

विक्रय प्रपत्र (बैनामा पत्र) के बारे में संक्षिप्त जानकारीयां

- | | | |
|-----------------------|---|--|
| 1. जमीन की किस्म | : | आवासीय समेकित नगर-क्षेत्र
आवासीय भूखण्ड योजना |
| 2. मौहल्ला / ग्राम | : | स्टेलर वाटिका, ग्राम डूहरी परगना डासना
तहसील धौलाना जिला हापुड, (उ.प्र.) |
| 3. प्रोपर्टी का विवरण | : | प्लॉट न. —

आवासीय भूखण्ड योजना
स्टेलर वाटिका, ग्राम डूहरी परगना डासना
तहसील धौलाना जिला हापुड, (उ.प्र.) में स्थित |

स्टेलर वाटिका, ग्राम डूहरी परगना डासना तहसील धौलाना जिला हापुड, (उ.प्र.),
(इसके बाद से जिसे उक्त प्लॉट या भूखण्ड के नाम से पुकारा जाएगा)

- | | | |
|------------------------------|---|-------------------------------------|
| 4. सम्पूर्ण क्षेत्रफल | : | वर्ग मीटर (प्लॉट का नक्शा सलग्न है) |
| 5. सड़क की स्थिति | : | 12 मीटर चौड़ी सड़क |
| 6. प्लॉट का सर्किल रेट | : | |
| 7. कुल देय राशि (प्रतिफल) | : | |
| 8. बैनामा विलेख | : | |
| 9. स्टाम्प ड्यूटी के रूप में | : | जमा राशि |

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

इस सेल डीड (बिक्री प्रपत्र) को धौलाना मे दिनांक ——— को तैयार किया गया

इस सेल डीड को

हम कि **स्टेलर बिल्डहोम प्रा. लि.** रजिस्टर्ड आफिस बी-29, भोख सराय, फेस-1, नई
दिल्ली — 110017 (पेन AABCE5691H) द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी —————
जिन्हें बोर्ड ऑफ डायरेक्टर्स द्वारा ————— को बाकायदा पारित प्रस्ताव के जरिये
अधिकृत किया गया है। (मो नं) (आधार नम्बर)

और

जिन्हें इसके बाद से “**क्रेता**” कह कर संबोधित किया जाएगा और जब तक किसी
और संदर्भ का उल्लेख न किया जाए, इसमें उत्तराधिकारी भी शामिल होंगे (**मो नं**)

के बीच

धौलाना मे सहमतिपूर्ण तरीके से तैयार किया गया।
जहां

(क) हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण (एच.पी.डी.ए.) द्वारा मंजूर ले-आउट/निर्माण योजना लेने के बाद, विक्रेता उक्त जमीन को इस रूप में विकसित करने की प्रक्रिया में संलग्न हैं, जिससे उस पर आवासीय भूखण्ड योजना की स्थापना/निर्माण किया जा सके। निर्माण के लिए विचाराधीन उक्त भूखण्ड योजना, स्टेलर वाटिका, ग्राम डूहरी, परगना डासना तहसील धौलाना जिला हापुड के खसरा नं.114 (का भाग), 115 (का भाग), 117 (का भाग) व 118 पर स्थित है, उक्त भूखण्ड योजना हापुड पिलखुवा विकास प्राधिकरण के मानचित्र संख्या HPDA-LD-20-21/0037 दिनांक 06-04-2021 द्वारा स्वीकृत है। बाद से सभी कागजी कार्यवाहियों के लिए उक्त भूखण्ड योजना कह कर संबोधित किया जाएगा।

(ख) विक्रेता ने उक्त भूखण्ड योजना में प्लॉटों के आवंटन और बिक्री का ऑफर किया है क्रेता ने उक्त भूखण्ड योजना में एक प्लॉट संख्या — जिसका क्षेत्रफल — वर्गमीटर (— वर्गगज) है, खरीदने पर सहमति जाहिर की थी। यह खरीद उक्त भूखण्ड योजना के अंतर्गत प्रदान की जाने वाली सुविधाओं के उपभोग के अधिकार सहित होगी, जिसके लिए दी जाने वाली भुगतान राशि एवं अन्य भातों व परिस्थितियों पर दोनों पक्षों की सहमति होगी।

(ग) क्रेता या खरीददार द्वारा उक्त प्लॉट के संदर्भ में तय कुल देय राशि विक्रेता को चुका देने के बाद, क्रेता इस तैयार सेल डीड को पाने और प्लॉट को अपने नाम/नामों पर रजिस्ट्री करने का हकदार हो जाएगा।

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

1. कुल तय राशि — जिसका भुगतान क्रेता ने विक्रेता को पहले ही कर दिया है और विक्रेता द्वारा दी गयी जिसकी रसीद इस बात की पुष्टि करती है। यहां क्रेता ने उत्तरदायित्व स्वीकार किया है कि वह/वे इस सेल डीड में उल्लिखित भातों के मुताबिक भविष्य में कोई भुल्क निर्धारित किये जाने पर उसका भुगतान करेगा और इस सेल डीड के तहत विक्रेता ने उक्त प्लॉट को सभी आव यक अधिकारों व मालिकाना हकों के साथ क्रेता के नाम से लिखना/हस्तांतरित करना सुनिश्चित किया है, जैसा कि यहां दिये गये शिड्यूल "ए" के तहत और विस्तार से वर्णित है, और जिसे अधिक स्पष्ट करने के लिहाज से यहां संलग्न प्लान में भी बताया गया है, ताकि क्रेता अपने वारिसों के साथ उक्त प्लॉट पर मालिकाना हक के साथ उसका उपयोग और उपभोग कर सके। इस संदर्भ में यहां उल्लिखित अपवादों, अनिश्चितताओं, भातों, प्रावधानों व करार (एग्रीमेंट) को ध्यान में रखते हुए प्लॉट पर क्रेता का मालिकाना हक सुनिश्चित किया गया है।
2. कि इस डीड के अंतर्गत बेचा गया/अंतरित किया गया/सुनिश्चित किया गया उक्त प्लॉट किसी भी तरह के ऋणभार या भुल्क (उक्त प्लॉट को खरीदने के उदे य से क्रेता द्वारा किये अनुरोध पर हाऊस लोन की राशि को छोड़कर)हस्तांतरण, उपभोगाधिकार, ग्रहणाधिकार या अन्य किसी किस्म से किसी अन्य के जुड़ाव से मुक्त है और विक्रेता के पास उक्त प्लॉट के संदर्भ में ऋणभार रहित, व्यवधानमुक्त, वास्तविक व हस्तांतरणीय अधिकार हैं।

कि क्रेता ने इच्छा व्यक्त की है कि जमीन का वह प्लॉट उसके/उनके नाम पर हस्तांतरित कर दिया जाय और विक्रेता ने इसके लिए सहमति जाहिर की है। उक्त प्लॉट के ऊपर किसी तरह का निर्माण नहीं किया गया है। इस प्रकार से विक्रेता द्वारा बेचे गये उक्त खाली व विवादरहित प्लॉट पर क्रेता का भांतिपूर्ण कब्जे की पुष्टि की जाती है और इस संदर्भ में क्रेता ने खुद को संतुष्ट कर लिया है।

कि उक्त प्लॉट के ऊपर किया जाने वाला कोई भी निर्माण पूरी तरह से उस नक्शे/ रेखाचित्र के अनुरूप होगा, जिसकी विक्रेता और सक्षम संवैधानिक प्राधिकारी द्वारा नियमानुसार अनुशंसा की गयी है। क्रेता ने इस बात की स्वीकृति प्रदान की है।

- 3 . कि क्रेता द्वारा रेन वाटर हार्वेस्टिंग के प्रावधान का कानून के अनुसार पालन किया जाएगा। उक्त प्लॉट की नींव की ऊंचाई (प्लॉथ लेवल) प्लॉट के सामने की सड़क के सेंटर लेवल से 300 मिमी से ज्यादा नहीं होनी चाहिए।
- 4 . कि क्रेता उक्त ग्रुप हाऊसिंग/प्रोजेक्ट को नियंत्रित करने वाली सभी अनुशंसाओं, विक्रेता और/या नामित मटेनेंस एजेंसी द्वारा बनाये गये नियमों, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण (एच.पी.डी.ए.) और/या म्युनिसिपल, स्थानीय और अन्य सरकारी व संवैधानिक निकायों द्वारा बनाये गये सभी कानूनों, बाइलॉज, नियमों व विनियमों और इस डीड के अंतर्गत उल्लिखित सभी भातों, प्रावधानों व समझौतों का अनुपालन करेगा और उनके प्रति प्रतिबद्ध होगा।
- 5 . कि विक्रेता ने इस डीड के जरिये क्रेता के साथ यह करार किया है कि जिस उक्त प्लॉट को विक्रेता हस्तांतरित करना चाहता है, उसका वास्तव में अस्तित्व है और विक्रेता के पास इस बात का पूरा मालिकाना हक है कि वह उक्त प्लॉट को उपरोक्त वर्णित किसी भी ऋण भार व व्यवधान से रहित स्थिति में क्रेता को हस्तांतरित कर सके व उक्त प्लॉट पर क्रेता का मालिकाना हक सुनिश्चित कर सके। विक्रेता इस बात का भी वादा करता है कि इसके बाद किसी भी समय उसकी तरफ से होने वाली किसी चूक या लापरवाही या किसी और चीज से क्रेता को कोई खामियाजा भुगतना पड़ता है या नुकसान उठाना पड़ता है या विक्रेता द्वारा हस्तांतरित किये गये प्लॉट के संदर्भ में विक्रेता की तरफ से अधिकार हस्तांतरण में हुई किसी तरह की गड़बड़ी के कारण यदि विक्रेता को उक्त प्लॉट के किसी हिस्से से या पूरे प्लॉट से वंचित होना पड़ता है, तो ऐसी स्थिति में विक्रेता बिक्री से प्राप्त राशि को बिना किसी ब्याज के क्रेता को लौटा देगा।
- 6 . कि क्रेता ने बिक्री के लिए निर्धारित राशि समेत आवंटन (एलॉटमेंट) के समय से लागू उन सभी बकायों का भुगतान कर दिया है, जिसका उल्लेख (एग्रीमेंट) की उपरोक्त उल्लिखित भातों के तहत किया गया है। लेकिन, यदि उक्त प्लॉट या आवासीय भूखण्ड योजना के लिए सहायक और/या अन्य बाहरी सेवाओं या किसी अन्य कारण से जी एस टी, वर्क्स कांट्रैक्ट टैक्स, मेट्रो अधिभार (मेट्रो सेस), डेवलपमेंट चार्ज सहित कोई अतिरिक्त भुल्क, लेवी, कीमत, टैक्स, मांग के रूप में भविष्य में किसी राशि का भुगतान सुनिश्चित किया जाता है, तो उस राशि को उक्त प्लॉट के संदर्भ में बकाया कंसिडरेशन समझा जाएगा, जिसे चुकाना क्रेता का दायित्व होगा और ऐसा न करने पर उक्त प्लॉट पर पहला अधिकार विक्रेता का होगा जिसके जरिये बकाया राशि की वसूली की जा सकती है।

7. विक्रेता ने इस पर सहमति जाहिर की है कि भुरुआती अवधि के दरम्यान भूखण्ड योजना के अंतर्गत दी जाने वाली विभिन्न सेवाओं और सुविधाओं के संचालन, रख-रखाव व प्रबंधन के लिए कब्जे के समय विक्रेता, क्रेता और नामित मेंटेनेंस एजेंसी के बीच हुए परिसर के रख-रखाव व प्रबंधन करारनामे (कॉम्प्लेक्स मेंटेनेंस एंड मैनेजमेंट एग्रीमेंट) के मुताबिक नामित एजेंसी के जरिये काम किया जाएगा। विक्रेता ने वादा किया है कि उक्त कॉम्प्लेक्स मेंटेनेंस एंड मैनेजमेंट एग्रीमेंट में उल्लिखित भातों के मुताबिक आवर्ती मेंटेनेंस खर्चों, हाउसकीपिंग, चौकसी और पहरेदारी संबंधी भुल्क एवं प्रशासनिक भुल्कों समेत अन्य खर्चों के लिए वह विक्रेता के पास सुविधाओं के प्रबंधन के लिए एक वर्ष की अग्रिम मेंटेनेंस भुल्क (ए.एम.सी) जमा करेगा। विक्रेता, इन सेवाओं और सुविधाओं का संचालन नामित मेंटेनेंस एजेंसी के जरिये सुनिश्चित करेगा और उक्त सेवाओं और सुविधाओं को रोकने का हकदार होगा, यदि क्रेता उक्त मेंटेनेंस भुल्क को जमा करने में असमर्थ रहता है/देर करता है।

ओनर रेजिडेंट एसोसिएशन/सोसाइटी के बनने के पश्चात विक्रेता/एफ एम एजेंसी भूखण्ड योजना के रख-रखाव व प्रबंधन की जिम्मेदारी ओनर रेजिडेंट्स एसोसिएशन/सोसाइटी को सौंप देंगे। क्रेता इस तरह के ओनर्स एसोसिएशन/सोसाइटी का सदस्य बनने का वादा करता है, सहमति जताता है और स्वीकृति प्रदान करता है और इनके गठन/निर्माण के बाद इसके बाइलॉज के मुताबिक सदस्यता भुल्क देने के लिए करारबद्ध होता है।
8. कि क्रेता, विक्रेता/मेंटेनेंस एजेंसी द्वारा निर्धारित आवर्ती प्रबंधन भुल्क (रिकरिंग मेंटेनेंस चार्ज) का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा और उसे मांग किये जाने के एक सप्ताह के भीतर भुगतान कर देना होगा, भले ही क्रेता उस प्लॉट में रह रहा हो या नहीं। विक्रेता/मेंटेनेंस एजेंसी को अधिकार होगा कि वह 'सुविधाओं के प्रबंधन के लिए और एकमु त, वार्षिक या मासिक तौर पर जमा किये जाने वाले मेंटेनेंस राशि में बढ़ोत्तरी कर सकता है। इस तरह के भुल्क के भुगतान में देर होने पर विलंब की अवधि के लिए 18 फीसद प्रति वर्ष की दर से मासिक भुगतान करना होगा। क्रेता द्वारा मेंटेनेंस बिल (रख-रखाव से संबंधित चार्ज) और अन्य भुल्कों को भुगतान की तय तारीख या उससे पहले भुगतान करने में असफल रहने पर विक्रेता/मेंटेनेंस एजेंसी को यह अधिकार होगा कि वह क्रेता को मेंटेनेंस सेवाओं को प्रदान करने से इनकार कर दे। इसमें पानी, सीवर की आपूर्ति रोक देने के अलावा प्रोजेक्ट के अंतर्गत दी गयी सभी कॉमन सेवाओं के उपयोग की मनाही शामिल हो सकती है।
9. कि क्रेता ने विक्रेता को उन सभी भुल्कों की प्रतिपूर्ति कर दी है/प्रतिपूर्ति करने के लिए सहमत है, जिनकी मांग उक्त प्लॉट में सीवर, पानी और बिजली कनेक्शन प्रदान करने हेतु इंतजामों को करने के लिए अलग से की जा सकती है। क्रेता ने इस बात के लिए भी सहमति जाहिर की है और स्वीकृति प्रदान की है कि वह बिजली आपूर्ति के लिए यूपीपीसीएल /पीपीवीएनएल या ऐसे अन्य प्राधिकरण को आवेदन करेगा तथा निर्धारित भुल्क का भुगतान करेगा और इसके भुगतान आदि के लिये स्वयं जिम्मेदार होगा।
10. कि उक्त प्लॉट व उसके अंतर्गत आने वाली सभी दीवारों और पार्टिशनो, सीवरों, नालियों, पाइपों व उससे जुड़े लॉन इत्यादि का प्रबंधन कब्जे की तारीख से ही क्रेता की जिम्मेदारी होगी। इसके अलावे, क्रेता न तो खुद इस तरह का कोई काम करेगा और न ही किसी को करने की अनुमति देगा

जिससे सहयोगी इकाइयों को कोई क्षति पहुंचे या जो स्थानीय प्राधिकरणों या रेजिडेंट्स एसोसिएशन या ओनर्स एसोसिएशन के नियमों व बाइलॉज का उल्लंघन करता हो।

11. कि क्रेता को विवाह, जन्मदिन पार्टी इत्यादि व्यक्तिगत समारोहों के आयोजन के लिए लॉन, पार्क या सार्वजनिक क्षेत्रों का उपयोग करने की इजाजत नहीं होगी।
12. कि उक्त भूखण्ड योजना के अंतर्गत साझा सेवाओं व सुविधाओं का क्रेता द्वारा उपयोग किये जाने का अधिकार इस बात पर निर्भर करेगा कि वह विक्रेता, क्रेता और एफ एम एजेंसी के बीच हुए परिसर के रख-रखाव और प्रबंधन के त्रिपक्षीय करारनामे (ट्रिपार्टाइट कॉम्प्लेक्स मेंटेनेंस एंड मैनेजमेंट एग्रीमेंट) के मुताबिक अपने सभी दायित्वों को पूरा करता रहा है और परिसर के रख-रखाव और प्रबंधन (कॉम्प्लेक्स मेंटेनेंस एंड मैनेजमेंट) संबंधी सभी भुल्कों को समय से अदा करता रहा है। जब तक इन कागजातों में उल्लिखित प्रबंधन एवं अन्य संबंधित भुल्कों/सहयोग राशि की अदायगी नियमित और समय से की जा रही है, क्रेता या कानूनी तौर पर प्लॉट के दावेदारों को इस बात का हक होगा कि वे साझा सुविधाओं का उपयोग कर सकते हैं। इस तरह के भुगतान में किसी तरह की गड़बड़ी होने पर इन साझा सेवाओं के उपयोग संबंधी अधिकारों के बारे में क्रेता कोई दावा न कर सकेगा, और विक्रेता/एफ एम एजेंसी/ओनर्स एसोसिएशन यह निर्णय करने के लिए पूरी तरह अधिकृत होगा कि बकायेदार क्रेता/विक्रेता को सेवाओं से वंचित कर दे, जिसमें पानी, बिजली, और सीवर बैक अप कनेक्शनों को काटे जाने के अलावा उक्त भूखण्ड योजना के अंतर्गत दी जा रही सभी साझा सेवाओं से वंचित किया जाना शामिल होगा। इन सेवाओं को तभी बहाल किया जाएगा, जब क्रेता द्वारा करारनामे के मुताबिक अपने बकायों को चुकता कर दिया जाएगा।
13. विक्रेता और/या एफ एम एजेंसी (सुविधाओं का रख-रखाव करने वाली एजेंसी) और उनके अधिकृत कर्मचारी व मजदूर उक्त कथित प्लॉट या उसके किसी भी हिस्से में उस प्लॉट या उसके साथ के दूसरे प्लॉटों में किसी किस्म की गड़बड़ी को ठीक करने, मरम्मत करने, रख-रखाव करने, सफाई करने, बिजली लगाने और नालियों, पाइपों, केबलों इत्यादि को बेहतर ढंग से काम करने व आपूर्ति सुनिश्चित करने की हालत में बनाये रखने के उद्देश्य से काम के घंटों में किसी भी उचित समय प्रवेश के लिए अधिकृत होंगे और उन्हें इसकी अनुमति देने के लिए क्रेता करारबद्ध व सहमत होगा। क्रेता द्वारा उसके प्लॉट या प्लॉट के किसी हिस्से में उन्हें प्रवेश की अनुमति देने से मना करना इस करारनामे व दूसरे प्लॉटों के मालिकों द्वारा साझा सेवाओं व सुविधाओं के उपभोग व उपयोग के अधिकार का उल्लंघन मानी जाएगा और इस तरह के उल्लंघन के फलस्वरूप क्रेता के खिलाफ कानूनी कार्रवाई की जा सकती है जिसके लिए वह खुद जिम्मेदार होगा।
14. यहां स्पष्ट कर दिया गया है कि उक्त भूखण्ड योजना परिसर के रख-रखाव व प्रबंधन की जिम्मेदारियों का निर्वहन एफ एम एजेंसी द्वारा किया जाएगा जो अलग-अलग करारनामों/व्यवस्था के तहत विभिन्न बाहरी आउटसोर्सड एजेंसियों को शामिल करते हुए अपने दायित्व का संचालन करेगी। विक्रेता और/या एफ एम एजेंसी (सुविधाओं का रख-रखाव करने वाली एजेंसी) का दायित्व मानवीय सीमाओं और कमियों को संज्ञान में रखते हुए केवल इस बात को बेहतर तरीके से सुनिश्चित करने तक सीमित होगा

कि इन एजेंसियों का संचालन और कामकाज उस करारनामे/व्यवस्था के अनुरूप है जिसके तहत उन्हें इस काम के लिए भागित किया गया है और उनका कामकाज असंतोषजनक पाये जाने पर उन्हें हटाकर किसी दूसरी एजेंसी को दायित्व सौंपा जा सकता है।

15. भूखण्ड योजना की अभिरक्षा व पहरेदारी का कार्य भूखण्ड योजना की आम सुरक्षा के तहत किया जाएगा। उक्त भूखण्ड योजना को अभिरक्षा, चौकसी व पहरेदारी संबंधी सुरक्षा सेवाएं प्रदान करने का दायित्व किसी आउटसोर्सड सुरक्षा एजेंसी के हवाले किया जाएगा। एफ एम एजेंसी व सुरक्षा एजेंसी भूखण्ड योजना के भीतर प्रवेश व आवागमन के नियमन प्रबंधन को संचालित करने के हकदार होंगे। सुरक्षा एजेंसी उक्त भूखण्ड योजना या भूखण्ड योजना के भीतर निवास कर रहे क्रेताओं या उनके साज-सामान या संपत्ति की पूर्ण रूप से बचाव व सुरक्षा की गारंटी नहीं दे सकता है। यहां उल्लिखित पक्षों के बीच यह बात स्पष्ट है और इस पर उनकी सहमति है कि सुरक्षा एजेंसी के किसी कर्मचारी और/या/विक्रेता/एफ एम एजेंसी की तरफ से हुई किसी भूल/असफलता/कमी की वजह से उक्त प्लॉट/बिल्डिंग/भूखण्ड योजना में घटित किसी तरह की चोरी, संधमारी, आग या किसी अन्य किस्म के अपराध/दुर्घटना/हादसे की वजह से लोगों के जान-माल को हुई किसी किस्म की क्षति की स्थिति में विक्रेता या एफ एम एजेंसी का कोई वित्तीय या आपराधिक दायित्व नहीं होगा।
16. उक्त क्रेता के प्लॉट या उपरोक्त भूखण्ड योजना के किसी अन्य प्लॉट/सार्वजनिक क्षेत्र में आग लगने-फैलने, या किसी अन्य प्रकार की आपदा, विद्युत गड़बड़ी, प्रदूषण के लिए विक्रेता और/या सुविधाओं का रख-रखाव व प्रबंधन करने वाली एजेंसी को किसी भी स्थिति में जिम्मेदार या उत्तरदायी नहीं ठहराया जा सकता है। इस संदर्भ में उक्त भूखण्ड योजना के विक्रेता/एफ एम एजेंसी (सुविधाओं का रख-रखाव करने वाली एजेंसी) या दूसरे प्लॉटों के मालिकों या उनके परिवार के सदस्यों या अन्य लोगों या उनकी संपत्ति को नुकसान या क्षति पहुंचने की स्थिति में क्रेता, एफ एम एजेंसी और विक्रेता को क्षतिपूर्ति या हर्जाने व नुकसान से मुक्त रखेगा।
17. पूर्व निर्धारित या अपेक्षित सेवाओं को प्रदान करने में उपरोक्त वर्णित एजेंसियों की तरफ से किसी भी किस्म की चूक, कार्यपालन में त्रुटि, उपेक्षा, लापरवाही या खामी की वजह से पैदा होने वाले कानूनी दायित्वों के लिए विक्रेता और सुविधाओं का रख-रखाव करने वाली एजेंसी जिम्मेदार नहीं होगी। विक्रेता और सुविधाओं का रख-रखाव करने वाली एजेंसी किसी आकस्मिक कारण से उत्पन्न परिस्थितियों मानवीय असफलताओं व कमियों या नियंत्रण से बाहर किसी भी तरह की परिस्थितियों के कारण उक्त भूखण्ड योजना के अंतर्गत परिसर के रख-रखाव और प्रबंधन के कामों में पैदा होने वाली किसी भी किस्म की चूक या कमी के लिए जिम्मेदार नहीं होगी। नियंत्रण से परे किसी भी किस्म की परिस्थितियों की वजह से या फैसिलिटी मेंटेनेंस एजेंसी या उक्त भूखण्ड योजना को सेवाएं प्रदान करने वाली आउटसोर्सड एजेंसियों के कर्मचारियों की तरफ से हुई मानवीय भूल या खामी की वजह से क्रेता या उसके परिवार के सदस्यों, घरेलू स्टाफ, अतिथियों या किन्हीं अन्य व्यक्तियों/आगंतुकों को होने वाले किसी तरह की क्षति, नुकसान या भारीरक चोट के लिए विक्रेता या एफ एम एजेंसी जिम्मेदार नहीं होगी।
18. कि उक्त कथित प्लॉट का वर्तमान उपयोग रिहाईशी है और क्रेता ने उक्त प्लॉट को केवल रिहाईशी उद्देश्य से लिया है। इसलिए यहां उल्लिखित

प्लॉट को विक्रेता किसी किस्म के गैर कानूनी, व्यावसायिक या अनैतिक उद्देश्यों के लिए उपयोग नहीं करेगा। वह उस प्लॉट का इस तरह से भी उपयोग नहीं करेगा जो विक्रेता या भूखण्ड योजना के दूसरे प्लॉटों के मालिकों/कब्जाधारकों के लिए किसी तरह की मुसीबत, परेशानी या खतरा उत्पन्न करे। इस तरह के किसी भी उल्लंघन की स्थिति में विक्रेता/रेजिडेंट्स वेलफेयर एसोसिएशन/कोई भी क्रेता बगैर किसी सूचना के कानूनी कार्रवाई करने के लिए स्वतंत्र होगा।

19. कि क्रेता उक्त कथित प्लॉट के संदर्भ में म्युनिसिपल टैक्स, हाउस टैक्स, वाटर टैक्स, सीवरेज टैक्स, जी एस टी, मेट्रो सेस (अधिभार) या अन्य किसी भी किस्म के टैक्स, भुल्क या लेवी सहित सभी टैक्स व दूसरे भुल्कों को चुकाने के लिए जिम्मेदार होगा, जो कथित प्लॉट के संदर्भ में वर्तमान कानून के तहत लगाये गये हैं या इसके बाद अमल में आने वाले कानून के तहत लगाये जा सकते हैं। जब तक कि उक्त कथित प्लॉट पर लगने वाले टैक्स, ड्यूटी आदि को अलग से निर्धारित नहीं किया गया है, क्रेता को प्लॉट के क्षेत्रफल के अनुपात में ऐसे बकायों, मांगों, भुल्कों, टैक्सों व देनदारी दायित्वों का एक आनुपातिक भोयर मेंटेनेंस एजेंसी (सुविधाओं का रख-रखाव करने वाली एजेंसी) या विक्रेता को देना होगा, जिसे उक्त भूखण्ड योजना के अंतर्गत आने वाले प्लॉटों के मालिकों से इकट्ठा करने के बाद संबंधित अधिकारी को सौंप दिया जाएगा।
20. कि उक्त कथित प्लॉट/भूखण्ड योजना के संदर्भ में यहां दिये जाने वाले सारे प्रावधान एवं आवंटन पत्र में दिये जाने वाले सारे प्रावधान और उनके आलोक में आने वाली सभी जिम्मेदारियों का निर्वाह उक्त प्लॉट के किसी या सभी कब्जाधारकों, किरायेदारों/लाइसेंसधारकों और/या बाद में उसे खरीदने वालों/हस्तांतरण के जरिये उसका स्वामित्व ग्रहण करने वालों के लिए भी समान रूप से लागू होगा और इन नियमों को मानना अनिवार्य होगा। उक्त कथित प्लॉट के संदर्भ में जब कभी भी क्रेता के अधिकारों, मालिकाना और इंटरैस्ट का किसी भी रूप में हस्तांतरण किया जाएगा, तो जिसे हस्तांतरित किया जा रहा है वह इस सेल डीड (बिक्री प्रपत्र) में उल्लिखित उन सभी प्रसंविदाओं व भातों और परिसर के रख-रखाव व प्रबंधन करारनामे के प्रति बाध्य होगा और वह/वे इस संदर्भ में सभी बातों के लिए जिम्मेदार और उत्तरदायी होगा/होगी/होंगे जो उक्त कथित प्लॉट के संदर्भ में लागू होता है और संबंध रखता है।
21. जब कभी भी उक्त कथित प्लॉट के स्वामित्व को किसी भी रूप में हस्तांतरित किया जाएगा, तो हस्तांतरण करने वाले की जिम्मेदारी होगी कि हस्तांतरण करने के पहले वह मेंटेनेंस एजेंसी/या सुविधाएं प्रदान करने व उनका रख-रखाव करने वाली एजेंसी को दी जाने वाली सारी बकाया राशि और अन्य भुल्क चुका दे अन्यथा यह प्लॉट जिसे हस्तांतरित किया जा रहा है, उसकी जिम्मेदारी होगी कि कब्जा पाने के पहले वह मेंटेनेंस एजेंसी/सुविधाएं प्रदान करने व उनका रख-रखाव करने वाली एजेंसी को सारी बकाया राशि चुकता करे।
22. क्रेता उक्त कथित प्लॉट के भीतर या उसके ऊपर डेवलपर या सक्षम संवैधानिक अधिकारी द्वारा नियमानुसार मंजूर किये गये नक्शे/रेखाचित्र के मुताबिक किये जाने वाले निर्माण के अलावा किसी अन्य किस्म का अस्थायी या स्थायी निर्माण नहीं करेगा।

23. क्रेता उक्त प्लॉट में किसी भी किस्म की खतरनाक, एक्सप्लोसिव, ज्वलनशील रासायनिक सामग्री/अन्य पदार्थ इत्यादि नहीं रखेगा, जिससे निर्मित भवन या उसके किसी हिस्से को कोई क्षति पहुंचे। यदि ऐसा होता है तो क्रेता उस क्षति के लिए जिम्मेदार होगा और विक्रेता एवं भवन-परिसर के दूसरे प्लॉटों के स्वामियों को इस मामले में क्षतिपूर्ति करने का जिम्मेदार होगा।
24. कि क्रेता उक्त भूखण्ड योजना की बाहरी दीवार, दरवाजे, या किसी भी हिस्से पर या प्रोजेक्ट के अंतर्गत शामिल किसी भी बाहरी हिस्से या सबके द्वारा उपयोग किये जाने वाले स्थलों पर या सड़कों पर कोई नाम, साइनबोर्ड, नियोन लाइट, किसी किस्म की पब्लिसिटी या विज्ञापन सामग्री, होर्डिंग, बैनर आदि नहीं लगाएगा और उसे केवल अपने नामपट्ट को लगाने की अनुमति होगी, जिसे उक्त प्लॉट के लिए निर्धारित उचित जगह पर लगाया जा सकता है।
25. कि क्रेता या खरीददार उक्त प्लॉट के किसी भी हिस्से में कोई स्थायी घेरेबंदी या घोड़ों, मवेशियों, कुत्तों, मुर्गियों या अन्य जानवरों के पालने या रखने के उद्देश्य से किसी अन्य किस्म का निर्माण नहीं करेंगे और इस तरह का कोई निर्माण करने की उन्हें अनुमति नहीं दी जाएगी। क्रेताओं को मवेशी रखने की अनुमति नहीं दी जाएगी।
26. विक्रेता (डैवलपर्स) व उसकी मित्र कम्पनियों की कुछ भूमि स्वीकृत मानचित्र से लगी हुई है तथा अन्य भूमि खरीदने की योजना भी है, जिसके लिये विक्रेता स्वीकृत मानचित्र की सड़क व अन्य सुविधाओं का विस्तार अपनी साथ लगी भूमि तक करने को स्वतंत्र होगा व क्रेता को कोई ऐतराज नहीं होगा।
27. प्लॉट की बाहरी दीवार व दीवार के नीचे की जमीन विक्रेता (डैवलपर्स) की है, वह ही उसका भू-स्वामी है और अपनी भावी योजनाओं में उसे कार्य में ले सकता है और बेच सकता है तथा साथ वाली जमीन खरीदकर चारदीवारी तोड़कर इस भूमि को अन्य भूमि में मिला सकता है।
28. क्रेता उक्त प्लॉट के बाहर किसी किस्म का रैम्प या निर्माण नहीं करेंगे या भूखण्ड योजना की बाहरी दीवार को नहीं तोड़ेंगा, ना ही प्लॉट की बाहरी दीवार पर गेट लगायेगा और ना ही उक्त प्लॉट को आवागमन के रूप में इस्तेमाल करेगा तथा ना ही प्लॉट की बाहरी दीवार से अलग अन्य किसी भूमि को उक्त प्लॉट में शामिल नहीं करेगा, क्योंकि प्लॉट की विक्रीत भूमि में बाहरी दीवार की माप शामिल नहीं है तथा चारदीवारी व उसकी भूमि विक्रेता (डैवलपर्स) की है।
29. कि क्रेता/आगंतुकों को अपने वाहनों को दूसरे प्लॉटों के बाहर खड़ी करने की अनुमति नहीं दी जाएगी।
30. इस सेल डीड (विक्रय प्रपत्र की तैयारी, कार्यान्वयन व पंजीकरण की प्रक्रिया में लगने वाले सभी खर्च व कीमतों को क्रेता या खरीददार द्वारा वहन किया गया है, जिसमें स्टाम्प ड्यूटी की अदायगी और पंजीकरण भुल्क भी शामिल है।

उपरोक्त उल्लिखित शिड्यूल "ए" के संदर्भ में

शिड्यूल "ए"

(उक्त प्लॉट के बारे में विवरण)

क्रेता को सौंपे गये उक्त प्लॉट का विवरण

उक्त प्लॉट, जिसका प्लॉट संख्या --- क्षेत्रफल --- वर्गमीटर (--- वर्गयार्ड) है, के सभी हिस्सों व उसके साथ जुड़े उपभोग के सारे अधिकारों जिनमें आम तौर पर सबके द्वारा उपयोग की जाने वाली वे सुविधाएं और जगहें शामिल हैं और जिनको भूखण्ड योजना स्टेयर वाटिका, ग्राम डूहरी, तहसील धौलाना और जिला हापुड नामक आवासीय भूखण्ड योजना के एक हिस्से के बतौर बसाये गये उक्त भूखण्ड योजना के बाशिंदों व कब्जादारों के साझा उपयोग (कॉमन यूज) के लिए निर्मित किया गया है, को उसके सभी हिस्सों सहित पूर्णरूपेण सौंपा गया है।

उपरोक्त प्लॉट के दायरे और उसकी सीमाओं को निम्न प्रकार से चिन्हित किया गया है : -

पूरब मे -	भुजा - मीटर
पश्चिम मे -	भुजा - मीटर
उत्तर मे -	भुजा - मीटर
दक्षिण मे -	भुजा - मीटर

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

हस्ताक्षर

स्टेयर बिल्डहोम प्रा. लि.

(अधिकृत हस्ताक्षरी)

गवाहो का विवरण

1.

2.....