

किये जाने वाली शिकायतों के सिवाय, जो तीन प्रतियों में होगी, जब तक कि आवेदन प्रक्रिया वेब आधारित नहीं हो जाती, और जिसके साथ प्राधिकरण के पक्ष में किसी अनुसूचित बैंक पर आधारित एक हजार रूपए की राशि का मांगदेय डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स चेक और जो उस स्थान पर बैंक की मुख्य शाखा में भुगतान योग्य हो जहां प्राधिकरण की पीठ स्थित है अथवा ऑनलाईन भुगतान के माध्यम से, जैसी भी स्थिति हो, शुल्क संलग्न होगा ।

(2) प्राधिकरण, उप-धारा (1) के अंतर्गत यथा विनिर्दिष्ट किसी शिकायत पर निर्णय के प्रयोजन के लिए, निम्नलिखित रीति में जांच के लिए संक्षिप्त प्रक्रिया का पालन करेगा, अर्थात् :-

- (क) शिकायत प्राप्त होने पर, प्राधिकरण, प्रतिवादी को अभिकथित उल्लंघन के ब्यौरे और संगत दस्तावेजों के साथ सूचना जारी करेगा;
- (ख) प्रतिवादी, जिसके विरुद्ध उप-नियम (2) के खंड (क) के अंतर्गत ऐसी सूचना जारी की गई है, सूचना में यथा विनिर्दिष्ट कालावधि के भीतर शिकायत के संबंध में अपना उत्तर प्रस्तुत करेगा;
- (ग) आगे और सुनवाई के लिए सूचना में तारीख और समय निर्धारित किया जा सकता है और सुनवाई की तारीख और समय से शिकायतकर्ता को भी संसूचित किया जायेगा;
- (घ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को, प्राधिकरण प्रतिवादी को अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बनाये गये नियमों और विनियमों के किन्हीं उपबंधों के संबंध में अभिकथित उल्लंघन के बारे में समझायेगा और यदि प्रतिवादी,-

(एक) दोषी होने का अभिवाक करता है, प्राधिकरण अभिवाक को लेखबद्ध करेगा और अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बनाये गये नियमों और विनियमों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित ऐसे आदेश पारित करेगा, जैसा कि वह उचित समझे;

(दो) दोषी होने का अभिवाक नहीं करता है और शिकायत का प्रतिवाद करता है, तो प्राधिकरण, प्रत्यर्थी से स्पष्टीकरण मांग सकता है;

- (ड) प्राधिकरण द्वारा किये गये निवेदन के आधार पर संतुष्ट होने की दशा में कि शिकायत पर और आगे जांच की आवश्यकता नहीं है, वह शिकायत को खारिज कर सकता है;
- (च) प्राधिकरण द्वारा निवेदन के आधार पर संतुष्ट होने की दशा में कि शिकायत पर और आगे सुनवाई की आवश्यकता है, वह उसके द्वारा निर्धारित तारीख और समय पर दस्तावेज अथवा अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने का आदेश कर सकता है;
- (छ) प्राधिकरण को, दस्तावेजों और निवेदनों के आधार पर शिकायत की जांच करने की शक्ति प्राप्त है;
- (ज) प्राधिकरण को, मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित किसी व्यक्ति को साक्ष्य देने के लिए या किसी दस्तावेज के पेश करने, के लिए जो न्याय निर्णयन अधिकारी की राय में जांच की विषय-वस्तु से संगत हो, बुलाने और हाजिरी प्रवृत्त करने की शक्ति होगी और ऐसा साक्ष्य लेते हुए प्राधिकरण, भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 1) के उपबंधों का अनुपालन करने के लिये बाध्य नहीं होगा;
- (झ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को, प्राधिकरण उसके समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य और अन्य अभिलेखों और निवेदन पर विचार करने पर संतुष्ट है कि, -
- (एक) प्रतिवादी ने अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बनाए गये नियमों और विनियमों का उल्लंघन किया है, तो अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों के अनुसार शास्ति के अधिरोपण सहित, ऐसे आदेश पारित करेगा।
- (दो) प्रतिवादी ने अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों के उपबंधों का उल्लंघन नहीं किया है, तो भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लिखित में आदेश द्वारा,

लिखित में कारण देते हुए शिकायत को खारिज कर सकता है;

- (ज) यदि कोई व्यक्ति, प्राधिकरण के समक्ष यथा अपेक्षित उपस्थिति देने में असफल रहता है, अवहेलना करता है अथवा स्वयं उपस्थित होने से मना करता है, तो प्राधिकरण को ऐसे व्यक्ति अथवा व्यक्तियों की अनुपस्थिति में, ऐसा करने के कारण लेखबद्ध करने के पश्चात् जांच जारी रखने की शक्ति प्राप्त है।
- (3) प्राधिकरण के कार्यकरण के दिन-प्रतिदिन की प्रक्रिया, जिनके विषय में अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों द्वारा उपबंध नहीं किया गया है, प्राधिकरण द्वारा बनाये गए विनियमों द्वारा यथा विनिर्दिष्ट होंगे।
- (4) जहां शिकायत के एक पक्षकार का किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, जैसा कि धारा 56 के अंतर्गत उपबंधित है, ऐसे रूप में कार्य करने के प्राधिकार की एक प्रति और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति, शिकायत अथवा शिकायत की सूचना के उत्तर के साथ यथास्थिति, संलग्न की जानी चाहिए।

36. न्यायनिर्णायक अधिकारी के साथ शिकायत पेश करने की रीति तथा न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा जांच करने की रीति. — (1) कोई भी व्यथित व्यक्ति, धारा 12, 14, 18 और 19 के अंतर्गत, प्ररूप-ढ में प्रतिकर के लिए शिकायत, न्याय निर्णायक अधिकारी के पास प्रस्तुत कर सकता है, जो तीन प्रतियों में होगी, जब तक कि आवेदन प्रक्रिया वेब आधारित नहीं हो जाती और जिसके साथ प्राधिकरण के पक्ष में किसी अनुसूचित बैंक पर आहरित एक हजार रुपये की राशि का मांग धनादेश का लगा हो और जो उस स्थान पर बैंक की शाखा में, जहां प्राधिकरण की पीठ स्थित है अथवा यथास्थिति, ऑनलाईन भुगतान के माध्यम से भुगतान योग्य हो।

(2) न्यायनिर्णायक अधिकारी ब्याज और क्षतिपूर्ति का निर्णय लेने के प्रयोजन से, निम्नलिखित रीति में जांच के लिए संक्षिप्त प्रक्रिया अपनायेगा :

- (क) शिकायत प्राप्त होने पर, न्यायनिर्णायक, प्रतिवादी को अभिकथित उल्लंघन के ब्यौरे और संगत दस्तावेजों के साथ सूचना जारी करेगा;
- (ख) प्रतिवादी, जिसके विरुद्ध उप-नियम (2) के खंड (क) के अंतर्गत ऐसी सूचना जारी की गई है, सूचना में निर्दिष्ट अवधि के भीतर शिकायत के संबंध में अपना उत्तर प्रस्तुत करेगा;
- (ग) आगे और सुनवाई के लिए सूचना में तारीख और समय निर्धारित किया जा सकता है और सुनवाई की तारीख और समय से शिकायतकर्ता को भी संसूचित किया जाएगा।
- (घ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को, प्राधिकरण प्रतिवादी को अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों के किन्हीं उपबंधों के संबंध में किसी अभिकथित उल्लंघन के बारे में समझायेगा और यदि प्रतिवादी, —
- (एक) दोषी होने का अभिवाक करता है तो न्याय निर्णायक अधिकारी अभिवाक को लेखबद्ध करेगा और नियम 15 में निर्दिष्ट ब्याज के भुगतान का तथा यथास्थिति, जैसा कि वह उचित समझे, अधिनियम या उसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों के अनुसार ऐसे प्रतिकर का आदेश करेगा;
- (दो) दोषी होने का अभिवाक नहीं करता है और शिकायत का प्रतिवाद करता है, तो न्याय निर्णायक अधिकारी, प्रतिवादी से स्पष्टीकरण मांगेगा;
- (ङ) यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी, किए गए निवेदन के आधार पर संतुष्ट है कि शिकायत पर और आगे जांच की आवश्यकता नहीं है, वह शिकायत को खारिज कर सकता है;
- (च) यदि न्यायनिर्णायक अधिकारी, किए गए निवेदन के आधार पर संतुष्ट है कि शिकायत पर और आगे सुनवाई की आवश्यकता है, तो वह उसके द्वारा निर्धारित तारीख और समय पर दस्तावेज अथवा अन्य साक्ष्य प्रस्तुत करने का आदेश कर सकता है।

(छ) न्यायनिर्णायक अधिकारी को दस्तावेजों और निवेदनों के आधार पर शिकायत की जांच करने की शक्ति प्राप्त है;

(ज) न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास साक्ष्य देने अथवा कोई दस्तावेज को प्रस्तुत करने के लिए किसी भी ऐसे व्यक्ति को समन करने और उसके उपस्थित होने को बाध्य करने की शक्ति है, जो न्याय निर्णयन अधिकारी की राय में जांच की विषय-वस्तु से संगत अथवा लाभदायक हो सकता है और ऐसा साक्ष्य लेते समय न्यायनिर्णायक अधिकारी, भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 11) के उपबंधों का अनुपालन करने के लिए बाध्य नहीं होगा;

(झ) इस प्रकार निर्धारित तारीख को, प्राधिकरण उसके समक्ष प्रस्तुत साक्ष्य और अन्य अभिलेखों और निवेदनों पर विचार करने पर संतुष्ट है कि प्रतिवादी,—

(एक) ब्याज और प्रतिकर यथास्थिति, अदा करने का दायी है, तो न्याय निर्णायक अधिकारी नियम 17 में विनिर्दिष्ट ब्याज और ऐसी अन्य क्षतिपूर्ति जैसा वह उचित समझे, यथास्थिति, अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बनाये गये नियमों और विनियमों के अनुसार के भुगतान का आदेश करेगा; अथवा

(दो) कोई ब्याज अथवा क्षतिपूर्ति यथास्थिति, देने को दायी नहीं है, तो न्याय निर्णायक अधिकारी लिखित में आदेश द्वारा, कारणों को लेखबद्ध करते हुए शिकायत को खारिज कर सकता है।

(ट) यदि कोई व्यक्ति, प्राधिकरण के समक्ष यथापेक्षित हाजिर होने में असफल रहता है, अवहेलना करता है अथवा स्वयं हाजिर होने से मना करता है, न्याय निर्णायक अधिकारी के पास ऐसे व्यक्ति अथवा व्यक्तियों की अनुपस्थिति में, ऐसा करने के कारण लेखबद्ध करने के पश्चात् जांच जारी रखने की शक्ति प्राप्त है।

(3) शिकायत दायर करने और उसके निपटान की प्रक्रिया और न्यायनिर्णायक अधिकारी के संचालन और दिन प्रतिदिन के कार्यकरण के अन्य सभी मामले, जिनके बारे में अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों

में उपबंध नहीं किया गया है, प्राधिकरण द्वारा बनाये गए विनियमों में विनिर्दिष्टियों के अनुसार होंगे।

- (4) जहां शिकायत के किसी पक्षकार का किसी प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, जैसा धारा 56 के अंतर्गत उपबंधित है, ऐसे पक्षकार के रूप में कार्य करने के प्राधिकार की प्रति और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति शिकायत अथवा शिकायत की सूचना के उत्तर के साथ जैसा भी मामला हो, संलग्न की जानी चाहिए।

अध्याय—नौ

बजट तथा रिपोर्ट

37. बजट लेखे तथा लेख परीक्षा — विनियामक प्राधिकरण, बजट तैयार करेगा, लेखों तथा अन्य सुसंगत अभिलेखों का उपयुक्त संधारण करेगा तथा प्ररूप—ण के अनुसार धारा 77 में तथा उपबंधित लेखों का वार्षिक विवरण तैयार करेगा।
38. रिपोर्ट तथा वापसी — विनियामक प्राधिकरण प्ररूप—त के अनुसार धारा 78 में यथाउपबंधित अपनी वार्षिक रिपोर्ट तैयार करेगा।

परिशिष्ट—‘क’

[नियम 9 देखिये]

विक्रय के लिए करार

यह विक्रय हेतु करार (“करार”) 20_____ को इस _____(माह) की इस (तारीख) _____को निष्पादित किया।

[यदि, संप्रवर्तक एक कंपनी है]

_____ (सीआईएन सं. _____) कंपनी अधिनियम (1956 अथवा 2013, यथास्थिति) के उपबंधों के अंतर्गत निगमित कंपनी, इसका _____ में रजिस्ट्रीकृत कार्यालय है और _____ में इसका कॉर्पोरेट कार्यालय है (पैन _____), _____ इसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता _____ (आधार सं. _____)

द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व _____, तारीख _____ बोर्ड के संकल्प द्वारा प्राधिकृत, जो इसमें इसके पश्चात् "संप्रवर्तक" के रूप में निर्दिष्ट है (जिसकी अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ अथवा इसके अर्थ से प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत और सम्मिलित माना जायेगा, उसके हितबद्ध उत्तराधिकारी एवं अनुज्ञप्त समनुदेशिती)।

[अथवा]

[यदि, संप्रवर्तक एक भागीदारी फर्म है]

_____ भारतीय भागीदारी अधिनियम, 1932 के अंतर्गत पंजीकृत भागीदारी फर्म _____ में इसके कारबार का प्रधान कार्यालय है (पैन _____), इसके प्राधिकृत भागीदार _____ (आधार सं. _____) द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व _____ के द्वारा प्राधिकृत _____, जो इसमें इसके पश्चात्, 'संप्रवर्तक' के रूप में निर्दिष्ट है। (जिसकी अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ अथवा इसके अर्थ से प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत और सम्मिलित माना जायेगा, उक्त फर्म के तत्समय भागीदारों अथवा भागीदार, उनके उत्तरजीवी अथवा उत्तरजीवियों और उनके उत्तराधिकारी, अंतिम उत्तरजीवी भागीदार के निष्पादक और प्रशासक तथा उसके/उनके समनुदेशिती)।

[अथवा]

[यदि, संप्रवर्तक एक व्यक्ति है]

श्री/श्रीमती _____ (आधार सं. _____) पुत्र/पुत्री _____ आय _____ लगभग _____ निवास स्थान _____ (पैन _____) जो इसमें इसके तत्पश्चात् "संप्रवर्तक" कहलायेगा, (जिसकी अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ अथवा इसके अर्थ से प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत और सम्मिलित माना जायेगा, उसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी और अनुज्ञप्त समनुदेशिती)।

और

[यदि, आबंटिती एक कंपनी है]

_____, सीआईएन सं. _____ कंपनी अधिनियम, [1956 अथवा 2013, यथास्थिति) के उपबंधों के अंतर्गत निगमित कंपनी, इसका _____ पर अपना रजिस्ट्रीकृत कार्यालय है, (पैन _____), _____ इसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता _____ (आधार सं. _____) द्वारा किए प्रतिनिधित्व _____, तारीख _____ बोर्ड के संकल्प के द्वारा प्राधिकृत, जो इसमें

इसके पश्चात् 'आबंटिती' के रूप में निर्दिष्ट है (जिसकी अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ अथवा इसके अर्थ से प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत और सम्मिलित माना जायेगा, हितबद्ध उत्तराधिकारी और अनुज्ञप्त समनुदेशिती) ।

[अथवा]

[यदि, आबंटिती एक भागीदार है]

.....भारतीय भागीदारी अधिनियम 1932, के अंतर्गत पंजीकृत एक भागीदारी फर्ममें इसका कारबार का प्रधान कार्यालय है (पैन.....), इसके प्राधिकृत भागीदार.....(आधार संख्या.....) द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व.....के द्वारा प्राधिकृत.....जो इसमें इसके पश्चात्, "आबंटिती" के रूप में निर्दिष्ट है (जिसकी अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ अथवा इसके अर्थ से प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत और इसमें सम्मिलित माना जायेगा, उक्त फर्म के तत्समय भागीदारों अथवा भागीदार, उनके उत्तरजीवी अथवा उत्तरजीवियों तथा उनके उत्तराधिकारी, अंतिम उत्तरजीवी भागीदार के निष्पादक और प्रशासक और उसके/उनके समनुदेशिती) ।

[अथवा]

[यदि, आवंटिती एक व्यक्ति है]

श्री/श्रीमती.....(आधार सं.....) पुत्र/पुत्री आयु लगभगनिवास स्थान.....(पैन.....) जो इसमें इसके पश्चात् "संप्रवर्तक" के रूप में निर्दिष्ट है (जिसकी अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ अथवा इसके अर्थ से प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत और इसमें सम्मिलित माना जायेगा, उसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हितबद्ध उत्तराधिकारी और अनुज्ञप्त समनुदेशिती) ।

[अथवा]

[यदि आबंटिती हिन्दू अविभाजित परिवार है]

श्री(आधार सं.....) पुत्र..... आयु लगभगस्वयं और.....हिन्दू अविभाजित परिवार के रूप में जाना जाने वाले हिन्दू संयुक्त मिताक्षरा परिवार कर्ता के रूप मेंस्थान पर इसके कारबार/निवास स्थान.....(पैन सं.....) जो इसमें इसके पश्चात् "आबंटिती" के रूप में निर्दिष्ट है (जिसकी अभिव्यक्ति, जब तक कि संदर्भ अथवा इसके अर्थ से प्रतिकूल न हो, से अभिप्रेत और इसमें सम्मिलित माना

जायेगा, उक्त हिन्दू अविभाजित परिवार के तत्समय के सदस्य अथवा सदस्यों और उनके संबंधित उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक और अनुज्ञप्त समनुदेशिती)।

[कृपया एक से अधिक आबंटिती के मामले में अन्य आबंटिती/आबंटितियों का विवरण अंतर्विष्ट करें]

यहां संप्रवर्तक और आबंटिती को तत्पश्चात संयुक्त रूप से "पक्षों" एवं व्यक्तिगत रूप में "पक्ष" के रूप में संदर्भित किया जाएगा।

यतः

क. संप्रवर्तक [खसरा सं./सर्वेक्षण सं.] [कृपया स्थानीय कानून के अनुसार भूमि का विवरण अन्तर्विष्ट करें] के आत्यंतिक एवं विधिमान्य स्वामीकुल माप.वर्ग मीटरतहसील एवं जिला पर अवस्थित है ("उक्त भूमि") विक्रय विलेख की तारीखउप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज सं. के रूप में रजिस्ट्रीकृत।

[अथवा]

.....("स्वामी") संप्रवर्तक [खसरा सं./सर्वेक्षण सं.] [कृपया स्थानीय कानून के अनुसार भूमि का विवरण अन्तर्विष्ट करें] के आत्यंतिक और विधिमान्य स्वामी.....कुल माप.....वर्ग मीटर.....तहसील एवं जिला पर अवस्थित है ("उक्त भूमि") विक्रय विलेख की तारीख.....उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज के रूप में रजिस्ट्रीकृत। स्वामी और संप्रवर्तक ने उप-रजिस्ट्रार के कार्यालयमें दस्तावेज सं. के रूप में तारीख..... के रजिस्ट्रीकृत (सहयोग/विकास/संयुक्त विकास) करार पर हस्ताक्षर किए हैं;

ख. उक्त भूमि भवन के उद्देश्य [वाणिज्यिक/आवासीय/कोई अन्य प्रयोजन] परियोजना हेतु निश्चित है, जिसमेंबहुमंजिले अपार्टमेंट भवनों एवं [परियोजना का कोई अन्य अन्तर्विष्ट करें] और उक्त परियोजना.....के नाम से जानी जायेगी (परियोजना)" समाविष्ट है;

[अथवा]

उक्त भूमि [व्यावसायिक/आवासीय/कोई अन्य प्रयोजन] परियोजना के भूखंड विकास के उद्देश्य हेतु निश्चित है, जिसमेंभूखंड और [परियोजना

का कोई अन्य अन्तर्विष्ट करें] और उक्त परियोजना को
“(परियोजना)” के नाम से जाना जाएगा :

परन्तु यह कि जहां भूमि किसी संस्थागत विकास के लिए निश्चित है, उसे केवल उसी उद्देश्य के लिए उपयोग किया जाएगा और कोई व्यावसायिक/आवासीय विकास की अनुमति तब तक नहीं दी जा सकती जब तक कि इसका एक भाग सक्षम प्राधिकारी द्वारा योजना अनुमोदित न हो;

ग. संप्रवर्तक यह करार करने के लिए पूरी तरह से सक्षम है और उक्त भूमि, जिस पर परियोजना का निर्माण किया जाना है, के संबंध में संप्रवर्तक के अधिकार, हकदारी एवं हित से जुड़ी सभी विधिक औपचारिकताएं पूर्ण की गई है।

घ.[कृपया संबंधित सक्षम प्राधिकारी का नाम अंतर्विष्ट करें] रजिस्ट्रीकरण सं.....वाली तारीख.....के अनुमोदन के अधीन परियोजना के विकास के लिए प्रारंभ प्रमाणपत्र प्रदान किया है।

ङ. संप्रवर्तक ने परियोजना का अंतिम लेआउट प्लान, स्वीकृत योजना, विनिर्देशन एवं अनुमोदन प्राप्त किया है और अपार्टमेंट, भूखंड अथवा भवन यथास्थिति.....
[कृपया संबंधित सक्षम प्राधिकारी का नाम अंतर्विष्ट करें] । संप्रवर्तक सहमत है और शपथ करता है कि वह इन अनुमोदित प्लान में कोई बदलाव नहीं करेगा सिवाय अधिनियम की धारा 14 और अन्य विधियों, जो लागू हो, के सख्त अनुपालन में।

च. संप्रवर्तक नेरजिस्ट्रीकरण सं. के अधीन को (छत्तीसगढ़) भू-संपदा नियामक प्राधिकरण के साथ अधिनियम के उपबंधों के अंतर्गत परियोजना का रजिस्ट्रीकरण किया है;

छ. आबंटिती ने तारीखके आवेदन सं.के अधीन परियोजना में अपार्टमेंट के लिए आवेदन किया है और गैरेज/बंद पार्किंग सं.....
माप.....वर्गफीट[गैराज/बंद पार्किंग का स्थान अंतर्विष्ट करें]के साथ[टावर/ब्लाक/बिल्डिंग]सं.(“भवन”) में
तल पर..... वर्गफीट, टाईप कारपेट एरिया वाले अपार्टमेंट सं.....आबंटित किया गया है, जैसा कि लागू विधि के अधीन स्वीकार्य हो और अधिनियम की धारा 2 के खंड (ढ) के अधीन यथा परिभाषित साझा क्षेत्र में आनुपातिक अंश (“साझा क्षेत्र”), (जो इसमें इसके पश्चात् ‘अपार्टमेंट’ के रूप में निर्दिष्ट है, जो विशेषतौर पर अनुसूची क में वर्णित विशिष्ट रूप से है और अपार्टमेंट का फ्लोर प्लान इसके साथ संलग्न है और अनुसूची ख के रूप में चिन्हित है);

[अथवा]

आबंटिती ने तारीख.....के आवेदन सं.....के अधीन परियोजना में भूखंड हेतु आवेदन किया है और भूखंड सं.....आबंटित किया गया है जिसका क्षेत्रफल.....वर्ग फीट और गैरेज/कार/पार्किंग के लिए भूखंड माप वर्ग फीट (यदि लागू है) जोमें [गैरेज/बंद पार्किंग की अंतर्विष्ट] है, जैसा कि लागू विधि के अधीन स्वीकार्य हो और अधिनियम की धारा 2 के खंड (ठ) के अधीन यथा परिभाषित साझा क्षेत्र में आनुपातिक अंश ("साझा क्षेत्र") (जो इसमें उसके पश्चात् भूखंड के रूप में उल्लिखित किया जायेगा जो विशेष तौर पर अनुसूची क में निर्दिष्ट है।)

ज. पक्षकारों ने करार में इस प्रकार निर्धारित सभी निबंधनों और शर्तों को पढ़ लिया है और उसमें निहित परस्पर अधिकारों एवं दायित्वों को समझ लिया है;

झ.[कृपया कोई अतिरिक्त प्रकटीकरण/विवरण प्रविष्ट करें] ;

ञ. पक्षकार एतद्वारा पुष्टि करते हैं कि परियोजना में लागू सभी विधिया, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं, इत्यादि के बारे में पूरी तरह से भिन्न होकर इस करार पर हस्ताक्षर कर रहे हैं;

ट. पक्षकार एक दूसरे से पूरी तरह विश्वास करके सभी निबंधनों, शर्तों एवं इसमें अंतर्विष्ट सभी अनुबंधों के प्रति पुष्टि, अभ्यावेदन और आश्वासन और सभी लागू विधियों से बाध्य है, इसके बाद प्रस्तुत निबंधनों और शर्तों पर करार करने के इच्छुक है;

ठ. पक्षकारों द्वारा और उनके बीच इस करार में निहित निबंधनों और शर्तों तथा परस्पर रूप से सहमति के अनुसार, संप्रवर्तक एतद्वारा विक्रय के लिए और आबंटिती (अपार्टमेंट/भूखंड) खरीदनें और पैरा छ में यथानिर्दिष्ट गैरेज/बंद पार्किंग (यदि लागू है) के लिए सहमत है।

अतएव प्रकार परस्पर अभ्यावेदन, प्रसंविदा, आश्वासन, वचन और इसमें अंतर्दिष्ट करार और अन्य अच्छे एवं मूल्यवान प्रतिफल पर विचार करते हुए पक्षकार निम्नानुसार सहमत है :

1. निबंधन:

1.1 इस करार में यथा विस्तृत निबंधनों और शर्तों के अधीन, संप्रवर्तक पैरा छ में यथाविनिर्दिष्ट [अपार्टमेंट/भूखंड] आबंटिती को विक्रय करने और आबंटिती एतद्वारा कय करने के लिए सहमत है।

1.2 कारपेट क्षेत्र के आधार पर [अपार्टमेंट/भूखंड] की कुल कीमत.....रूपये है, केवल.....रूपये। ("कुल कीमत") (विवरण दें):

ब्लॉक/बिल्डिंग/टॉवर सं.....अपार्टमेंट सं.----- टाइप----- तल-----	अपार्टमेंट की दर प्रति वर्ग फीट*
कुल कीमत (रूपए में)	

*रकमों का विवरण प्रदान करे, जैसे अपार्टमेंट की लागत, बालकनी अथवा बरामदा क्षेत्र की लागत, खुले टैरेस क्षेत्र की लागत, सामान्य क्षेत्रों की आनुपातिक लागत, प्राथमिक स्थान प्रभार, कर, पैरा 11 इत्यादि के अनुसार अनुरक्षण लागत, यदि/यथा लागू हो

[और] [यदि/लागू हो]

गैरेज/बंद पार्किंग-1	1 की कीमत
गैरेज/बंद पार्किंग-2	2 की कीमत
कुल कीमत (रूपयों में)	

[अथवा]

भूखंड सं.----- टाइप-----	भूखंड की दर प्रति वर्ग फीट*
कुल कीमत (रूपयों में)	

*रकमों का विवरण प्रदान करें जैसे भूखंड की लागत, साझा क्षेत्र की अनुपातिक लागत, कर, पैरा 11 इत्यादि के अनुसार अनुरक्षण लागत यदि/यथा लागू हो।

[और] [यदि/लागू हो]

गैरेज/बंद पार्किंग-1	1 की कीमत
गैरेज/बंद पार्किंग-2	2 की कीमत
कुल कीमत (रूपयों में)	

स्पष्टीकरण:

(एक) उपर्युक्त कुल कीमत में आबंटिती द्वारा (अपार्टमेंट/भूखंड) के लिए संप्रवर्तक को दी गई बुकिंग रकम सम्मिलित है;

(दो) उपरोक्त कुल मूल्य में समापन प्रमाणपत्र प्राप्त करने के पश्चात्, आबंटिती को अपार्टमेंट/भूखंड का कब्जा देने और आबंटितियों के परियोजना संघ अथवा सक्षम प्राधिकारी, यथास्थिति, को कब्जा देने की तारीख तक, कर (मूल्य वर्धित कर, सेवा कर तथा उपकर अथवा किसी अन्य समान कर के माध्यम से संप्रवर्तक द्वारा संदत्त किए गए अथवा संदेय कर समाविष्ट है जिसे संप्रवर्तक द्वारा संदेय परियोजना के निर्माण के क्रम में चाहे किसी भी नाम से वसूला जा सकता है) सम्मिलित है:

परंतु यह कि यदि करों में कोई परिवर्तन/संशोधन के मामले में, संप्रवर्तक को आबंटिती द्वारा भुगतान योग्य पश्चातवर्ती धनराशि को ऐसे परिवर्तन/संशोधन के आधार पर बढ़ाया/घटाया जाएगा;

परंतु यह और कि, यदि प्राधिकरण में रजिस्ट्रीकरण के अनुसार परियोजना के निर्धारित समापन तारीख के समाप्त होने के पश्चात्, करों में कोई बढ़ोतरी होती है, तो उसमें अधिनियम के अनुसार, प्राधिकरण द्वारा उक्त परियोजना को प्रदत्त रजिस्ट्रीकरण, यदि कोई हो, का विस्तार सम्मिलित होगा, इसकी राशि आबंटिती को प्रभारित नहीं की जाएगी;

(तीन) संप्रवर्तक, उपरोक्त (एक) में वर्णित अनुसार संदेय धनराशि आबंटिती को लिखित में कालावधिक रूप से सूचित होगा तथा आबंटिती समय के भीतर उसमें विनिर्दिष्ट रीति से संसंप्रवर्तक द्वारा मांगी गई राशि का भुगतान करेगा। इसके अतिरिक्त, संप्रवर्तक आबंटिती को तारीख के साथ अधिनियमों/नियमों/अधिसूचनाओं के साथ-साथ भुगतान किए गए अथवा मांगे गए करों का विवरण प्रदान करेगा, जिसमें ऐसे करों/शुल्कों इत्यादि को लगाया गया है अथवा प्रभावी हुए हैं;

(चार) [अपार्टमेंट/भूखंड] के कुल मूल्य के पैरा 11 इत्यादि के अनुसार भूमि के मूल्य की वसूली [अपार्टमेंट ही नहीं बल्कि] साझा क्षेत्रों का भी निर्माण, आंतरिक विकास प्रभार, बाहरी विकास प्रभार करों, विद्युत वायरिंग प्रदान करने के लागत, अपार्टमेंट के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटी, लिफ्ट, जल मार्ग तथा नलसाजी, पेंट के साथ पुताई, संगमरमर, टाईल्स, दरवाजें, खिड़कियों, साझा क्षेत्रों में फायर डिटेक्शन तथा अग्निशामक उपस्कर, अनुरक्षण प्रभार सम्मिलित हैं तथा इसमें सभी अन्य सुविधाएं, सुख-सुविधाएं तथा विशिष्टताएं प्रदान करने के लिए लागत सम्मिलित है, जिन्हें [अपार्टमेंट/भूखंड] तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है।

- 1.3 कुल मूल्य वृद्धि मुक्त के खाते हैं तथा बढ़ोतरी की गुंजाइश होती है जिसमें आबंटिती सक्षम प्राधिकारी को देय विकास प्रभारों में बढ़ोतरी तथा/अथवा प्रभारों में किसी अन्य बढ़ोतरी, जिसे समय-समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा वसूला अथवा लगाया जा सकता है, के कारण भुगतान करने के लिए सहमत होता है। संप्रवर्तक वचन लेता है तथा सहमति देता है, कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित विकास प्रभारों, लागत/प्रभारों में वृद्धि के लिए आबंटिती के मांग करते समय, संप्रवर्तक आबंटिती को जारी किए जा रहे मांग-पत्र के साथ-साथ प्रभावी उक्त अधिसूचना/आदेश/नियम/विनियम संलग्न करेगा, जो केवल पश्चातवर्ती भुगतानों पर ही लागू होगा। परंतु यह कि, यदि प्राधिकारी के साथ रजिस्ट्रीकरण के अनुसार परियोजना के निर्धारित समापन तारीख की समाप्ति के पश्चात किन्हीं विकास प्रभारों में कोई नया अधिरोपण अथवा वृद्धि हो, जिसमें अधिनियम के अनुसार प्राधिकारी द्वारा उक्त परियोजना के लिए दिया गया रजिस्ट्रीकरण विस्तार, यदि कोई हो, में सम्मिलित होगा, इसका प्रभार आबंटिती पर प्रभारित नहीं किया जाएगा।
- 1.4 आबंटिती/आबंटित में अनुसूची ग ("भुगतान योजना") में निर्धारित भुगतान योजना के अनुसार भुगतान करेंगे।
- 1.5 संप्रवर्तक अपने स्वविवेक से, उस अवधि, जिसके लिए संबंधित किश्त पूर्व स्थगित कर दी गई है, के लिए..... % प्रति वर्ष की दर से ऐसे पूर्व संदायों पर छूट देकर आबंटिती द्वारा देय किस्तों के पूर्व संदायों के लिए छूट की अनुमति दे सकता है। संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को एक बार छूट और छूट के लिए दर की अनुमति के लिए उपबंध के अधीन कोई पुनर्विलोकन/प्रत्यावर्तन नहीं होगा।
- 1.6 यह सहमति है कि संप्रवर्तक इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार आबंटिती की पूर्व लिखित सहमति के बिना अपार्टमेंट, भूखंड अथवा बिल्डिंग, यथास्थिति, के संबंध में अनुसूची घ और अनुसूची ड. (जो विज्ञापन, विवरणिका इत्यादि के अनुरूप होगा जिसके आधार पर यह विक्रय प्रभावी है) में वर्णित स्वीकृति योजनाओं, ले-आऊट योजनाओं तथा फिक्सचरों की विशिष्टताएं तथा प्रकृति, फिटिंग तथा सुख-सुविधाओं में कोई संवर्द्धन और परिवर्तन नहीं करेगा। परंतु यह कि संप्रवर्तक ऐसे छोटे संवर्द्धन अथवा परिवर्तन आबंटिती की उपेक्षा के अनुसार अथवा अधिनियम के उपबंधों के अनुसार ऐसे छोटे संवर्द्धन अथवा परिवर्तन कर सकता है।
- 1.7 [अपार्टमेंट के मामले में लागू] भवन का निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात्, संप्रवर्तक आबंटिती को आबंटित का अंतिम कारपेट क्षेत्र सुनिश्चित करेगा तथा सक्षम प्राधिकारी कारपोरेट क्षेत्र में परिवर्तन, यदि कोई हो, का विवरण देते हुए अधिभोग प्रमाणपत्र* देता है। कारपेट क्षेत्र के लिए कुल देय राशि की पुनर्गणना संप्रवर्तक

द्वारा पुष्टीकरण के आधार पर की जाएगी। यदि कारपेट क्षेत्र में कोई कमी हो तो, संप्रवर्तक आबंटिती द्वारा भुगतान किए गए ऐसे अतिरिक्त धनराशि की तारीख से नियमों में विहित दर से वार्षिक ब्याज के साथ पैतालीस दिनों के भीतर आबंटिती द्वारा दिए गए ऐसे अतिरिक्त धन को वापस करेगा। यदि कारपेट क्षेत्र में कोई वृद्धि होती है जो आबंटिती को आबंटित अपार्टमेंट के कारपोरेट क्षेत्र के तीन प्रतिशत से अधिक न हो तो संप्रवर्तक अनुसूची ग में यथा उपबंधित भुगतान योजना के अगले पायदान के अनुसार आबंटिती से राशि मांग कर सकता है। ये सभी मौद्रिक समायोजना इस करार के पैरा 1.2 में यथा सहमत प्रति वर्ग फीट के समान दर पर किया जाएगा।

1.8 पैरा 9.3 के अध्यक्षीन संप्रवर्तक सहमति तथा अभिस्वीकृति देता है कि आबंटिती के पास नीचे यथा उल्लिखित [अपार्टमेंट/भूखंड] के अधिकार होंगे:

(एक) आबंटिती के पास [अपार्टमेंट/भूखंड] का विशेष स्वामित्व होगा;

(दो) आबंटिती के पास साझा क्षेत्रों में अविभाज्य आनुपातिक अंश भी होगा। क्योंकि साझा क्षेत्रों में आबंटिती का अंश/हित अविभाज्य है और उसे विभाजित अथवा अलग नहीं किया जा सकता, अतः आबंटिती, साझा क्षेत्रों का अन्य कब्जाधारियों, रखरखाव कर्मचारिवृन्दों इत्यादि के साथ-साथ उनको कोई सहजता अथवा बाधा पहुंचाए बिना उपयोग करेगा। यह स्पष्ट कर दिया गया है कि संप्रवर्तक अधिनियम में यथा उपबंधित सक्षम प्राधिकारी के समापन प्रमाणपत्र सम्यक रूप से प्राप्त कर लेने के पश्चात आबंटितियों के संघ को साझा क्षेत्र को सौंपेगा;

(तीन) [अपार्टमेंट/भूखंड] के मूल्य की गणना में भूमि के मूल्य की वसूली [केवल अपार्टमेंट ही नहीं बल्कि] पैरा 11 इत्यादि के अनुसार साझा क्षेत्रों का भी निर्माण, आंतरिक विकास प्रभार, बाहरी विकास प्रभार, करों, विद्युत वायरिंग प्रदान करने के लागत, अपार्टमेंट के लिए विद्युतीय कनेक्टिविटी, लिफ्ट, जल मार्ग तथा नलसाजी, पेंट के साथ पुताई, संगमरमर, टाइल्स, दरवाजें, खिड़कियों, साझा क्षेत्रों में फायर डिटेक्शन तथा अग्निशामक उपस्कर, अनुरक्षण प्रभार सम्मिलित हैं तथा इनमें सभी अन्य सुविधाएं, सुख-सुविधाएं तथा विशिष्टताएं प्रदान करने के लिए लागत सम्मिलित है, जिन्हें [अपार्टमेंट/भूखंड] तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है;

(चार) आबंटिती को परियोजना और उसके अपार्टमेंट/भूखंड के विकास, यथास्थिति, की सीमा का आंकलन करने के लिए परियोजना स्थल का दौरा करने का अधिकार है।

1.9 इसे संप्रवर्तक द्वारा स्पष्ट किया गया है और आबंटिती सहमत है कि
गैरेज/बन्द पार्किंग सहित [अपार्टमेंट/भूखंड] को सभी प्रयोजनों के लिए एक एकल अविभाज्य इकाई के रूप में समझा जाएगा। यह सहमति है कि उक्त भूमि

को कट्टर करते हुए परियोजना एक स्वतंत्र, स्वतःपूर्ण परियोजना है और किसी अन्य परियोजना अथवा जोन का एक भाग नहीं है और वह उसका एक भाग नहीं बनेगा और/अथवा इसके आसपास किसी अन्य परियोजना के साथ जुड़ा/मिला हुआ नहीं होगा अथवा अन्यथा आबंटिती के लाभ के लिए अधोसंरचना के एकीकरण के प्रयोजन को छोड़कर होगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि परियोजना की सुविधाएं और सुख-सुविधाएं केवल इस परियोजना के आबंटितियों के उपयोग और लाभ उठाने के लिए ही उपलब्ध होंगी।

- 1.10 संप्रवर्तक आबंटितियों को अपार्टमेंट के वास्तविक कब्जे को हस्तांतरित करने से पूर्व आबंटितियों से संग्रहित किए जा चुके सभी देय शुल्कों (भूमि लागत, भू-किराए, नगर पालिका अथवा अन्य स्थानीय करों, जल अथवा बिजली के लिए प्रभार, रख-रखाव प्रभारों, बंधक ऋण और बंधकों पर ब्याज अथवा अन्य विल्लंगमों और सक्षम प्राधिकारियों, बैंकों और वित्तीय संस्थाओं को देय ऐसी अन्य देयताओं जो परियोजना से संबंधित हैं, सम्मिलित हैं) का भुगतान करने के लिए सहमत है। यदि आबंटितियों को अपार्टमेंट हस्तांतरित करने से पूर्व संप्रवर्तक उसके द्वारा आबंटितियों से संग्रहित अथवा किसी भी देय शुल्क अथवा किसी देयता, बंधक ऋण और उस पर ब्याज का भुगतान करने में विफल होता है, तो संप्रवर्तक सम्पत्ति के हस्तांतरण के पश्चात् भी उस प्राधिकरण अथवा व्यक्ति जिसको वे देय हो, को ऐसे शुल्कों और दंड स्वरूप प्रभार, यदि कोई हो, को देने के लिए सहमत हो और किसी विधिक कार्यवाहियों जो ऐसे प्राधिकरण अथवा व्यक्ति द्वारा की जाए, की लागत का भुगतान करने का जिम्मेदार है।

- 1.11 आबंटिती नेरु. (केवल..... रुपये) की राशि आबंटन के समय पर [अपार्टमेंट/भूखंड] के कुल मूल्य के भुगतान के नाते बुकिंग रकम का भुगतान किया है, जिसकी प्राप्ति की संप्रवर्तक एतद्वारा पावती देता है और आबंटिती (अपार्टमेंट/भूखंड) के शेष मूल्य का भुगतान करने के लिए एतद्वारा सहमत है, जैसा भुगतान योजना में विहित किया गया है [अनुसूची ग] जैसा कि संप्रवर्तक द्वारा उसमें विनिर्दिष्ट समय के भीतर और रीति से मांग की जाए।

परंतु यह कि, यदि आबंटिती किसी देय राशि के लिए भुगतान करने में देरी करता है, तो वह नियमों में विहित दर से ब्याज का भुगतान करने के लिए दायी होगा।

2. भुगतान का तरीका :

निर्माण पायदानों का पालन करने वाला संप्रवर्तक करार की शर्तों के अध्यक्षीन तथा संप्रवर्तक द्वारा लिखित मांग पर आबंटिती सभी भुगतान नियत समय के भीतर, जैसा कि भुगतान योजना [अनुसूची ग] में उल्लिखित है,.....

..... के पक्ष

में- पर देय सभी भुगतान एकाउंट पेयी चैक/डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक अथवा ऑनलाईन भुगतान (यथा लागू) के माध्यम से करेगा।

3. विप्रेषणादेश से संबंधित विधियों का अनुपालन :

3.1 आबंटिती, यदि भारत से बाहर का निवासी है, अकेले उन आवश्यक औपचारिकताओं का अनुपालन करने के लिए उत्तरदायी होगा जो विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999, भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, 1934 और इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों और विनियमों अथवा इसके अधीन बनाए गए किसी कानूनी संशोधन/संशोधनों उपांतरण/उपांतरणों और भारत में अचल सम्पत्तियों के भुगतान अर्जन/विक्रय/हस्तांतरण के भुगतान विप्रेषणादेश सहित सभी अन्य लागू विधियों इत्यादि और संप्रवर्तक को ऐसी अनुमति, अनुमोदन प्रदान करता हो, जो संप्रवर्तक को इस करार के अंतर्गत अपने दायित्वों को पूरा करने में समर्थ बनाएगा, में निर्धारित की गई है। कोई धन वापसी, प्रतिभूति का हस्तांतरण, यदि करार की शर्तों में उपबंध किया गया हो, विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 के उपबंधों अथवा कानूनी अधिनियमों अथवा संशोधनों और भारतीय रिजर्व बैंक के नियमों और विनियमों अथवा किसी अन्य लागू विधि के अनुसार किया जाएगा। आबंटिती समझता है और इसी बात से सहमत है कि भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी किये गये लागू मार्गदर्शन सिद्धांतों का अनुपालन करने में उसकी ओर से किसी विफलता की दशा में वह समय-समय पर यथा संशोधित विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 अथवा यथा लागू अन्य नियमों के अंतर्गत किसी कार्रवाई के लिए उत्तरदायी होगा।

3.2 संप्रवर्तक उपरोक्त पैरा 3.1 में विनिर्दिष्ट मामलों के संबंध में कोई उत्तरदायिता स्वीकार नहीं करता है। आबंटिती, संप्रवर्तक की इस संबंध में पूरी तरह से क्षतिपूर्ति करेगा और उसको हानि रहित रखेगा। जब कभी भी इस करार के हस्ताक्षर के बाद आबंटिती की आवासीय प्रास्थिति में कोई परिवर्तन होता है तो केवल आबंटिती की ही संप्रवर्तक को उसको तत्काल लिखित में सूचित करने की और लागू विधियों के अंतर्गत आवश्यक औपचारिकताओं, यदि कोई हों, का अनुपालन करने की जिम्मेदारी होगी। संप्रवर्तक किसी आबंटिती की ओर से किसी तीसरे पक्षकार को भुगतान/विप्रेषणादेश के लिए जिम्मेदार नहीं होगा और ऐसे तीसरे पक्षकार में इसमें

किसी भी तरीके से आवेदती उक्त अपार्टमेंट के आवेदन/आबंटन में कोई अधिकार नहीं होगा और संप्रवर्तक केवल आबंटिती के पक्ष में ही भुगतान रसीदें जारी करेगा।

4. भुगतानों का समायोजन/विनियोग :

आबंटिती, संप्रवर्तक को उसके नाम से इस [अपार्टमेंट/भूखंड] के विरुद्ध वैध बकाया, यदि कोई हो, के लिए देय शुल्कों के किसी शीर्ष/शीर्षों के अंतर्गत उसके द्वारा किए गए सभी भुगतानों को समायोजित/विनियोग करने के लिए प्राधिकृत करता है और आबंटिती, संप्रवर्तक को किसी रीति से उसके भुगतानों को समायोजित करने के लिए आपत्ति/मांग/निर्देश नहीं देने का वचन देता है।

5. समय सार है :

संप्रवर्तक, प्राधिकरण से परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के समय पर और आबंटिती को [अपार्टमेंट/भूखंड] को सौंपने तथा आबंटितियों के संघ अथवा सक्षम प्राधिकारी, यथास्थिति, के सामान्य क्षेत्रों के लिए बताए गए अनुसार परियोजना को पूरा करने के लिए समय कार्यक्रम का अनुपालन करेगा।

6. परियोजना/अपार्टमेंट का निर्माण :

आबंटिती ने संप्रवर्तक द्वारा यथावर्णित प्रस्तावित नक्शा, विनिर्देशन [अपार्टमेंट/भूखंड] की सुख-सुविधाओं और सुविधाओं को देखा है और सक्षम प्राधिकारीद्वारा अनुमोदित फर्शी नक्शे, भुगतान योजना और विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं [इस करार के साथ संलग्न अनुलग्नक]को स्वीकार किया है। संप्रवर्तक परियोजना को उक्त नक्शे, फर्शी नक्शों और विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं के अनुसार विकसित करेगा। संप्रवर्तक, इस करार के शर्तों के अधीन सक्षम प्राधिकारियों द्वारा अनुमोदित ऐसी योजनाओं का कड़ाई से पालन करने का वचन देता है और.....
[कृपया छ.ग. राज्य के कानूनों] द्वारा विहित उप-नियमों, एफएआर और सघनता प्रतिमानों और उपबंधों का भी कड़ाई से पालन करेगा तथा संप्रवर्तक द्वारा अधिनियम के अंतर्गत उपबंधित किए गए तरीके को छोड़कर ऐसे नक्शों में कोई

अन्तर/परिवर्तन/संशोधन करने, इस शर्त को भंग करने का कोई विकल्प नहीं होगा और करार के तात्त्विक भंग करने के समान होगा।

7. अपार्टमेंट/भूखंड का कब्जा :

7.1 उक्त (अपार्टमेंट/भूखंड) के कब्जे हेतु कार्यक्रम— संप्रवर्तक इस बात से सहमत है और समझता है कि आबंटिती को (अपार्टमेंट/भूखंड) के कब्जे और आबंटितियों के संघ अथवा सक्षम प्राधिकारी, यथास्थिति को सामान्य क्षेत्रों की समय पर प्रदानगी करार का सार तत्व है। संप्रवर्तक.....पर संगत परियोजना के सभी विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं से युक्त तैयार तथा पूरे सामान्य क्षेत्रोंसहित [अपार्टमेंट/भूखंड] के कब्जे को सौंपने का आश्वासन देता है, जब तक कि युद्ध, बाढ़, सूखे, अग्नि, चक्रवात, भूकंप अथवा प्रकृति द्वारा उत्पन्न किसी अन्य आपदा ("अप्रत्याशित घटना") के कारण देरी अथवा विफलता न हो और जिसने भू सम्पदा परियोजना के नियमित विकास को प्रभावित न किया हो। तथापि, यदि परियोजना को पूरी करने में अप्रत्याशित घटना की स्थितियों के कारण देरी हुई हो, तो तब आबंटिती इस बात पर सहमत है कि संप्रवर्तक [अपार्टमेंट/भूखंड] के कब्जे की प्रदानगी के लिए समय के विस्तार का हकदार होगा, परंतु यह कि ऐसी अप्रत्याशित घटना की स्थितियां इस प्रकृति की न हों, जो इसे संविदा को कार्यान्वित किए जाने के लिए असंभव बनाता हो। आबंटिती इस बात से सहमत है और इसकी पुष्टि करता है कि संप्रवर्तक के लिए अप्रत्याशित घटना की स्थितियों के कारण इस परियोजना को कार्यान्वित करना असंभव बनाने वाली दशा में, और संप्रवर्तक आबंटिती को उसके द्वारा प्राप्त सम्पूर्ण धनराशि को आबंटन से उस तारीख से 45 दिनों के भीतर वापिस करेगा। संप्रवर्तक आबंटिती को ऐसी समाप्ति के बारे में ऐसे समापन से पूर्व कम से कम तीस दिन पहले सूचित करेगा। आबंटिती द्वारा भुगतान किए गए धन की वापसी के पश्चात् आबंटिती इस बात से सहमत होगा कि उसके पास संप्रवर्तक के विरुद्ध कोई दावा इत्यादि करने का अधिकार नहीं होगा और यह कि संप्रवर्तक को इस करार के अंतर्गत इसके सभी दायित्वों और देयताओं से मुक्त और उन्मुक्त किया जाएगा।

7.2 कब्जा लेने के लिए प्रक्रिया — संप्रवर्तक, आबंटिती को सक्षम प्राधिकारी से अभिभोग प्रमाणपत्र* प्राप्त करने पर इस करार के निबंधन [अपार्टमेंट/भूखंड] के कब्जे को लिखित में प्रस्तुत करेगा जिसको अधिभोग प्रमाणपत्र को जारी करने की तारीख से दो माह के भीतर लिया जाएगा। [परंतु यह कि स्थानीय कानून के अभाव में, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाणपत्र को जारी करने की तारीख से 3 माह के भीतर आबंटिती के पक्ष में हस्तांतरण विलेख को कार्यान्वित किया जाएगा] संप्रवर्तक इस बात से सहमत है और वचन देता है कि वह आबंटिती को संप्रवर्तक की ओर से किसी भी उपबंध, औपचारिकताओं, दस्तावेज प्रलेखन को पूरा करने में विफलता के मामले में क्षतिपूर्ति

करेगा। आबंटिती कब्जा लेने के पश्चात्, इस बात से सहमत है कि वह संप्रवर्तक/आबंटिती संघ, यथास्थिति, द्वारा यथा अवधारित प्रभारों का भुगतान इस परियोजना के लिए पूर्णता प्रमाणपत्र जारी करने के पश्चात्, करेगा। संप्रवर्तक आबंटिती अपार्टमेंट/भूखंड, यथास्थिति, का अधिभोग प्रमाणपत्र उसके हस्तांतरण पत्र के समय पर सौंपेगा।

7.3 आबंटिती की [अपार्टमेंट/भूखंड] का कब्जा लेने में विफलता— आबंटिती पैरा 7.2 के अनुसार संप्रवर्तक से लिखित सूचना प्राप्त होने पर, संप्रवर्तक से इस करार में यथा विहित आवश्यक क्षतिपूर्तियां, वचनबद्धताएं और ऐसे अन्य दस्तावेज प्रलेखन निष्पादित करके कब्जा लेगा और संप्रवर्तक आबंटिती को [अपार्टमेंट/भूखंड] का कब्जा देगा। आबंटिती पैरा 7.2 में प्रदान किये गए समय के भीतर कब्जा नहीं लेता है तो ऐसे आबंटिती पैरा 7.2 में यथाविनिर्दिष्ट रख-रखाव प्रभारों का भुगतान करते रहना होगा।

7.4 आबंटिती द्वारा कब्जा— अधिभोग प्रमाणपत्र* प्राप्त कर लेने के पश्चात्, और आबंटितियों को [अपार्टमेंट/भूखंड] का वास्तविक कब्जा देने के पश्चात्, संप्रवर्तक की यह जिम्मेदारी है कि वह आबंटितियों की संस्था अथवा सक्षम प्राधिकारी, यथास्थिति, समान क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और नक्शे, स्थानीय विधियों के अनुसार सौंपेगा। [परन्तु यह कि, किसी स्थानीय विधि के अभाव में संप्रवर्तक आवश्यक दस्तावेजों और नक्शों, सामान्य क्षेत्रों सहित आबंटितियों की संस्था अथवा सक्षम प्राधिकारी को, यथास्थिति, समापन प्रमाणपत्र प्राप्त कर लेने के पश्चात् तीस दिनों के भीतर सौंपेगा]।

7.5 आबंटिती द्वारा रद्दकरण — आबंटिती को यह अधिकार है कि वह परियोजना में आबंटन को रद्द कर सकता है/वापस ले सकता है, जैसा अधिनियम में उपबंधित की गई है :

परन्तु यह कि, जहां आबंटिती परियोजना से रद्दकरण/वापस लिए जाने का प्रस्ताव संप्रवर्तक की किसी गलती के बिना करता है, तो संप्रवर्तक इसमें आबंटन के लिए भुगतान की गई बुकिंग राशि को जब्त करने का हकदार है। आबंटिती द्वारा भुगतान की गई शेष राशि संप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को ऐसे निरसन से 45 दिनों के भीतर लौटानी होगी।

7.6 क्षतिपूर्ति — भूमि, जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है अथवा विकसित की गई है, के दोषपूर्ण स्वामित्व के कारण आबंटिती को हुई किसी हानि की दशा में, संप्रवर्तक उसकी क्षतिपूर्ति, इस ढंग से करेगा जैसा कि अधिनियम में उपबंधित है और ब्याज के लिए दावा इस उपबंध के अंतर्गत क्षतिपूर्ति तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अंतर्गत उपबंधित किन्ही बाध्यताओं द्वारा कोई रुकावट नहीं होगी।

किसी अप्रत्याशित घटना के घटित होने के सिवाय, (एक) इस करार की शर्तों के अनुसार, पैरा 7.1 में विनिर्दिष्ट तारीख तक सम्यक रूप से पूर्ण; अथवा (दो) अधिनियम के अंतर्गत उसके पंजीकरण के निलंबन अथवा प्रतिसंहरण के खाते पर अथवा किसी कारण से विकासकर्ता के रूप में उसका कारोबार बंद हो जाने के परिणामस्वरूप अथवा संप्रवर्तक आबंटितियों के मांगे जाने पर, यदि आबंटिती परियोजना से उपलब्ध किसी अन्य उपाय पर प्रतिकूल प्रभाव वाले बिना [अपार्टमेंट/भूखंड] के संबंध में उससे प्राप्त कुल राशि, नियमों में विहित दर पर, ब्याज के साथ, क्षतिपूर्ति सहित उसके देय होने के पैंतालीस दिनों के भीतर, अधिनियम के अंतर्गत यथा उपबंधित रीति से लौटानी होगी।

परन्तु यह कि, जहां आबंटिती परियोजना से निकलना नहीं चाहता, संप्रवर्तक विलंब के प्रत्येक माह के लिए [अपार्टमेंट/भूखंड] का कब्जा सौंपे जाने तक, नियमों में विहित दर पर ब्याज का भुगतान करेगा, संप्रवर्तक द्वारा देय होने के पैंतालीस दिनों के भीतर आबंटिती को भुगतान करना होगा।

8. संप्रवर्तक का अभिवेदन और आश्वस्ति:

संप्रवर्तक एतद्वारा आबंटिती को निम्नानुसार अभिवेदन और आश्वसन देगा :

(एक) [संप्रवर्तक] का उक्त भूमि के संबंध में स्वामित्व पूर्ण, स्पष्ट और विपणनयोग्य है; उक्त भूमि पर विकास करने का अपेक्षित अधिकारों और परियोजना के लिए उक्त भूमि पर पूर्ण, वास्तविक, भौतिक और विधिक कब्जा है;

(दो) संप्रवर्तक के पास परियोजना का विकास करने के लिए, सक्षम प्राधिकारियों से विधिक अधिकारों और अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त है;

(तीन) उक्त भूमि अथवा परियोजना पर कोई भारग्रस्तता नहीं है;

[भूमि पर किसी प्रकार की भारग्रस्तता होने की दशा में, ऐसी भूमि में अथवा भूमि पर, ऐसी भारग्रस्तताओं का विवरण उपबंधित है, किसी अधिकार, स्वामित्व, हित तथा पक्षकार का नाम सम्मिलित होगा] ;

(चार) उक्त भूमि परियोजना अथवा [अपार्टमेंट/भूखंड] के संबंध में कोई विवाद किसी विधिक न्यायालय अथवा प्राधिकारी के समक्ष लंबित नहीं है;

(पांच) परियोजना, उक्त भूमि और, [अपार्टमेंट/भूखंड] के संबंध में सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी किये गये सभी अनुमोदन, लाइसेंस और परमिट वैध

है और विद्यमान है और विधि की निम्नलिखित पूरी प्रक्रिया प्राप्त किये गए है। और भी, संप्रवर्तक, परियोजना, उक्त भूमि, भवन और [अपार्टमेंट/भूखंड] और समान क्षेत्रों के संबंध में सभी लागू विधियों का हर समय अनुपालन करेगा;

- (छः) संप्रवर्तक के पास इस करार पर हस्ताक्षर करने का अधिकार है और उसने ऐसा कोई कार्य अथवा कार्यकलाप के निर्वहन में कोई प्रतिबद्धता अथवा लोप नहीं किया गया है, जिसके द्वारा आबंटिती का अधिकार, स्वामित्व और हित, जिससे सृजित किया गया है, पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है;
- (सात) संप्रवर्तक ने उक्त भूमि, परियोजना और उक्त [अपार्टमेंट/भूखंड] सम्मिलित है, के संबंध में किसी व्यक्ति अथवा पक्षकार के साथ बिक्री के लिए कोई करार और/अथवा विकास करार अथवा अन्य कोई करार/व्यवस्था पर हस्ताक्षर नहीं किये है, जो किसी रीति से इस करार के अंतर्गत आबंटिती के अधिकारों को प्रभावित करेगा;
- (आठ) संप्रवर्तक पुष्टि करता है कि, संप्रवर्तक इस करार में ध्यानपूर्वक विचार किये गए किसी भी रीति से आबंटिती को उक्त [अपार्टमेंट/भूखंड] का विक्रय करने से किसी रीति में प्रतिबंधित नहीं है।
- (नौ) हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के समय, संप्रवर्तक आबंटिती को [अपार्टमेंट/भूखंड] का विधिक, रिक्त, शांतिपूर्ण, भौतिक कब्जा सौंपेगा और सामान्य क्षेत्र, आबंटितियों की संस्था अथवा सक्षम प्राधिकारी, यथास्थिति, सौंपेगा।
- (दस) अनुसूचित संपत्ति किसी हिन्दू अविभाजित परिवार की विषय वस्तु नहीं है और यह कि उसको किसी भाग दर अवयस्क का अधिकार नहीं है और/अथवा किसी अवयस्क का अनुसूचित संपत्ति पर कोई अधिकार, स्वामित्व अथवा दावा नहीं है;
- (ग्यारह) संप्रवर्तक ने उक्त परियोजना के संबंध में सभी सरकारी देयताएं, दरें, प्रभार और कर तथा अन्य राशियां, उगाहियां अर्थदंड, प्रीमियम, क्षतियां और/अथवा शास्तियां तथा अन्य लागतें, जो भी हो, सक्षम प्राधिकारियों को अदा कर दी है और समापन प्रमाणपत्र के जारी होने तक ऐसी देयताएं तब तक देना रहेगा जब तक अपार्टमेंट, भूखंड अथवा भवन, यथास्थिति, समान क्षेत्रों के साथ (सभी विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं से सुसज्जित) आबंटिती को और आबंटितियों की संस्था को अथवा सक्षम प्राधिकारी को, यथास्थिति, सौंप नहीं देता;

(बारह) उक्त भूमि और/अथवा परियोजना के संबंध में, सरकार से अथवा किसी अन्य स्थानीय निकाय अथवा प्राधिकारी अथवा किसी विधायी अधिनियम, सरकारी अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना (उक्त संपत्ति के अर्जन अथवा अधिग्रहण हेतु कोई सूचना सम्मिलित है) संप्रवर्तक द्वारा न तो प्राप्त किया गया है अथवा न ही उसे तामील हुआ है।

9. चूकों और दोषों की घटनाएं :

9.1 अप्रत्याशित घटना खंड के अध्यक्षीन, निम्नलिखित स्थितियों में संप्रवर्तक को चूक की स्थिति के अंतर्गत समझा जायेगा :

(एक) संप्रवर्तक पैरा 7.1 में विनिर्दिष्ट समयावधि के भीतर आबंटिती को [अपार्टमेंट/भूखंड] प्रवेश के लिए तैयार कब्जा देने में असमर्थ रहता है अथवा प्राधिकरण के पास परियोजना के पंजीकरण के समय प्रकट किये गए अनुबद्ध समय के भीतर परियोजना को पूर्ण करने में असफल रहता है। इस पैरा के प्रयोजन के लिए, 'प्रवेश के लिए तैयार कब्जा' से अभिप्रेत है अपार्टमेंट आवास योग्य स्थिति में होगा जो सभी विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं के प्रावधान सम्मिलित है, हर प्रकार से पूर्ण हो, जैसा कि पक्षकारों के बीच सहमति हुई है और जिसके लिए समापन प्रमाणपत्र और अधिभोग प्रमाणपत्र, यथास्थिति, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया हो।

(दो) अधिनियम के उपबंधों अथवा उसके अंतर्गत बनाये गये नियमों अथवा विनियमों के अधीन संप्रवर्तक के पंजीकरण के निलंबन अथवा प्रतिसंहरण के द्वारा विकासक के रूप में उसका कारबार का समापन होना।

9.2 उपरोक्त सूचीबद्ध स्थितियों के अंतर्गत संप्रवर्तक द्वारा चूक के मामले में, आबंटिती निम्नलिखित का हकदार होगा :

(एक) संप्रवर्तक को और भुगतान करना, जो संप्रवर्तक द्वारा मांग की गई हो, रोक देगा। यदि आबंटिती भुगतान करना रोकता है, संप्रवर्तक निर्माण के पायदान को पूरा करके स्थिति में सुधार करेगा और तभी आबंटिती, केवल बिना किसी ब्याज के अपेक्षित आगामी भुगतान करेगा; अथवा

(दो) आबंटिती के पास करार को समाप्त करने का विकल्प होगा, इस मामले में संप्रवर्तक को अपार्टमेंट के क्रय के संबंध में आबंटिती द्वारा वह सारी राशि नियमों में विहित ब्याज की दर पर ब्याज सहित सूचना की समाप्ति के

पैतालीस दिनों के भीतर लौटानी होगी, जो उसने किसी भी शीर्ष के अंतर्गत अदा की होगी।

परंतु यह कि, जहां आबंटिती परियोजना के निकलने अथवा करार को समाप्त करने की मंशा नहीं रखता, उसे संप्रवर्तक द्वारा विलंब के प्रत्येक माह के लिए नियमों में निर्धारित दर पर ब्याज तब तक अदा किया जायेगा जब तक संप्रवर्तक द्वारा (अपार्टमेंट/भूखंड) कब्जा नहीं दे दिया जाता, संप्रवर्तक द्वारा ब्याज देय होने के पैतालीस दिनों की अवधि के भीतर आबंटिती को देना होगा।

9.3 आबंटिती तब चूक की स्थिति में समझा जायेगा, जब निम्नलिखित घटनाएं घटित हो :-

(एक) यदि आबंटिती इसके साथ संलग्न भुगतान योजना (अनुसूची 'ग') के अनुसार संप्रवर्तक, द्वारा मांग किये जाने पर लगातार— मांगों का, इस संबंध में आबंटिती को सूचना जारी किये जाने के बावजूद, भुगतान नहीं करता है, तो आबंटिती संप्रवर्तक को नियमों में निर्धारित दर से अप्रदत्त राशि पर ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा।

(दो) ऊपर सूचीबद्ध स्थितियों के अंतर्गत आबंटिती इस संबंध में प्रवर्तक से सूचना के बाद भी लगातारमहीने से अधिक की अवधि के लिए चूक करता है, संप्रवर्तक आबंटिती के पक्ष में आबंटित (अपार्टमेंट/भूखंड) को रद्द कर सकता है और बुकिंग राशि तथा ब्याज देयताओं की कटौती के पश्चात शेष राशि का आबंटिती को भुगतान करने और तत्पश्चात् यह करार समाप्त हो जाएगा। परंतु कि, संप्रवर्तक ऐसे समाप्त से कम से कम तीस दिन पूर्व ऐसे समापन के बारे में आबंटिती को सूचित करेगा।

10. उक्त अपार्टमेंट का हस्तांतरण :

संप्रवर्तक करार के पैरा 1.2 के अनुसार आबंटिती से (अपार्टमेंट/भूखंड) की कीमत की पूरी राशि प्राप्त होने पर, हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा और अधिभोग प्रमाणपत्र* और समापन प्रमाणपत्र, यथास्थिति, के जारी होने की तारीख से 3 महीने के भीतर, समान क्षेत्र में अनुपातिक अविभाज्य हिस्से के साथ आबंटिती को (आबंटिती/भूखंड) के स्वामित्व का हस्तांतरण करेगा (परंतु यह कि, स्थानीय विधि के अभाव में, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाणपत्र के जारी होने की तारीख से तीन महीने के भीतर आबंटिती के पक्ष में हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा)। तथापि, यदि आबंटिती सूचना में उल्लिखित अवधि के भीतर स्टाम्प शुल्क और/अथवा पंजीकरण प्रभार जमा करने में असफल रहा है, आबंटिती संप्रवर्तक को तब तक हस्तांतरण विलेख के पंजीकरण को रोकने के लिए प्राधिकृत कर रहा है जब तक आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक को पंजीकरण प्रभार और स्टाम्प शुल्क का भुगतान नहीं कर दिया जाता।

11. उक्त भवन/अपार्टमेंट/परियोजना का अनुरक्षण :

परियोजना के समापन प्रमाणपत्र जारी होने पर आबंटितियों की संस्था को परियोजना के अनुरक्षण का कार्य सौंपे जाने तक संप्रवर्तक परियोजना में अनिवार्य सेवाएं प्रदान करने अनुरक्षित करने के लिए जिम्मेदार होगा। ऐसे अनुरक्षण की लागत (अपार्टमेंट/भूखंड) की कुल कीमत में समिमलित कर ली गई है।

12. दोष दायित्व :

यह सहमति है कि किसी संरचनात्मक दोष अथवा कारीगिरी, गुणवत्ता अथवा सेवाओं के उपबंधों और ऐसे विकास से संबंधित बिक्री करार के अनुसार संप्रवर्तक द्वारा किसी अन्य दायित्व के मामले में, कब्जा देने की तारीख में 5 (पांच) वर्ष की अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक के ध्यान में लाये जाने पर, संप्रवर्तक का दायित्व है कि वह 30 (तीस) दिन के भीतर बिना किसी प्रभार के ऐसे दोषों का सुधार करेगा, और संप्रवर्तक के ऐसी अवधि के भीतर ऐसे दोषों का सुधार करने में असफल रहने की स्थिति में, असंतुष्ट आबंटिती अधिनियम के अंतर्गत यथा उपबंधित तरीके से उपयुक्त क्षतिपूर्ति प्राप्त करने के पात्र होंगे।

13. मरम्मत के लिए अपार्टमेंट में प्रवेश का अधिकार:

संप्रवर्तक/अनुरक्षण एजेंसी/आबंटितियों की संस्था को आवश्यक अनुरक्षण सेवाएं प्रदान करने के लिए सभी सामान्य क्षेत्रों, गैरेजों/बंद पार्किंग, पार्किंग स्थलों में जाने का अप्रतिबंधित अधिकार है और आबंटिती, आबंटितियों की संस्था और/अथवा अनुरक्षण एजेंसी को [अपार्टमेंट/भूखंड] अथवा उसके किसी भाग में विधिवत सूचना के पश्चात और कार्य करने के सामान्य समय के दौरान प्रवेश करने देने की अनुमति देने को सहमत है, जब तक कि स्थितियां अन्यथा न हो जाएं, ताकि किसी दोष को सुधारा जा सके।

14. उपयोग :

तहखाने और सेवा क्षेत्रों का उपयोग : तहखाने (नों) और सेवा क्षेत्र, यदि कोई हो, जो(परियोजना का नाम) के भीतर स्थित हों, को पार्किंग स्थानों और सेवाओं जैसे प्रयोजनों के लिए निश्चित किय जाएगा, लेकिन वे विद्युत उप-स्टेशन, ट्रांसफार्मर, डी जी सेट कक्षों, भू-तल जल टैंक, पम्प कक्षों, रख-रखाव और सेवा कक्षों, अग्निशमन पम्पों और उपकरणों इत्यादि तथा स्वीकृत नक्शों के अनुसार अन्य अनुमत्य उपयोगों तक ही सीमित नहीं होंगे। आबंटिती को किसी भी ढंग, जो भी हो, से पार्किंग स्थानों के रूप में निश्चित किए गए स्थानों को छोड़कर सेवा क्षेत्रों और तहखानों का उपयोग नहीं करने दिया जाएगा और उनको आबंटितियों द्वारा

रख-रखाव सेवा प्रदान करने के लिए बनाए गए आबंटिती संघ द्वारा उपयोग के लिए आरक्षित किया जाएगा।

15. अपार्टमेंट के संबंध में सामान्य अनुपालन :

15.1 केवल आबंटिती ही ऊपर पैरा 12 के अध्यक्षीन कब्जा लेने के पश्चात्, अपनी लागत पर [अपार्टमेंट/भूखंड] की अच्छी मरम्मत और स्थिति में रखने के लिए उत्तरदायी होगा और वह कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेगा अथवा किए जाने पर अथवा भवन को अथवा [अपार्टमेंट/भूखंड] अथवा सीढ़ियों, लिफ्टों, आम रास्तों, कॉरिडोरों, परिचालन क्षेत्रों, प्रांगण अथवा अहाते हो हानि हो, जिससे किसी प्राधिकरण के किसी विधि अथवा नियमों का उल्लंघन हो सकता हो अथवा [अपार्टमेंट/भूखंड] में परिवर्तन अथवा बदलाव हो अथवा उसमें जुड़ाव हो तथा इसके साथ-साथ [अपार्टमेंट/भूखंड] इसकी दीवारों और विभाजनों, सीवरों, नालों, पाइप और इससे जुड़े उपकरणों अथवा इससे संबंधित सामान को अच्छी तथा किराए पर देने योग्य मरम्मत की स्थिति में रखेगा और उसके ठीक और उपयुक्त स्थिति में रखेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि भवन की टेकों, आश्रय इत्यादि को किसी भी तरीके से क्षति न हो अथवा जोखिम में नहीं पड़े।

15.2 इसके अतिरिक्त, आबंटिती यह वचन देता है, आश्वस्त करता है और गारंटी देता है कि वह भवन की आकृति/अग्रभाग पर अथवा परियोजना के बाहरी भाग पर किसी भी स्थान पर, इसमें भवन के अन्दर अथवा आम क्षेत्रों पर कोई नामपट्ट/नाम सख्ती, नियोन प्रकाश, प्रचार सामग्री अथवा विज्ञापन सामग्री इत्यादि नहीं लगाएगा। आबंटिती बाहरी दीवारों की रंग स्कीम अथवा खिड़कियों के बाहरी और की पेंटिंग भी नहीं बदलेगा अथवा बाहरी एलिवेशन अथवा डिजाइन में कोई परिवर्तन नहीं करेगा। इसके अतिरिक्त, आबंटिती [अपार्टमेंट/भूखंड] में कोई जोखिमपूर्ण अथवा ज्वलनशील सामान का भंडारण नहीं करेगा अथवा भवन के आम रास्तों अथवा सीढ़ी में कोई भारी सामग्री नहीं रखेगा। आबंटिती [अपार्टमेंट/भूखंड] की बाहरी और भार-सह दीवार समेत किसी दीवार को भी नहीं हटाएगा।

15.3 आबंटिती संप्रवर्तक द्वारा संस्थापित विद्युतीय प्रणालियों के अनुरूप इसके विद्युतीय भार की योजना बनाएगा और वितरित करेगा और इसके पश्चात् आबंटिती संघ द्वारा नियुक्त आबंटिती संघ और/अथवा रख-रखाव एजेंसी, इस कार्य को करेगी। आबंटिती किसी भी पूर्वोक्त स्थितियों को भंग करने से उत्पन्न होने वाली किसी हानि अथवा क्षति के लिए जिम्मेदार होगा।

16. पक्षकारों द्वारा विधियों, अधिसूचनाओं इत्यादि का अनुपालन :

पक्षकार परियोजनाओं पर लागू सभी विधियों, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं की पूरी जानकारी से किसी [अपार्टमेंट/भूखंड] के आबंटन के लिए इस करार पर हस्ताक्षर कर रहे हैं।

17. अतिरिक्त निर्माण :

संप्रवर्तक यह वचन देता है कि उसका इस अधिनियम में यथा रूप से की गई व्यवस्था को छोड़कर सक्षम प्राधिकारियों द्वारा अनुमोदित और प्रकट किए गए भवन-नक्शों, ले-आउट नक्शे, स्वीकृत नक्शे, और विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं के पश्चात्, परियोजना में किसी भी स्थान पर उसको बढ़ाने अथवा अतिरिक्त संरचनाओं को बनाने का कोई अधिकार नहीं है।

18. संप्रवर्तक बंधक अथवा प्रभार नहीं करेगा :

संप्रवर्तक इस करार के हो जाने के बाद, वह [अपार्टमेंट/भूखंड/भवन] को बंधक नहीं करेगा अथवा प्रभार नहीं रखेगा और यदि ऐसा बंधक अथवा प्रभार किया जाता है अथवा उत्पन्न किया जाता है, तब इस समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में निहित किसी कोई भी नियम होते हुए भी उस आबंटिती के अधिकार और हित को ऐसे बंधक अथवा प्रभार प्रभावित नहीं करेंगे जिसने ऐसा [अपार्टमेंट/भूखंड/भवन] लिया है अथवा लेने का करार किया है।

19. अपार्टमेंट स्वामित्वाधिकार अधिनियम :

संप्रवर्तक ने आबंटियों को यह आश्वासन दिया है कि समग्र रूप में परियोजना के प्रावधानों के अनुसार है। (छत्तीसगढ़ प्रकोष्ठ स्वामित्व अधिनियम, 1976) में यथा लागू विभिन्न विधियों/विनियमों का अनुपालन दर्शाते हुये संप्रवर्तक।)

20. बाध्यकारी प्रभाव :

संप्रवर्तक ने आबंटियों को यह करार अग्रेषित करते हुए संप्रवर्तक अथवा आबंटिती की ओर से बाध्यकारी कार्य नहीं करता, जब तक पहले तो आबंटिती, आबंटिती द्वारा प्राप्ति की तारीख के 30 दिन के भीतर सभी अनुसूचियों सहित इस करार पर हस्ताक्षर नहीं कर देता और इसे सौंप नहीं देता दूसरे, संप्रवर्तक द्वारा जब कभी सूचना दी जाती है, तो सम्बन्धित रजिस्ट्रार.....(उप-रजिस्ट्रार का पता लिखें) के सामने इसके पंजीकरण हेतु उपस्थिति नहीं हो जाता। यदि आबंटिती, आबंटिती द्वारा इसकी प्राप्ति से 30 दिन के भीतर इस करार को करने और संप्रवर्तक को देने असफल हो जाता है, और अथवा संप्रवर्तक कमी को दूर करने के लिए आबंटिती को एक नोटिस देगा, जो कभी यदि आबंटिती द्वारा इसकी प्राप्ति की तारीख से 30 दिन के भीतर

नहीं दूर की गई तो आबंटिती के आवेदन को रद्द माना जाएगा और आबंटिती द्वारा इसकी बुकिंग राशि सहित सभी जमा राशि आबंटिती को बिना किसी ब्याज अथवा क्षतिपूर्ति राशि के लौटा दी जाएगी।

21. समग्र करार :

यह करार इसकी अनुसूचियों सहित इसकी विषय वस्तु के संबंध में पक्षों के बीच समग्र करार बनाता है और उक्त अपार्टमेंट/भूखंड/भवन जैसा भी मामल हो, के संबंध में पक्षों के बीच में यदि कोई समझ और अन्य सभी समझ, कोई अन्य सभी सहमति, अन्य कोई करारों, आबंटन पत्र, पत्राचार, व्यवस्थाओं लिखित हो अथवा मौखिक हो, उनका अधिक्रमण करता है।

22. संशोधन करने का अधिकार :

यह करार केवल पक्षों का लिखित सहमति से संशोधित किया जा सकता है।

23. इस करार के उपबंध आबंटिती /बाद के आबंटियों पर लागू :

यह स्पष्ट रूप से जाना गया है और इसके पक्षों के बीच जो करार है कि इसमें निहित सभी उपबंध और [अपार्टमेंट/भूखंड] के संबंध में इसके अन्तर्गत बनी अनिवार्यताएं और परियोजना अंतरण के मामले में [अपार्टमेंट/भूखंड] के बाद के किसी आबंटियों पर समान रूप से लागू होगा और के विरुद्ध प्रवर्तनीय होगा जैसे सभी आशयों और प्रयोजनों के लिए [अपार्टमेंट/भूखंड] के साथ उक्त अनिवार्यताएं लागू होती हैं।

24. छूट को लागू करने की सीमा नहीं :

24.1 संप्रवर्तक अपने स्वविवेक से बिना किसी पूर्वाग्रह के इस करार में निर्धारित अपने अधिकारों से देर से भुगतान के लिए ब्याज के भुगतान को छोड़ने सहित भुगतान योजना (परिशिष्ट ग) के अनुसार भुगतान नहीं करने पर आबंटिती के उल्लंघन को माफ कर सकता है। यह स्पष्ट किया गया है कि और आबंटिती इससे सहमत है कि किसी आबंटिती के मामले में संप्रवर्तक द्वारा किया गया कोई व्यवहार किसी और आबंटिती के लिए पूर्व उदाहरण की तरह नहीं देखा जा सकता है।

24.2 किसी भी समय अथवा किसी अवधि के लिए पक्षकारों की ओर से असफलता के लिए प्रावधान प्रत्येक प्रावधान को लागू करने में छूट नहीं समझा जाएगा।

25. पृथक्करणीयता :

यदि इस करार के किसी उपबंध को अधिनियम अथवा नियम और इसके तहत विनियम अथवा किसी अन्य प्रयोज्य विधि के तहत शून्य अथवा अप्रवर्तनीय किया जाना

निर्धारित किया जाएगा, करार के ऐसे उपबंध इस करार के उद्देश्य से जहां तक तर्कपूर्ण तरह से देखा जाए इसे संशोधित अथवा समाप्त किया जाएगा, और अधिनियम अथवा नियम तथा इसके तहत विनियम अथवा लागू कानून के अनुरूप जैसा भी मामला हो, और इस करार के शेष उपबंध इस करार के निष्पादन के समय वैध एवं लागू रहेगा।

26. करार में उल्लिखित आनुपातिक अंश के गणना की विधि :

इस करार में जहां भी यह निर्धारित है कि आबंटियों को परियोजना में अन्य आबंटियों के साथ किसी तरह का भुगतान करना पड़ेगा, यह उसी अनुपात में होगा जो परियोजना में सभी [अपार्टमेंट/भूखंड] का कुल कारपेट क्षेत्र [अपार्टमेंट/भूखंड] का होगा।

27. अतिरिक्त आश्वासन :

दोनों पक्षकारों इस बात पर सहमत हैं कि वे ऐसे साधनों का कार्यान्वयन करेंगे, जो इसमें दिए गए विशेष रूप से साधनों और कार्रवाई के अलावा होंगे जैसा कि इस करार के प्रावधानों के क्रियान्वयन के क्रम में युक्तियुक्त रूप से अपेक्षित हो अथवा इसमें कोई लेनदेन का विचार हो अथवा कोई अधिकार का निर्माण की प्राप्ति अथवा इसके तहत अंतरित अथवा ऐसे लेनदेन के अनुपालनार्थ हो।

28. कार्य निष्पादन का स्थान :

इस करार का कार्य निष्पादन इसके संप्रवर्तक द्वारा संप्रवर्तक के कार्यालय में इस प्राधिकारी हस्ताक्षरकर्ता के माध्यम से किया जाएगा अथवा किसी अन्य स्थान पर जो संप्रवर्तक एवं आबंटिती द्वारा परस्पर सहमत हो, करार के पश्चात उक्त करार के निष्पादन के साथ संप्रवर्तक एवं आबंटिती द्वारा साथ-साथ विधिवत निष्पादित को उप-निबंधक के कार्यालय (उप-निबंधक के पता का उल्लेख करें)। इस प्रकार यह करार पर निष्पादित समझा जाए।

29. सूचनाएं :

ये सब सूचनाएं आबंटिती के सेवार्थ हैं तथा इस समझौते द्वारा यथाउल्लेखित संप्रवर्तक विधिवत सेवा दिया गया माना जाएगा यदि उनके निम्नलिखित संबंधित पते पर पंजीकृत डाक द्वारा आबंटिती अथवा संप्रवर्तक को भेजा जाए :

..... आबंटिती का नाम

..... (आबंटिती का पता)

मेसर्स संप्रवर्तक का नाम

..... (संप्रवर्तक का पता)

पंजीकृत डाक द्वारा उपरोक्त पते में इस समझौते के निष्पादन के बाद के पते में प्रत्येक परिवर्तन के बारे में एक दूसरे को सूचित करना आबंटिती और संप्रवर्तक का दायित्व होगा जिसके बाद उपरोक्त पते पर भेजे गए सभी संपर्कों तथा पत्रों को संप्रवर्तक अथवा आबंटिती द्वारा प्राप्त हुआ माना जाएगा।

30. संयुक्त आबंटिती :

यदि संयुक्त आबंटिती है तो संप्रवर्तक उस आबंटिती से सभी पत्राचार करेगा जिसका नाम पहले आएगा तथा उसने जो पता दिया हो जो सभी आशयों तथा प्रयोजनों के लिए सभी आबंटितियों को यथोचित ढंग से दिया गया माना जाएगा।

31. व्यावृत्तियां :

यथास्थिति, ऐसे अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के विक्रय हेतु इस करार के निष्पादन या पंजीकरण से पूर्व, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के संबंध में आबंटिती द्वारा हस्ताक्षरित कोई आवेदन पत्र, आबंटन पत्र, करार या किसी अन्य दस्तावेज का विक्रय हेतु करार के अधीन या अधिनियम या इसके अधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन आबंटिती के अधिकारों और हितों को सीमित करने वाला के रूप में अर्थ नहीं लगाया जाएगा।

32. शासी विधि :

भारत में लागू तब तक के अन्य लागू कानूनों सहित इसके अंतर्गत निर्मित अधिनियम तथा इसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के अनुसार इस समझौते के अंतर्गत अथवा इसके कारण पक्षकारों में अधिकारों तथा आरोपों का अर्थ लगाया जाएगा तथा लागू किया जाएगा।

33. विवाद निपटान :

इस समझौते के कारण उठ रहे अथवा नियम एवं शर्तों को छू रहे अथवा के संबंध वाले सभी या किन्हीं विवादों, उस पर शर्तों की व्याख्या तथा वैधता और पक्षकारों के संबंधित अधिकारों तथा कर्तव्य सहित, को परस्पर चर्चा द्वारा सौहार्दपूर्ण ढंग से निपटाया जाएगा। इसके अभाव में अधिनियम के अंतर्गत नियुक्त अधिनिर्णायक अधिकारी के माध्यम से इसका समाधान किया जाएगा।