रजिस्ट्री सं० डी० एल०-33004/99 REGD. NO. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY
भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (i)
PART II—Section 3—Sub-section (i)
प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 761] नई दिल्ली, सोमवार, अक्तूबर 31, 2016/कार्तिक 9, 1938
No. 761] NEW DELHI, MONDAY, OCTOBER 31, 2016/KARTIKA 9, 1938

IndiaCode

आवास और शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय

अधिसूचना

नई दिल्ली, 31 अक्तूबर, 2016

सा.का.नि. 1027 (अ).-- केन्द्रीय सरकार भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 84 के खंड (ज) के साथ पठित धारा 13 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात :-

अध्याय-I

प्रारंभिक

1. संक्षिप्त नाम और प्रारंभ

(1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम दादर और नागर हवेली भू-संपदा (विनियमन और विकास) (विक्रय के लिए करार) नियम, 2016 है।

(2) ये राजपत्र में प्रकाशन की तारीख को प्रवृत्त होंगे।

2. **परिभाषाएं** - इन नियमों में जब तक कि संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित हो, -

(क) "अनुलग्नक" से इन नियमों में संलग्न एक अनुलग्नक अभिप्रेत है।

अध्याय- II

विक्रय के लिए करार

3. विक्रय के लिए करार: (1) संसंप्रवर्तक और आबंटिती के मध्य किया जाने वाला विक्रय करार अनुलग्नक 'क' के प्ररूप में होगा।

(2) कोई भी आवेदन पत्र, आबंटिती पत्र करार अथवा आबंटी द्वारा हस्ताक्षरित अन्य कोई दस्तावेज अपार्टमेंट, प्लॉट अथवा भवन के संबंध में जैसा भी मामला हो, ऐसे अपार्टमेंट, प्लॉट अथवा भवन जैसा भी मामला हो, के लिए विक्रय करार के निष्पादन और

रजिस्ट्रीकरण से पहले, विक्रय करार अथवा अधिनियम अथवा नियमों अथवा इनके अंतर्गत बनाए गए विनियमों के अंतर्गत आबंटिती के अधिकारों और हितों को सीमित नहीं करेंगे।

उपाबंध

[नियम 3 देखें]

विक्रय के लिए करार

यह विक्रय करार (**करार**) को इस _____ (महीने) की इस तारीख _____ को निष्पादित किया।

के द्वारा और के बीच

[यदि संसंप्रवर्तक एक कंपनी है]

_____सीआईएन सं. _____कंपनी अधिनियम (1956 अथवा 2013, जैसा भी मामला हो) के उपबंधों के अंतर्गत निगमित कंपनी, इसका _____में अपना रजिस्ट्रीकृत कार्यालय है, और _____में इसका कारपोरेट कार्यालय है (पीएएन_____), _____इसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता_____ (आधार सं._____) द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व_____, तारीख _____बोर्ड के संकल्प के द्वारा प्राधिकृत **'संसंप्रवर्तक'** के रूप में इसके बाद संदर्भित [जो अभिव्यक्ति संदर्भ अथवा इसके अर्थ जब तक असंगत न हो, का अर्थ वही माना जाए और इसके हित उत्तराधिकारी अनुज्ञ समनुदेशिती शामिल होंगे।]

अथवा

[यदि संसंप्रवर्तक एक भागीदारी फर्म है]

_____भारतीय भागीदारी अधिनियम 1932, _____में इसके कारबार का प्रधान कार्यालय है (पीएएन_____), इसके प्राधिकृत भागीदार_____(आधार संख्या) द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व, _____के द्वारा प्राधिकृत_____इसके बाद **'संसंप्रवर्तक'** के रूप में संदर्भित (जो अभिव्यक्ति संदर्भ अथवा इसके अर्थ के जब तक असंगत न हो का अर्थ वही माना जाए और इसमें उक्त फर्म के तत्समय भागीदारों अथवा भागीदार, उत्तरजीवी अथवा उनके उत्तरजीवियों और उनके उत्तराधिकारी, अंतिम उत्तरजीवी भागीदार के निष्पादक और प्रशासक और उसके/उनके समनुदेशिती शामिल होंगे)।

अथवा

[यदि संसंप्रवर्तक व्यष्टि है]

श्री/श्रीमती _____(आधार सं._____) पुत्र/पुत्री _____आयु लगभग _____निवास स्थान _____(पीएएन_____) इसके तत्पश्चात **'संसंप्रवर्तक'** बताए गए (जो अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ अथवा इसका अर्थ असंगत न हो, वही अर्थ मान जाएगा और इसमें इसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, हित उत्तराधिकारी और अनुज्ञात समनुदेशिती शामिल होंगे।

और

[यदि आबंटिती एक कंपनी है।]

_____सीआईएन सं. _____कंपनी अधिनियम (1956 अथवा 2013, जैसा भी मामला हो) के उपबंधों के अंतर्गत निगमित कंपनी, इसका _____पर अपना रजिस्ट्रीकृत कार्यालय है, और _____में इसका कारपोरेट कार्यालय है (पीएएन_____), _____इसके प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता_____ (आधार सं._____) द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व_____, तारीख _____बोर्ड के संकल्प के द्वारा प्राधिकृत 'आबंटिती' के रूप में इसके बाद संदर्भित [जो अभिव्यक्ति संदर्भ अथवा इसके अर्थ जब तक असंगत न हो, का अर्थ वही माना जाए और इसके हित उत्तराधिकारी और अनुज्ञात समनुदेशिती शामिल होंगे।]

IndiaCode

अथवा

[यदि आबंटिती एक भागीदारी फर्म है]

_____भारतीय भागीदारी अधिनियम 1932, _____में इसका कारबार का प्रधान कार्यालय है (पीएएन_____), इसके प्राधिकृत भागीदार_____(आधार संख्या) द्वारा किए गए प्रतिनिधित्व, _____के द्वारा प्राधिकृत_____इसके बाद **'आबंटिती'** के रूप में संदर्भित (जो अभिव्यक्ति संदर्भ अथवा इसके अर्थ के जब तक असंगत न हो का अर्थ वही माना जाए और इसमें उक्त फर्म के तत्समय भागीदारों अथवा भागीदार, उत्तरजीवी अथवा उनके उत्तराधिकारी, अंतिम **उत्तरजीवी** भागीदार के निष्पादक और प्रशासक और उसके/उनके समनुदेशिती शामिल होंगे)।

अथवा

[यदि आबंटिती व्यष्ठि है]

श्री/श्रीमती _____(आधार सं._____) पुत्र/पुत्री _____आयु लगभग _____निवास स्थान _____(पीएएन_____) इसके तत्पश्चात **'संसंप्रवर्तक'** बताए गए (जो अभिवयक्ति जब तक संदर्भ अथवा इसका अर्थ जब तक असंगत न हो, वही अर्थ मान जाएगा और इसमें इसके उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक, उत्तराधिकारी और अनुज्ञात समनुदेशिती शामिल होंगे।

अथवा

[यदि आबंटिती हिन्दू अविभाजित परिवार है]

श्री_____(आधार सं. _____) पुत्र_____आयु लगभग _____स्वयं और _____हिन्दू अविभाजित परिवार के रूप में जाना जाने वाले हिन्दू संयुक्त मिताक्षरा परिवार कर्ता के रूप में_____ स्थान पर इसके कारबार/निवास स्थान _____(पीएएन सं. _____) इसके बाद_____**'आबंटिती'** के रूप में संदर्भित (जो अभिव्यक्ति जब तक संदर्भ अथवा इसके अर्थ के असंगत न हो उसका वही अर्थ समझा जाएगा और उक्त एचयूएफ के वर्तमान समय के लिए सदस्य अथवा सदस्यों, और उनके संबंधित उत्तराधिकारी, निष्पादक, प्रशासक और अनुज्ञात समनुदेशिती]

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

यहां संसंप्रवर्तक और आबंटिती को संयुक्त रूप से 'पक्षो' और व्यक्तिगत रूप में **'पक्ष'** के रूप में संदर्भित किया जाएगा।

परिभाषाएं :

विक्रय के करार के प्रयोजन के लिए, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,--

(क) "अधिनियम" से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) अभिप्रेत है;

(ख) "समुचित सरकार" से केन्द्रीय सरकार अभिप्रेत है;

(ग) "नियमों" से भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम 2016 के अधीन बनाए गए भू संपदा (विनियमन और विकास) (साधारण) नियम 2016 अभिप्रेत है;

(घ) "विनियम" से भू संपदा (विनियमन और विकास) (साधारण) अधिनियम 2016 अभिप्रेत है;

(ड़) "धारा" से इस अधिनियम की धारा अभिप्रेत है ।

जहां,-

क. संसंप्रवर्तक [खसरा सं./सर्वेक्षण सं.][कृपया स्थानीय कानून के अनुसार भूमि का ब्यौरा डालें] के आत्यंतिक एवं विधिमान्य स्वामी_____कुल माप_____वर्ग मी._____तहसील एवं जिला_____(उक्त भूमि) विक्रय पट्टा के तारीख_____उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज के रूप में रजिस्ट्रीकृत ।

IndiaCode

[अथवा]

_____(स्वामी) संप्रवर्तक [खसरा सं./सर्वेक्षण सं.][कृपया स्थानीय कानून के अनुसार भूमि का ब्यौरा डालें] के आत्यतिक और विधिमान्य स्वामी_____कुल माप_____वर्ग मी._____तहसील एवं जिला_____(उक्त भूमि) विक्रय पट्टा के तारीख _____ उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय में दस्तावेज के रूप में रजिस्ट्रीकृत। स्वामी और संसंप्रवर्तक ने उप-रजिस्ट्रार के कार्यालय_____में दस्तावेज सं. के रूप में तारीख_____के [सहयोग/विकास/संयुक्त विकास] करार पर हस्ताक्षर किए हैं।

ख. उक्त भूमि भवन के उद्देश्य [वाणिज्यिक/आवासीय/कोई अन्य प्रयोजन] परियोजना के भवन के उद्देश्य हेतु निश्चित है, में _____बहुमंजिलें अपार्टमेंट भवन एवं [परियोजना का कोई अन्य घटक डाले] और उक्त परियोजना_____ के नाम से जानी जाएगी (**परियोजना**)"।

[अथवा]

उक्त भूमि [व्यावसायिक/आवासीय/कोई अन्य प्रयोजन] परियोजना के भूखंड विकास के उद्देश्य हेतु निश्चित है, जिसमें_____प्लॉट और (परियोजना का कोई घटक डाले) और उक्त परियोजना को _____(परियोजना के नाम से जाना जाएगा)।

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

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

घ. _____[कृपया संबंधित सक्षम प्राधिकारी का नाम डाले] रजिस्ट्रीकरण सं. _____वाली तारीख_____ के अनुमोदन के तहत परियोजना के विकास के लिए प्रारंभ प्रमाणपत्र प्रदान किया है।

ड. संप्रवर्तक ने परियोजना का अंतिम लेआउट प्लान, स्वीकृत योजना, विनिर्देशन एवं अनुमोदन प्राप्त किया है और अपार्टमेंट, प्लाट अथवा भवन जैसा भी मामला हो_____[कृपया सक्षम प्राधिकारी का नाम डालें]। संसंप्रवर्तक सहमत है और शपथ देता 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. संसंप्रवर्तक ने _____(संघ राज्य क्षेत्र का नाम) रीयल एस्टेट नियामक प्राधिकरण के साथ अधिनियम के उपबंधों के तहत परियोजना का रजिस्ट्रीकरण किया है।

छ. आबंटिती ने तारीख _____के आवेदन सं._____के तहत परियोजना में अपार्टमेंट के लिए आवेदन किया है और गैरेज/बंद पार्किंग सं._____माप_____वर्गफीट_____[गैराज/बंद पार्किंग का स्थान डाले] के साथ [टावर/ब्लॉक/बिल्डिंग] सं. _____(भवन) में_____तल पर_____टाइप_____कारपेट एरिया वाले अपार्टमेंट सं. _____आवंटित किया गया है,

जैसा कि लागू विधि के तहत स्वीकार्य हो और अधिनियम की धारा (2) के खंड (ठ) के अधीन यथा परिभाषित साझा क्षेत्र में अनुपातिक अंश ("साझा क्षेत्र) जैसा कि अधिनियम, (इसके पश्चात इसे 'अपार्टमेंट' के रूप में उल्लिखित किया जाएगा जो विशेषतौर पर अनुसूची क में उल्लिखित है और अपार्टमेंट का फ्लोर प्लान इसके साथ संलग्न है और अनुसूची ख के रूप में चिह्नित है)।

[अथवा]

आबंटिती ने तारीख _____के आवेदन सं._____के तहत परियोजना में प्लॉट हेतु आवेदन किया है और प्लॉट सं._____आबंटित किया गया है जिसका क्षेत्रफल_____वर्ग फीट और गैराज/पार्किंग के लिए_____वर्ग फीट (यदि लागू है) जो_____में [गैराज/बंद पार्किंग की अवस्थिति डालें] है,

जैसा कि लागू विधि के तहत स्वीकार्य हो और अधिनियम की धारा (2) के खंड (ठ) के अधीन यथा परिभाषित साझा क्षेत्र में अनुपातिक अंश (**"साझा क्षेत्र**) (इसके पश्चात इसे 'अपार्टमेंट' के रूप में उल्लिखित किया जाएगा जो विशेषतौर पर **अनुसूची ए** में उल्लिखित 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/ब्यौरे डालें]

ञ. पक्षकार पुष्टि करते हैं कि परियोजना में लागू सभी विधियां, नियम, विनियम, अधिसूचना, इत्यादि के बारे में पूरी तरह से भिज्ञ होकर इस करार पर हस्ताक्षर कर रहे हैं।

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

ठ. पक्षकारों द्वारा और उनके बीच इस करार में निहित निबंधनों और शर्तों तथा परस्पर रूप से सहमति के अनुसार संसंप्रवर्तक विक्रय के लिए और आबंटिती (अपार्टमेंट/प्लॉट) खरीदने और पैरा छ में यथा निर्दिष्ट गैराज/बंद पार्किंग (यदि लागू है) के लिए सहमत है।

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

1. **निबंधन:**

1.1 इस करार में यथा निर्दिष्ट निबंधनों और शर्तों के अध्यधीन संसंप्रवर्तक पैरा छ में यथानिर्दिष्ट (अपार्टमेंट/प्लॉट) विक्रय करने और आबंटिती क्रय करने के लिए सहमत है।

1.2 कारपेट क्षेत्र के आधार पर [अपार्टमेंट/प्लॉट] की कुल कीमत_____रू. है। (कुल कीमत) (विवरण दें):

ब्लॉक/बिल्डिंग/टावर सं. _____अपार्टमेंट सं._____ टाइप_____ तल_____	अपार्टमेंट की दर प्रति वर्ग फीट*
कुल लागत (रूपए में)	

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

[और] [यदि/यथा लागू हो]

गैराज/बंद पार्किंग-1	1 की कीमत
गैराज/बंद पार्किंग-2	2 की कीमत
कुल कीमत (रुपयों में)	

IndiaCode

[अथवा]

प्लॉट सं._____ टाइप _____	प्लाट की दर प्रति वर्ग फीट*
कुल कीमत (रुपयों में)	

*रकम का विवरण प्रदान करें जैसे प्लाट की लागत, साझा क्षेत्र की आनुपातिक लागत, कर, पैरा ।। इत्यादि के अनुसार अनुरक्षण लागत यदि/यथा लागू हो ।

गैराज/बंद पार्किंग-1	1 की कीमत
गैराज/बंद पार्किंग-2	2 की कीमत
कुल कीमत (रुपयों में)	

स्पष्टीकरण :

(i) उपर्युक्त कुल कीमत में आबंटिती द्वारा [अपार्टमेंट/प्लाट] के लिए संसंप्रवर्तक को दी गई बुकिंग रकम शामिल है।

(ii) उपरोक्त कुल मूल्य में समापन प्रमाण-पत्र करने के पश्चात आबंटिती को अपार्टमेंट/भूखंड पर कब्जा देने और आबंटितियों के संघ अथवा सक्षम प्राधिकारी, जैसा भी मामला हो, को कब्जा देने की तारीख तक कर (मूल्य वर्धित कर, सेवा कर तथा उपकर अथवा किसी अन्य समान कर के माध्यम से संसंप्रवर्तक द्वारा संदत्त किए गए अथवा संदेय कर शामिल है जिसे संप्रवर्तक द्वारा संदेय परियोजना के निर्माण के क्रम में चाहे किसी भी नाम से वसूला जा सकता है) शामिल है:

परंतु यह कि यदि करों में कोई परिवर्तन/संशोधन है, 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 पश्चात करों में कोई बढ़ोतरी होती है, तो उसमें अधिनियम के अनुसार, प्राधिकरण द्वारा उक्त परियोजना को प्रदत्त रजिस्ट्रीकरण, यदि कोई हो, का विस्तार शामिल होगा, इसकी राशि आबंटिती पर प्रभारित की जाएगी;

(iii) संसंप्रवर्तक उपरोक्त (i) के उल्लेख अनुसार संदेय धनराशि आबंटिती को लिखित में कालावधिक रूप से सूचित होगा तथा आबंटिती समय के साथ तथा उसमें विनिर्दिष्ट रीति से संसंप्रवर्तक द्वारा मांगी गई राशि का भुगतान करेगा । इसके अलावा, संसंप्रवर्तक आबंटिती को तारीख के साथ अधिनियमों/नियमों/अधिसूचनाओं के साथ-साथ भुगतान किए गए अथवा मांगे गए करों का ब्यौरा प्रदान करेगा जिससे ऐसे करों/शुल्कों इत्यादि को लगाया गया है अथवा प्रभावी हुए हैं;

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

IndiaCode

1.3 कुल मूल्य वृद्धि मुक्त बचत है तथा बढ़ोतरी की गुंजाइश होती है जिसी 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 । संसंप्रवर्तक वचन लेता है तथा सहमति देता है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित विकास प्रभारों, लागत/प्रभारों में वृद्धि के लिए आबंटिती से मांग करते समय, संसंप्रवर्तक 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 शामिल होगा, इसका प्रभार आबंटिती पर प्रभारित नहीं किया जाएगा ।

1.4 आबंटिती **अनुसूची 'ग' ("भुगतान योजना")** मे निर्धारित संदाय योजना के अनुसार संदाय करेंगे ।

1.5 संसंप्रवर्तक 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 । संसंप्रवर्तक द्वारा आबंटिती को एक बार छूट और छूट के ऐसे दर की अनुमति के लिए उपबंध करने के पश्चात् कोई पुनराविलोकन/प्रत्यावर्तन नहीं होगा ।

1.6 यह सहमति है कि संसंप्रवर्तक इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार आबंटिती की पूर्व लिखित सहमति के बिना अपार्टमेंट, भूखंड अथवा बिल्डिंग, जैसा भी मामला हो, के संबंध में अनुसूची 'घ' और अनुसूची (ङ) (जो विज्ञापन, विवरणिका इत्यादि के अनुरूप होगा जिसके आधार पर यह विक्रय प्रभावी है) में उल्लेखित 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 संसंप्रवर्तक ऐसे छोटे संवर्धन अथवा परिवर्तन आबंटिती की अपेक्षा के अनुसार अथवा अधिनियम के उपबंधों के अनुसार ऐसे छोटे संवर्धन अथवा परिवर्तन कर सकता है ।

1.7 [अपार्टमेंट के मामले में लागू] भवन का निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात, संसंप्रवर्तक आबंटिती को आबंटित अपार्टमेंट का अंतिम कारपोरेट क्षेत्र सुनिश्चित करेगा तथा सक्षम प्राधिकारी कारपोरेट क्षेत्र में परिवर्तनों, यदि कोई हो, का ब्यौरा देते हुए अधिभोग प्रमाण-पत्र देता है । कारपोरेट क्षेत्र के लिए कुल देय राशि की पुन: गणना संसंप्रवर्तक द्वारा पुष्टीकरण के आधार पर की जाएगी । यदि कारपोरेट क्षेत्र में कोई कमी है तो संसंप्रवर्तक आबंटिती द्वारा भुगतान किए गए ऐसे अतिरिक्त धनराशि की तारीख से नियम में विहित दर से वार्षिक ब्याज के साथ 45 दिन के भीतर आबंटिती द्वारा दिए गए अतिरिक्त धन को वापस करेगा । यदि कारपोरेट क्षेत्र में कोई वृद्धि होती है जो आबंटिती को आबंटित अपार्टमेंट के कारपोरेट क्षेत्र के तीन प्रतिशत से अधिक न हो तो संसंप्रवर्तक **अनुसूची ग** के उपबंधों के अनुसार संदाय योजना के अगले पायदान के अनुसार आबंटिती से राशि मांग कर सकता है । ये सभी मौद्रिक समायोजना इस करार के पैरा 1.2 में यथासहमत प्रति वर्ग फीट के समान दर पर किया जाएगा ।

1.8 पैरा 9.3 के अधीन संसंप्रवर्तक सहमति तथा अभिस्वीकृति देता है कि आबंटिती के पास निम्नानुसार [अपार्टमेंट/भूखंड] के अधिकार होंगे :-

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

(ii) 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, अत: आबंटिती साझा क्षेत्रों का अन्य कब्जाधारियों, रख-रखाव कर्मचारिवृन्दों इत्यादि के साथ-साथ उनको कोई असहजता अथवा बाधा पहुंचाए बिना उपयोग करेगा । यह स्पष्ट कर दिया गया है कि संसंप्रवर्तक अधिनियम में यथा उपबंधित सक्षम प्राधिकार से समापन प्रमाण-पत्र सम्यक रूप से प्राप्त कर लेने के पश्चात आबंटितियों के संघ को साझा क्षेत्र को सौंपेगा ।

(iii) कि [अपार्टमेंट/भूखंड] के मूल्य की गणना में भूमि के मूल्य की वसूली [अपार्टमेंट ही नहीं बल्कि] पैरा 11 के अनुसार साझा क्षेत्रों का भी निर्माण, आतंरिक 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, टाईल, दरवाजे, खिड़कियों, साझा क्षेत्रों में फायर डिटेक्शन तथा अग्निशामक उपस्कर, अनुरक्षण प्रभार शामिल हैं तथा इसमें सभी अन्य सुविधाएं, सुख-सुविधाएं तथा विशिष्टताएं प्रदान करने के लिए लागत शामिल है जिन्हें [अपार्टमेंट/भूखंड] तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है ।

IndiaCode

(iv) आबंटी को परियोजना और उसके अपार्टमेंट / भूखंड के विकास, जो भी मामला हो, की सीमा का निर्धारण करने के लिए परियोजना स्थल का दौरा करने का अधिकार है ।

1.9 इसे संसंप्रवर्तक द्वारा स्पष्ट किया गया है और आबंटिती सहमत है कि---------- -----गैरेज /बन्द पार्किंग सहित (अपार्टमेंट/भू-खंड) को सभी प्रयोजनों के लिए एक एकल अविभाज्य इकाई के रूप में समझा जाएगा । यह सहमति है कि उक्त भूमि को कवर करते हुए परियोजना एक स्वतंत्र, स्वत-पूर्ण 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 जुडा/मिला हुआ नहीं होगा अथवा अन्यथा आबंटिती के लाभ के लिए अवसंरचना के एकीकरण के प्रयोजन को छोडकर 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 होंगी ।

1.10 संसंप्रवर्तक आबंटितियों को अपार्टमेंट के वास्तविक कब्जे को हस्तांतरित करने से पहले 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, बंधकऋण और बंधकों पर ब्याज अथवा अन्य विल्लंगमों और सक्षम प्राधिकरणों, बैंकों और वित्तीय संस्थाओं को देय ऐसी अन्य देयताओं जो परियोजना से संबंधित हैं, समेत) का भुगतान करने के लिए सहमत है । यदि आबंटितियों को अपार्टमेंट हस्तांतरित करने से पहले संसंप्रवर्तक उसके द्वारा आबंटितियों से संग्रहित सभी अथवा किसी भी देय शुल्क अथवा किसी देयता, बंधक ऋण और उस पर ब्याज का भुगतान करने में विफल होता है, तो संसंप्रवर्तक सम्पत्ति के हस्तांतरण के पश्चात् भी उस प्राधिकरण अथवा व्यक्ति जिसको वे देय हों, को ऐसे शुल्कों और दंड स्वरूप प्रभार, यदि कोई हों, को देने के लिए सहमत हो और किसी विधिक कार्रवाई जो ऐसे प्राधिकरण अथवा व्यक्ति द्वारा की जाए, की लागत का भुगतान करने का जिम्मेदार है ।

1.11 आबंटिती ने ----------रू. (केवल----------रू.) की राशि आबंटन के समय पर (अपार्टमेंट/भू-खंड) के कुल मुल्य के भुगतान के नाते बुकिंग रकम का भुगतान किया है जिसकी प्राप्ति की संसंप्रवर्तक द्वारा पावती देता है और आबंटिती (अपार्टमें/भू-खंड) के शेष मूल्य का भुगतान करने के लिए सहमत है जैसाकि भुगतान योजना में विहित किया गया है **(अनुसूची 'ग')** जैसी कि संसंप्रवर्तक 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. संदाय का तरीका :

निर्माण लक्ष्यों का पालन करने वाला संसंप्रवर्तक करार की शर्तों के अधीन संसंप्रवर्तक द्वारा लिखित मांग पर आबंटिती सभी संदाय नियत समय, जैसा कि भुगतान योजना **(अनुसूची ग)** में उल्लिखित है, ----------
----------के पक्ष में, पर देय सभी भुगतान एकाउंट पेई चैक/डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स चैक अथवा ऑनलाइन 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 बनाए गए किसी कानूनी संशोधन (नों) उपांतरण(नों) और भारत में अचल सम्पत्तियों के संदाय अर्जन / विक्रय/ हस्तांतरण के संदाय विप्रेषणादेश सहित सभी अन्य लागू विधियों इत्यादि और संसंप्रवर्तक को ऐसी अनुमति, अनुमोदन प्रदान करता हो, जो संसंप्रवर्तक को इस करार के अंतर्गत अपने दायित्वों को पूरा करने में समर्थ बनाएगा, में निर्धारित की गई हैं । कोई धन वापसी, प्रतिभूति का हस्तांतरण, यदि करार की शर्तों में उपबंध किया गया हो, विदेशी मुद्रा प्रबंध अधिनियम, 1999 के उपबंधों अथवा कानूनी अधिनियमनों अथवा संशोधनों और भारतीय रिजर्व बैंक के नियमों और विनियमों अथवा किसी अन्य लागू विधि के अनुसार किया जाएगा । आबंटिती समझता है और इस बात से सहमत है कि भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा जारी लागू मार्गदर्शक 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 संसंप्रवर्तक ऊपर पैरा 3.1 में विनिर्दिष्ट मामलों के संबंध में कोई उत्तरदायिता स्वीकार नहीं करता है । आबंटिती संसंप्रवर्तक 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 संसंप्रवर्तक को उसको तत्काल लिखित में सूचित करने की और लागू विधियों के अंतर्गत आवश्यक औपचारिकताओं, यदि कोई हों, का अनुपालन करने की जिम्मेदारी होगी। संसंप्रवर्तक किसी आबंटिती की ओर से किसी तीसरे पक्ष को संदाय / विप्रेषणादेश के लिए जिम्मेदार नहीं होगा और ऐसे तीसरे पक्ष को इसमें किसी भी तरीके से आवेदित उक्त अपार्टमेंट के आवेदन / आबंटन में कोई अधिकार नहीं होगा और संसंप्रवर्तक केवल आबंटिती के पक्ष में ही भुगतान - रसीदें जारी करेगा ।

4. भुगतानों का समायोजन / विनियोग :

आबंटिती संसंप्रवर्तक को उसके नाम में इस अपार्टमेंट/फ्लैट के विरुद्ध वैद्य बकाया, यदि कोई हो, के लिए देय शुल्कों के किसी शीर्ष(र्षो) के अंतर्गत उसके द्वारा किए गए सभी भुगतानों को समायोजित / विनियोग करने के लिए अधिकृत करता है और आबंटिती संसंप्रवर्तक को किसी रीति से उसके भुगतानों को समायोजित करने के लिए आपत्ति/मांग न करने / निर्देश नहीं देने का वचन देता है ।

5. समय सार है :

संसंप्रवर्तक प्राधिकरण से परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के समय पर और आबंटिती को (अपार्टमेंट/भूखंड) को सौंपने तथा आबंटितियों के संघ अथवा सक्षम प्राकिरण, जो भी मामला हो, के सामान्य क्षेत्रों के लिए बताए गए अनुसार परियोजना को पूरा करने के लिए समय- कार्यक्रम का अनुपालन करेगा ।

6. परियोजना / अपार्टमेंट का निर्माण :

आबंटी ने संप्रवर्तक द्वारा यथावर्णित प्रस्तावित नक्शा, विनिर्देशन (अपार्टमेंट/भूखंड) की सुख-सुविधाओं और सुविधाओं को देखा है और सक्षम प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित फर्शी नक्शें, 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 में शर्तों के अधीन सक्षम प्राधिकरणों द्वारा अनुमोदित ऐसी योजनाओं/नक्शों का कड़ाई से अनुपालन करने का वचन देता है और ----------(कृपया राज्य के संगत कानूनों को विनिर्दिष्ट करें) द्वारा निर्धारित उप-नियमों, एफएआर और सघनता प्रतिमानों और उपबंधों का भी कड़ाई से अनुपालन करेगा तथा संप्रवर्तक द्वारा इस अधिनियम के अंतर्गत व्यवस्था किए गए तरीके को छोडकर ऐसे नक्शों में कोई अन्तर/परिवर्तन/संशोधन करने, इस शर्त को भंग करने का कोई विकल्प नहीं होगा और यह इस करार के तात्विक भंग करने के समान होगा ।

7. अपार्टमेंट/भू-खंड का कब्जा

7.1 **उक्त (अपार्टमेंट/भू-खंड) के कब्जे हेतु कार्यक्रम -** संप्रवर्तक इस बात से सहमत है और समझता है कि आबंटी को (अपार्टमेंट/भू-खंड) के कब्जे और आबंटियों के संघ अथवा सक्षम प्राधिकरण, जो भी मामला हो, 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 क्षेत्रों /सहित (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 आबंटी इस बात पर सहमत है कि संप्रवर्तक (अपार्टमेंट/भूखंड) के कब्जे की प्रदानगी के लिए समय के विस्तार का हकदार होगा, बशर्ते कि ऐसी अप्रत्याशित घटना की स्थितियां इस प्रकृति की न हों, जो इसे संविदा को कार्यान्वित किए जाने के लिए असंभव बनाता हो । आबंटी 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, इस आबंटन को समाप्त हुआ समझा जाएगा और संप्रवर्तक आबंटी को उसके द्वारा प्राप्त सम्पूर्ण धनराशि को आबंटन से उस तारीख से 45 दिनों के भीतर वापिस करेगा । संप्रवर्तक आबंटी को ऐसी समाप्ति के बारे में ऐसे समापन से पहले कम से कम तीस दिन पहले सूचित करेगा । आबंटी द्वारा भुगतान किए गए धन की वापसी के पश्चात् भुगतान किए गए धन की वापसी के पश्चात् आबंटी इस बात से सहमत होगा कि उसके पास संप्रवर्तक के विरूद्ध 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 ।

IndiaCode

7.2 **कब्जा लेने के लिए प्रक्रिया –** संप्रवर्तक आबंटी को सक्षम प्राधिकरण से दखल प्रमाण-पत्र प्राप्त करने पर इस करार के अनुसार(अपार्टमेंट/भू-खंड) के कब्जे को लिखित में प्रस्तुत करेगा जिसको दखल प्रमाण-पत्र को जारी करने की तारीख से दो महीने के भीतर लिया जाएगा । (बशर्ते कि स्थानीय कानून के अभाव में, संप्रवर्तक द्वारा अधिभोग प्रमाण-पत्र को जारी करने की तारीख से 3 महीने के भीतर आबंटी के पक्ष में हस्तांतरण विलेख को कार्यान्वित किया जाएगा) संप्रवर्तक इस बात से सहमत है और वचन देता है कि वह आबंटी को संप्रवर्तक की ओर से किसी भी उपबंध, औपचारिकताओं, दस्तावेज प्रलेखन को पूरा करने में विफलता के मामले में क्षतिपूर्ति करेगा । आबंटी कब्जा लेने के पश्चात् इस बात से सहमत है कि वह संप्रवर्तक/आबंटी संघ, जो भी मामला हो, द्वारा यथा निर्णीत प्रभारों का भुगतान इस परियोजना के लिए पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी करने के पश्चात् करेगा । संप्रवर्तक आबंटी को अपार्टमेंट/भू-खंड, जो भी मामला हो, का दखल प्रमाण-पत्र उसके हस्तांतरण-पत्र के समय पर सौंपेगा ।

7.3 **आबंटी की (अपार्टमेंट/भूखंड) का कब्जा लेने में विफलता –** आबंटी पैरा 7.2 के अनुसार संप्रवर्तक से लिखित सूचना प्राप्त होने पर संप्रवर्तक से इस करार में यथा निर्धारित आवश्यक क्षतिपूर्तियां, वचनबद्धताएं और ऐसे अन्य दस्तावेज प्रलेखन निष्पादित करके(अपार्टमेंट/भू-खंड) का कब्जा लेगा और संप्रवर्तक आबंटी को (अपार्टमेंट/भू-खंड) का कब्जा देगा । यदि आबंटी पैरा 7.2 में प्रदान किए गए समय के भीतर कब्जा नहीं लेता है, तो ऐसे आबंटी को पैरा 7.2 में यथा विनिर्दिष्ट रख-रखाव प्रभारों का भुगतान करते रहना होगा ।

7.4 **आबंटिती द्वारा कब्जा**: अधिभोग प्रमाणपत्र* प्राप्त कर लेने और आबंटिती को [अपार्टमेंट/प्लाट] का वास्तविक कब्जा दे दने के पश्चात, संप्रवर्तक की यह जिम्मेदारी है कि वह आबंटितियों की संस्था अथवा सक्षम अधिकारी, जैसा भी मामला हो, कॉमन क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज़ और नक्शे, स्थानीय विधि के अनुसार, सौपेगा । [परन्तु यह कि, स्थानीय विधि के अभाव में, संप्रवर्तक आवश्यक दस्तावेजों और नक्शों, कामन क्षेत्रों सहित, आबंटितियों की संस्थाओं अथवा सक्षम प्राधिकारी को, जैसा भी मामला हो, समापन प्रमाणपत्र प्राप्त कर लेने के तीस दिन के भीतर सौपेंगा] ।

7.5 **आबंटिती द्वारा रद्दकरण** : आबंटिती को यह अधिकार है कि वह परियोजना में आबंटन का रद्द कर सकता है/वापस ले सकता है, जैसा अधिनियम में व्यवस्था 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 दिन के भीतर लौटानी होगी ।

7.6 **क्षतिपूर्ति** : भूमि, जिस पर परियोजना विकसित की जा रहीं है अथवा विकसित की गई है, के दोषपूर्ण स्वामित्व के कारण आबंटिती को हुई किसी हानि के लिए 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 रूकावट नहीं होगी। आपदा की स्थिति के घटने को छोड़कर, यदि संप्रवर्तक [अपार्टमेंट/प्लाट] पूरा करने में असमर्थ रहता है, अथवा [अपार्टमेंट/प्लाट] का कब्जा देने में असमर्थ रहता है :

किसी अप्रत्याशित घटना के घटित होने के सिवाय, (i) इस करार की शर्तों के अनुसार पैरा 7.1 में निर्दिष्ट तारीख तक विधिवत पूर्ण; अथवा (ii) अधिनियम के अंतर्गत उसके पंजीकरण के निलंबन को अथवा प्रतिसंहरण, अथवा किसी अन्य कारण से विकासक के रूप में उसका कारोबार बंद हो जाने के परिणामस्वरूप, संप्रवर्तक आबंटितियों के मांगे जाने पर, यदि आबंटिती परियोजना से उपलब्ध किसी अन्य उपाय पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, [अपार्टमेंट/प्लाट] के संबंध में उससे प्राप्त कुल राशि, नियमों में निर्धारित दर पर, ब्याज के साथ, क्षतिपूर्ति सहित उसके देय होने के 45 दिन के भीतर, अधिनियम के अंतर्गत यथाउपबंधित विधि से लौटानी होगी । परन्तु यह कि, जहां आबंटिती परियोजना से निकलना नहीं चाहता, संप्रवर्तक विलंब के प्रत्येक माह के लिए [अपार्टमेंट/प्लॉट] का कब्जा सौंपे जाने तक, नियमों में निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करेगा, संप्रवर्तक को इसके देय होने के 45 दिन के भीतर आबंटिती को भुगतान करना होगा ।

8. संप्रवर्तक का अभिवेदन और आश्वस्ति :

संप्रवर्तक एतद्वारा आबंटिती को निम्नानुसार अभिवेदन और आश्वासन देगा :-

(i) [संप्रवर्तक] का कथित भूमि के संबंध में पूर्ण, स्पष्ट और वाणिज्यिक और विपणनयोग्य अधिकार है; कथित भूमि पर विकास करने का अपेक्षित अधिकार और परियोजना के लिए कथित भूमि पर पूर्ण, वास्तविक, भौतिक और विधिक कब्जा है;

IndiaCode

(ii) संप्रवर्तक के पास परियोजना का विकास करने के लिए सक्षम प्राधिकारी से विधिक अधिकार और अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त है;

(iii) कथित भूमि अथवा परियोजना पर कोई भारग्रस्तता नहीं है;

[भूमि पर किसी प्रकार की भारग्रस्तताएं होने के मामले में ऐसी भूमि में अथवा भूमि पर, ऐसी भारग्रस्तताओं का ब्यौरा, किसी अधिकार, स्वामित्व, हित अथवा पक्षकार का नाम सहित देना होगा]।

(iv) कथित भूमि, परियोजना अथवा [अपार्टमेंट/प्लाट] के विषय में कोई विवाद किसी न्यायालय अथवा प्राधिकारी के पास लंबित नहीं है;

(v) परियोजना, कथित भूमि और [अपार्टमेंट/प्लाट] के विषय में सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी सभी अनुमोदन, लाइसेंस और परमिट वैध है और विद्यमान है, और विधि की पूरी प्रक्रिया करने के पश्चात प्राप्त किये गए हैं। इसके अतिरिक्त, संप्रवर्तक, परियोजना, कथित भूमि, भवन और [अपार्टमेंट/प्लाट] और कामन एरिया के संबंध में सभी प्रभावी विधियों का हर समय अनुपालन करेगा;

(vi) संप्रवर्तक के पास इस करार पर हस्ताक्षर करने का अधिकार है और उसने ऐसा कोई कार्य अथवा कार्यकलाप के निष्पादन में कोई प्रतिबद्धता अथवा लोप नहीं किया है जिसके द्वारा आबंटिती का अधिकार, स्वामित्व और हित, जिसे इसमें सृजित किया गया है, पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है;

(vii) संप्रवर्तक ने उक्त भूमि, परियोजना और कथित [अपार्टमेंट/प्लाट] सहित, के विषय में, किसी अन्य व्यक्ति अथवा पक्षकार के साथ बिक्री के लिए कोई करार और/अथवा विकास करार अथवा अन्य कोई करार/व्यवस्था पर हस्ताक्षर नहीं किये हैं, जो किसी भी प्रकार से इस करार के अंतर्गत आबंटिती के अधिकारों को प्रभावित करेगा;

(viii) संप्रवर्तक पुष्टि करता है कि, प्रर्वतक इस करार में ध्यानपूर्वक विचार किये गए किसी भी ढंग से आबंटिती को कथित [अपार्टमेंट/प्लाट] का विक्रय करने से प्रतिबंधित नहीं है।

(ix) हस्तांतरण विलेख के निष्पादन के समय, प्रर्वतक आबंटिती को [अपार्टमेंट/प्लाट] का विधिक, खाली, शांतिपूर्ण, भौतिक कब्जा सौंपेगा और कॉमन क्षेत्र आबंटितियों की संस्था अथवा सक्षम प्राधिकारी, जैसा भी मामला हो, सौंपेगा।

(x) अनुसूचित संपत्ति किसी हिन्दू अविभाजित कुटुम्ब की विषय वस्तु नहीं है और कि उसको किसी भाग दर अव्यस्क का अधिकार नहीं है और/अथवा किसी अव्यस्क का अनुसूचित संपत्ति पर कोई अधिकार, स्वामित्व अथवा दावा नहीं है;

(xi) 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 हों, सक्षम प्राधिकारियों को अदा कर दी हैं और समापन प्रमाणपत्र के जारी होने तक ऐसी देयताएं तब तक देता रहेगा जब तक अपार्टमेंट, प्लॉट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, कामन एरिया के साथ (सभी विनिर्देशनों, सुखसुविधाओं और सुविधाओं से सुसज्जित) आबंटिती को और आबंटितियों की संस्था को अथवा सक्षम प्राधिकारी को, जैसा भी मामला हो, सौंप नहीं देता।

(xii) कथित भूमि और/अथवा परियोजना के संबंध में सरकार से अथवा किसी अन्य स्थानीय निकास अथवा प्राधिकारी अथवा अन्य किसी विधायी अधिनियम, सरकारी अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना (उक्त संपत्ति के अर्जन अथवा अधिग्रहण की किसी सूचना सहित) 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 अध्यधीन निम्नलिखित स्थितियों में प्रर्वतक को चूक की स्थिति के अंतर्गत समझा जायेगा :

(i) संप्रवर्तक पैरा 7.1 में निर्दिष्ट समयावधि के भीतर [अपार्टमेंट/प्लाट] 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 समाप्त करने में असफल रहता है। इस पैरा के प्रयोजन से 'प्रवेश के लिए तैयार कब्जा' का अर्थ अपार्टमेंट आवास योग्य स्थिति में होगा जो सभी विनिर्देशनों, सुख-सुविधओं और सुविधाओं की व्यवस्थाओं के साथ हर प्रकार से पूर्ण हो, जैसा पक्षों के बीच सहमति हुई है और जिसके लिए समापन प्रमाणपत्र और अधिभोग प्रमाणपत्र, जैसा भी मामला हो, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया हो।

(ii) अधिनियम के उपबंधों अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों अथवा विनियमों के अधीन संप्रवर्तक के पंजीकरण के निलंबन अथवा प्रतिसंहरण के द्वारा विकासक के रूप में उसका कारोबार का समापन होना ।

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

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

(ii) 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 निर्धारित ब्याज की दर पर ब्याज सहित पैंतालीस दिनों में लौटानी हो जो उसने किसी भी शीर्ष के अंतर्गत अदा की होगी ।

परन्तु कि, जहां आबंटिती परियोजना से 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/प्लाट] कब्जा नहीं दे दिया जाता, संप्रवर्तक द्वारा ब्याज देय होने के 45 दिन की अवधि के भीतर आबंटिती को देना होगा ।

9.3 आबंटिती तब चूक की स्थित में समझा जायेगा, जब निम्नलिखित घटनांए घटित हों:-

(i) यदि आबंटिती इसके साथ संलग्न भुगतान योजना के अनुसार संप्रवर्तक, द्वारा मांग किये जाने पर लगातार – मांगो 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 ।

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

10. कथित अपार्टमेंट का हस्तांतरण

संप्रवर्तक करार के पैरा 1.2 के अनुसार आबंटिती से [अपार्टमेंट/प्लाट] की कीमत की पूरी राशि प्राप्त होने पर, हस्तांतरण विलेख निष्पादित करेगा और अधिभोग प्रमाणपत्र* और समापन प्रमाणपत्र, जैसा भी मामला हो, के जारी होने की तारीख से 3 महीने के भीतर, कॉमन क्षेत्र में आनुपातिक अविभाज्य हिस्से के साथ आबंटिती को [अपार्टमेंट/प्लाट] के स्वामित्व का हस्तांतरण करेगा [परन्तु 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 उल्लिखत अवधि के भीतर स्टॉप शुल्क और/अथवा पंजीकरण प्रभार जमा करने में असफल रहता 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. कथित 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/प्लाट] की कुल कीमत में शामिल कर ली गई है ।

12. दोष दायित्व :

यह सहमति है कि किसी संरचनात्मक दोष अथवा कारीगिरी, गुणता 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 से 5 (पांच) वर्ष की अवधि के भीतर आबंटिती द्वारा संप्रवर्तक के ध्यान में लाये जाने पर, संप्रवर्तक का यह 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 यथाउपबंधित 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 कॉमन क्षेत्रों, गैरजों/बंद पार्किंग, पार्किंग स्थलों में जाने का अप्रतिबंधित अधिकार है और आबंटिती आबंटितियों की संस्था और/अथवा अनुरक्षण एजेंसी को [अपार्टमेंट/प्लाट] 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 किया जाएगा, लेकिन वे विद्युत उप-स्टेशन, ट्रांसफॉर्मर, डी जी सेट कक्षों, भू-तल जल टैंक, पम्प कक्षों, रख-रखाव और सेवा कक्षों, अग्नि-शमन पम्पों और उपकरणों इत्यादि तथा स्वीकृत नक्शों के अनुसार अन्य अनुमत्य उपयोगों तक ही सीमित नहीं होंगे । आबंटी 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 आबंटियों द्वारा रख-रखाव सेवा प्रदान करने के लिए बनाए गए आबंटी संघ द्वारा उपयोग के लिए आरक्षित किया जाएगा ।

15. अपार्टमेंट के संबंध में सामान्य अनुपालन :

15.1 केवल आबंटी ही ऊपर पैरा 12 के अधीन कब्जा लेने के पश्चात् अपनी लागत पर (अपार्टमेंट / भू-खंड) को 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 / भू-खंड)अथवा सीढ़ियों, लिफ्टों, आम रास्तों, कॉरिडोरों, परिचालन क्षेत्रों, प्रांगण अथवा अहाते को हानि हो, जिससे किसी प्राधिकारण 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 / भू-खंड), 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 उसको 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 वे जोखिम में नहीं पड़े ।

15.2 इसके अतिरिक्त, आबंटी 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 तख्ती, नियोन प्रकाश, प्रचार सामग्री अथवा विज्ञापन सामग्री इत्यादि नहीं लगाएगा । आबंटी 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, आबंटी (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 । आबंटी(अपार्टमेंट / भू-खंड) की बाहरी और भार – सह्य दीवार समेत किसी दीवार को भी नहीं हटाएगा ।

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

16. पक्षों द्वारा विधियों, अधिसूचनाओं इत्यादि का अनुपालन :

पक्ष परियोजना पर लागू सभी विधियों, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं की पूरी जानकारी से किसी (अपार्टमेंट / भू-खंड) के आबंटन के लिए इस करार पर हस्ताक्षर कर रहे हैं ।

IndiaCode

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-नक्शें, ले-आऊट 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 मॉरगेज अथवा प्रभार नहीं करेगा :

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

19. अपार्टमेंट स्वामित्वाधिकार अधिनियम (संगत राज्य का) :

संप्रवर्तक ने आबंटियों को यह आश्वासन दिया है कि समग्र रूप में परियोजना----------के प्रावधानों के अनुसार है । [कृपया राज्य अपार्टमेंट स्वामित्वधिकार अधिनियम अन्तर्विष्ट करें] ----------में यथा लागू विभिन्न विधियों / विनियमों का अनुपालन दर्शाते हुए संप्रवर्तक ।]

20. बाध्यकारी प्रभाव :

संप्रवर्तक द्वारा आबंटी को यह करार अग्रेषित करते हुए संप्रवर्तक अथवा आबंटी की ओर से बाध्यकारी कार्य नहीं करता, जब तक पहले तो आबंटी, आबंटी 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 आबंटी, आबंटी द्वारा इसकी प्राप्ति से 30 दिन के भीतर इस करार को करने और संप्रवर्तक को देने में असफल हो जाता है, और अथवा संप्रवर्तक द्वारा जब कभी सूचना दी जाए, तो इसके पंजीकरण के लिए उप-रजिस्ट्रार के समक्ष प्रस्तुत होता है, तब संप्रवर्तक कमी को दूर करने के लिए आबंटी को एक नोटिस देगा, जो कभी यदि आबंटी द्वारा इसकी प्राप्ति की तारीख से 30 दिन के भीतर नहीं दूर की गई तो आबंटी के आवेदन को रद्द माना जाएगा और आबंटी द्वारा इसकी बुकिंग राशि सहित सभी जमा राशि आबंटी को बिना किसी ब्याज अथवा क्षतिपूर्ति राशि के लौटा दी जाएगी ।

21. समग्र करार :

यह करार इसकी अनुसूचियों सहित इसकी विषयवस्तु के संबंध में पक्षों के बीच समग्र करार बनाता है और उक्त अपार्टमेंट / प्लॉट / भवन जैसा भी मामला 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 की लिखित सहमति से संशोधित किया जा सकता है ।

23. इस करार के उपबंध आबंटी/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/प्लॉट] के संबंध में इसके अन्तर्गत बनी अनिवार्यताएं और परियोजना अंतरण के मामले में (अपार्टमेंट / प्लॉट) के बाद के किसी आबंटियों पर समान रूप से लागू होगा और के विरूद्ध प्रवर्तनीय होगा जैसे सभी आशयों और प्रयोजनों के लिए (अपार्टमेंट/ प्लॉट) 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 (अनुलग्नक-ग) के अनुसार भुगतान नहीं करने पर आबंटी के उल्लंघन को माफ कर सकता है । यह स्पष्ट किया गया है और आबंटी इससे सहमत है कि किसी आबंटी के मामले में संप्रवर्तक द्वारा किया गया कोई व्यवहार किसी और आबंटी के लिए पूर्व उदाहरण की तरह नहीं देखा जा सकता है ।

24.2 किसी भी समय अथवा किसी अवधि के लिए पार्टियों 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 वैद्य एवं लागू रहेगा।

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

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

27. अतिरिक्त आश्वासन :

दोनों पार्टियां इस बात पर सहमत है कि वे ऐसे साधनों का कार्यान्वयन करेगे, जो इसमें दिए गए विशेष रूप से साधनों और कार्रवाई के अलावा होंगे जैसा इस करार के प्रावधानों के 'प्रभाविता के लिए तर्कसंगत 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 आबंटी द्वारा परस्पर सहमत हो, करार के ---------- पश्चात उक्त करार के निष्पादन के साथ संप्रवर्तक एवं आबंटी 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)

मैसर्स_____ 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 प्रयोजन के लिए सभी आंबटितियों को यथोचित ढंग से दिया गया माना जाएगा।

31. व्यावृत्तियां :

यथास्थिति, ऐसे अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन के विक्रय हेतु इस करार के निष्पादन या रजिस्ट्रीकरण से पूर्व, यथास्थिति, अपार्टमेंट, प्लॉट 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 तदधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन आबंटिती के अधिकारों और हितों को सीमित करने वाला के रूप में अर्थ नहीं लगया जाएगा।

IndiaCode

32. शासी विधि :

भारत में लागू तब तक के अन्य लागू कानूनों सहित इसके अंतर्गत निर्मित अधिनियम तथा नियमावली 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 किन्ही 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 ।

[कृपया पक्षकारों के मध्य संविदात्मक समझौते के अनुसार कोई अन्य नियम एवं शर्तें बनाएं, तथापि, कृपया सुनिश्चित कर लें कि ऐसे अतिरिक्त नियम एवं शर्तें बनाए गए उपरोक्त नियमों एवं शर्तों अथवा इसके अंतर्गत निर्मित अधिनियम और नियम एवं विनियम के प्रति आज्ञाकारी अथवा असंगतिपूर्ण नहीं है ।]

साक्षी में जहां इसमें उपरोक्त नामित पक्षकारों ने अपने संबंधी पक्ष रखे हैं और प्रमाणन साक्ष्य की उपस्थिति में ऊपरलिखित प्रथम दिवस को हस्ताक्षर करते हुए _____ (शहर/कस्बे का नाम) में बिक्री के लिए इस समझौते पर हस्ताक्षर किए हैं ।

दिए गए नाम द्वारा हस्ताक्षरित तथा प्रेषित :

आबंटिती : (संयुक्त खरीददारों सहित)

(1) हस्ताक्षर_____

नाम_____

पता

(1) हस्ताक्षर.....

नाम.....

पता_____स्थान पर _____ की उपस्थिति में

कृपया फोटो चिपकाएं फोटो के आर-पार हस्ताक्षर करें

कृपया फोटो चिपकाएं फोटो के आर-पार हस्ताक्षर करें

IndiaCode

दिए गए नाम द्वारा हस्ताक्षरित तथा प्रेषित :

संप्रवर्तक :

(1) हस्ताक्षर (प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता)_____

नाम.....

पता .....

कृपया फोटो चिपकाएं फोटो के आर-पार हस्ताक्षर करें

साक्ष्य :

1. हस्ताक्षर : _____

   नाम : _____

   पता : _____

2. हस्ताक्षर : _____

   नाम : _____

   पता : _____

अनुसूची 'क' : कृपया सभी चार दिशाओं की सीमा के साथ [अपार्टमेंट/भूखंड] तथा गैरेज/बंद पार्किंग (यदि लागू हो) का ब्यौरा दें :

अनुसूची 'ख' : अपार्टमेंट की फर्शी योजना

अनुसूची 'ग' : आबंटिती द्वारा भुगतान योजना

अनुसूची 'घ' : विनिर्देशन, सुविधाएं, संसाधन (जो इस अपार्टमेंट/भूखंड के भाग हैं)।

अनुसूची 'ङ' : विनिर्देशन, सुविधाएं, संसाधन (जो इस परियोजना के भाग हैं)।

[विक्रय के करार के अनुसूची पर पक्षकारों के बीच सहमति होगी]

[फा. सं.ओ-17034/18/2009-एच]

राजीव रंजन मिश्र, संयुक्त सचिव

---

*अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किसी भी नाम से ऐसा अन्य प्रमाण-पत्र।

MINISTRY OF HOUSING AND URBAN POVERTY ALLEVIATION

NOTIFICATION

New Delhi, the 31st October, 2016

G.S.R. 1027(E).—In exercise of the powers conferred by clause (h) of sub-section (2) of section 84 read with section 13 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016), the Central Government, hereby makes the following rules, namely: —

IndiaCode

CHAPTER I

PRELIMINARY

1. Short title and Commencement.—(1) These rules may be called the Dadra and Nagar Haveli Real Estate (Regulation and Development) (Agreement for Sale) Rules, 2016.

(2) They shall come into force on the date of their publication in the official Gazette.

2. Definitions.— In these rules, unless the context otherwise requires,-

(a) "Annexure" means an annexure appended to these rules.

CHAPTER II

AGREEMENT FOR SALE

3. Agreement for sale. — (1) The Agreement for Sale to be executed between the promoter and the allottee shall be in the form as per Annexure.

(2) Any application letter, allotment letter, agreement, or any other document signed by the allottee, in respect of the apartment, plot or building, as the case may be, prior to the execution and registration of the Agreement for Sale for such apartment, plot or building, as the case may be, shall not be construed to limit the rights and interests of the allottee under the Agreement for Sale or under the Act or the rules or the regulations made thereunder.

ANNEXURE

[See rule 3]

AGREEMENT FOR SALE

This Agreement for Sale ("**Agreement**") executed on this __ (Date) day of _____ (Month), 20____,

By and Between

[*If the promoter is a company*]

_____ (CIN no. _____), a company incorporated under the provisions of the Companies Act, [1956 or 2013, as the case may be], having its registered office at _____ and its corporate office at _____(PAN -_____), represented by its authorized signatory _____ (Aadhar no. _____) authorized *vide* board resolution dated _____ hereinafter referred to as the "**Promoter**" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include its successor-in-interest, and permitted assigns).

[*OR*]

[*If the promoter is a Partnership firm*]

_____, a partnership firm registered under the Indian Partnership Act, 1932, having its principal place of business at _____, (PAN _____), represented by its authorized Partner _____, (Aadhar no. _____) authorized *vide* _____, hereinafter referred to as the "**Promoter**" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include the partners or partner for the time being of the said firm, the survivor or survivors of them and their heirs, executors and administrators of the last surviving partner and his/her/their assigns).

[*OR*]

[*If the promoter is an Individual*]

Mr. / Ms. _____, (Aadhar no. _____) son / daughter of _____, aged about _____, residing at _____, (PAN _____), hereinafter called the "**Promoter**" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include his/her heirs, executors, administrators, successors-in-interest and permitted assigns).

AND

[*If the Allottee is a company*]

_____, (CIN no. _____) a company incorporated under the provisions of the Companies Act, [1956 or 2013, as the case may be], having its registered office at _____, (PAN _____), represented by its authorized signatory, _____, (Aadhar no. _____) duly authorized *vide* board resolution dated _____, hereinafter referred to as the "**Allottee**" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include its successor-in-interest, and permitted assigns).

[*OR*]

[*If the Allottee is a Partnership*]

_____, a partnership firm registered under the Indian Partnership Act, 1932, having its principal place of business at _____, (PAN _____), represented by its authorized partner, _____, (Aadhar no. _____) authorized *vide* _____, hereinafter referred to as the "**Allottee**" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include the partners or partner for the time being of the said firm, the survivor or survivors of them and their heirs, executors and administrators of the last surviving partner and his/her/their assigns).

[*OR*]

[*If the Allottee is an Individual*]

Mr. / Ms. _____, (Aadhar no. _____) son / daughter of _____, aged about _____, residing at _____, (PAN _____), hereinafter called the "**Allottee**" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include his/her heirs, executors, administrators, successors-in-interest and permitted assigns).

[*OR*]

[*If the Allottee is a HUF*]

Mr.**_____,** (Aadhar no. _____) son of _____ aged about _____ for self and as the Karta of the Hindu Joint Mitakshara Family known as _____ HUF, having its place of business / residence at _____, (PAN _____), hereinafter referred to as the "**Allottee**" (which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and the members or member for the time being of the said HUF, and their respective heirs, executors, administrators and permitted assigns).

[*Please insert details of other allottee(s), in case of more than one allottee*]

The Promoter and Allottee shall hereinafter collectively be referred to as the "**Parties**" and individually as a "**Party**".

DEFINITIONS:

For the purpose of this Agreement for Sale, unless the context otherwise requires,-

(a) "Act" means the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 (16 of 2016);

(b) "appropriate Government" means the Central Government;

IndiaCode

(c) "Rules" means the Real Estate (Regulation and Development) (General) Rules, 2016 made under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016;

(d) "Regulations" means the Regulations made under the Real Estate (Regulation and Development Act, 2016;

(e) "section" means a section of the Act.

WHEREAS:

A. The Promoter is the absolute and lawful owner of [khasra nos./ survey nos.] [*Please insert land details as per local laws*] _____ totally admeasuring _____ square meters situated at _____in Tehsil & District_____ ("**Said Land**") *vide* sale deed(s) dated _____ registered as documents no. _____ at the office of the Sub-Registrar;

[*OR*]

_____ ("Owner") is the absolute and lawful owner of [khasra nos./ survey nos.] [*Please insert land details as per local laws*] _____ totally admeasuring _____ square meters situated at _____in Tehsil & District_____ ("**Said Land**") *vide* sale deed(s) dated _____ registered as documents no. _____ at the office of the Sub-Registrar. The Owner and the Promoter have entered into a [collaboration / development / joint development] agreement dated _____ registered as document no. _____ at the office of the Sub-Registrar;

B. The Said Land is earmarked for the purpose of building a [commercial/residential/*any other purpose*] project, comprising _____ multistoried apartment buildings and [*insert any other components of the Projects*] and the said project shall be known as '_____' ("**Project**");

[*OR*]

The Said Land is earmarked for the purpose of plotted development of a [commercial/residential/*any other purpose*] project, comprising _____plots and [*insert any other components of the Projects*] and the said project shall be known as '_____' ("**Project**"):

Provided that where land is earmarked for any institutional development the same shall be used for those purposes only and no commercial/residential development shall be permitted unless it is a part of the plan approved by the competent authority;

C. The Promoter is fully competent to enter into this Agreement and all the legal formalities with respect to the right, title and interest of the Promoter regarding the Said Land on which Project is to be constructed have been completed;

D. The _____[*Please insert the name of the concerned competent* authority] has granted the commencement certificate to develop the Project *vide* approval dated _____ bearing registration no. _____;

E. The Promoter has obtained the final layout plan, sanctioned plan, specifications and approvals for the Project and also for the apartment, plot or building, as the case may be, from _____[*Please insert the name of the concerned competent authority*]. The Promoter agrees and undertakes that it shall not make any changes to these approved plans except in strict compliance with section 14 of the Act and other laws as applicable;

F. The Promoter has registered the Project under the provisions of the Act with the _____ (Name of Union Territory) Real Estate Regulatory Authority at _____ on _____under registration no._____;

G. The Allottee had applied for an apartment in the Project *vide* application no. _____ dated _____ and has been allotted apartment no. _____ having carpet area of _____ square feet, type _____, on ____ floor in [tower/block/building] no._____ ("**Building**") along with garage/covered parking no. _____ admeasuring _____ square feet in the _____[*Please insert the location of the garage/covered parking*], as permissible under the applicable law and of *pro rata* share in the common areas ("**Common Areas**") as defined under clause (n) of Section 2 of the Act (hereinafter referred to as the "**Apartment**" more particularly described in **Schedule A** and the floor plan of the apartment is annexed hereto and marked as **Schedule B**);

[*OR*]

The Allottee had applied for a plot in the Project *vide* application no. _____ dated _____ and has been allotted plot no. _____ having area of _____ square feet and plot for garage/covered parking admeasuring _____ square feet (*if applicable)]* in the _____ [*Please insert the location of the garage/covered parking*], as permissible under the applicable law and of *pro rata* share in the common areas

IndiaCode

("**Common Areas**") as defined under clause (n) of Section 2 of the Act (hereinafter referred to as the "**Plot**" more particularly described in **Schedule A**);

H. The Parties have gone through all the terms and conditions set out in this Agreement and understood the mutual rights and obligations detailed herein;

I. _____[*Please enter any additional disclosures/details*];

J. The Parties hereby confirm that they are signing this Agreement with full knowledge of all the laws, rules, regulations, notifications, etc., applicable to the Project;

K. The Parties, relying on the confirmations, representations and assurances of each other to faithfully abide by all the terms, conditions and stipulations contained in this Agreement and all applicable laws, are now willing to enter into this Agreement on the terms and conditions appearing hereinafter;

L. In accordance with the terms and conditions set out in this Agreement and as mutually agreed upon by and between the Parties, the Promoter hereby agrees to sell and the Allottee hereby agrees to purchase the [Apartment/Plot] and the garage/covered parking (if applicable) as specified in para G.

NOW THEREFORE, in consideration of the mutual representations, covenants, assurances, promises and agreements contained herein and other good and valuable consideration, the Parties agree as follows:

1. TERMS:

1.1 Subject to the terms and conditions as detailed in this Agreement, the Promoter agrees to sell to the Allottee and the Allottee hereby agrees to purchase, the [Apartment/Plot] as specified in para G.

1.2 The Total Price for the [Apartment/Plot] based on the carpet area is Rs. _____ (Rupees _____ only ("**Total Price**") (Give break up and description):

Block/Building/Tower no. ___ Apartment no. _____ Type _____ Floor _____	Rate of Apartment per square feet*
Total price (in rupees)	_____

*Provide break up of the amounts such as cost of apartment, cost of exclusive balcony or verandah areas, cost of exclusive open terrace areas, proportionate cost of common areas, preferential location charges, taxes, maintenance charges as per para 11 etc., if/as applicable.

[AND] [if/as applicable]

Garage/Covered parking - 1	Price for 1
Garage/Covered parking - 2	Price for 2
Total price (in rupees)	_____

[*OR*]

Plot no. _____ Type _____	Rate of Plot per square feet*
Total price (in rupees)	_____

*Provide break up of the amounts such as cost of plot, proportionate cost of common areas, taxes, maintenance charges as per para 11 etc., if/as applicable.

[AND] [if/as applicable]

Garage/Covered parking - 1	Price for 1
Garage/Covered parking - 2	Price for 2
Total price (in rupees)	_____

Explanation:

(i) The Total Price above includes the booking amount paid by the allottee to the Promoter towards the [Apartment/Plot];

(ii) The Total Price above includes Taxes (consisting of tax paid or payable by the Promoter by way of Value Added Tax, Service Tax, and Cess or any other similar taxes which may be levied, in connection with the construction of the Project payable by the Promoter, by whatever name called) up to the date of handing over the possession of the apartment/plot to the allottee and the project to the association of allottees or the competent authority, as the case may be, after obtaining the completion certificate:

Provided that in case there is any change / modification in the taxes, the subsequent amount payable by the allottee to the promoter shall be increased/reduced based on such change / modification:

Provided further that if there is any increase in the taxes after the expiry of the scheduled date of completion of the project as per registration with the Authority, which shall include the extension of registration, if any, granted to the said project by the Authority, as per the Act, the same shall not be charged from the allottee;

(iii) The Promoter shall periodically intimate in writing to the Allottee, the amount payable as stated in (i) above and the Allottee shall make payment demanded by the Promoter within the time and in the manner specified therein. In addition, the Promoter shall provide to the Allottee the details of the taxes paid or demanded along with the acts/rules/notifications together with dates from which such taxes/levies etc. have been imposed or become effective;

(iv) The Total Price of [Apartment/Plot] includes recovery of price of land, construction of [not only the Apartment but also] the Common Areas, internal development charges, external development charges, taxes, cost of providing electric wiring, electrical connectivity to the apartment, lift, water line and plumbing, finishing with paint, marbles, tiles, doors, windows, fire detection and firefighting equipment in the common areas, maintenance charges as per para 11 etc. and includes cost for providing all other facilities, amenities and specifications to be provided within the [Apartment/Plot] and the Project.

1.3 The Total Price is escalation-free, save and except increases which the Allottee hereby agrees to pay, due to increase on account of development charges payable to the competent authority and/or any other increase in charges which may be levied or imposed by the competent authority from time to time. The Promoter undertakes and agrees that while raising a demand on the Allottee for increase in development charges, cost/charges imposed by the competent authorities, the Promoter shall enclose the said notification/order/rule/regulation to that effect along with the demand letter being issued to the Allottee, which shall only be applicable on subsequent payments. Provided that if there is any new imposition or increase of any development charges after the expiry of the scheduled date of completion of the project as per registration with the Authority, which shall include the extension of registration, if any, granted to the said project by the Authority, as per the Act, the same shall not be charged from the allottee.

1.4 The Allottee(s) shall make the payment as per the payment plan set out in **Schedule C** ("**Payment Plan**").

1.5 The Promoter may allow, in its sole discretion, a rebate for early payments of installments payable by the Allottee by discounting such early payments @ _____% per annum for the period by which the respective installment has been preponed. The provision for allowing rebate and such rate of rebate shall not be subject to any revision/withdrawal, once granted to an Allottee by the Promoter.

1.6 It is agreed that the Promoter shall not make any additions and alterations in the sanctioned plans, layout plans and specifications and the nature of fixtures, fittings and amenities described herein at Schedule 'D' and Schedule 'E' (which shall be in conformity with the advertisement, prospectus etc., on the basis of which sale is effected) in respect of the apartment, plot or building, as the case may be, without the previous written consent of the Allottee as per the provisions of the Act. Provided that the Promoter may make such minor additions or

alterations as may be required by the Allottee, or such minor changes or alterations as per the provisions of the Act.

1.7 [*Applicable in case of an apartment]* The Promoter shall confirm to the final carpet area that has been allotted to the Allottee after the construction of the Building is complete and the occupancy certificate* is granted by the competent authority, by furnishing details of the changes, if any, in the carpet area. The total price payable for the carpet area shall be recalculated upon confirmation by the Promoter. If there is reduction in the carpet area then the Promoter shall refund the excess money paid by Allottee within forty-five days with annual interest at the rate prescribed in the Rules, from the date when such an excess amount was paid by the Allottee. If there is any increase in the carpet area, which is not more than three percent of the carpet area of the apartment, allotted to Allottee, the Promoter may demand that from the Allottee as per the next milestone of the Payment Plan as provided in **Schedule C**. All these monetary adjustments shall be made at the same rate per square feet as agreed in para 1.2 of this Agreement.

1.8 Subject to para 9.3 the Promoter agrees and acknowledges, the Allottee shall have the right to the [Apartment/Plot] as mentioned below:

(i) The Allottee shall have exclusive ownership of the [Apartment/Plot];

(ii) The Allottee shall also have undivided proportionate share in the Common Areas. Since the share / interest of Allottee in the Common Areas is undivided and cannot be divided or separated, the Allottee shall use the Common Areas along with other occupants, maintenance staff etc., without causing any inconvenience or hindrance to them. It is clarified that the promoter shall hand over the common areas to the association of allottees after duly obtaining the completion certificate from the competent authority as provided in the Act;

(iii) That the computation of the price of the [Apartment/Plot] includes recovery of price of land, construction of [not only the Apartment but also] the Common Areas, internal development charges, external development charges, taxes, cost of providing electric wiring, electrical connectivity to the apartment, lift, water line and plumbing, finishing with paint, marbles, tiles, doors, windows, fire detection and firefighting equipment in the common areas, maintenance charges as per para 11 etc. and includes cost for providing all other facilities, amenities and specifications to be provided within the [Apartment/Plot] and the Project;

(iv) The Allottee has the right to visit the project site to assess the extent of development of the project and his apartment/plot, as the case may be.

1.9 It is made clear by the Promoter and the Allottee agrees that the [Apartment/Plot] along with ____ garage/covered parking shall be treated as a single indivisible unit for all purposes. It is agreed that the Project is an independent, self-contained Project covering the said Land and is not a part of any other project or zone and shall not form a part of and/or linked/combined with any other project in its vicinity or otherwise except for the purpose of integration of infrastructure for the benefit of the Allottee. It is clarified that Project's facilities and amenities shall be available only for use and enjoyment of the Allottees of the Project.

1.10 The Promoter agrees to pay all outgoings before transferring the physical possession of the apartment to the Allottees, which it has collected from the Allottees, for the payment of outgoings (including land cost, ground rent, municipal or other local taxes, charges for water or electricity, maintenance charges, including mortgage loan and interest on mortgages or other encumbrances and such other liabilities payable to competent authorities, banks and financial institutions, which are related to the project). If the Promoter fails to pay all or any of the outgoings collected by it from the Allottees or any liability, mortgage loan and interest thereon before transferring the apartment to the Allottees, the Promoter agrees to be liable, even after the transfer of the property, to pay such outgoings and penal charges, if any, to the authority or person to whom they are payable and be liable for the cost of any legal proceedings which may be taken therefor by such authority or person.

1.11 The Allottee has paid a sum of Rs. _____ (Rupees _____only) as booking amount being part payment towards the Total Price of the [Apartment/Plot] at the time of application the receipt of which the Promoter hereby acknowledges and the Allottee hereby agrees to pay the remaining price of the [Apartment/Plot] as prescribed in the Payment Plan [**Schedule C]** as may be demanded by the Promoter within the time and in the manner specified therein:

Provided that if the allottee delays in payment towards any amount which is payable, he shall be liable to pay interest at the rate prescribed in the Rules.

2. MODE OF PAYMENT:

Subject to the terms of the Agreement and the Promoter abiding by the construction milestones, the Allottee shall make all payments, on written demand by the Promoter, within the stipulated time as mentioned in the

Payment Plan [**Schedule C]** through A/c Payee cheque/demand draft/bankers cheque or online payment (as applicable) in favour of '_____' payable at _____.

3. COMPLIANCE OF LAWS RELATING TO REMITTANCES:

3.1 The Allottee, if resident outside India, shall be solely responsible for complying with the necessary formalities as laid down in Foreign Exchange Management Act, 1999, Reserve Bank of India Act, 1934 and the Rules and Regulations made thereunder or any statutory amendment(s) modification(s) made thereof and all other applicable laws including that of remittance of payment acquisition/sale/transfer of immovable properties in India etc. and provide the Promoter with such permission, approvals which would enable the Promoter to fulfill its obligations under this Agreement. Any refund, transfer of security, if provided in terms of the Agreement shall be made in accordance with the provisions of Foreign Exchange Management Act, 1999 or the statutory enactments or amendments thereof and the Rules and Regulations of the Reserve Bank of India or any other applicable law. The Allottee understands and agrees that in the event of any failure on his/her part to comply with the applicable guidelines issued by the Reserve Bank of India, he/she may be liable for any action under the Foreign Exchange Management Act, 1999 or other laws as applicable, as amended from time to time.

3.2 The Promoter accepts no responsibility in regard to matters specified in para 3.1 above. The Allottee shall keep the Promoter fully indemnified and harmless in this regard. Whenever there is any change in the residential status of the Allottee subsequent to the signing of this Agreement, it shall be the sole responsibility of the Allottee to intimate the same in writing to the Promoter immediately and comply with necessary formalities if any under the applicable laws. The Promoter shall not be responsible towards any third party making payment/remittances on behalf of any Allottee and such third party shall not have any right in the application/allotment of the said apartment applied for herein in any way and the Promoter shall be issuing the payment receipts in favour of the Allottee only.

4. ADJUSTMENT/APPROPRIATION OF PAYMENTS:

The Allottee authorizes the Promoter to adjust/appropriate all payments made by him/her under any head(s) of dues against lawful outstanding of the allottee against the [Apartment/Plot], if any, in his/her name and the Allottee undertakes not to object/demand/direct the Promoter to adjust his payments in any manner.

5. TIME IS ESSENCE:

The Promoter shall abide by the time schedule for completing the project as disclosed at the time of registration of the project with the Authority and towards handing over the [Apartment/Plot] to the Allottee and the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be.

6. CONSTRUCTION OF THE PROJECT/ APARTMENT:

The Allottee has seen the proposed layout plan, specifications, amenities and facilities of the [Apartment/Plot] and accepted the floor plan, payment plan and the specifications, amenities and facilities [annexed along with this Agreement] which has been approved by the competent authority, as represented by the Promoter. The Promoter shall develop the Project in accordance with the said layout plans, floor plans and specifications, amenities and facilities. Subject to the terms in this Agreement, the Promoter undertakes to strictly abide by such plans approved by the competent Authorities and shall also strictly abide by the bye-laws, FAR and density norms and provisions prescribed by the _____ [*Please insert the relevant State laws*] and shall not have an option to make any variation /alteration / modification in such plans, other than in the manner provided under the Act, and breach of this term by the Promoter shall constitute a material breach of the Agreement.

7. POSSESSION OF THE APARTMENT/PLOT:

7.1 **Schedule for possession of the said [Apartment/Plot] -** The Promoter agrees and understands that timely delivery of possession of the [Apartment/Plot] to the allottee and the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be, is the essence of the Agreement. The Promoter assures to hand over possession of the [Apartment/Plot] along with ready and complete common areas with all specifications, amenities and facilities of the project in place on _____, unless there is delay or failure due to war, flood, drought, fire, cyclone, earthquake or any other calamity caused by nature affecting the regular development of the real estate project ("Force Majeure"). If, however, the completion of the Project is delayed due to the Force Majeure conditions then the Allottee agrees that the Promoter shall be entitled to the extension of time for delivery of possession of the [Apartment/Plot], provided that such Force Majeure conditions are not of a nature which make it impossible for the contract to be implemented. The Allottee agrees and confirms that, in the event it becomes impossible for the Promoter to implement the project due to Force Majeure conditions, then this allotment shall stand terminated and the Promoter shall refund to the Allottee the entire amount received by the Promoter from the allotment within 45 days from that date. The promoter shall intimate the allottee about such termination at least thirty days prior to such termination. After refund of the

money paid by the Allottee, the Allottee agrees that he/ she shall not have any rights, claims etc. against the Promoter and that the Promoter shall be released and discharged from all its obligations and liabilities under this Agreement.

7.2 **Procedure for taking possession** - The Promoter, upon obtaining the occupancy certificate* from the competent authority shall offer in writing the possession of the [Apartment/Plot], to the Allottee in terms of this Agreement to be taken within two months from the date of issue of occupancy certificate. [Provided that, in the absence of local law, the conveyance deed in favour of the allottee shall be carried out by the promoter within 3 months from the date of issue of occupancy certificate]. The Promoter agrees and undertakes to indemnify the Allottee in case of failure of fulfillment of any of the provisions, formalities, documentation on part of the Promoter. The Allottee, after taking possession, agree(s) to pay the maintenance charges as determined by the Promoter/association of allottees, as the case may be after the issuance of the completion certificate for the project. The promoter shall hand over the occupancy certificate of the apartment/plot, as the case may be, to the allottee at the time of conveyance of the same.

7.3 **Failure of Allottee to take Possession of [Apartment/Plot] -** Upon receiving a written intimation from the Promoter as per para 7.2, the Allottee shall take possession of the [Apartment/Plot] from the Promoter by executing necessary indemnities, undertakings and such other documentation as prescribed in this Agreement, and the Promoter shall give possession of the [Apartment/Plot] to the allottee. In case the Allottee fails to take possession within the time provided in para 7.2, such Allottee shall continue to be liable to pay maintenance charges as specified in para 7.2.

7.4 **Possession by the Allottee -** After obtaining the occupancy certificate* and handing over physical possession of the [Apartment/Plot] to the Allottees, it shall be the responsibility of the Promoter to hand over the necessary documents and plans, including common areas, to the association of Allottees or the competent authority, as the case may be, as per the local laws. [Provided that, in the absence of any local law, the promoter shall handover the necessary documents and plans, including common areas, to the association of allottees or the competent authority, as the case may be, within thirty days after obtaining the completion certificate].

7.5 **Cancellation by Allottee** – The Allottee shall have the right to cancel/withdraw his allotment in the Project as provided in the Act:

Provided that where the allottee proposes to cancel/withdraw from the project without any fault of the promoter, the promoter herein is entitled to forfeit the booking amount paid for the allotment. The balance amount of money paid by the allottee shall be returned by the promoter to the allottee within 45 days of such cancellation.

7.6 **Compensation –** The Promoter shall compensate the Allottee in case of any loss caused to him due to defective title of the land, on which the project is being developed or has been developed, in the manner as provided under the Act and the claim for interest and compensation under this provision shall not be barred by limitation provided under any law for the time being in force.

Except for occurrence of a Force Majeure event, if the promoter fails to complete or is unable to give possession of the [Apartment/Plot] (i) in accordance with the terms of this Agreement, duly completed by the date specified in para 7.1; or (ii) due to discontinuance of his business as a developer on account of suspension or revocation of the registration under the Act; or for any other reason; the Promoter shall be liable, on demand to the allottees, in case the Allottee wishes to withdraw from the Project, without prejudice to any other remedy available, to return the total amount received by him in respect of the [Apartment/Plot], with interest at the rate prescribed in the Rules including compensation in the manner as provided under the Act within forty-five days of it becoming due. Provided that where if the Allottee does not intend to withdraw from the Project, the Promoter shall pay the Allottee interest at the rate prescribed in the Rules for every month of delay, till the handing over of the possession of the [Apartment/Plot], which shall be paid by the promoter to the allottee within forty-five days of it becoming due.

8. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE PROMOTER:

The Promoter hereby represents and warrants to the Allottee as follows:

(i) The [Promoter] has absolute, clear and marketable title with respect to the said Land; the requisite rights to carry out development upon the said Land and absolute, actual, physical and legal possession of the said Land for the Project;

(ii) The Promoter has lawful rights and requisite approvals from the competent Authorities to carry out development of the Project;

(iii) There are no encumbrances upon the said Land or the Project;

[in case there are any encumbrances on the land provide details of such encumbrances including any rights, title, interest and name of party in or over such land]

(iv) There are no litigations pending before any Court of law or Authority with respect to the said Land, Project or the [Apartment/Plot];

(v) All approvals, licenses and permits issued by the competent authorities with respect to the Project, said Land and [Apartment/Plot] are valid and subsisting and have been obtained by following due process of law. Further, the Promoter has been and shall, at all times, remain to be in compliance with all applicable laws in relation to the Project, said Land, Building and [Apartment/Plot] and common areas;

(vi) The Promoter has the right to enter into this Agreement and has not committed or omitted to perform any act or thing, whereby the right, title and interest of the Allottee created herein, may prejudicially be affected;

(vii) The Promoter has not entered into any agreement for sale and/or development agreement or any other agreement / arrangement with any person or party with respect to the said Land, including the Project and the said [Apartment/Plot] which will, in any manner, affect the rights of Allottee under this Agreement;

(viii) The Promoter confirms that the Promoter is not restricted in any manner whatsoever from selling the said [Apartment/Plot] to the Allottee in the manner contemplated in this Agreement;

(ix) At the time of execution of the conveyance deed the Promoter shall handover lawful, vacant, peaceful, physical possession of the [Apartment/Plot] to the Allottee and the common areas to the association of allottees or the competent authority, as the case may be;

(x) The Schedule Property is not the subject matter of any HUF and that no part thereof is owned by any minor and/or no minor has any right, title and claim over the Schedule Property;

(xi) The Promoter has duly paid and shall continue to pay and discharge all governmental dues, rates, charges and taxes and other monies, levies, impositions, premiums, damages and/or penalties and other outgoings, whatsoever, payable with respect to the said project to the competent Authorities till the completion certificate has been issued and possession of apartment, plot or building, as the case may be, along with common areas (equipped with all the specifications, amenities and facilities) has been handed over to the allottee and the association of allottees or the competent authority, as the case may be;

(xii) No notice from the Government or any other local body or authority or any legislative enactment, government ordinance, order, notification (including any notice for acquisition or requisition of the said property) has been received by or served upon the Promoter in respect of the said Land and/or the Project.

9. EVENTS OF DEFAULTS AND CONSEQUENCES:

9.1 Subject to the Force Majeure clause, the Promoter shall be considered under a condition of Default, in the following events:

(i) Promoter fails to provide ready to move in possession of the [Apartment/Plot] to the Allottee within the time period specified in para 7.1 or fails to complete the project within the stipulated time disclosed at the time of registration of the project with the Authority. For the purpose of this para, 'ready to move in possession' shall mean that the apartment shall be in a habitable condition which is complete in all respects including the provision of all specifications, amenities and facilities, as agreed to between the parties, and for which occupation certificate and completion certificate, as the case may be, has been issued by the competent authority;

(ii) Discontinuance of the Promoter's business as a developer on account of suspension or revocation of his registration under the provisions of the Act or the rules or regulations made thereunder.

9.2 In case of Default by Promoter under the conditions listed above, Allottee is entitled to the following:

(i) Stop making further payments to Promoter as demanded by the Promoter. If the Allottee stops making payments, the Promoter shall correct the situation by completing the construction milestones and only thereafter the Allottee be required to make the next payment without any interest; or

(ii) The Allottee shall have the option of terminating the Agreement in which case the Promoter shall be liable to refund the entire money paid by the Allottee under any head whatsoever towards the purchase of the apartment, along with interest at the rate prescribed in the Rules within forty-five days of receiving the termination notice:

Provided that where an Allottee does not intend to withdraw from the project or terminate the Agreement, he shall be paid, by the promoter, interest at the rate prescribed in the Rules, for every month of delay till the handing over of the possession of the [Apartment/Plot], which shall be paid by the promoter to the allottee within forty-five days of it becoming due.

9.3 The Allottee shall be considered under a condition of Default, on the occurrence of the following events:

(i) In case the Allottee fails to make payments for ____ consecutive demands made by the Promoter as per the Payment Plan annexed hereto, despite having been issued notice in that regard the allottee shall be liable to pay interest to the promoter on the unpaid amount at the rate prescribed in the Rules;

(ii) In case of Default by Allottee under the condition listed above continues for a period beyond ____ consecutive months after notice from the Promoter in this regard, the Promoter may cancel the allotment of the [Apartment/Plot] in favour of the Allottee and refund the money paid to him by the allottee by deducting the booking amount and the interest liabilities and this Agreement shall thereupon stand terminated. Provided that the promoter shall intimate the allottee about such termination at least thirty days prior to such termination.

10. CONVEYANCE OF THE SAID APARTMENT:

The Promoter, on receipt of Total Price of the [Apartment/Plot] as per para 1.2 under the Agreement from the Allottee, shall execute a conveyance deed and convey the title of the [Apartment/Plot] together with proportionate indivisible share in the Common Areas within 3 months from the date of issuance of the occupancy certificate* and the completion certificate, as the case may be, to the allottee. [Provided that, in the absence of local law, the conveyance deed in favour of the allottee shall be carried out by the promoter within 3 months from the date of issue of occupancy certificate]. However, in case the Allottee fails to deposit the stamp duty and/or registration charges within the period mentioned in the notice, the Allottee authorizes the Promoter to withhold registration of the conveyance deed in his/her favour till payment of stamp duty and registration charges to the Promoter is made by the Allottee.

11. MAINTENANCE OF THE SAID BUILDING / APARTMENT / PROJECT:

The Promoter shall be responsible to provide and maintain essential services in the Project till the taking over of the maintenance of the project by the association of allottees upon the issuance of the completion certificate of the project. The cost of such maintenance has been included in the Total Price of the [Apartment/Plot].

12. DEFECT LIABILITY:

It is agreed that in case any structural defect or any other defect in workmanship, quality or provision of services or any other obligations of the Promoter as per the agreement for sale relating to such development is brought to the notice of the Promoter within a period of 5 (five) years by the Allottee from the date of handing over possession, it shall be the duty of the Promoter to rectify such defects without further charge, within 30 (thirty) days, and in the event of Promoter's failure to rectify such defects within such time, the aggrieved Allottees shall be entitled to receive appropriate compensation in the manner as provided under the Act.

13. RIGHT TO ENTER THE APARTMENT FOR REPAIRS:

The Promoter / maintenance agency /association of allottees shall have rights of unrestricted access of all Common Areas, garages/covered parking and parking spaces for providing necessary maintenance services and the Allottee agrees to permit the association of allottees and/or maintenance agency to enter into the [Apartment/Plot] or any part thereof, after due notice and during the normal working hours, unless the circumstances warrant otherwise, with a view to set right any defect.

14. USAGE:

Use of Basement and Service Areas: The basement(s) and service areas, if any, as located within the _____ *(project name)*, shall be earmarked for purposes such as parking spaces and services including but not limited to electric sub-station, transformer, DG set rooms, underground water tanks, pump rooms, maintenance and service rooms, fire fighting pumps and equipment's etc. and other permitted uses as per sanctioned plans. The Allottee shall not be permitted to use the services areas and the basements in any manner whatsoever, other than those earmarked as parking spaces, and the same shall be reserved for use by the association of allottees formed by the Allottees for rendering maintenance services.

15. GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE APARTMENT:

15.1 Subject to para 12 above, the Allottee shall, after taking possession, be solely responsible to maintain the [Apartment/Plot] at his/her own cost, in good repair and condition and shall not do or suffer to be done anything in or to the Building, or the [Apartment/Plot], or the staircases, lifts, common passages, corridors, circulation areas, atrium or the compound which may be in violation of any laws or rules of any authority or change or alter or make additions to the [Apartment/Plot] and keep the [Apartment/Plot], its walls and partitions, sewers, drains, pipe and appurtenances thereto or belonging thereto, in good and tenantable repair and maintain the same in a fit and proper condition and ensure that the support, shelter etc. of the Building is not in any way damaged or jeopardized.

15.2 The Allottee further undertakes, assures and guarantees that he/she would not put any sign-board / name-plate, neon light, publicity material or advertisement material etc. on the face / facade of the Building or anywhere on the exterior of the Project, buildings therein or Common Areas. The Allottees shall also not change the colour scheme of the outer walls or painting of the exterior side of the windows or carry out any change in the exterior elevation or design. Further the Allottee shall not store any hazardous or combustible goods in the [Apartment/Plot] or place any heavy material in the common passages or staircase of the Building. The Allottee shall also not remove any wall, including the outer and load bearing wall of the [Apartment/Plot].

15.3 The Allottee shall plan and distribute its electrical load in conformity with the electrical systems installed by the Promoter and thereafter the association of allottees and/or maintenance agency appointed by association of allottees. The Allottee shall be responsible for any loss or damages arising out of breach of any of the aforesaid conditions.

16. COMPLIANCE OF LAWS, NOTIFICATIONS ETC. BY PARTIES:

The Parties are entering into this Agreement for the allotment of a [Apartment/Plot] with the full knowledge of all laws, rules, regulations, notifications applicable to the project.

17. ADDITIONAL CONSTRUCTIONS:

The Promoter undertakes that it has no right to make additions or to put up additional structure(s) anywhere in the Project after the building plan, layout plan, sanction plan and specifications, amenities and facilities has been approved by the competent authority(ies) and disclosed, except for as provided in the Act.

18. PROMOTER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE:

After the Promoter executes this Agreement he shall not mortgage or create a charge on the [Apartment/Plot/Building] and if any such mortgage or charge is made or created then notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, such mortgage or charge shall not affect the right and interest of the Allottee who has taken or agreed to take such [Apartment/Plot/Building].

19. APARTMENT OWNERSHIP ACT (OF THE RELEVANT STATE):

The Promoter has assured the Allottees that the project in its entirety is in accordance with the provisions of the _____ [*Please insert the name of the state Apartment Ownership] Act)*. The Promoter showing compliance of various laws/regulations as applicable in _____.

20. BINDING EFFECT:

Forwarding this Agreement to the Allottee by the Promoter does not create a binding obligation on the part of the Promoter or the Allottee until, firstly, the Allottee signs and delivers this Agreement with all the schedules along with the payments due as stipulated in the Payment Plan within 30 (thirty) days from the date of receipt by the Allottee and secondly, appears for registration of the same before the concerned Sub-Registrar _____ (specify the address of the Sub-Registrar) as and when intimated by the Promoter. If the Allottee(s) fails to execute and deliver to the Promoter this Agreement within 30 (thirty) days from the date of its receipt by the Allottee and/or appear before the Sub-Registrar for its registration as and when intimated by the Promoter, then the Promoter shall serve a notice to the Allottee for rectifying the default, which if not rectified within 30 (thirty) days from the date of its receipt by the Allottee, application of the Allottee shall be treated as cancelled and all sums deposited by the Allottee in connection therewith including the booking amount shall be returned to the Allottee without any interest or compensation whatsoever.

21. ENTIRE AGREEMENT:

This Agreement, along with its schedules, constitutes the entire Agreement between the Parties with respect to the subject matter hereof and supersedes any and all understandings, any other agreements, allotment letter,

IndiaCode

correspondences, arrangements whether written or oral, if any, between the Parties in regard to the said apartment/plot/building, as the case may be.

22. RIGHT TO AMEND:

This Agreement may only be amended through written consent of the Parties.

23. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE ON ALLOTTEE / SUBSEQUENT ALLOTTEES:

It is clearly understood and so agreed by and between the Parties hereto that all the provisions contained herein and the obligations arising hereunder in respect of the [Apartment/Plot] and the Project shall equally be applicable to and enforceable against and by any subsequent Allottees of the [Apartment/Plot], in case of a transfer, as the said obligations go along with the [Apartment/Plot] for all intents and purposes.

24. WAIVER NOT A LIMITATION TO ENFORCE:

24.1 The Promoter may, at its sole option and discretion, without prejudice to its rights as set out in this Agreement, waive the breach by the Allottee in not making payments as per the Payment Plan [Annexure C] including waiving the payment of interest for delayed payment. It is made clear and so agreed by the Allottee that exercise of discretion by the Promoter in the case of one Allottee shall not be construed to be a precedent and /or binding on the Promoter to exercise such discretion in the case of other Allottees.

24.2 Failure on the part of the Parties to enforce at any time or for any period of time the provisions hereof shall not be construed to be a waiver of any provisions or of the right thereafter to enforce each and every provision.

25. SEVERABILITY:

If any provision of this Agreement shall be determined to be void or unenforceable under the Act or the Rules and Regulations made thereunder or under other applicable laws, such provisions of the Agreement shall be deemed amended or deleted in so far as reasonably inconsistent with the purpose of this Agreement and to the extent necessary to conform to Act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and the remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement.

26. METHOD OF CALCULATION OF PROPORTIONATE SHARE WHEREVER REFERRED TO IN THE AGREEMENT:

Wherever in this Agreement it is stipulated that the Allottee has to make any payment, in common with other Allottee(s) in Project, the same shall be the proportion which the carpet area of the [Apartment/Plot] bears to the total carpet area of all the [Apartments/Plots] in the Project.

27. FURTHER ASSURANCES:

Both Parties agree that they shall execute, acknowledge and deliver to the other such instruments and take such other actions, in additions to the instruments and actions specifically provided for herein, as may be reasonably required in order to effectuate the provisions of this Agreement or of any transaction contemplated herein or to confirm or perfect any right to be created or transferred hereunder or pursuant to any such transaction.

28. PLACE OF EXECUTION:

The execution of this Agreement shall be complete only upon its execution by the Promoter through its authorized signatory at the Promoter's Office, or at some other place, which may be mutually agreed between the Promoter and the Allottee, in _____ after the Agreement is duly executed by the Allottee and the Promoter or simultaneously with the execution the said Agreement shall be registered at the office of the Sub-Registrar at _____ (specify the address of the Sub-Registrar). Hence this Agreement shall be deemed to have been executed at _____.

29. NOTICES:

That all notices to be served on the Allottee and the Promoter as contemplated by this Agreement shall be deemed to have been duly served if sent to the Allottee or the Promoter by Registered Post at their respective addresses specified below:

_____Name of Allottee

_____ (Allottee Address)

M/s _____Promoter name

_____ (Promoter Address)

It shall be the duty of the Allottee and the Promoter to inform each other of any change in address subsequent to the execution of this Agreement in the above address by Registered Post failing which all communications and letters posted at the above address shall be deemed to have been received by the promoter or the Allottee, as the case may be.

30. JOINT ALLOTTEES:

That in case there are Joint Allottees all communications shall be sent by the Promoter to the Allottee whose name appears first and at the address given by him/her which shall for all intents and purposes to consider as properly served on all the Allottees.

31. SAVINGS:

Any application letter, allotment letter, agreement, or any other document signed by the allottee, in respect of the apartment, plot or building, as the case may be, prior to the execution and registration of this Agreement for Sale for such apartment, plot or building, as the case may be, shall not be construed to limit the rights and interests of the allottee under the Agreement for Sale or under the Act or the rules or the regulations made thereunder.

32. GOVERNING LAW:

That the rights and obligations of the parties under or arising out of this Agreement shall be construed and enforced in accordance with the Act and the Rules and Regulations made thereunder including other applicable laws of India for the time being in force.

33. DISPUTE RESOLUTION:

All or any disputes arising out or touching upon or in relation to the terms and conditions of this Agreement, including the interpretation and validity of the terms thereof and the respective rights and obligations of the Parties, shall be settled amicably by mutual discussion, failing which the same shall be settled through the adjudicating officer appointed under the Act.

[*Please insert any other terms and conditions as per the contractual understanding between the parties, however, please ensure that such additional terms and conditions are not in derogation of or inconsistent with the terms and conditions set out above or the Act and the Rules and Regulations made thereunder.*]

IndiaCode

IN WITNESS WHEREOF parties hereinabove named have set their respective hands and signed this Agreement for Sale at _____ *(city/town name)* in the presence of attesting witness, signing as such on the day first above written.

SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN NAMED:

Allottee: (including joint buyers)

Please affix photograph and sign across the photograph

(1) Signature _____

Name _____

Address _____

Please affix photograph and sign across the photograph

(2) Signature _____

Name _____

Address _____

SIGNED AND DELIVERED BY THE WITHIN NAMED:

Promoter:

Please affix photograph and sign across the photograph

(1) Signature (Authorised Signatory) _____

Name _____

Address _____

At _____on _____ in the presence of:

WITNESSES:

1. Signature _____

Name _____

Address _____

2. Signature _____

Name _____

Address _____

IndiaCode

SCHEDULE 'A' - PLEASE INSERT DESCRIPTION OF THE [APARTMENT/PLOT] AND THE GARAGE/COVERED PARKING (IF APPLICABLE) ALONG WITH BOUNDARIES IN ALL FOUR DIRECTIONS

SCHEDULE 'B' - FLOOR PLAN OF THE APARTMENT

SCHEDULE 'C' - PAYMENT PLAN

SCHEDULE 'D' – SPECIFICATIONS, AMENITIES, FACILITIES (WHICH ARE PART OF THE APARTMENT/PLOT)

SCHEDULE 'E' – SPECIFICATIONS, AMENITIES, FACILITIES (WHICH ARE PART OF THE PROJECT)

[The 'Schedules' to this Agreement for Sale shall be as agreed to between the Parties]

[F. No. O-17034/18/2009-H]

RAJIV RANJAN MISHRA, Jt. Secy.

_____

* or such other certificate by whatever name called issued by the competent authority.

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.

HARINDRA KUMAR Digitally signed by HARINDRA KUMAR
Date: 2016.11.01 01:04:28 +05'30'