखाव सेवाएं प्रदान करने के लिए सभी सामान्य क्षेत्रों, पार्किंग स्थानों तक अप्रतिबन्धित पहुंच का अधिकार होगा। आवंटी किसी भी दोष की ठीक करने की दृष्टि से प्रमोटर/आवंटियों के संघ/रखरखाव एजेन्सी को सूचना के बाद और सामान्य कामकाजी घंटों के दौरान अपार्टमेन्ट में प्रवेश करने की अनुमति देने के लिए सहमत है, जब तक की परिस्थियाँ अन्यथा न हों।

14. प्रयोग :

सेवा क्षेत्रों का उपयोग : प्रोजेक्ट के भीतर स्थित सेवा क्षेत्र, यदि कोई हो, जैसे कि पार्किंग स्थान और सेवाओं जैसे उद्देश्यों के लिये निर्धारित किया जाएगा, लेकिन भूमिगत पानी की टंकी, पम्प रूम, रख-रखाव और सेवाओं के कमरे, अग्निषमन पम्प और उपकरण (उपकरणों) आदि जो कि स्वीकृत योजनाओं के अनुसार हैं तक सीमित नहीं हैं। आवंटी को सेवा क्षेत्रों और बेसमेन्ट का उपयोग करने की अनुमति नहीं दी जाएगी, जो भी पार्किंग के रूप में चिन्हित किये गये हैं और उक्त सेवा क्षेत्रों के अनुरक्षण सेवाओं के प्रतिपादन के लिये आवंटियों द्वारा गठित आवंटियों/एसोसिएशन के लिये आरक्षित किया जायेगा।

15. अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में सामान्य अनुपालन :

15.1 ऊपर दिये गये पैरा 12 के अधीन, आवंटी, कब्जा लेने के बाद, अच्छी तरह से और सही हालत में अपनी लागत पर अपार्टमेन्ट को बनाये रखने के लिये पूरी तरह से जिम्मेदार होगा, और इमारत में या उसके लिए कुछ भी करने या बदलाव नहीं करेगा। आवंटी, कब्जा लेने के बाद, अपनी लागत पर अपार्टमेंट को अच्छी स्थिति में बनाए रखने के लिए पूरी तरह से जिम्मेदार होगा और उस भवन/इमारत में कुछ भी नहीं करेगा जिसमें अपार्टमेंट स्थित है। आवंटी लिफ्टों, सामान्य मार्गों, गलियारों, संचलन क्षेत्रों, प्रांगण या परिसर में कोई परिवर्तन या परिवर्धन नहीं करेगा, जो भवन के किसी भी कानून या किसी भी प्राधिकरण के नियमों का उल्लंघन कर सकता है जहां अपार्टमेंट स्थित है।

आवंटी अपार्टमेंट की दीवारों और विभाजनों, सीवरों, नालियों, पाइपों और उनके सहायक उपकरणों या उनसे संबंधित चीजों को अच्छी और किरायदारी योग्य स्थिति में रखेगा और उन्हें फिट और उचित स्थिति में बनाए रखेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि इमारत का समर्थन, आश्रय आदि खराब न हो और किसी को क्षतिग्रस्त या खतरे में न डाले।

15.2 आवंटी आगे कहता है और आष्यासन/गारंटी देता है कि वह टाउनशिप के सामान्य क्षेत्रों या अपार्टमेंट/भवन या प्रोजेक्ट के किसी बाहरी हिस्से में कहीं भी किसी भी साइन बोर्ड/ नेम प्लेट, नियॉन लाईट, प्रचार सामग्री या विज्ञापन सामग्री आदि को नहीं लगायेंगे। साथ ही आवंटी अपार्टमेंट की बाहरी दीवारों या खिड़कियों के बाहरी हिस्से की पेंटिंग की रंग योजना को भी नहीं बदलेगा या बाहरी दीवारों या डिजाइन में कोई बदलाव नहीं करेगा। इसके अलावा, आवंटी अपार्टमेंट में किसी भी खतरनाक या दहनशील सामान को संग्रहीत नहीं करेगा या किसी भी भारी सामग्री को आम मार्ग, इमारत या सीढ़ी में नहीं रखेगा। अपार्टमेंट की बाहरी और लोड बेअरिंग वाली दीवार सहित कोई भी आवंटी कोई दीवार नहीं हटायेगा।

15.3 प्रोजेक्ट में प्रमोटर द्वारा स्थापित विद्युत प्रणालियों के अनुरूप आवंटियों को अपने विद्युत भार की योजना और वितरण करना होगा। आवंटी किसी भी नुकसान या किसी भी उपरोक्त स्थिति के उल्लंघन से उत्पन्न होने वाले नुकसान के लिये जिम्मेदार होगा।

15.4 आवंटी यह समझता है और सहमत है कि बिजली वितरण कम्पनी से अपार्टमेंट के लिये व्यक्तिगत कनेक्शन को सीधे अनुमोदित योजना के अनुसार वह लेगा और बिजली मीटर के लागत सहित ऐसे बिजली कनेक्शन लेने की लागत आवंटी द्वारा वहन की जायेगी।

15.5 टाउनशिप को हमेशा "एल्लिको सिटी" के रूप में जाना जायेगा और प्रोजेक्ट परियोजना को हमेशा "एल्लिको सक्षम/सुकृति" स्थित एल्लिको सिटी के रूप में जाना जायेगा। ये नाम किसी के द्वारा नहीं बदले जायेंगे, जिसमें आवंटी या पट्टाधारी/अधिवासी/ट्रांसफरी/एसाइनी/आवंटियों की एसोसिएशन इत्यादि शामिल हैं।

15.6 आवंटी प्रमोटर का प्रतिनिधित्व करता है और यह पुष्टि करता है कि वह बी.डी.ए. क ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. के आवंटन के लिये लागू पात्रता के मापदण्डों को पूरा करता है।

16. पक्षों द्वारा कानून का अनुपालन, अधिसूचनाएँ आदि :

अपार्टमेंट के आवंटन के लिये दोनों पक्ष इस समझौते में प्रवेश कर रहे हैं और दोनों पक्षों को प्रोजेक्ट/टाउनशिप पर लागू होने वाले सभी कानूनों, नियमों, विनियमों व अधिसूचनाओं की पूरी जानकारी है।

17. अतिरिक्त निर्माण :

प्रमोटर ने यह दावा किया कि अधिनियम में दिए गए कानूनों, नियमों को छोड़कर निर्माण योजना, ले-आउट योजना, अनुमोदन योजना और विषिष्टताओं की सुविधाओं और सुविधाओं को सक्षम प्राधिकारी (प्राधिकारियों) द्वारा अनुमोदित किये जाने के बाद प्रोजेक्ट में कहीं भी अतिरिक्त संरचनाएं बनाने का कोई अधिकार नहीं है।

18. प्रमोटर अपार्टमेंट पर कोई बन्धक या चार्ज नहीं बनाएगा :

प्रमोटर इस अनुबंध को निष्पादित करने के बाद, अपार्टमेंट पर कोई बन्धक नहीं बनाएगा या कोई चार्ज नहीं बनाएगा और अगर इस तरह के बंधक या चार्ज बनाये जाते हैं, तो किसी भी अन्य कानून में निहित कुछ भी होने के बावजूद, इस तरह के बंधक या चार्ज आवंटी के अधिकार जिसने अपार्टमेंट को लेने या लेने के लिए सहमति दी है, को प्रभावित नहीं करेगा। प्रमोटर निर्माण के लिये वित्त जुटा सकता है अथवा प्रोजेक्ट में अनावटित अपार्टमेंट को गिरवी रखकर पेश राशि प्राप्त कर सकता है।

19. उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, संवर्धन और रख-रखाव समिति) अधिनियम, 2010 :

प्रमोटर ने आवंटियों को आष्वस्त किया है कि प्रोजेक्ट पूरी तरह यू. पी. अपार्टमेंट (निर्माण, संवर्धन और रख-रखाव) अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार है। प्रमोटर ने उत्तर प्रदेश में लागू कानूनों/नियमों का अनुपालन दिखाया है।

20. बाध्यकारी प्रभाव :

प्रमोटर द्वारा इस अनुबंध को आवंटी को अग्रेशित करने से, प्रमोटर या आवंटी की ओर से कोई बाध्यकारी दायित्व नहीं बनता है, जब तक कि आवंटी सभी अनुसूचियों के साथ इस अनुबंध पर हस्ताक्षर नहीं करता है और निर्धारित भुगतान के साथ इसे वितरित नहीं करता है।

21. समस्त अनुबंध :

अपार्टमेंट के संबंध में, प्रस्तुत पट्टे का अनुबंध अपने षेड्यूल के साथ पार्टियों के बीच विशय वस्तु के संबंध में संपूर्ण अनुबंध बनाता है और पार्टियों के बीच किसी भी अन्य अनुबंध, आवंटन पत्र, पत्राचार, व्यवस्था चाहे लिखित या मौखिक, जैसा भी मामला हो, का स्थान लेता है।

22. संषोधन का अधिकार :

इस अनुबंध को केवल पक्षों की लिखित सहमति के माध्यम से संषोधित किया जा सकता है।

23. आवंटियों अथवा बाद के आवंटियों पर लागू इस अनुबंध के प्राविधान :

स्थानांतरण के मामले में यह स्पष्ट रूप से समझा जाता है और पार्टियों द्वारा और उनके बीच सहमति व्यक्त की गई है कि इसमें शामिल सभी प्रावधान और अपार्टमेंट और प्रोजेक्ट/टाउनशिप के संबंध में यहाँ उत्पन्न होने वाले दायित्व अपार्टमेंट के किसी भी बाद के आवंटियों पर समान रूप से लागू होंगे। उक्त दायित्व सभी इरादों और उद्देश्यों के लिए अपार्टमेंट के साथ चलेंगे।

24. अधित्याग के लिये बाध्यता का महत्व नहीं है :

24.1 प्रमोटर इस अनुबंध में निर्धारित अपने अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, अपने एकमात्र विकल्प और विवेक पर भुगतान योजना (अनुसूची____) के अनुसार भुगतान न करने में आवंटी द्वारा उल्लंघन को माफ कर सकता है, जिसमें विलंबित भुगतान माफ करना भी शामिल है। आवंटी द्वारा सहमति से यह स्पष्ट किया गया है कि एक आवंटी के मामले में प्रमोटर द्वारा विवेक का प्रयोग अन्य आवंटियों के मामले में इस तरह का प्रयोग करने के लिए मिसाल या प्रमोटर पर बाध्यकारी नहीं माना जाएगा।

24.2 किसी भी समय या किसी भी अवधि के लिए प्राविधानों को लागू करने में पार्टियों की विफलता को किसी भी प्राविधान की छूट या उसके बाद प्रत्येक प्राविधान को लागू करने के अधिकार की छूट नहीं होगी।

25. गंभीरता :

यदि इस अनुबंध के किसी प्राविधान के अधिनियम या अन्य लागू कानूनों के तहत अधिनियम या नियमों और विनियमों के तहत शून्य या अप्राप्य होने के लिये निर्धारित किया जायेगा, तो अनुबंध के ऐसे प्राविधानों को संशोधित या हटा दिया जायेगा जहां तक यथोचित रूप से साथ में हटाया गया है। इस समझौते के उद्देश्य और अधिनियम या नियमों के तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार या लागू कानूनों के अनुसार आवश्यक सीमा तक और इस अनुबंध के पेश प्राविधान वैध और लागू रहेंगे, जैसा कि क्रियान्वयन के समय यह अनुबंध लागू होता है।

26. अनुबंध में पेश किए प्रस्ताव को साझा करने का अधिकार :

इस अनुबंध में जहां यह निर्धारित किया गया है कि प्रोजेक्ट/टाउनशिप में अन्य आवंटी या आवंटियों को आमतौर पर कोई भी भुगतान करना है, उसमें वही अनुपात होगा जो कि प्रोजेक्ट/टाउनशिप के जो अपार्टमेंट के आच्छादित क्षेत्र के सभी आच्छादित क्षेत्रों के लिए होता है।

27. अन्य आप्वासन :

दोनों पक्ष इस बात से सहमत हैं कि वे इस तरह के अन्य अनुबंध को निष्पादित, स्वीकार और वितरित करेंगे और विशेष रूप से यहां दिये गये अनुबंध और कार्यों के अतिरिक्त ऐसी अन्य कार्रवाइयाँ करेंगे, जो बिक्री के लिए इस अनुबंध के प्राविधानों को प्रभावी करने के लिए उचित रूप से आवश्यक हो सकती है।

28. निष्पादन का स्थान :

इस अनुबंध का निष्पादन प्रमोटर द्वारा उसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता और आवंटियों के माध्यम से निष्पादित होने पर ही पूरा हो जायेगा, जब अनुबंध को विधिवत रूप से आवंटीकर्ता और प्रमोटर द्वारा निष्पादित किया जाता है या एक साथ उक्त अनुबंध के निष्पादन के साथ बरेली सब रजिस्ट्रार के कार्यालय में पंजीकृत किया जायेगा। इसलिए इस अनुबंध को बरेली में निष्पादित किया जाना माना जाएगा।

29. सूचनाएँ :

इस अनुबंध के अनुसार आवंटी और प्रमोटर को दिये जाने वाले सभी नोटिस, नीचे निर्दिष्ट उनके संबंधित पते पर पंजीकृत डाक द्वारा भेजा जाएगा।

आवंटी का नाम :

आवंटी का पता :

आवंटी का नं. :

प्रमोटर का नाम :

प्रमोटर का पता :

प्रमोटर का नं. :

यह आवंटी और प्रमोटर का कर्तव्य होगा कि वे इस अनुबंध के निष्पादन के बाद पते में किसी भी बदलाव के बारे में एक-दूसरे को पंजीकृत डाक से सूचित करें, ऐसा न करने पर उपरोक्त पते पर पोस्ट किए गए सभी संचार और पत्र को प्रमोटर या आवंटी द्वारा प्राप्त माना जाएगा।

30. संयुक्त आवंटी :

संयुक्त आवंटियों के मामले में, सभी संचार प्रमोटर द्वारा उस आवंटी को भेजा जाएगा जिसका नाम पहले आता है और उसके द्वारा दिये गये पते पर भेजा जाएगा, जिसे सभी इरादों और उद्देश्यों से सभी आवंटियों के लिए उचित रूप से पूरा माना जाएगा।

31. जमा पूंजी :

आवंटन के सम्बन्ध में आवंटी द्वारा हस्ताक्षरित कोई भी आवेदन पत्र, आवंटन पत्र, अनुबंध या कोई अन्य दस्तावेज, जैसा भी मामला हो, ऐसे अपार्टमेंट के बिक्री के लिये इस अनुबंध के निष्पादन और पंजीकरण से पहले नहीं होगा। भवन, जैसा भी मामला हो, बिक्री के लिये अनुबंध के तहत या अधिनियम या नियमों या नियमों के तहत आवंटन के अधिकारों और हितों को सीमित करने के लिये बाध्य नहीं किया जायेगा।

32. षासकीय कानून :

इस अनुबंध के तहत या उससे उत्पन्न होने वाली पार्टियों के अधिकारों और दायित्वों को अधिनियम और नियमों और विनियमों के अनुसार लागू किया गया है और लागू किया जायेगा, जिसमें भारत के अन्य लागू कानूनों को शामिल किया गया है।

33. विवाद का समाधान :

इस अनुबंध के नियमों और शर्तों के सम्बन्ध में या उन पर या उससे जुड़े सभी विवादों या शर्तों के सम्बन्ध में और उन अधिकारों और अधिकारों की व्याख्या और वैधता सहित, जो आपसी चर्चा द्वारा, उचित रूप से सुलझाये जायेंगे। अधिनियम के तहत नियुक्त प्राधिकरण या सहायक अधिकारी के माध्यम से, जैसा भी मामला हो सकता है, उसको निपटाया जाना चाहिए।

इन पक्षों में से जिसके नाम पर अपने सम्बन्धित को निर्धारित किया है और गवाही देने की उपस्थिति में दिनांकपर इस अनुबंध पर हस्ताक्षर किये हैं, इस तरह के पहले दिन में लिखित रूप से हस्ताक्षर किए हैं।

नामित व्यक्ति द्वारा नामांकित और अधिकृत हस्ताक्षरित :

आवंटी (संयुक्त खरीदारो सहित)

(1) हस्ताक्षर

नाम

पता

.....

नामित व्यक्ति द्वारा नामांकित और अधिकृत हस्ताक्षरित :

आवंटी (संयुक्त खरीदारो सहित)

(2) हस्ताक्षर

नाम

पता

.....

गवाहान :

(1) आवंटियों की ओर से

हस्ताक्षर

नाम

पता

.....

(2) प्रमोटर की ओर से

हस्ताक्षर

नाम

पता

.....

कस्टमर केयर..... एकाउन्ट