आवंटन समझौता

समस्त अनुसूचियों के साथ आवंटन के लिये यह समझौता लखनऊ में आज दिनांक ___ माह ________ वर्ष 2024 निष्पादित किया जाता है।

मध्य

एल्डिको हाउसिंग एण्ड इण्डस्ट्रीज लिमिटेड जो कि कम्पनी अधिनियम, 1956 के प्राविधानों के अन्तर्गत रजिस्टर्ड है, जिसका कार्पोरेट व पत्राचार कार्यालय द्वितीय तल, लखनऊ एल्डिको कार्पोरेट चेम्बर–1, द्वितीय तल, विपरीत मण्डी परिषद, विभूति खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ – 226010, CIN L45202UP1985PLC099376, PAN AAACE4554G जिसे यहां ''प्रमोटर'' के रूप में संबोधित किया गया है, जिसमें इसके कानूनी वारसान, कानूनी प्रतिनिध, प्रशासक, निष्पादक और समानुदेशिति शामिल समझे जायेंगे जब तक कि उनको विशेष रूप से रोका ना गया हो, ''प्रथम पक्ष'';

(तथा)

1. श्रीमान / श्रीमती / कुमारी ____________________________ आधार नं0 ________________ पुत्र / पुत्री / कुमारी / पत्नी श्री ________________________________ निवासी ____ पैन नम्बर ________________
2. श्रीमान / श्रीमती / कुमारी ................N.A.............. आधार नं0 ................N.A.............. पुत्र / पुत्री / कुमारी / पत्नी श्री .... N.A............... उम्र लगभग ................N.A.............. वर्ष निवासी ................N.A.............. पैन नम्बर ................N.A..............,
3. श्रीमान / श्रीमती / कुमारी ....N.A.. आधार नं0 .... N.A.................. पुत्र / पुत्री / कुमारी / पत्नी श्री .....................................N.A............................... उम्र लगभग .... N.A............. वर्ष निवासी .... N.A.., पैन नम्बर ………………… N.A……………,

(संयुक्त आवंटियों की स्थिति में भरा जाने के लिए)

जिनको यहां एकाकी / संयुक्त रूप में ''आवंटी'' के रूप में संबोधित किया गया है। जिसमें इनके कानूनी वारसान, कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक और समनुदेशित शामिल समझे जायेंगे जब तक कि उन को विशेष रूप से रोका ना गया हो, ''द्वितीय पक्ष''।

या

(अगर आवंटी एक कम्पनी है)

.... N.A.................. लिमिटेड, जो कि कम्पनी अधिनियम 1956 के प्रावधानों के अन्तर्गत रजिस्टर्ड है। जिसका की कॉरपोरेट व पत्राचार कार्यालय .... N.A.................. पर स्थित है, CIN No. .... N.A.................., PAN No. .... N.A........................., जिसे उसके अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता द्वारा बोर्ड रेजोल्यूशन दिनांक .... N.A.................. के द्वारा अधिकृत, प्रतिनिधित्व किया गया है, जिसे यहां ''आवंटी'' के रूप में संबोधित किया गया है। जिसमें इनके कानूनी वारसान, कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक और समनुदेशित शामिल समझे जायेंगे जब तक कि उन को विशेष रूप से रोका ना गया हो।

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

या

(अगर आवंटी एक साझेदारी फर्म है)

मैसर्स .... N.A.................., एक पार्टनरशिप फॉर्म जो कि इसके पार्टनरों के माध्यम से भारतीय पार्टनरशिप एक्ट 1932 के अन्तर्गत गठित है।

1. श्री/श्रीमती .... N.A................................ पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री .... N.A............................. उम्र लगभग .... N.A........... वर्ष निवासी .... N.A..,

2. श्री/श्रीमती .... N.A................................ पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री .... N.A............................. उम्र लगभग .... N.A........... वर्ष निवासी .... N.A..,,

3. श्री/श्रीमती .... N.A................................ पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री .... N.A............................. उम्र लगभग .... N.A........... वर्ष निवासी .... N.A..,

4. श्री/श्रीमती .... N.A................................ पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री .... N.A............................. उम्र लगभग .... N.A........... वर्ष निवासी .... N.A..,

5. श्री/श्रीमती .... N.A................................ पुत्र/पुत्री/पत्नी श्री .... N.A............................. उम्र लगभग .... N.A........... वर्ष निवासी .... N.A..,

जिसे यहां ''आवंटी'' के रूप में संबोधित किया गया है। जिसमें इसके कानूनी वारसान, कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक और समनुदेशित शामिल समझे जायेंगे जब तक कि उन को विशेष रूप से रोका ना गया हो।

या

(अगर आवंटी एक एच.यू.एफ. है)

श्रीमान/श्रीमती/कुमारी .... N.A.., आधार नं0 .... N.A............................ पुत्र/पुत्री श्री .... N.A... उम्र लगभग .... N.A............. वर्ष स्वंय के लिए और हिन्दू संयुक्त परिवार के कर्ता के रूप में एच.यू.एफ.निवासी/व्यवसाय का स्थान .... N.A...........................पैन नम्बर .... N.A............. जिसे यहां ''आवंटी'' के रूप में सम्बोधित किया गया है। जिसमें इसके कानूनी वारसान, कानूनी प्रतिनिधि, प्रशासक, निष्पादक और समनुदेशित शामिल समझे जायेंगे जब तक कि उन को विशेष रूप से रोका ना गया हो।

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

व्याख्याएं/परिभाषाएं :–

इस आवंटन 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);

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

(ब) ''अथॉरिटी'' का अर्थ उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट रेगुलेटरी अथॉरिटी;

(स) ''सरकार'' का अर्थ उत्तर प्रदेश सरकार;

(द) ''नियम'' का अर्थ उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट (विनियमन और विकास संशोधन अधिनियम) नियम 2016 जैसा कि समय–समय पर संशोधित किया गया हों;

(य) ''विनियम'' का अर्थ रियल एस्टेट (विनियमन और विकास संशोधन अधिनियम), नियम 2016 के तहत बनाए गये विनियम;

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

(ल) "प्राधिकरण" प्राधिकरण से अभिप्राय उ.प्र. राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण (यू.पी.सी.डा) जिसे पूर्व में लखनऊ औद्योगिक विकास प्राधिकरण (LIDA) के नाम से जाना जाता था।

A- प्रमोटर का अन्य भूखण्ड स्वामियों के साथ जोकि नेप्च्यून इंफ्राकॉम प्राइवेट लिमिटेड, शिवाय कन्स्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड, शिवाय कन्स्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड, न्यूमेरियस कन्स्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड, प्राइमरी कन्स्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड, स्वराज्य कन्स्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड एवं राम नारायणं का सिसेण्डी रोड, स्थित 180239 वर्गमीटर (लगभग 44 एकड़) भूमि (यहां ''कुल भूमि'') पर कब्जा है।

B- उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण (UPSIDA) पूर्व में लखनऊ औद्योगिक विकास प्राधिकरण (LIDA) द्वारा कुल भूमि का अनुमोदन आवासीय टाउनशिप के विकास हेतु किया गया है।

C- प्रमोटर द्वारा कुल भूमि पर आवासीय ("टाउनशिप") का विकास योजनाबद्ध और चरण बद्ध तरीके से किया जा रहा है जिसमें आवासीय भूखण्ड का विकास, स्वतन्त्र निर्मित विला, वाणिज्यिक, स्थल, स्कूल, क्लब, सामान्य उपयोगिताएं, सेवाएं एवं सुविधाएं आदि शामिल है। टाउनशिप का प्रथम चरण 65,347 वर्गमीटर (लगभग 16 एकड़) एल्डिको इम्पीरिया (इसके बाद फेज़–**I** के नाम से जाना जायेगा) जोकि रेरा पंजीकरण सं0 UPRERAPRJ929056 दिनांक 19.05.2021 के तहत विधिक पंजीकृत है। फेज़–I को अनुमोदित लेआउट में दर्शाया गया है जोकि अनुसूची–**I** के रूप में संलग्न है।

D- दूसरे चरण में प्रमोटर 114892 वर्ग मीटर (लगभग 28 एकड़) भूमि का विकास कर रहा है जोकि एल्डिको इम्पीरिया–**II** (इसके बाद फेज़ –**II**) के नाम से जाना जायेगा, जोकि टाउनशिप/कुल भूमि का हिस्सा है। जिसमें प्लॉट, विला, अपार्टमेन्ट, वाणिज्यिक स्थान, आदि भी शामिल है। जोकि उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण ("UPRERA") में पंजीकरण सं0 UPRERAPRJ96763 दिनांक 12.12.2023 के तहत विधिक पंजीकृत है। फेज़–II को अनुमोदित लेआउट में दर्शाया गया है जोकि अनुसूची–**II** के रूप में संलग्न है।

E- वर्तमान में प्रमोटर द्वारा टाउनशिप के भीतर 1695 वर्ग मीटर भूमि पर जो कुल भूमि ("परियोजना भूमि") का हिस्सा है, में ''एल्डिको आकार–साकार'' के नाम से एक ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. विकसित किया जा रहा है। जिसमें ई.डब्ल्यू.एस. इकाई की संख्या 20 और एल.आई.जी इकाई की संख्या 20 शामिल है, जिसे यू.पी.सी.डा द्वारा परमिट संख्या 609 दिनांक 25.09.2023 के द्वारा विधिक अनुमोदित किया गया है। जोकि अनुसूची–**III** में संलग्न प्लान में विशेष रूप से सीमांकित किया गया है।

F- एल्डिको आकार–साकार टाउनशिप का एकीकृत हिस्सा है जिसे यहां संयुक्त रूप से ''परियोजना'' कहकर सम्बोधित किया गया है और जिस भूमि पर यह विकसित किये गये हैं उसे यहां सामूहिक रूप से ''परियोजना भूमि'' कहकर सम्बोधित किया गया है।

G- परियोजना भूमि पर नेप्च्यून इन्फ्राकॉम प्राइवेट लिमिटेड का स्वामित्व है। इन विभिन्न भूस्वामियों और प्रमोटर ने परियोजना भूमि से सम्बन्धित एक कन्सोर्टियम समझौता किया है जो कि सम्बन्धित सब–रजिस्टार के कार्यालय में विधिक रूप से पंजीकृत है। विभिन्न भूस्वामी जो परियोजना भूमि के मालिक हैं उनके विक्रय विलेख के साथ–साथ उपरोक्त कंसोर्टियम समझौते की तिथि व पंजीकरण का विवरण अनुसूची **IV** में वर्णित है।

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

H- प्रमोटर इस समझौते को करने के लिये पूरी तरह से सक्षम है और जिस परियोजना भूमि पर इस परियोजना का विकास किया जा रहा है उसमें प्रमोटर के अधिकार, शीर्षक और हितों से सम्बन्धित सभी कानूनी औपचारिकताओं का प्रमोटर द्वारा अनुपालन किया गया है;

I- प्रमोटर द्वारा परियोजना के ले–आउट प्लान/स्वीकृत प्लान/भवन योजना व परियोजना के लिए अपेक्षित समस्त अनुमोदन आदि लखनऊ विकास प्राधिकरण से प्राप्त किए हुए हैं। प्रमोटर सहमत है वह वचनबद्ध है कि इन अनुमोदित योजनाओं में किसी प्रकार का कोई बदलाव नहीं करेगा सिवाय अधिनियम की धारा 14 या राज्य में लागू किसी अन्य कानून के कड़ाई से अनुपालन के।

J- प्रमोटर ने परियोजना को उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण जो कि लखनऊ में स्थित है को रजिस्ट्रेशन संख्या : ______________________ के अन्तर्गत पंजीकृत किया हुआ है;

K- प्रमोटर द्वारा परियोजना में विकसित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. अपार्टमेन्ट उत्तर प्रदेश शासन, शासनादेश संख्या 2/2015/176/आठ–1–15–80 विविध/2010 दिनांक 20.01.2015 के तहत पंजीकृत अभ्यर्थियों को निर्धारित तिथि व समय अनुसार लाटरी पद्धति से आवंटित किये गये हैं।

L- आवंटी ने परियोजना के अन्तर्गत बजरिये आवेदन पत्र संख्या ______ द्वारा __________ वर्ग में अपार्टमेन्ट के लिये आवेदन किया था, तदानुसार लाटरी द्वारा अपार्टमेन्ट संख्या ___________ जो टावर नाम एल्डिको आकार–साकार (one applicable) में स्थित है, जिसको आगे "अपार्टमेन्ट" कहकर सम्बोधित किया गया है, जैसा कि लागू कानून में स्वीकृत किया गया है। कॉमन एरिया में यथोचित हिस्सेदारी के साथ जैसा कि यू.पी. रियल एस्टेट (विनिमय और विकास संशोधन अधिनियम) 2016 के नियम 2(1) के खण्ड (डी) के अन्तर्गत परिभाषित किया गया है और जैसा कि सम्बन्धित प्राधिकरण के समक्ष जमा किये जाने वाले घोषणा पत्र में घोषित किया गया है, आवंटित किया गया है। अपार्टमेन्ट का विवरण अनुसूची **V** में किया गया है और फ्लोर प्लान अनुसूची **VI** में वर्णित व चिन्हित किया गया है;

M- दोनों पक्ष इस समझौते के अन्तर्गत समस्त नियमों और शर्तो से परिचित हैं और इसके अन्तर्गत आपसी अधिकारों एवं दायित्वों को भी समझते हैं।

N- प्रमोटर द्वारा परियोजना/टाउनशिप, जिस में भी लागू हो, से सम्बन्धित, उपलब्ध समस्त अनुमोदन अनुमतियॉ जिनमें परियोजना/टाउनशिप के स्वीकृत लेआउट प्लान, अन्य प्लान सम्मिलित हैं का निरीक्षण आवंटियों को करा दिया है तथा उक्त स्वीकृतियां प्रमोटर के वेबपटल एवं मुख्य कार्यालय में उपलब्ध है।

O- प्रमोटर ने आवंटियों को सूचित किया है कि वह कॉमन क्षेत्र का उपयोग रखरखाव संस्था या प्रमोटर या परियोजना के आवंटियों की एसोसिएशन (''एसोसिएशन'') जैसी भी स्थिति हो, द्वारा समय–समय पर निर्धारित किये जाने वाले नियमों और शर्तों पर करने का हकदार होगा। हालांकि यह स्पष्ट कर दिया गया है कि परियोजना के आवंटी, टाउनशिप में स्थित क्लब की सुविधा का उपयोग करने के अधिकृत नहीं होंगे।

P- प्रमोटर टाउनशिप का विकास योजनाबद्ध और चरणबद्ध तरीके से स्वीकृत लेआउट प्लान के अनुसार कर रहा है। आवंटी यह स्वीकार करते हैं और समझते हैं कि प्रमोटर ने उन्हें सूचित किया है कि टाउनशिप के सभी चरण टाउनशिप का अभिन्न और अविभाज्य हिस्सा है अतः उसके अन्तर्गत आने वाली सेवाएं और सुविधाएं जैसे कि सड़क नेटवर्क, जल आपूर्ति लाइन, जल निकासी, सीवर लाईन और सीवर ट्रीटमेंट, बिजली सप्लाई सिस्टम आदि एक दूसरे से जुड़े हुए हैं।

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

Q- दोनों पक्ष इस बात की पुष्टि करते हैं कि वह परियोजना/टाउनशिप के सम्बन्ध में सभी लागू कानूनों, नियमों, विनियमों, अधिसूचना आदि की पूरी जानकारी के साथ इस समझौते पर हस्ताक्षर कर रहे हैं।

R- दोनों पक्ष एक दूसरे के द्वारा दिए गए आश्वासन, अभ्यावेदन, पुष्टीकरण पर विश्वास करते हुए कि, वे ईमानदारी से इस समझौते में लिखी शर्तों और नियमों का और समस्त लागू कानूनों का पालन करेंगे। इस समझौते में आगे लिखी शर्तों और नियमों के अनुसार प्रवेश करने के इच्छुक हैं।

S- दोनों पक्षों में इस समझौते में अपार्टमेन्ट के क्रय–विक्रय को लेकर निर्धारित नियमों तथा शर्तों के अनुसार आपसी सहमति के बाद प्रमोटर अपार्टमेंट को विक्रय करने के लिये और आवंटी अपार्टमेन्ट को खरीदने के लिए सहमत है जैसा कि पैरा **L** में निर्दिष्ट हैं।

तदानुसार पक्षकार पारस्परिक प्रतिनिधित्व, वचन, आश्वासन और अन्य अच्छे व मूल्यवान विचार जो यहां निहित हैं उनके आधार पर निम्न प्रकार से सहमत हुए हैं :–

शर्ते :–

1.1.1 इस समझौते में विस्तृत नियमों और शर्तों को ध्यान में रखते हुये प्रमोटर आवंटी को अपार्टमेन्ट बेचने के लिए सहमत है और आवंटी पैरा **L** 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 पढ़ व समझ लिया हैं।

1.1.3 अपार्टमेन्ट की कुल धनराशि अनुसूची **VII** में उल्लिखित है।
व्याख्या :

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

(ii) अपार्टमेन्ट के कुल मूल्य में, पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् अपार्टमेंन्ट का कब्जा आवंटी को दिये जाने की तिथि तक और परियोजना को एसोसिएशन या सक्षम प्राधिकारी को दिये जाने तक के कर जिनमें प्रमोटर द्वारा परियोजना के निर्माण के सम्बन्ध में दिए गये या दिये जाने वाले कर, जी.एस.टी. के माध्यम से व अन्य कर जिस भी नाम से शामिल हों, भी शामिल हो जाएगा।

बशर्ते कि करों में अगर कोई परिवर्तन/संशोधन होता है तो आवंटी द्वारा प्रमोटर को दी जाने वाली आगामी धनराशि को ऐसे संशोधन/परिवर्तन के आधार पर बढ़ा या घटा दिया जायेगा।

बशर्ते कि अगर प्राधिकरण के साथ हुये पंजीकरण के अनुसार परियोजना के पूरा होने की निर्धारित तिथि समाप्त होने के बाद, जिसमें प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के अनुसार परियोजना के पंजीकरण का बढ़ाया जाना भी शामिल होगा, यदि कुछ होता है, करों में कोई वृद्धि होती है तो ऐसी वृद्धि को आवंटी से नहीं लिया जायेगा।

(iii) प्रमोटर आवंटी को ऊपर (i) और (ii) में बतायी गई देय राशि को दिये जाने को लेकर लिखित में सूचित करेगा और आवंटी प्रमोटर द्वारा ऐसी मांगी गयी धनराशि का उसमें वर्णित समय अवधि और तरीके से भुगतान करेगा। इसके अलावा प्रमोटर आवंटी को भुगतान किये गये या मांगे गये करों का विवरण भी देगा। उन समस्त नियमों/अधिनियमों/अधिसूचनाओं के ब्यौरे व तिथि के जब से ऐसे कर/प्रभार लगाये गये हैं या प्रभावी हुये हैं।

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

(iv) अपार्टमेन्ट की कुल कीमत में भूमि की कीमत की वसूली, निर्माण लागत (केवल अपार्टमेन्ट का ही नहीं बल्कि) कॉमन एरिया, कर, बिजली के तार को प्रदान करने की लागत, अपार्टमेन्ट में बिजली के कनेक्शन को जोड़ने की लागत, लिफ्ट, पानी की लाइन और पाइपलाइन, पेंट, दरवाजे, खिड़कियॉ, कॉमन एरिया में आग का पता लगाने वाले अग्निशमन उपकरण तथा समझौते के अनुसार अपार्टमेन्ट के भीतर प्रदान की जाने वाली अन्य सुविधाओं और विशिष्टताओं को प्रदान करने की लागत भी शामिल है।

1.2 अपार्टमेन्ट की कुल कीमत मूल्य वृद्धि–मुक्त है, उन वृद्धियों को छोड़कर जो विकास शुल्क/चार्जेज़ में हुई वृद्धि के परिणामस्वरूप हैं और सक्षम प्राधिकारियों को देय हैं और/या फीस /चार्जेज़ में अन्य कोई बढ़ोत्तरी या समय–समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा लगाये जाते हैं जिनको की आवंटी यहां देने के लिए सहमत हैं।

प्रमोटर यह स्वीकार करता है और सहमत है कि सक्षम प्राधिकारियों द्वारा लगाये गये विकास शुल्क, लागत शुल्क/करों में हुई वृद्धि के लिये आवंटी से ऐसी हुई वृद्धि की मांग करने के वक्त प्रमोटरों द्वारा सम्बन्धित अधिसूचना/आदेश/ नियम/कानून / तर्कसंगतता के साथ आवंटी को जारी किये जा रहे मांगपत्र के साथ संलग्न करेगा जो केवल आगे दिये जाने वाले भुगतान पर लागू होगा।

बशर्ते कि प्राधिकरण के साथ हुये पंजीकरण के अनुसार परियोजना के पूरा होने की निर्धारित तिथि समाप्त होने के बाद जिसमें प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के अनुसार परियोजना के रजिस्ट्रेशन को बढ़ाया जाना भी शामिल होगा, यदि कोई है, यदि कोई नया शुल्क लगाया जाता है या विकास शुल्क/शुल्क प्रभार में वृद्धि होती है तो ऐसी वृद्धि को आवंटी से नहीं लिया जायेगा।

1.3 आवंटी द्वारा भुगतान अनुसूची **VII** ("भुगतान योजना") में निर्धारित भुगतान योजना के अनुसार किया जायेगा।

1.4 इस समझौते के जारी होने की तिथि से 45 दिनों के अन्दर आवंटी द्वारा पूर्ण भुगतान करने पर कुल मूल्य के 80% प्रतिशत पर 5 प्रतिशत छूट अनुमान्य होगी।

यहां यह स्पष्ट किया जाता है कि उपरोक्त परिस्थिति में इस तरह की छूट राशि प्रमोटर द्वारा कब्जे की पेशकश के समय देय लागत में समायोजित की जायेगी तथा आवंटी खुद या स्वयं से उक्त छूट राशि को किसी भी किश्त में समायोजित नहीं करेगा।

1.6 प्रमोटर इस बात के लिये भी सहमत है कि अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में स्वीकृत प्लान, लेआउट प्लान, विशेषताओं जिसका अनुसूची **VIII** में वर्णन है, सुख साधन और सुविधाओं की प्रकृति में (जो विज्ञापन, प्रोस्पेक्टस आदि के अनुरूप होगी जिसके आधार पर बिक्री हुई है) अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार आवंटी की लिखित स्वीकृति के बिना कोई जोड़ या फेरबदल नहीं करेगा बशर्ते ऐसे मामूली फेरबदल या वृद्धि जो या तो आवंटी द्वारा अपेक्षित हैं या ऐसे बदलाव, फेरबदल जो अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार हों।

1.7 प्रमोटर द्वारा अपार्टमेन्ट के निर्माण के पूर्ण करने के बाद और पूर्णता प्रमाण पत्र /पार्ट पूर्णता प्रमाण पत्र / जैसा भी लागू हो, की प्राप्ति का आवेदन किये जाने के पश्चात् या सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रदान किये जाने के पश्चात् आवंटी को अंतिम कारपेट एरिया के बारे में सूचित करेगा और यदि उसमें कुछ परिवर्तन हुआ है तो उसका पूर्ण विवरण भी आवंटी को देगा तथा प्रमोटर द्वारा पुष्टि किये जाने पर कार्पेट एरिया के लिये देय कुल कीमत की पूर्ण गणना की जायेगी। यदि कार्पेट एरिया में कमी होती है तो प्रमोटर भुगतान योजना को अगले चरण जैसा की अनुसूची **VII** में बताया गया है, अतिरिक्त धनराशि को समायोजित करेगा। अगर अपार्टमेन्ट के कार्पेट एरिया में वृद्धि हुई है तो ऐसी बढ़ी हुई धनराशि की मांग भुगतान योजना के अगले चरण में, जैसा कि अनुसूची **VII** में बताया गया है, जोड़कर करेगा। यह सभी मौद्रिक समायोजन इस समझौते के पैरा 1.1.3 में सहमत प्रति वर्गफुट कीमत की दर से ही किये जायेंगे।

1.8 प्रमोटर इस बात से सहमत है और स्वीकार करता है कि आवंटी को अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में निम्नानुसार अधिकार प्राप्त होंगे :–
(a) आवंटी के पास अपार्टमेन्ट का विशेष स्वामित्व होगा।

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

(b) आवंटियों का कॉमन एरिया में अविभाजित अनुपातिक रूप 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 साथ रहने वाले, अन्य रख–रखाव कर्मचारियों आदि के साथ उनके समक्ष बिना किसी असुविधा या बाधा उत्पन्न किये करेगा। यहां यह स्पष्ट किया गया है कि सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद, जैसा कि अधिनियम में बताया गया है, प्रमोटर द्वारा कॉमन एरिया को एसोसिएशन को सौंप दिया जायेगा।
(c) परियोजना/उसके अपार्टमेन्ट के विकास की स्थिति को जानने को लेकर आवंटी को परियोजना स्थल पर जाने का अधिकार होगा।

1.9 यहां प्रमोटर द्वारा यह स्पष्ट किया गया है और आवंटियों ने सहमति व्यक्त की है कि अपार्टमेन्ट कवर्ड पार्किंग के साथ, यदि कोई है तो, दोनों को सभी उद्देश्य के लिए एकल अविभाज्य इकाई के रूप में माना जायेगा। यह भी स्पष्ट किया गया है कि कॉमन एरिया जो कि घोषणा विलेख में स्वत्रंत एरिया, सीमित कॉमन एरिया से अलग घोषित किये गये हैं वह परियोजना के सभी आवंटियों के उपयोग और आनन्द के लिये उपलब्ध होंगे। हलांकि यह स्पष्ट कर दिया गया है कि परियोजना के आवंटी/निवासी टाउनशिप में स्थित क्लब का उपयोग करने के हकदार नहीं होंगे।

1.10 प्रमोटर अपार्टमेंट के भौतिक कब्जे को आवंटी को हस्तान्तरित करने से पहले सभी बकाया राशियों का भुगतान करने के लिये सहमत है, जिसे उसने आवंटियों से बकाया भुगतान करने के लिये एकत्र किया है। बकाया भुगतान में भूमि की लागत, नगर महापालिका का कर, अन्य स्थानीय कर, पानी व बिजली के शुल्क, बंधक ऋण और बंधक या अन्य भार पर ब्याज और अन्य ऐसी समस्त देयता जो सक्षम प्राधिकरणों, बैंकों और वित्तीय संस्थानों को देय है, जो टाउनशिप/प्रोजेक्ट से सम्बन्धित हैं। यदि अपार्टमेन्ट को आवंटियों को हस्तान्तरित करने से पहले किन्हीं देय राशियों को जो उसने आवंटियों से एकत्र की है, या और देनदारियों, बंधक त्रृण और उस पर ब्याज को देने में असमर्थ होता है तो प्रमोटर सम्पत्ति के हस्तान्तरण के बाद भी ऐसी समस्त देनदारियों, दण्ड ब्याज यदि कोई होता है तो उनको प्राधिकरियों या व्यक्तियों को जिनको वे देय हैं उन्हें देने के लिए उत्तरदायी होने के लिए सहमति देता है और साथ ही यदि ऐसी वसूली को लेकर सम्बन्धित प्राधिकारी व व्यक्तियों द्वारा कोई कानूनी कार्यवाही की जाती है तो ऐसी कानूनी कार्यवाही की लागत भी वहन करने के लिए उत्तरदायी है।

1.11 आवंटी ने आवेदन दिये जाने के समय बुकिंग राशि के रूप में ____________/- रूपये का भुगतान किया है जो कि अपार्टमेन्ट की कुल कीमत का आंशिक भुगतान है। जिसको प्रमोटर स्वीकार करता है और साथ ही अपार्टमेन्ट की शेष कीमत का भुगतान, भुगतान योजना (अनुसूची **VII**) के अनुसार प्रमोटर द्वारा मांगे जाने पर उसमें निर्धारित समयावधि के भीतर और निर्दिष्ट तरीके से देने के लिए अपनी सहमति प्रदान करता है। परन्तु यदि आवंटी किसी भी देय राशि के भुगतान में देरी करता है तो वह निर्धारित दर से देय राशि पर देरी की अवधि के लिए देरी के ब्याज का भुगतान देने के लिए उत्तरदायी होगा।

2. भुगतान का प्रकार :
समझौते की शर्तों के अनुसार व प्रमोटर द्वारा निर्माण प्रक्रिया का पूर्णरूपेण पालन किये जाने पर आवंटी प्रमोटर द्वारा लिखित में मांगी गयी समस्त धनराशियों का तय समय में जैसा कि भुगतान योजना अनुसूची **VII** में दिखाया गया है। "एल्डिको हाउसिंग एण्ड इण्डस्ट्रीज लिमिटेड'' लखनऊ के पक्ष में बजरिये एकाउन्ट पेयी चेक/डिमाण्ड ड्राफ्ट/बैंकर्स चेक या ऑनलाइन द्वारा, जैसी भी स्थिति हो, भुगतान करेगा।

3. प्रेषण से सम्बन्धित कानूनों का अनुपालन :
3.1 भारतीय मूल के एन.आर.आई./व्यक्ति होने की स्थिति में यह जिम्मेदारी आवंटी की होगी के उसके द्वारा इस सम्बन्ध में विदेशी विनियम प्रबन्धन एक्ट 1999 के प्रावधानों, रिजर्व बैंक ऑफ इण्डिया के एक्ट व रूल्स या कोई अन्य विधिक नोटिफिकेशन, उनमें किये गये संशोधन परिवर्तन तथा अन्य सभी प्रचलित कानून जिसमें धन का भेजना, भारत में अचल सम्पत्ति का विक्रय, कन्वेंयस, ट्रांसफर डीड आदि का पूर्ण पालन करें तथा प्रमोटर को वह समस्त अनुमति या मंजूरी प्रदान करें जो कि प्रमोटर को इस समझौते के तहत अपने दायित्व को पूर्ण करने में सक्षम करें। आवंटी समझता है व सहमति देता है कि उसके द्वारा यदि रिजर्व बैंक आफ इण्डिया द्वारा जारी दिशा निर्देशों के अनुपालनप में

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

कोई चूक होती है या असफल होता है तो उस स्थिति में विदेशी विनियम प्रबंधन 1999 तथा उसमें समय–समय पर किए गए संशोधनों के तहत की जाने वाली कार्यवाही के लिए स्वयं ही जिम्मेदार/उत्तरदायी होगा।

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 हानि रहित रखेगा।

समझौते पर हस्ताक्षर करने के बाद आवंटी की आवासीय स्थिति में जब कभी भी यदि कोई परिवर्तन होता है तो यह आवंटी की ही जिम्मेदारी होगी कि वह इसके लेकर प्रमोटर को लिखित रूप में तुरन्त सूचित करे और लागू कानूनों के अन्तर्गत समस्त आवश्यक औपचारिकताओं का, यदि कोई है, अनुपालन करे। प्रमोटर आवंटी की ओर से किसी तीसरे पक्ष द्वारा किये जा रहे भुगतान/प्रेक्षण के सम्बन्ध में जिम्मेदार नहीं होगा और इसका लेकर तीसरे पक्ष को किसी भी तरह से अपार्टमेन्ट के आवेदन/आवंटन में कोई अधिकार नहीं होगा तथा प्रमोटर प्राप्ति की रसीदें केवल आवंटी के पक्ष में ही जारी करेगा।

4. भुगतान का समायोजन उपयोग :

आवंटी प्रमोटर को उसके द्वारा अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में किसी भी मद के अन्तर्गत दी गयी समस्त देय धनराशियों को उसके नाम में वैध बकाया राशियों के भुगतान के संदर्भ में समयोजित/उपयोग करने के लिए प्राधिकृत करता है और इस सम्बन्ध में आवंटी प्रमोटर के खिलाफ उसके द्वारा किये गये भुगतान को किसी भी तरीके से समायोजित किए जाने को लेकर किसी प्रकार का कोई निर्देश/आपत्ति/दावा आदि प्रस्तुत ना करने का वचन देता है।

5. समय ही सार :

5.1 प्रमोटर परियोजना के पंजीकरण के समय प्राधिकरण के समक्ष परियोजना को पूर्ण करने के लिए घोषित समय सीमा और आवंटी को अपार्टमेन्ट के कब्जे की पेशकश की समय सीमा और कॉमन एरिया को एसोसिएशन या सक्षम प्राधिकारी को कब्जे की पेशकश की समय सीमा का पूर्ण अनुपालन करेगा।

5.2 आवंटी अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में देय किश्तों तथा अन्य देय राशियों का समय पर भुगतान करेगा बशर्ते प्रमोटर द्वारा निर्माण कार्य इस अनुबन्ध की शर्तों के अनुसार साथ ही साथ पूरा किया जा रहा हो।

6. परियोजना/अपार्टमेन्ट का निर्माण :

आवंटी द्वारा अपार्टमेन्ट का ले–आउट प्लान, फ्लोर प्लान, स्पेसिफिकेशन/ विशेषताओं (अनुसूची **VIII**), सुख साधन और सुविधाऐं देख ली गयी हैं और प्रमोटर द्वारा दर्शाये फ्लोर प्लान, स्पेसिफिकेशन, भुगतान योजना, सुख साधन, सुविधाऐं, जो इस समझौते के साथ संलग्न हैं, को स्वीकार कर लिया गया है जैसा कि प्रमोटर द्वारा वर्णन किया गया है। प्रमोटर उक्त लेआउट प्लान, बिल्डिंग प्लान, फ्लोर प्लान, स्पेसिफिकेशन, सुख साधन और सुविधाओं के अनुसार परियोजना का विकास करेगा। इस समझौते की शर्तों के अधीन प्रमोटर सक्षम प्राधिकारियों द्वारा अनुमोदित योजनाओं का व यू.पी.सी.डा पूर्व में लखनऊ औद्योगिक विकास प्राधिकरण (LIDA) निर्धारित उक्त कानूनों, **F.A.R.**, घनत्व मानदंडों और प्रावधानों का कड़ाई से पालन करेगा। इनमें सिवाय अधिनियम के तहत प्रदान किये गये तरीके के अलावा किसी तरीके से परिवर्तन/बदलाव/संशोधन का विकल्प नहीं होगा। प्रमोटर द्वारा इस शर्त का उल्लंघन समझौते का भौतिक उल्लंघन समझा जायेगा।

7. अपार्टमेन्ट का कब्जा :

7.1 अपार्टमेन्ट के कब्जे के लिये शेड्यूल :

प्रमोटर इस बात से सहमत है और समझता है कि आवंटी को अपार्टमेन्ट के कब्जे के समय पर सुपुर्दगी और कॉमन एरिया को एसोसिएशन या सक्षम प्राधिकारी को सुपुर्दगी देना, जैसी भी स्थिति हो, ही समझौते का सार है। प्रमोटर अनुसूची **V** में उल्लिखित तिथि के अनुसार अपार्टमेन्ट का कब्जा सभी विशेषताओं, सुख साधन, सेवाओं के साथ पूर्ण रूप से देने का आश्वासन देता है, और सिवाय ऐसी देरी व असफलता को छोड़कर जो युद्ध, बाढ़, सूखा, अग्निकांड, सर्वव्यापी महामारी, भूकम्प, लॉकडाउन या अन्य कोई प्राकृतिक आपदा या ऐसे अन्य कोई कारणों से

जो प्रमोटर के नियंत्रण से बाहर हों ("फोर्स मैज्योर") जिसकी वजह से रियल एस्टेट परियोजना की नियमित निर्माण योजना प्रभावित हुई हो। अगर दैवीय आपदा के कारण अपार्टमेन्ट के कब्जे की पेशकश में देरी होती है, तो आवंटी इस बात से सहमत है कि अपार्टमेन्ट का कब्ज़ा दिये जाने के लिए प्रमोटर समय सीमा बढ़ाए जाने का हकदार होगा। बशर्ते कि फोर्स मैज्योर परिस्थितियॉ ऐसी प्रकृति की न हों जो अनुबन्ध को लागू किये जाने को असम्भव बनाती हों। आवंटी सहमति व्यक्त करता है और पुष्टि करता है कि यदि प्रमोटर के लिए फोर्स मैज्योर कारणों से परियोजना को लागू करना असंम्भव हो जाता है तो यह आवंटन समाप्त हो जायेगा और प्रमोटर आवंटी द्वारा प्राप्त पूरी धनराशि को वापस कर देगा। प्रमोटर इस तरह की समाप्ति की सूचना कम से कम 30 दिन पहले आवंटी को देगा। आवंटी यह स्वीकार करता है कि उसके द्वारा भुगतान की गयी धनराशि की वापसी के बाद उसके पास प्रमोटर के खिलाफ कोई विवाद, दावा आदि करने का अधिकार न होगा और इस समझौते के तहत प्रमोटर को अपने सभी दायित्व और देनदारियों से मुक्त कर देगा/समझा जायेगा।

7.2 कब्जा लेने की प्रक्रिया :

प्रमोटर सक्षम प्राधिकारी को पूर्णता प्रमाण–पत्र/अधिभोग प्रमाण–पत्र, जैसा लागू होता है, आवेदन दिये जाने/प्राप्त किये जाने के पश्चात् लिखित में समझौते की शर्तों के अनुसार आवंटी को अपार्टमेन्ट के कब्जे की पेशकश करेगा। आवंटी द्वारा अपार्टमेन्ट का कब्जा पूर्णता प्रमाण पत्र/अधिभोग प्रमाण पत्र के जारी होने/आवेदन करने की तारीख से 3 माह के अन्दर ले लिया जायेगा।

बशर्तें प्रमोटर द्वारा आवंटी के पक्ष में पूर्णता प्रमाण पत्र/अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करने की तारीख से 3 माह के भीतर विक्रय विलेख निष्पादित व पंजीकृत करा लिया गया हो। परन्तु यदि प्रमोटर इस सम्बन्ध में पूरी की जाने वाली औपचारिकताओं, प्रावधानों, दस्तावेजीकरण, आदि को पूर्ण करने में असफल होता है तो यह आवंटी को क्षतिपूर्ति किये जाने के लिए सहमत है, वचनबद्ध है। आवंटी प्रमोटर द्वारा निर्धारित मेंटीनेन्स चार्जेज देने के लिए सहमति प्रदान करता है।

7.3 आवंटी द्वारा कब्जा लेने में विफल होने पर :

पैरा 7.2 के अनुसार प्रमोटर द्वारा लिखित सूचना प्राप्त होने के पश्चात् आवंटी द्वारा आवश्यक बैनामा, पट्टा विलेख, क्षतिपूर्ति, रख रखाव समझौता या अन्डर टेकिंग, जैसा कि इस समझौते में निर्धारित किया गया है, को निष्पादित किये जाने के पश्चात् अपार्टमेन्ट का कब्जा लेगा और प्रमोटर आवंटी को कब्जा देगा। आवंटी यदि पैरा 7.2 में दिये गये समय के भीतर अपार्टमेन्ट का कब्जा लेने में विफल रहता है तो ऐसे में आवंटी प्रमोटर को कब्जे की वास्तविक तिथि तक पैरा 7.2 में दिये गये मेंटीनेन्स चार्ज के अलावा होल्डिंग चार्जेज एल्डिको आकार के लिए रू 500/– प्रतिमाह एवं एल्डिको साकार के लिए रू. 1000/– प्रतिमाह व चौकीदारी चार्जेज एल्डिको आकार के लिए रू. 500/– प्रतिमाह एवं एल्डिको साकार के लिए रू. 1000/– प्रतिमाह की दर से भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। यदि आवंटी पैरा 7.2 के अनुसार प्रमोटर द्वारा कब्जे की तारीख से 3 माह के बाद तक भी अपार्टमेन्ट का कब्जा लेने में विफल रहता है तो प्रमोटर को अपार्टमेन्ट का आवंटन रद्द करने का अधिकार होगा।

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 ज़रूरी दस्तावेज़ों और प्लान्स को आवंटियों की एसोसिएशन या सक्षम अधिकारी को, जैसी भी परिस्थिति हो, लागू कानूनों के अनुसार सौंप दे। प्रमोटर सम्पूर्ण परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र/अधिभोग प्रमाण पत्र, जैसा लागू हो, प्राप्त करने के तीस दिनों के भीतर आवश्यक दस्तावेज और योजनाए आवंटी की एसोसिएशन या सक्षम अधिकारियों को, जैसी भी स्थिति हो, कॉमन एरिया समेत सौंप देगा।

7.5 आवंटी द्वारा रद्दीकरण :

आवंटी को परियोजना में जैसा कि अधिनियम में प्रदान किया गया है आवंटन को रद्द करने/वापस लेने का अधिकार होगा परन्तु यदि आवंटी/आवंटियों द्वारा प्रमोटर की किसी गलती के बिना अपने अपार्टमेन्ट को रद्द करने/वापस लेने का प्रस्ताव किया जाता है तो प्रमोटर अपार्टमेन्ट के आवंटन के लिये भुगान की गयी बुकिंग धनराशि के 20 प्रतिशत ("गैर वापसी योग्य राशि") को काटने का हकदार होगा।

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

आवंटी द्वारा जमा की गयी राशि में से शेष धनराशि की वापसी प्रमोटर द्वारा अपार्टमेन्ट की पुनः आवंटन के पश्चात् उसकी बिक्री से प्राप्त धन से, जब कभी भी प्राप्त किया जाता है, भुगतान की जायेगी। यहां यह स्पष्ट किया जाता है कि अपार्टमेन्ट का पुनः आवंटन यू.पी.सी.डा. पूर्व में (LIDA) द्वारा लागू मापदण्डों के अनुसार होगा। प्रमोटर अपार्टमेन्ट के पुनः आवंटन की तारीख को पूर्व आवंटी को सूचित करेगा तथा साथ–साथ पुनः आवंटन की तारीख के सम्बन्ध में इसको यू.पी. रेरा की अधिकारिक वेबसाइट पर भी प्रदर्शित करेगा।

7.6 क्षतिपूर्ति :

प्रमोटर परियोजना का जिस भूमि पर विकास एवं निर्माण कर रहा है उस भूमि के दोषपूर्ण शीर्षक के कारण आवंटी को यदि किसी प्रकार का कोई नुकसान होता है तो प्रमोटर आवंटी की क्षतिपूर्ति करेगा जैसा कि अधिनियम के तहत दिया गया है और इस प्रावधान के अन्तर्गत मुआवज़े और ब्याज का दावा, किसी भी कानून के अन्तर्गत जो कि समय अवधि के लिए लागू है, समय सीमा वर्जित नहीं समझा जायेगा।

फोर्स मैज्योर घटनाओं के होने या आवंटी द्वारा नियम और शर्तों का पालन न करने की स्थिति में सिवाय यदि प्रमोटर अपार्टमेंट पूरा करने में या अपार्टमेन्ट के कब्जे की पेशकश करने में असफल रहता है :

(i) समझौते की शर्तों के अनुसार, पैरा 7.1 में निर्दिष्ट तिथि तक विधिक पूरा किए जाने के सम्बन्ध में ; या

(ii) अधिनियम के तहत पंजीकरण के निलम्बन या खंडन के कारण विकासकर्ता के रूप में अपने व्यवसाय को बंद किए जाने के कारण।

यदि आवंटी परियोजना से हटने की इच्छा जाहिर करता है, तो प्रमोटर आवंटी द्वारा मांगे जाने पर आवंटी द्वारा कुल मूल्य के सन्दर्भ में भुगतान की गयी समस्त धनराशि व उस पर 4 प्रतिशत साधारण ब्याज की दर से धनराशि वापस करने के लिए उत्तरदायी होगा। यहां यह स्पष्ट किया जाता है कि आवंटी ऐसे ब्याज का अधिकारी तभी होगा जबकि उसने अपार्टमेन्ट के आवंटन के 40 महीनों के अन्दर सम्पूर्ण कीमत चुका दी हो।

बशर्ते, यदि आवंटी ने परियोजना से हटने का इरादा नहीं किया है, तो प्रमोटर अपार्टमेन्ट पर कब्जे की पेशकश तक रेरा कार्पेट एरिया पर रूपये 5/– प्रति वर्ग फीट की दर से हर महीने देरी के लिए आवंटी को मुआवज़े का भुगतान करेगा। उपरोक्त मुआवज़े को छोड़कर, कब्जे की पेशकश में देरी के सन्दर्भ में किसी प्रकार के मद/खाते के अन्तर्गत अन्य कुछ और देय नहीं होगा।

8.0 प्रमोटर के अभ्यावेदन और आश्वासन :

प्रमोटर यहां पर निम्नानुसर आवंटी को अभ्यावेदन और आश्वासन देता है :–

(1) प्रमोटर के पास परियोजना की भूमि से सम्बन्धित पूर्ण, स्पष्ट और बिक्री योग्य शीर्षक है। उसके पास परियोजना भूमि पर विकास करने के आवश्यक अधिकार प्राप्त हैं और टाउनशिप/परियोजना के लिये परियोजना भूमि का पूर्ण, वास्तविक भौतिक, कानूनी कब्जा भी प्राप्त है।

(2) प्रमोटर को परियोजना का विकास करने के लिए सक्षम प्राधिकारियों से वैध अधिकार और अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त है;

(3) परियोजना की परियोजना भूमि पर किसी भी प्रकार कोई भार नहीं है।

(4) परियोजना भूमि, परियोजना या अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में किसी भी न्यायालय, प्राधिकारी के समक्ष कोई मुकदमेबाजी लम्बित नहीं है।

(5) परियोजना, परियोजना भूमि, अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में सक्षम अधिकारियों द्वारा जारी किये गये सभी अनुमोदन, लाइसेंस, स्वीकृति और परमिट वैध और विद्यमान हैं और कानून की उचित प्रक्रिया का पालन करके प्राप्त किये गये हैं। इसके अलावा, प्रमोटर हर समय, परियोजना, परियोजना भूमि, भवन और अपार्टमेन्ट और कॉमन एरिया के सम्बन्ध में लागू कानूनों आदि का अनुपालन करता रहा है और करता रहेगा।

(6) प्रमोटर को इस समझौते में प्रवेश करने का पूर्ण अधिकार है, और उसके द्वारा कोई भी ऐसा कार्य न तो किया गया है और न ही छोड़ा गया है जिसके कारण आवंटी के यहां सृजित अधिकार, शीर्षक और हित प्रतिकूल रूप से प्रभावित हों। (7) प्रमोटर द्वारा किसी भी व्यक्ति या पार्टी के साथ परियोजना, परियोजना भूमि और अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में बिक्री का समझौता और/अथवा विकास समझौता या कोई अन्य समझौते/व्यवस्था नहीं की गयी है जिनके द्वारा इस समझौते के अन्तर्गत किसी भी प्रकार से आवंटी के अधिकार प्रभावित हों।

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

(8) प्रमोटर इस बात की पुष्टि करता है कि वह किसी भी रूप में इस समझौते में बताये गये तरीके के अनुसार आवंटी को अपार्टमेन्ट बेचने के लिये प्रतिबन्धित नहीं किया गया है।

(9) विक्रय विलेख के निष्पादन के समय पर प्रमोटर अपार्टमेन्ट का विधिक, खाली, शांतिपूर्ण, भौतिक कब्जा आवंटी को सौंप देगा। कॉमन एरिया इस समझौते की शर्तों के अनुसार एसोसिएशन को सौंप दिये जायेंगे।

(10) परियोजना किसी भी एच.यू.एफ. (हिन्दू संयुक्त परिवार) की विषय वस्तु नहीं हैं और न ही इसके किसी भी हिस्से पर किसी भी नाबालिग का स्वामित्व है और न ही किसी भी नाबालिक का परियोजना पर कोई अधिकार, शीर्षक, दावा है।

(11) प्रमोटर ने परियोजना के सम्बन्ध में सक्षम अधिकारियों को सभी सरकारी बकाया, दरों, शुल्कों और करों, अन्य लेवी, अधिरोपण, प्रीमियम, हर्जाना और/अथवा दण्डों का, जो कोई भी हो, विधिक रूप से भुगतान कर दिया है और करता रहेगा जब तक की पूर्णता प्रमाण पत्र, अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हो जाता और अपार्टमेन्ट के कब्जे को इस समझौते के अनुसार सभी विशेषताओं, सुख साधन और सुविधाओं से सुसज्जित होने के पश्चात् आवंटी को सौंप नहीं दिया जाता।

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

9. चूक और परिणाम की घटनाएं :

9.1 फोर्स मैज्योर उपनियमों को छोड़ते हुए प्रमोटर को निम्नलिखित घटनाओं में चूक को दोषी माना जा सकता है :–

(i) यदि प्रमोटर आवंटी को पैरा 7.1 में निर्दिष्ट समयावधि के भीतर कब्जा देने के लिए पूर्ण रूप से तैयार अपाटमेन्ट के कब्जे की पेशकश करने में विफल रहता है या प्राधिकारी के समक्ष परियोजना के पंजीकरण के समय बताए गए निर्धारित समय के भीतर परियोजना को पूरा करने में विफल रहता है। इस पैरा के प्रयोजन के लिए कब्जा लिये जाने के लिए तैयार अपार्टमेन्ट का मतलब यह होगा कि अपार्टमेन्ट एक रहने योग्य स्थिति में होगा जो विशिष्टताओं, सुख साधन, सुविधाओं के प्रावधान सहित, जैसा कि पक्षों के बीच सहमति हुई है सभी मामले में पूर्ण हैं और जिस के लिए ऑक्यूपेशन प्रमाण पत्र और पूर्णता प्रमाण पत्र, जैसा भी मामला हो, सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी कर दिया गया हो।

(ii) अधिनियम के प्रावधानों या उसके अन्तर्गत नियमों या विनियमों के तहत पंजीकरण के निलंबन या खंडन के फलस्वरूप प्रमोटर का व्यवसाय बंद हो जाने की दशा में।

9.2 उपरोक्त पैरा 9.1 में वर्णित शर्तों के तहत प्रमोटर द्वारा चूक के मामले में एक गैर डिफाल्टिंग आवंटी निम्नलिखित के लिए हकदार होगा :–

(i) आगे मांगी जाने वाली राशि का भुगतान बंद किया जाना। प्रमोटर निर्माण माइलस्टोन को पूरा करके स्थिति को ठीक करेगा जिसके लिए भुगतान की मांग की गई है और केवल उसके बाद ही आवंटी लागू माइलस्टोन के सम्बन्ध में अगली भुगतान राशि का भुगतान करेगा।

बशर्ते कि जहां कोई आवंटी परियोजना से निकलने या उस समझौते को समाप्त करने का इरादा नहीं रखता है, तो प्रमोटर द्वारा उसे रू. 2000/– प्रतिमाह की दर से आगे बढ़ायी गई अवधि, यदि कोई है, की समाप्ति से, जैसी भी स्थिति हो, अपार्टमेन्ट के कब्जे के लिए लिखित प्रस्ताव की तारीख तक भुगना किया जाएगा।

यदि आवंटी परियोजना से हटने की इच्छा जाहिर करता है, तो प्रमोटर आवंटी द्वारा मांगे जाने पर आवंटी द्वारा कुल मूल्य के संदर्भ में भुगतान की गई समस्त धनराशि व उस पर **4%** साधारण ब्याज की दर से धनराशि वापस करने के लिए उत्तरदायी होगा। यहां यह स्पष्ट किया

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

जाता है कि आवंटी ऐसे ब्याज का अधिकारी तभी होगा जब कि उसने अपार्टमेन्ट के आवंटन के 40 महीनों के अंदर सम्पूर्ण पूरी कीमत चुका दी हो। या प्रमोटर द्वारा डिफाल्ट के मामले में ऊपर पैरा 9.1 (ii) की शर्त के अधीन :

आवंटी के पास समझौते को समाप्त करने का विकल्प होगा। उस स्थिति में प्रमोटर आवंटी द्वारा अपार्टमेन्ट को खरीदे जाने को लेकर किसी भी मद के अन्तर्गत दी गई सम्पूर्ण धनराशि को वापस करने के लिए उत्तरदायी होगा।

9.3 निम्नलिखित घटनाओं के घटने पर आवंटी को डिफाल्ट की स्थिति में माना जाएगा :

(i) यदि आवंटी प्रमोटर द्वारा मांगी गई भुगतान योजना (अनुसूची **VII**) के अनुसार भुगतान करने में, प्रमोटर द्वारा नोटिस जारी करने के बावजूद, विफल रहता है तो आवंटी प्रमोटर को अदत राशि पर ब्याज का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी होगा जो कि एम.सी.एल.आर. (उधार दर की सीमांत लागत) या स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया के होम लोन + 1% के बराबर होगी।

(ii) आवंटी इस समझौते के नियमों या शर्तों में कोई भी चूक या उल्लघंन करता है।

उपरोक्त शर्तों के तहत इस सम्बन्ध में नोटिस दिये जाने के बाद यदि 60 दिनों से अधिक की अवधि के बाद भी आवंटी की चूक बनी रहती है तो प्रमोटर अपार्टमेन्ट के आवेदन को रद्द कर सकता है और आवंटी को उसके द्वारा भुगतान किये गये धन में से इस समझौते की शर्तों के अनुसार बुकिंग की राशि और गैर वापसी योग्य राशि आदि की कटौती के पश्चात् शेष राशि आवंटी को वापस कर देगा। इस लाभ को प्राप्त करने के लिए प्रमोटर को चूककर्ता के रूप में नहीं होना चाहिए। प्रमोटर समाप्ति की सूचना आवंटी को कम से कम 30 दिन पहले नोटिस के द्वारा देगा। आवंटी को भुगतान की जाने वाली शेष धनराशि लागू करों/प्रभार को काटकर अपार्टमेन्ट के पुनः आवंटन के पश्चात् उसकी बिक्री से प्राप्त धन से, जब कभी भी प्राप्त किया जाता है, की जायेगी। ऐसे रिफण्ड के पश्चात् समझौते के अन्तर्गत उत्पन्न प्रमोटर का कोई भी उत्तरदायित्व पूरी तरह से समाप्त हो जायेगा।

10. अपार्टमेन्ट का हस्तान्तरण/संप्रेषण :

(i) आवंटी को यह जानकारी है कि उसे अपार्टमेन्ट के इस आवंटन के लिए समझौते की तिथि से या अपार्टमेन्ट की कुल कीमत और अन्य शुल्क के भुगतान करने के पश्चात्, जो भी बाद में हो, उसके 5 साल के पश्चात् ही अपार्टमेन्ट को हस्तान्तरित या बिक्री किये जाने की अनुमति होगी। उपरोक्त अवधि के समाप्त होने के बाद, लागू शुल्कों के भुगतान के पश्चात् ही आवंटी को अपार्टमेन्ट के फ्रीहोल्ड अधिकार मिल सकते हैं। ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. अपार्टमेन्ट के आवंटन/उपयोग/हस्तान्तरण के सम्बन्ध में आवंटी हमेशा यू.पी.सी.डा पूर्व में (LIDA) और/अन्य सम्बन्धित प्राधिकारियों द्वारा समय–समय पर बनायी गयी नीति/दिशा–निर्देशों का पालन करेगा।

(ii) प्रमोटर आवंटी से अपार्टमेन्ट का कुल मूल्य व अन्य देय राशियॉ प्राप्त किये जाने के पश्चात् पूर्णता प्रमाण पत्र/ऑक्यूपेंन्सी प्रमाण पत्र के जारी होने की तिथि से 3 माह के भीतर आवंटी के पक्ष में बैनामा/पट्टा विलेख निष्पादित करेगा तथा कॉमन एरिया में समानुपातिक अविभाज्य हिस्से के साथ अपार्टमेन्ट का शीर्षक हस्तान्तरित करेगा। हलांकि अगर आवंटी नोटिस में दी गई समयावधि में स्टाम्प शुल्क/रजिस्ट्रेशन शुल्क का भुगतान जमा करने में असमर्थ रहता है तो प्रमोटर को अधिकार होगा कि वह आवंटी के पक्ष में कन्वेंस/लीज डीड के पंजीयन को रोक दे तब तक जब तक कि आवंटी द्वारा स्टाम्प शुल्क/रजिस्ट्रेशन शुल्क का भुगतान नहीं कर दिया जाता।

11. इमारत/अपार्टमेन्ट/परियोजना का रख–रखाव :

आवंटी कॉमन एरिया के प्रबन्धन और रख–रखाव के उद्देश्य से परियोजना के आवंटियों के साथ मिलकर एक एसोसिएशन बनाने और उसमें शामिल होने और सदस्यता आवेदन पत्र और अन्य दस्तावेजों पर हस्ताक्षर करने व निष्पादित करने, आवश्यक सदस्यता शुल्क, कानूनी शुल्क का भुगतान करने को तैयार है जो कि ऐसी एसोसिएशन के पंजीकरण के लिए जरूरी है। इस सम्बन्ध में आवंटियों द्वारा कोई आपत्ति नहीं की जायेगी। उपरोक्त के अनुपालन में अपार्टमेन्ट मालिकों द्वारा किसी भी देरी के कारण प्रमोटर एसोसिएशन के गठन में देरी के लिए किसी भी दावे, मांग या दण्ड आदि के लिये उत्तरदायी नहीं होगा। क्योंकि टाउनशिप की ट्रंक सेवायें आपस में जुड़ी हुई हैं अतः आवंटी टाउनशिप

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

के कॉमन एरिया और सुविधाओं के प्रबन्धन और मेंटीनेन्स के लिए एसोसिएशन के माध्यम से टाउनशिप के आवंटियों की एसोसिएशन (''अपेक्स एसोसिएशन'') से जुड़ने की सहमति देता है। और एसोसिएशन एपेक्स एसोसिएशन टाउनशिप के कॉमन एरिया और सुविधाओं के प्रबन्धन और मेंटीनेन्स के लिए कुछ कॉमन एरिया चार्जेज भी देगी।

यह भी स्पष्ट किया गया है कि परियोजना के कॉमन एरिया के रख–रखाव, प्रबन्धन और संचालन को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने/आवेदन करने की तिथि के 1 वर्ष होने पर या परियोजना में होने पर 75% अपार्टमेन्ट का भौतिक कब्जा दिये जाने के पश्चात्, जो भी पहले हो, एसोसिएशन को सौंप दिया जायेगा। हलांकि, यदि आक्यूपेंशन प्रमाणपत्र/पार्ट ऑक्यूपेंशन प्रमाणपत्र/पूर्णता प्रमाणपत्र /पार्ट पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के 1 वर्ष के भीतर यदि एसोसिएशन का गठन नहीं किया जाता है तो प्रमोटर उपरोक्त समय अवधि के पश्चात् परियोजना का रख–रखाव किये जाने के लिए बाध्य नहीं है। यदि एसोसिएशन परियोजना के कॉमन एरिया के रख रखाव प्रबन्धन और संचालन को संभालने में विफल रहती है तो प्रमोटर के पास अनुसूची **VII** के अन्तर्गत वसूल की गयी ब्याज मुक्त रख–रखाव सिक्योरिटी (''आई.एफ.एम.एस.'') को वापस किये जाने का विकल्प होगा और/अथवा शेष रख–रखाव शुल्क को व्यक्तिगत तौर से प्रत्येक आवंटी को वापस करने का विकल्प होगा तथा उसी को सौंपा हुआ समझा जायेगा। हलांकि अगर प्रमोटर सुविधाकर्ता की भूमिका निभाना जारी रखता है तो वह अगले 1 वर्ष के लिए आगे की अवधि में रखरखाव के उद्देश्य से अनुसूची **VII** में बतायी गई रखरखाव की राशि के बराबर + मूल्य वृद्धि के बदले में 10% की राशि आवंटियों से इकटठा करने का हकदार होगा। इस तरह के रखरखाव की संभावित लागत का उल्लेख अनुसूची **VII** में किया गया है। प्रमोटर समय–समय पर कॉमन एरिया के रखरखाव आई.एफ.एम.एस. कोष में से कॉमन एरिया के रखरखाव शुल्क के भुगतान में किसी भी चूक को समायोजित करने का हकदार होगा। आई.एफ.एम.एस. कोष का संचई हिसाब किये जाने के पश्चात् एसोसिएशन को हस्तान्तरित कर दिया जाएगा।

12. दोष के सम्बन्ध में दायित्व :

यह सहमति है कि इस समझौते के तहत ऐसे विकास से सम्बन्धित किसी भी संरचनात्मक दोष या अन्य कारीगरी दोष, गुणवत्ता या सेवा के प्रावधान या प्रमोटर के किसी अन्य दायित्वों में किसी भी तरह की कमी होने की स्थिति में यदि इसे आवंटी द्वारा परियोजना के पूर्णता प्रमाण पत्र/ ऑक्यूपेंसी प्रमाण पत्र की तिथि से 5 वर्ष की अवधि के भीतर प्रमोटर के ध्यान में लाया जाता है तो प्रमोटर का यह कर्तव्य होगा कि वह 30 दिनों के भीतर बिना किसी अतिरिक्त शुल्क के इस तरह के दोष को सुधारें। और यदि प्रमोटर ऐसे दोष के सुधार किए जाने में विफल होता है तो पीड़ित आवंटियों को अधिनियम के तहत बताए गए तरीके के अनुसार उचित मुआवजा प्राप्त करने का हक होगा। परन्तु प्रमोटर ऐसे संरचनात्मक दोषों या किसी अन्य दोषों को ठीक करने के लिए उत्तरदायी नहीं होगा यदि वे आवंटी की किसी लापरवाही या उसके द्वारा संरचना में किसी बदलाव के कारण हुए हैं।

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

प्रमोटर/मेंटेनेंस एजेन्सी/आवंटियों की एसोसिएशन के पास आवश्यक रख–रखाव सेवाएं प्रदान करने के लिये सभी कॉमन एरिया / कवर्ड पार्किंग और पार्किंग स्थलों पर अप्रतिबन्धित पहुंच के अधिकार होंगे और आवंटी, आवंटियों की एसोसिएशन या रख–रखाव एजेन्सी को ऐसा नोटिस दिये जाने के पश्चात् अपार्टमेन्ट या उसके किसी हिस्से में सामान्य कार्यकाल के घंटों में किसी दोष को ठीक करने के उद्देश्य से प्रवेश करने की अनुमति देने के लिए सहमत हैं जब तक कि कोई परिस्थिति ऐसा करने को बाधित नहीं करती हो।

14. प्रयोग :

सेवा क्षेत्रों का उपयोग :

परियोजना के भीतर स्थित सेवा क्षेत्र, यदि कोई हैं, उन्हें पार्किंग स्थान और सेवाओं जैसे उद्देश्यों के लिये निर्धारित किया जाएगा, जिनमें भूमिगत पानी की टंकी, पम्प रूम्स, रख–रखाव और सेवाओं के कमरे, अग्निशमन पम्प और उपकरण (उपकरणों) आदि और स्वीकृत योजनाओं के अनुसार अन्य स्वीकृत उपयोग भी शामिल हैं, लेकिन वे केवल उन्हीं तक सीमित नहीं हैं। आवंटी को सेवा क्षेत्रों और बेसमेन्ट का किसी भी प्रकार से उपयोग करने की अनुमति नहीं दी जाएगी केवल उन स्थानों को छोड़कर जो पार्किंग के रूप में चिन्हित किये गये हैं। तथा उक्त

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

सेवा क्षेत्रों को मेंटीनेन्स सेवाओं को प्रदान किए जाने के लिए आवंटियों द्वारा गठित आवंटियों की एसोसिएशन के उपयोग के लिये आरक्षित रखा जाएगा।

15. अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में सामान्य अनुपालन :
15.1 ऊपर दिये गए पैरा 12 को ध्यान में रखते हुए आवंटी कब्जा लेने के बाद अपार्टमेन्ट को अपनी लागत पर मरम्मत और अच्छी हालत में बनाए रखने के लिए पूरी तरह से जिम्मेदार होगा। और इमारत को या उसके अन्दर या अपार्टमेन्ट या सीढ़िया, लिफ्ट, कॉमन मार्ग, गलियारे, परिसंचरण क्षेत्र, प्रांगढ़ या परिसर में कुछ ऐसा नहीं करेगा या किया जाने देगा जिससे प्राधिकरण के किसी कानून या नियमों का उल्लघंन हो या अपार्टमेन्ट में बदलाव या परिवर्तन या परिवर्तन या इजाफा नहीं करेगा तथा अपार्टमेन्ट को, इसकी दीवारों, पार्टीशन, सीवर, नालियों, पाइप और इसके अलावा उनके साजो सामान को अच्छी मरम्मत की दशा में उनको फिट और उचित स्थिति में रखेगा। आवंटी यह भी सुनिश्चित करता है कि बिल्डिंग के ढांचे को जो उसका सहारा है उसे किसी भी तरह से क्षतिग्रस्त या खतरे की स्थिति में नहीं डालेगा।

15.2 आवंटी उत्तरदायित्व लेता है, आश्वासन और गारंटी देता है कि वह अपार्टमेन्ट/भवन या परियोजना के किसी बाहरी हिस्से में या परियोजना/टाउनशिप के वाह्य स्थान या कॉमन एरिया में कहीं भी किसी भी साइन बोर्ड, नेम प्लेट, नियॉन लाईट, प्रचार सामग्री या विज्ञापन सामग्री आदि को नहीं लगायेगा। आवंटी अपार्टमेन्ट की बाहरी दीवारों की रंग योजना या खिड़कियों के बाहरी हिस्से की रंग योजना को भी नहीं बदलेगा या वाह्य एलिवेशन या डिजाइन में कोई बदलाव नहीं करेगा। इसके अलावा आवंटी अपार्टमेन्ट में किसी भी खतरनाक या ज्वलनशील सामान को संग्रहीत नहीं करेगा या किसी भी भारी सामान को भवन के आम मार्गों सीढ़ियों में नहीं रखेगा। आवंटी अपार्टमेन्ट की कोई दीवार जिसमें अपार्टमेन्ट की वाह्य व भार वहन करने वाली दीवार भी शामिल हैं, को भी नहीं हटाएगा।

15.3 आवंटी अपने विद्युत भार की योजना व उसका वितरण परियोजना में प्रमोटर द्वारा स्थापित वितरण विद्युत प्रणालियों के अनुरूप करेगा। उपरोक्त के उल्लघंन की स्थिति में उत्पन्न होने वाले नुकसान के लिये आवंटी जिम्मेदार होगा।

15.4 आवंटी समझता है और सहमत है कि अपार्टमेंन्ट के लिये व्यक्तिगत कनेक्शन को सीधे बिजली वितरण कम्पनी से अनुमोदित योजना के अनुसार प्राप्त किया जाना है। तथा ऐसे बिजली कनेक्शन लेने की लागत बिजली मीटर की लागत सहित आवंटी द्वारा वहन की जायेगी।

15.5 टाउनशिप को हमेशा ''एल्डिको इम्पीरिया'' के रूप में जाना जायेगा और परियोजना को हमेशा एल्डिको आकार/साकार के नाम से जाना जायेगा। यह नाम किसी के द्वारा नहीं बदले जायेंगे, जिसमें आवंटी या उसके पट्टाधारी/अधिवासी/ ट्रांसफरी/असाईनी/आवंटियों की एसोसिएशन इत्यादि शामिल हैं। हालांकि टाउनशिप/परियोजना का नाम प्रमोटर के स्वयं के विवेकानुसार परिवर्तन किया जा सकता है और उस सम्बन्ध में आवंटियों को कोई आपत्ति या बाधा उत्पन्न करने का अधिकार नहीं होगा।

15.6 आवंटी प्रतिनिधित्व करता है और यह पुष्टि करता है कि वह यू.पी.सी.डा पूर्व में (LIDA) के ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के आवंटन के लिये लागू पात्रता के मापदण्डों को पूरा करेगा जो इस प्रकार हैं :–

1. यह कि आवंटी की उम्र ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. अपार्टमेन्ट के आवंटन के आवेदन दिये जाने के समय न्यूनतम 18 वर्ष थी।
2. यह कि आवंटी भारत का नागरिक है और सहमत है और समझता है कि अप्रवासी भारतीय (N.R.I) होने की स्थिति में उसे आवंटन में कोई वरीयता नहीं दी जायेगी।
3. यह कि आवंटी अथवा उसके परिवार के किसी सदस्य के पास लखनऊ विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद/अन्य किसी सरकारी विभाग द्वारा लखनऊ में आवंटित कोई भी भवन/भूखण्ड/फ्लैट नहीं हो एवं आवंटित सम्पत्ति को सम्मिलित करते हुए उत्तर प्रदेश में 2 से अधिक आवासीय सम्पत्ति नहीं हो। (परिवार से आशय पति, पत्नी एवं नाबालिग बच्चों से है।)
4. यह कि आवंटी की आय दुर्बल आय वर्ग – उदय (ई.डब्ल्यू.एस.) हेतु रू. 3,00,000/– प्रति वर्ष व अल्प आय वर्ग – जॉय (एल. आई.जी.) के लिये रू. 3,00,000/– से 6,00,000/– प्रति वर्ष के मध्य है। उसके द्वारा इस सम्बन्ध में सक्षम अधिकारी द्वारा जारी

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

आय प्रमाण पत्र संलग्न कर दिया गया है। आवंटी ने इस हेतु प्रस्तुत अपना घोषणा पत्र हस्ताक्षरित कर दिया है जो इस आवंटन समझौते के निष्पादन से पूर्व प्रमोटर के पास अपार्टमेन्ट के आवेदन दिये जाने के समय जमा कर दिया गया है।

5. यह कि आवंटन के पश्चात् भी आवंटी द्वारा सफल आवेदक के रूप में प्रस्तुत किये गये शपथ–पत्र एवं अन्य दस्तावेजों में प्रस्तुत तथ्यों का सत्यापन किया जा सकता है। यदि बाद में यह पाया जाता है कि आवंटी द्वारा कुछ झूठे/गलत विवरण/दस्तावेज आदि दिये/बनाये गये हैं तो आवटंन रद्द करने के योग्य होगा।

16. पक्षों द्वारा कानून, अधिसूचनाओं आदि का अनुपालन :

अपार्टमेन्ट के आवंटन कें लिये दोनों पक्ष परियोजना/टाउनशिप पर लागू होने वाले सभी कानूनों, नियमों, विनियमों व अधिसूचनाओं की पूरी जानकारी के साथ इस समझौते में प्रवेश कर रहे हैं।

17. अतिरिक्त निर्माण :

प्रमोटर यह स्वीकार करता है कि अधिनियम में दिए गए प्रावधानों को छोड़कर उसे भवन योजना, ले–आउट प्लान, अनुमोदित प्लान, और विशेषताओं, साजो समान और सुविधाओं और सुविधाओं को सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किये जाने के बाद और घोषणा किए जाने के बाद उसे परियोजना में कही भी वृद्धि करने या अतिरिक्त संरचनाएं बनाने का कोई अधिकार नहीं है।

18. प्रमोटर बंधक या प्रभार सृजित नहीं करेगा :

प्रमोटर इस समझौते को निष्पादित करने के बाद अपार्टमेन्ट पर कोई बन्धक या प्रभार सृजित नहीं करेगा। और अगर इस तरह के बंधक और प्रभार सृजित किए जाते हैं तो भले ही किसी अन्य कानूनों में जो कि समयावधि पर लागू होते हैं होने के बावजूद इस तरह के बंधक या प्रभार उसी आवंटी के अधिकार और हित, जिसने ऐसे अपार्टमेन्ट को लेने या लेने की सहमति दी है को प्रभावित नहीं करेगा। प्रमोटर निर्माण के लिए वित्त जुटा सकता है अथवा परियोजना में आवंटित हुए आपर्टमेन्ट को और उनकी प्राप्तियों को गिरवी रख कर भी वित्त जुटा सकता है।

19. उत्तर प्रदेश अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामित्व और रख–रखाव प्रमोशन) अधिनियम, 2010 :

प्रमोटर ने आवंटियों को आश्वस्त किया है कि परियोजना पूरी तरह से यू. पी. अपार्टमेन्ट (निर्माण, स्वामितव और रख–रखाव) अधिनियम, 2010 के प्रावधानों के अनुरूप है। प्रमोटर द्वारा उत्तर प्रदेश में लागू विभिनन कानूनों/नियमों का अनुपालन किया गया है।

20. बाध्यकारी प्रभाव :

प्रमोटर द्वारा आवंटियों को इस समझौते को अग्रेषित करना, प्रमोटर या आवंटियों पर बाध्यकारी बाध्यता नहीं बनाता है, जब तक कि, प्रथम :– आवंटी इस समझौते को समस्त अनुसूचियों व भुगतान देयता के साथ, जैसे कि भुगतान योजना में वर्णित है, समझौते की प्राप्ति की तारीख के 30 दिनों के भीतर उसे हस्ताक्षर कर वापस न कर दें, और द्वितीय :– प्रमोटर द्वारा जब कभी भी सूचित किए जाने पर सम्बन्धित सब रजिस्ट्रार, लखनऊ के समक्ष उसके पंजीकरण के लिए प्रकट नहीं हो जाएं। यदि आवंटी एग्रीमेन्ट को उसके प्राप्ति होने की तिथि के 30 दिनों के भीतर उसे निष्पादित कर प्रमोटर को वापस करने में विफल रहता है या प्रमोटर द्वारा जब कभी भी सूचित किए जाने पर उप रजिस्ट्रार के समक्ष उसके पंजीकरण के लिए प्रस्तुत होने में विफल रहता है तो प्रमोटर आवंटी को डिफाल्ट को सुधारने के लिए नोटिस देगा जो कि आवंटी द्वारा यदि इसकी प्राप्ति की तारीख से 30 दिन के भीतर सुधारा नहीं जाता है तो आवंटी के आवेदन को रद्द माना जाएगा और इस सम्बन्ध में आवंटी द्वारा जमा की गई समस्त रकम बिना किसी भी ब्याज क्षतिपूर्ति के इस समझौते की शर्तों के अधीन आवंटी को वापस कर दी जाएगी।

21. समस्त समझौते :

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

यहां दी गई विषय वस्तु के संबंध में यह समझौता अपनी अनुसूचियों के साथ पक्षों के बीच सम्पूर्ण समझौता है और अपार्टमेन्ट के संबंध में पक्षों के बीच किसी अन्य समसत समझ, किसी अन्य समझौतों, आवंटन पत्र, पत्राचारों, व्यवस्थाओं चाहे लिखित हों या मौखिक कोई भी, जैसा भी मामला हो, उनसे ऊपर हैं।

22. संशोधन का अधिकार :
इस समझौते को केवल पक्षों की लिखित सहमति के माध्यम से ही संशोधित किया जा सकता है।

23. इस समझौते के प्रावधान जो आवंटी/बाद वाले आवंटी के ऊपर लागू हैं :
यहां यह स्पष्ट रूप से समझा जाता है और दोनों पक्षों के बीच सहमति व्यक्त की जाती है कि अपार्टमेन्ट और परियोजना/ टाउनशिप के सम्बन्ध में यहां दिए गए सभी प्रावधान और उत्पन्न हुए दायित्व हस्तांतरण की दशा में अपार्टमेंन्ट के बाद वाले आवंटी के ऊपर भी समान रूप से लागू और बाध्यकारी होंगे क्योंकि ऐसे दायित्व समस्त उद्देश्य और इरादों के लिए अपार्टमेन्ट के साथ जाएंगे।

24. अधित्याग लागू करने की सीमा नहीं है :
24.1 प्रमोटर अपने स्वयं के विकल्प और विवके के आधार पर अपने अधिकारों को प्रतिकूल रूप से प्रभावित किए बिना, जैसे कि इस समझौते के अनुसार निर्धारित किए गए हैं, आवंटी के द्वारा भुगतान योजना (अनुसूची **VII**) के अनुसार भुगतान में देरी किए जाने के उल्लघंन को माफ कर सकता है जिस में देरी के लिए ब्याज का भुगतान माफ करना भी शामिल है। आवंटी को यह स्पष्ट किया जाता है और उसके द्वारा स्वीकार किया जाता है कि प्रमोटर द्वारा किसी एक आवंटी के मामले में ऐसे विवेक का प्रयोग किया जाना प्रमोटर द्वारा परंपरागत तरीका नहीं माना जाएगा और/या प्रमोटर पर अन्य आवंटियों के विषय में भी इसी विवेक का प्रयोग किए जाने के लिए बाध्यकारी नहीं माना जाएगा।

24.2 पक्षों द्वारा यहां दिए गए प्रावधानों को किसी समय या किसी भी समयावधि के लिए लागू किए जाने में असफलता को किसी प्रावधान या उसके अनुसार प्राप्त अधिकारों को लागू किए जाने को लेकर माफी नहीं माना जाएगा।

25. पृथक्कीकरण :
यदि इस समझौते के किसी प्रावधान को अधिनियम या उसके अन्तर्गत बने नियम या विनियम या अन्य कानूनों के तहत शून्य या अमल ना करने योग्य निर्धारित किया जाता है तो समझौते के ऐसे प्रावधान संशोधित या हटा दिए गए समझे जाऐंगे जहां तक कि वे इस समझौते के उद्देश्य के साथ यथोचित रूप से असंगत हैं, और उस सीमा तक जहां तक आवश्यक है, और उसी सीमा तक जहां तक वे अधिनियम या उसके अन्तर्गत बनाए गए नियमों व विनियमों के पालन के लिए आवश्यक हैं, जैसा भी मामला हो। तथा समझौते के बाकी बचे हुए प्रावधान ठीक उसी तरह वैध व लागू रहेंगे जैसे समझौते के निष्पादन के समय लागू थें।
26. अनुपातिक हिस्से का आकलन करने का तरीका :
इस समझौते में जहां कहीं भी यह निर्धारित किया गया है कि परियोजना में आवंटी को अन्य आवंटियों के साथ कॉमन रूप में कोई भुगतान करना है तो उसका अनुपात वही होगा जो कि अपार्टमेन्ट के कारपेट एरिया का परियोजना के अन्तर्गत समस्त अपार्टमेन्ट के कुल कारपेट एरिया के साथ होता है।

27. अन्य आश्वासन :
दोनों पक्ष इस बात से सहमत हैं कि वे एक दूसरे को ऐसे प्रपत्रों को निष्पादित, स्वीकार और प्रदान करेंगे और ऐसे अन्य कार्य भी करेंगे, यहां पर विशेष तौर पर दिए गए प्रपत्र और कार्यों के अतिरिक्त, जो कि इस समझौते के प्रावधानों को या यहां दिए गए लेन देनों को या यहां उत्पन्न होने वाले या अंतरित होने वाले किसी अधिकार को या ऐसे किसी लेन–देन के पश्चात् किसी अधिकार की पुष्टि करेंगे या परिपूर्ण करेंगे जो कि यथोचित आवश्यक हो।

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

28. निष्पादन का स्थान :

इस समझौते का निष्पादन प्रमोटर द्वारा (उसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के माध्यम से) और आवंटी के द्वारा निष्पादित किए जाने पर ही पूरा होगा। और समझौते को विधिक रूप से आवंटी और प्रमोटर द्वारा निष्पादित किए जाने के पश्चात् उस समझौते को लखनऊ सब रजिस्ट्रार के कार्यालय में पंजीकृत किया जाएगा। अतः यह समझौता लखनऊ में निष्पादित किया माना जाएगा।

29. सूचनाएँ :

इस अनुबन्ध के तहत वे समस्त नोटिस जो आवंटी और प्रमोटर को दिए जाएंगे उनको तभी पूर्णरूपेण दिया गया समझा जाएगा यदि ऐसे नोटिस आवंटी व प्रमोटर को रजिस्टर्ड डाक/ईमेल द्वारा उनके नीचे बताए गए पते पर भेजे गए हों :–

आवंटी का नाम ____________________________________

आवंटी का पता ____

आवंटी का ईमेल ____

प्रमोटर का पता मेसर्स एल्डिको हाउसिंग एण्ड इण्डस्ट्रीज लिमिटेड

कॉरपारेट कार्यालय : एल्डिको कॉरपोरेट चेम्बर–1, द्वितीय तल, विपरीत मण्डी परिषद, विभूति खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ – 226010

प्रमोटर का ईमेल : eldeco@eldecohousing.co.in

आवंटी और प्रमोटर का कर्तव्य होगा कि इस समझौते के निष्पादन के बाद यदि पते में कोई परिवर्तन होता है तो वह इस बारे में एक दूसरे को रजिस्टर्ड डाक द्वारा सूचित करेंगे। परन्तु ऐसा किए जाने में असफल होने पर उपरोक्त पते पर, जैसा भी मामला हो, भेजे गए समस्त पत्र आदि प्रमोटर और आवंटी द्वारा प्राप्त किये माने जायेंगे।

30. संयुक्त आवंटी :

संयुक्त आवंटियों की स्थिति में समस्त पत्राचार प्रमोटर द्वारा उस आवंटी के भेजे जाएंगे जिसका नाम पहले आता है, उसके द्वारा दिए गए पते पर, जिसको की समस्त उद्देश्यों व प्रयोजनों के लिए आवंटियों को उचित प्रकार से दिया गया माना जाएगा।

31. मुक्तताएँ/बचाव :

अपार्टमेन्ट के सम्बन्ध में आवंटी द्वारा हस्ताक्षरित कोई भी आवंटन पत्र, समझौता या कोई अन्य दस्तावेज, जैसा भी मामला हो, अपार्टमेन्ट, प्लाट या भवन, जैसा भी मामला हो, के बिक्री के लिए इस समझौते के निष्पादन और पंजीकरण से पहले नहीं होगा और बिक्री के लिए समझौते के अन्तर्गत या अधिनियम के या उसके अन्तर्गत बने नियमों, विनियमों के अन्तर्गत आवंटी के अधिकारों और हितों को सीमित किए जाने के लिए नहीं समझा जाएगा।

32. शासकीय कानून :

इस समझौते के तहत या उससे उत्पन्न होने वाले पक्षों के अधिकारों और दायित्वों को अधिनियम और उसके अन्तर्गत लागू नियम और विनियम के अनुसार प्रभावी और लागू किया गया है और लागू किया माना जाएगा, जिसमें वर्तमान समय में लागू भारत के अन्य लागू कानून भी शामिल हैं।

33. विवाद का समाधान :

इस समझौते के नियमों और शर्तों के सम्बन्ध में जिनमें उनका अर्थ और उनकी शर्तों की वैधता और पक्षों के सम्बन्धित अधिकार और दायित्व भी शामिल हैं, उत्पन्न होने वाले समस्त व किसी भी विवाद का पक्षों द्वारा आपसी चर्चा द्वारा उचित रूप से निपटारा किया जाएगा। ऐसे में असफल होने की स्थिति में ऐसे विवाद का निपटारा अधिनियम के तहत नियुक्त प्राधिकारी या सहायह अधिकारी के माध्यम से, जैसा भी मामला हो, किया जाएगा।

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

गवाह के रूप में उपरोक्त पक्षों द्वारा आवंटन के लिए यह समझौता अनुप्रमाणक साक्ष्यों की उपस्थिति में प्रारम्भ में लिखे दिन पर लखनऊ में हस्ताक्षरित किया जा रहा है।

आवंटी (संयुक्त खरीदारो सहित)

हस्ताक्षर ....
नाम
पता

हस्ताक्षर ....
नाम ....
पता ....
....

प्रमोटर

हस्ताक्षर (प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता) ....

हस्ताक्षर (लेखा विभाग)

नाम ....

हस्ताक्षर (सी.ओ.ओ.)

गवाहः स्थान .... तिथि .... निम्न की उपस्थिति में :–

आवंटियों की ओर से
हस्ताक्षर ....
नाम ....
पता ....
....

प्रमोटर की ओर से
हस्ताक्षर ....
नाम ....
पता ....
....

अनुसूची 1

एल्डिको इम्पीरिया फेज़- I का अनुमोदित लेआउट

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी)

(हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

अनुसूची II

एल्डिको इम्पीरिया फेज़- **II** का अनुमोदित लेआउट

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

अनुसूची III

यूपीसीडा द्वारा अनुमोदित परमिट के तहत सीमांकित लेआउट

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

अनुसूची IV
पंजीकृत विक्रय विलेख तथा कसोर्टियम समझौते का विवरण

परियोजना भूमि के विक्रय विलेख के विवरण

क्रमांक	खसरा संख्या	पंजीकरण की तिथि	पुस्तक नं	पंजीकरण संख्या	जिल्द संख्या	पृष्ठ संख्या

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

1						
2						

कंसोर्टियम का विवरण

कंसोर्टियम समझौता	पुस्तक संख्या , जिल्द नं , पृष्ठ से , **क्रम संख्या** , दिनांक

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

अनुसूची V

अपार्टमेंट का विवरण

	अपार्टमेंट का विवरण	अपार्टमेंट **संख्या**
	अपार्टमेंट का निर्मित क्षेत्र (वर्ग मीटर और वर्ग फुट में)	sqft or sqmt
	अपार्टमेंट का कारपेट **एरिया**	sqft or sqmt
	बुकिंग का स्रोत	**प्रत्यक्ष** ☐ **चैनल पार्टनर** ☐ **उप स्रोत**:
	#रियल एस्टेट एजेंट का नाम (यदि लागू हो) और रेरा पंजीकरण संख्या	अ) इकाई का नाम ब) सील स) रेरा पंजीकरण संख्या NA
	## कब्जे के प्रस्ताव की तिथि	
	प्रारंभिक टोकन राशि / आवेदन धन राशि	/-
	आरंभिक टोकन राशि के भुगतान का विवरण	Cheque/DD No. Receipt No. Receipt Date (MM/DD/YY)
	के पक्ष में भुगतान किया जाना है	बैंक खाते का नाम: **Eldeco Housing & Industries Ltd.** बैंक का नाम: Punjab National Bank बैंक खाता **संख्या:** 693002900000059 IFSC कोड:PUNB0619300
	विलंबित भुगतानों के लिए ब्याज	10% प्रति वर्ष

एरिये **की** माप अनुमानित और परिवर्तन के अधीन है।

"**कारपेट एरिया**" का अर्थ है अपार्टमेंट का शुद्ध प्रयोग करने योग्य फ्लोर एरिया, बाहरी दीवारों द्वारा कवर किए गए एरिया, सेवा शाफ्टों के अंतर्गत आने वाले एरिया को छोड़कर, बालकनी या बरामदे के एरिये को छोड़कर और खुली छत के एरिये को छोड़कर, लेकिन अपार्टमेंट **की** आंतरिक विभाजन दीवारों द्वारा कवर किया गया क्षेत्र शामिल है।

रियल एस्टेट एजेंट / ब्रोकर / चैनल पार्टनर द्वारा प्रदान किए गए किसी भी गलत विवरण, सूचना और अभ्यावेदन के लिए प्रमोटर आवेदक के प्रति उत्तरदायी नहीं होगा।

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

अनुसूची VI

फ्लोर प्लान

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

अनुसूची VII

कुल मूल्य और भुगतान अनुसूची

<u>विवरण</u>	<u>राशि (रु में)</u>
अपार्टमेंट का मूल बिक्री मूल्य	/-
लागू कर / जीएसटी	As per GST norms
कुल कीमत	Rs. /- + Taxes

<u>रखरखाव संबंधी शुल्क / सुरक्षा / अन्य शुल्क जिनका अपार्टमेंट के कब्जे से पहले भुगतान किया जाना है</u>:

• ब्याज मुक्त रखरखाव सुरक्षा सिक्योरिटी (IFMS) अपार्टमेंट के कारपेट एरिया पर रु 20/- प्रति वर्ग फुट।

• 36 महीने का अग्रिम रखरखाव शुल्क रु 750/- प्रति माह आकार के लिए और रु 1250/- प्रति माह साकार के लिए।

• कृपया ध्यान दें कि उपरोक्त सांकेतिक रखरखाव शुल्क जुलाई, 2020 के अनुसार लागत के आधार पर निकाले गए हैं। हालांकि, अंतिम रखरखाव शुल्क अपार्टमेंट के प्रस्ताव के समय पर सूचित किए जाएंगे जो उस समय प्रचलित न्यूनतम मजदूरी और थोक मूल्य सूचकांक (WPI) के आधार पर गणना किए जाएंगे। उपरोक्त शुल्क लागू करों को छोड़कर हैं।

• वाह्य विधुतीकरण शुल्क अपार्टमेंट के कार्पेट एरिया पर रु 160/- प्रति वर्ग फुट।

• अग्निषमन प्रभार शुल्क अपार्टमेंट के कार्पेट एरिया पर रु 45/- प्रति वर्ग फुट।

• सीवर संयोजन प्रभार शुल्क रु 7500/- देय होगा।

• उपरोक्त के अलावा, होल्डिंग शुल्क अपार्टमेंट पर रु 1000 / - प्रति माह (यदि लागू हों) और सुरक्षा शुल्क अपार्टमेंट के कारपेट एरिया पर रु 1000/- प्रति वर्ग फुट प्रति माह (यदि लागू हों)।

भुगतान अनुसूची:

निर्माण लिंक्ड भुगतान योजना

समयबद्ध भुगतान योजना योजना ए)		
विवरण	**धनराशि**	**दिनांक**
बुकिंग के समय	/-	-
45 दिन के भीतर	/-+ टैक्स	
1 त्रैमासिक किश्त	/- + टैक्स	
2 त्रैमासिक किश्त	/- + टैक्स	
3 त्रैमासिक किश्त	/- + टैक्स	
4 त्रैमासिक किश्त	/- + टैक्स	
5 त्रैमासिक किश्त	/- + टैक्स	
6 त्रैमासिक किश्त	/- + टैक्स	
7 त्रैमासिक किश्त	/- + टैक्स	
8 त्रैमासिक किश्त	/- + टैक्स	
कुल योग	**/- + टैक्स**	

डाउन पेमेंट प्लान

डाउन पेमेंट प्लान* (योजना बी)		
विवरण	**धनराशि**	**दिनांक**
बुकिंग के समय	/-	-
45 दिन के भीतर	/-+ टैक्स	
कुल योग	**/-+ टैक्स**	

नोट : पूर्ण भुगतान (डाउन पेमेन्ट*) करने पर विक्रय मूल्य की 80% धनराशि पर 5% छूट अनुमन्य होगी जो कि अन्तिम गणना के पश्चात् अन्य देय मदों में समायोजित किया जायेगा।

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

• **बी.एस.पी. : मूल बिक्री मूल्य**

ध्यान दें:

1. यदि आवेदक ऋण प्राप्त करने के लिए बैंक / वित्तीय संस्थान से संपर्क करता है, तो ऐसे बैंक / वित्तीय संस्थान द्वारा भुगतान योजना के अनुसार भुगतान करने मे किसी भी देरी के लिए उस तिथी से जब वे देय हुए हों तब तक जब तक कि वे प्रमोटर द्वारा प्राप्त नहीं कर लिए जाते 10% वार्षिक ब्याज की दर से ब्याज देय होगा। ।

2. आवेदक समस्त शुल्क और खर्चों का जिसके अंतर्गत सोसाइटी के गठन / सोसाइटी के सुचारू कामकाज़ / सोसायटी के सदस्यों की फीस / शेयर धनराशि (जैसा भी केस हो) से संबंधित अटॉर्नी-एट-लॉ / प्रमोटर के वकीलों की पेशेवर लागत, कानूनी शुल्क, सोसाइटी के गठन और कंसलटेंसी रिटेनर फीस आदि जिसमें उसके नियमों विनियमों और उप नियमों को तैयार करने से लेकर और बिक्री विलेख के असाइनमेंट को तैयार करने की लागत भी सम्मिलित है, और जो केवल इन्हीं तक सीमित नहीं है, का भुगतान करेगा।

3. उपरोक्त के अलावा, स्टांप ड्यूटी, पंजीकरण शुल्क, प्रशासन का खर्च और विक्रय के लिए समझौते और आवेदकों के पक्ष में अपार्टमेंट के विक्रय विलेख के निष्पादन और पंजीयन को लेकर और कॉमन एरिया को एसोसिएशन को दिए जाने के संबंध में विक्रय विलेख को लेकर कंपनी के अटॉर्नी-एट-लॉ / वकीलों के पेशेवर खर्चे भी आवेदक द्वारा देय होंगे।

4. आवेदक प्रमोटर को ऐसे समस्त ब्याज / जुर्माने / हानि का भुगतान करेगा जो आवेदक द्वारा ऐसे करों, लेवे सैस, वैधानिक खर्चों के भुगतान करने में विफल होने की स्थिति में या उसके द्वारा उनके भुगतान में देरी के कारण प्रमोटर द्वारा देय हो सकते हैं।

5. अन्य शुल्कों और देयों के रूप में उल्लिखित धनराशियां तत्कालिक और अनुमानों पर आधारित हैं। यदि वैधानिक प्राधिकारियों द्वारा मांग किए जाने की स्थिति में या वास्तविक लागत मे वृद्धि के कारण और / या अन्यथा किसी कारण से उनमें कोई वृद्धि होती है तो, तो इस तरह की कमी का भुगतान आवेदक द्वारा किया जाएगा।

6. अपार्टमेंट की कुल कीमत में सम्मिलित नहीं है (i) संपत्ति कर, स्थानीय निकाय कर, या अन्य कर, जो की अपार्टमेंट की बिक्री के संबंध में लागू कानूनों या उनमें किसी संशोधन के तहत लगते हैं या लगाए जा सकते हैं; ii) अपार्टमेंट के कॉमन एरिया और कॉमन सुविधाओं के रखरखाव और संचालन को चलाने की लागत; या (iii) परियोजना में किसी अन्य आवेदक / अधिकार धारक के लिए आरक्षित / प्रतिबंधित क्षेत्रों पर किसी भी अधिकार के लिए; या (iv) प्रमोटर द्वारा लागू कानूनों के अनुसार तीसरे पक्ष को हस्तांतरित किए जाने वाले क्षेत्रों पर किसी भी अधिकार के लिए।

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)

अनुसूची **VIII**
स्पेसिफिकेशन

Location	Floor/Painting	Door/Windows	Other
Drawing Room & Bedroom	- Ceramic Tiles - OBD	Wooden Flush door with MS Angle Iron Frame & Z section window with glass panes and enamel paint	
Kitchen	- Ceramic Tiles - 600 mm Dado of Ceramic Tile - Counter green marble	Wooden Flush door with MS Angle Frame & Z Section window with glass panes and enamel paint	One power point and one tap with Kota stone with Kota Kitchen top
WC, Bath	- Ceramic Tiles - OBD - Ceramic Tiles Dado	Wooden Flush door with MS Angle Iron frame & Z Section window with glass panes and enamel paint	- W.C. Indian type with one tap - One tap in bath
Verandah/ Balcony	- Ceramic Tiles - OBD		
Structure	Earthquake resistant RCC/Load bearing structure		
Electrical	Standard conduit wiring with switches One T.V. Point		
Exterior	Cement based Exterior Paint		
Staircase	Kota Stone		

Note : The Company reserves the right to consider any one of the materials for execution out theproposed options.

For Technical reasons or unavailability, equivalent materials may be used in place of the materials specified above.

Tiles are susceptible to staining and variations in shade. Whereas all efforts shall be made during laying of tiles, to minimize, perceptible shade variations, the Developer, shall not be held liable in any manner whatsoever, for the same.

(हस्ताक्षर प्रथम आवंटी) (हस्ताक्षर द्वितीय आवंटी)