

OLD AGREEMENT TO SALE PERFORMA FORM -G



AFFIDAVIT CUM DECLARATION

AFFIDAVIT CUM DECLARATION of Mr. Bhupendra Kumar Agarwal, duly authorized by the Promoter of the proposed project vide its authorization dated 23.10.2017.

I, Bhupendra Kumar Agarwal (Aadhar No.7272 2215 2134), Son of Sh. Kailash chand Agarwal, aged 39 years, R/o 145, Avadhपुरी-II, Mahesh Nagar, Jaipur, duly authorized by M/s Triveni Builders & Developers, promoter of the proposed project, do hereby solemnly declare, undertake and state as under:-

- 1) That Agreement for Sale for the project "Shri Dham" has been prepared on the basis of substance of the Performa of Agreement for Sale provided under Rajasthan Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017 ("Rajasthan RERA Rules") by customizing the same as per the requirement of our project and the contractual terms offered by us to the customers, while observing the framework of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ("RERA") and Rajasthan RERA Rules.
- 2) We undertake that such additions/amendments are not contrary to the provisions of Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 ("RERA") and Rajasthan RERA Rules.
- 3) That if any clause or portion of the Agreement for Sale is declared to be in violation of the RERA and Rajasthan RERA Rules, the same shall be deemed to be non-existent.

T. Subh. Agarwal

Deponent

Verification

I, Bhupendra Kumar Agarwal, Son of Shri Sh. Kailash Chand Agarwal, aged 39 years, R/o 145, Avadhपुरी-II, Mahesh Nagar, Jaipur, do hereby verify that the contents in para No. 1 to 3 of my above Affidavit cum Declaration are true and correct and nothing material has been concealed by me there from.

Verified by me at Jaipur on this 14th day of November, 2017

ATTESTED
[Signature]
NOTARY PUBLIC
JAIPUR DISTT.

14/11/17

T. Subh. Agarwal

Deponent

आवंटन पत्र

दिनांक : _____

श्री / श्रीमती/ सुश्री _____

सह - आवेदक _____ (यदि कोई)

विषय : गाँव केश्यावाला, पटवार मुहाना , तहसील सांगानेर, जिला जयपुर में स्थित परियोजना " श्री धाम " में फ्लैट नं. _____, टावर/ब्लॉक नं. _____ में आवंटन के सन्दर्भ में।

प्रिय महोदय / महोदया,

हार्दिक शुभकामनाएं!!!

यह पत्र आपके आवेदन पत्र /पंजीकरण फॉर्म नंबर _____ दिनांकित _____ के संदर्भ में ("पंजीकरण फॉर्म") है। हम प्रसन्नता से आपको यह सूचित करते हैं कि मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 व 2017 के संशोधन, के प्रावधान 3A के अंतर्गत बन रहे अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग प्रोजेक्ट "श्री धाम" जो की त्रिवेणी बिल्डर्स एंड डवलपर्स द्वारा गाँव केश्यावाला, पटवार मुहाना, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर में विकसित किया जा रहा ("प्रोजेक्ट") , उसमें टावर/ ब्लॉक _____ में _____ तल पर फ्लैट संख्या _____ जिसका कारपेट एरिया _____ वर्ग फीट है व विशिष्ट बालकनी क्षेत्र _____ वर्ग फीट है, सुपर बिल्ट अप क्षेत्र _____ वर्ग फीट है ("उक्त फ्लैट") का आवंटन पंजीकरण फॉर्म के नियमों और शर्तों के अनुसार आपको किया जा रहा है।

उक्त फ्लैट का आवंटन पंजीकरण फॉर्म, स्पेस बायर अग्रीमेंट / अग्रीमेंट टू सेल जो की आपके साथ निष्पादित होना प्रस्तावित हैं, के नियमों और शर्तों के अधीन है जिसमें पेमेंट प्लान के अनुसार समय पर मूल विक्रय प्रतिफल का भुगतान करना भी शामिल है।

M/s Triveni Builders & Developers
/ Sh. W. Agarwal

Partner

किसी भी स्पष्टीकरण और सहायता के लिए आप हमारे कार्यालय आ सकते हैं , जो की पंजीकृत कार्यालय "राधा गोविन्द चैम्बर्स", शोप नं. 39, स्कीम नं-11अ, मानसरोवर मेट्रो स्टेशन के पास, पिलर नं. 12, गोपालपुरा बाय-पास, जयपुर पर स्थित है और हमें इस सम्बन्ध में आपकी सहायता करने में प्रसन्नता होगी।

आपसे अनुरोध किया जाता है की आप आवंटन पत्र की ऑफिस कॉपी पर हस्ताक्षर करके आवंटन पत्र को स्वीकार करें।

सधन्यवाद

त्रिवेणी बिल्डर्स एंड डेवलपर्स

M/s Triveni Builders & Developers
T. Sharma Agm

(अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता) Partner

आवंटन की स्वीकृति

मैं/ हम, मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 व 2017 के संशोधन, के प्रावधान 3A के अंतर्गत बन रहे अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग प्रोजेक्ट "श्री धाम" जो की त्रिवेणी बिल्डर्स एंड डेवलपर्स द्वारा गाँव केश्यावाला, पटवार मुहाना, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर में विकसित किया जा रहा है, उसमे टॉवर/ ब्लॉक _____ में _____ तल पर फ्लैट संख्या _____ जिसका कारपेट एरिया _____ वर्ग फीट है व विशिष्ट बालकनी क्षेत्र _____ वर्ग फीट है, सुपर बिल्ट अप क्षेत्र _____ वर्ग फीट है का पंजीकरण फॉर्म के नियमों और शर्तों के अनुसार आवंटन स्वीकार करता/ करती हूँ।

धन्यवाद

(_____)

(आवंटी)

(आवंटी का नाम)

M/s Triveni Builders & Developers

T. Sharma Agm
Partner

फार्म-जी इकरारनामा

(ड्राफ्ट)

यह इकरारनामा ("अनुबंध") आज दिनांक
.....को निम्न पक्षकारों के मध्य निष्पादित किया गया ।

त्रिवेणी बिल्डर्स एंड डेवलपर्स, साझेदारी फर्म जो साझेदारी अधिनियम, 1932 के प्रावधानों के अधीन फर्म रजिस्ट्रार, जिला उद्योग कार्यालय, जयपुर (नगरीय), उद्योग भवन, तिलक मार्ग, जयपुर के कार्यालय में पंजीकृत है और जिसका प्रधान कार्यालय "राधा गोविन्द चैम्बर्स" दुकान न. 39, स्कीम न. 11 A, मानसरोवर मेट्रो स्टेशन के पास, पिलर संख्या 12, गोपालपुरा बाईपास, जयपुर (राजस्थान) में स्थित है, PAN No ABDFM8395G जरिए, अधिकृत साझेदार श्री भूपेन्द्र अग्रवाल (आधार नम्बर 7272 2215 2134) पुत्र श्री कैलाशचंद अग्रवाल उम्र 39 वर्ष जो कि फर्म के सभी साझेदारों द्वारा पारित और हस्ताक्षरित प्राधिकार पत्र दिनांक 23-10-2017 द्वारा अधिकृत है। (जिसे इसमें इसके पश्चात् "विकासकर्ता" या "विक्रेता संख्या 1" कहा गया है और जिसे अभिव्यक्ति में, जब तक कि उसके संदर्भ या अर्थ के प्रतिकूल न हो, उसके उत्तराधिकारी और समनुदेशित सम्मिलित हैं।

और

कुंज बिहारी, पुत्र स्व. श्री बाछुराम छीपा, उम्र 62 वर्ष, निवासी वार्ड न. 5, गाँव केश्यावाला, पटवार मुहाना, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर, राजस्थान (आधार नम्बर 9530 1474 6042) (पैन नम्बर AAWPB7190A) जिन्हें इसमें इसके पश्चात्, "भू-स्वामी-1" कहा गया है और जिस अभिव्यक्ति में, जब तक की उसके संदर्भ या अर्थ के प्रतिकूल न हो, उसके/उनके उत्तराधिकारी, कानूनी वारिस, निष्पादक, प्रशासक, विधिक प्रतिनिधि और अनुज्ञप्त समनुदेशित सम्मिलित होंगे और समझे जायेंगे।

यशोदा नारायण पुत्र स्व. श्री बाछुराम छीपा, उम्र 60 वर्ष, निवासी वार्ड न. 5, गाँव केश्यावाला, पटवार मुहाना, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर, राजस्थान (आधार नम्बर 9714 0562 0072) (पैन नम्बर AAKPN0848H) जिन्हें इसमें इसके पश्चात्, "भू-स्वामी-2" कहा गया है और जिस अभिव्यक्ति में, जब तक की उसके संदर्भ या अर्थ के प्रतिकूल न हो, उसके/उनके उत्तराधिकारी, कानूनी वारिस, निष्पादक, प्रशासक, विधिक प्रतिनिधि और अनुज्ञप्त समनुदेशित सम्मिलित हों और समझे जायेंगे।

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

M/s Triveni Builders & Developers

T. Anil Aggarwal

Partner

विष्णु प्रसाद, पुत्र स्व. श्री बाछुराम छीपा, उम्र 58 वर्ष, निवासी वार्ड न. 5, गाँव केश्यावाला, पटवार मुहाना, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर, राजस्थान (आधार नम्बर 3083 9640 1409) (पेन नम्बर AAPPP9225M) जिन्हें इसमें इसके पश्चात्, "भू-स्वामी-3" कहा गया है और जिस अभिव्यक्ति में, जब तक की उसके संदर्भ या अर्थ के प्रतिकूल न हो, उसके/उनके उत्तराधिकारी, कानूनी वारिस, निष्पादक, प्रशासक, विधिक प्रतिनिधि और अनुज्ञप्त समनुदेशिति सम्मिलित हों और समझे जायेंगे ।

मुकुट बिहारी, पुत्र स्व. श्री बाछुराम छीपा, उम्र 56 वर्ष, निवासी वार्ड न. 5, गाँव केश्यावाला, पटवार मुहाना, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर, राजस्थान (आधार नम्बर 8727 1852 2678) (पेन नम्बर AAOPB4781B) जिन्हें इसमें इसके पश्चात्, "भू-स्वामी-4" कहा गया है और जिस अभिव्यक्ति में, जब तक की उसके संदर्भ या अर्थ के प्रतिकूल न हो, उसके/उनके उत्तराधिकारी, कानूनी वारिस, निष्पादक, प्रशासक, विधिक प्रतिनिधि और अनुज्ञप्त समनुदेशिति सम्मिलित हों और समझे जायेंगे ।

तीर्थ नारायण, पुत्र स्व. श्री बाछुराम छीपा, उम्र 54 वर्ष, निवासी वार्ड न. 5, गाँव केश्यावाला, पटवार मुहाना, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर, राजस्थान (आधार नम्बर 2021 5497 2630) (पेन नम्बर AAKPN0847J) जिन्हें इसमें इसके पश्चात्, "भू-स्वामी-5" कहा गया है और जिस अभिव्यक्ति में, जब तक की उसके संदर्भ या अर्थ के प्रतिकूल न हो, उसके/उनके उत्तराधिकारी, कानूनी वारिस, निष्पादक, प्रशासक, विधिक प्रतिनिधि और अनुज्ञप्त समनुदेशिति सम्मिलित हों और समझे जायेंगे ।

(भू-स्वामी- 1, भू-स्वामी- 2, भू-स्वामी- 3, भू-स्वामी- 4, भू-स्वामी- 5 को इसमें इसके पश्चात् संयुक्त रूप से विक्रेता संख्या 2 कहा गया है । (विक्रेता संख्या 1 और विक्रेता संख्या 2 को इसमें इसके पश्चात् संयुक्त रूप से विक्रेतागण कहा गया है ।)

और

श्रीमति/श्री/सुश्री
पुत्र/पुत्री/पति श्री उम्र
वर्ष, निवासी
(आधार नम्बर) पेन नम्बर

एवं

श्रीमति/श्री/सुश्री पुत्र/पुत्री/पति श्री
..... उम्र वर्ष,
निवासी
(आधार नम्बर) पेन नम्बर

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

(जिन्हें इसमें इसके पश्चात्, परिस्थिति के अनुसार संयुक्त रूप से या व्यक्तिगत रूप से, "आवंटी(ओं)" कहा गया है और जिस अभिव्यक्ति में, जब तक की उसके संदर्भ या अर्थ के प्रतिकूल न हो, उसके/उनके उत्तराधिकारी, कानूनी वारिस, निष्पादक, प्रशासक, विधिक प्रतिनिधि और अनुज्ञप्त समनुदेशित सम्मिलित हों और समझे जायेंगे।

(इस अनुबंध के उपरोक्त पक्षकारों को संयुक्त रूप से "पक्षकारों" और व्यक्तिगत रूप से "पक्षकार" भी कहा जायेगा।
परिभाषाएं/व्याख्याएं

जब तक कि संदर्भ से अन्यथा या प्रतिकूल न हो, निम्नलिखित अभिव्यक्तियों का अर्थ वही होगा जो यहां दिया गया है।

- (A) "अधिनियम" का अभिप्राय भू-संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 से है।
- (B) "लागू विधियां" का अभिप्राय इस तारीख को राजस्थान राज्य में प्रवृत्त, प्रभावी और लागू होने योग्य सभी अधिनियमों, नियमों और विनियमों से है और इसमें राजस्थान नगर विकास न्यास अधिनियम, 1959, राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956, मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015, भू-संपदा (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016, राजस्थान (शहरी भूमि का निस्तारण) नियम, 1974, राजस्थान शहरी क्षेत्र (भू-खण्डों का विभाजन, पुनर्गठन और सुधार) नियम, 1975, भवन उप-विधियां और टाऊनशिप पॉलिसी या कोई अन्य अधिनियम, जो इसके पश्चात् प्रख्यापित किया गया हो या प्रवर्तन या प्रभाव में लाया गया हो, सम्मिलित है और इसमें सभी प्रभावी अधिसूचनाएं, अध्यादेश, नीतियां, विधियां या आदेश या केन्द्रीय/राज्य सरकार के या राजस्थान के किसी वैधानिक प्राधिकारी के शासकीय निर्देश भी सम्मिलित होंगे।
- (C) "अपार्टमेंट" का अभिप्राय परियोजना में कमजोर आय वर्ग/निम्न आय वर्ग यूनिट, जो कि स्वतंत्र और विशेष रूप से आवासीय उद्देश्य से उपयोग की जा सके से है।
- (D) "भवन" का अभिप्राय परियोजना में भवन/टॉवर/ब्लॉक संख्या से है, जहाँ आवंटी को यूनिट आवंटित की गई है, जो कि जी+4 में बनाई जा रही है।
- (E) "बिल्डिंग प्लान" का अभिप्राय "परियोजना भूमि" पर निर्मित किये जा रहे भवन के प्लान व डिजाइन से है (जो कि स्थानीय प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत है और जिसमें लागू विधियों के अनुसार विकासकर्ता/वास्तुविद्द्वारा किये गये पश्चात्कर्ता बदलाव भी शामिल है।
- (F) "कारपेट ऐरिया"— कारपेट ऐरिया से तात्पर्य आवासीय ईकाई की आंतरिक दीवारों को सम्मिलित करते हुये फर्श में काम आए शुद्ध क्षेत्रफल, जिसमें बाहरी दीवारों, सर्विस शाफ्ट, बालकनी, बरामदा व खुले टैरिस का क्षेत्रफल सम्मिलित नहीं है, से होगा जैसा की अधिनियम की धारा 2(के) में परिभाषित है।
- (G) "सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाएँ" का अभिप्राय है भूमि (इसमें यथा परिभाषित) तथा परियोजना में रहने वाले सभी अधिवासियों के सामान्य उपयोग/उपभोग के लिए, विकसित एवं नियत सुविधाओं से है तथा इसमें सुविधाओं के साथ लॉबीज, सीढ़ियों, प्रवेश द्वारों, जलशयों के नीचे के क्षेत्रफल जैसे सामान्य क्षेत्र और परियोजना के अधिवासियों के सामान्य उपयोग के लिए, तात्पर्यित सभी स्थान और परियोजना में सामान्य उपयोग के लिए, उपलब्ध कराये गये या/और आरक्षित उपस्कर/मशीनें और जो विशिष्टतः इसे अनुसूची संख्या-ड- में संलग्न और वर्णित किये गये हैं, सम्मिलित हैं, सिवाय उनके जो इस अनुबंध के निबंधनों के अनुसार विशेष रूप से सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं से बाहर किये गये हैं।
- (H) "अर्नेस्ट मनी" का अभिप्राय यूनिट के मूल विक्रय प्रतिफल के 10 % से है।

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

- (I) "ब्याज" का अभिप्राय स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया का उच्चतम मार्जिनल ऋण दाता दर की लागत + 2 प्रतिशत या ऐसी अन्य दरों, जिन्हें समय-समय पर नियमों के तहत निर्धारित किया जा सकता है, से है।
- (J) "आर.डब्ल्यू.ए./अधिवासी एसोसिएशन" का अभिप्राय मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 के तहत परियोजना में अपार्टमेन्ट के स्वामियों की सहकारी समिति या अधिवासी कल्याण संस्था या परिस्थिति के अनुसार किसी भी नाम से गठित किसी अन्य निकाय से है, जो परियोजना में सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं के प्रबंध/रख-रखाव के लिए बनाई जायेगी।
- (K) "मेंटेनेंस कॉर्पस फण्ड" का अभिप्राय यूनिट के आवंटियों द्वारा यूनिट का कब्जा सौंपने के समय देय ब्याज मुक्त रख-रखाव रकम जो कि आर.डब्ल्यू.ए./अधिवासी एसोसिएशन में जमा होगी, जिसे परियोजना के सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं के रख-रखाव के उपयोग में लिया जावेगा।
- (L) "पैरा" का अभिप्राय इस अनुबंध के पैरा से है।
- (M) "परियोजना" का अभिप्राय मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 व 2017 के संशोधन के तहत प्रावधान 3A-अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग परियोजना से है, जो परियोजना भूमि पर विक्रेता संख्या- 1 द्वारा 25/09/2017 को जयपुर विकास प्रधिकरण (जे.डी.ए) द्वारा अनुमोदित किये गये भवन मानचित्र के अनुसार विकसित की जा रही है। जिसमें ...
316 LIG यूनिटों का 1 टॉवर (A टॉवर) में तथा
140 EWS यूनिटों का 1 टॉवर (B टॉवर) में निर्माण किया जाना है।
- (N) "विनियम" का अभिप्राय अधिनियम के अंतर्गत बनाएँ गये विनियम से है।
- (O) "नियमों" नियमों का अभिप्राय राजस्थान भू-संपदा (विनियमन और विकास) नियम, 2017 से है।
- (P) "अनुसूची" का अभिप्राय इस अनुबंध में संलग्न अनुसूची से है।
- (Q) "धारा" का अभिप्राय अधिनियम की धारा से है।
- (R) "परियोजना भूमि" का अभिप्राय खसरा नंबर 175 गाँव केशवावाला, पटवार मुहाना, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर, राजस्थान से है। जिसका नाप 10422.87 वर्ग मीटर है और जिसका अनुसूची-क में विस्तार से विवरण दिया हुआ है।
- (S) "सुपर बिल्टअप एरिया" में कमरों, रसोई, टॉयलेट, और दिवारों का क्षेत्र बालकनी/बरामदों का 50% क्षेत्र और जे.डी.ए द्वारा अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार अनुज्ञेय प्रत्येक भवन/टॉवर के सामान्य क्षेत्र का आनुपातिक क्षेत्र सम्मिलित है।
- II इस अनुबंध के शब्द और अभिव्यक्तियाँ जो इस अनुबंध में परिभाषित नहीं हैं, जो अधिनियम या राजस्थान नगर विकास न्यास अधिनियम, 1959 या राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 में परिभाषित किए हैं, या किसी अन्य कानून में परिभाषित किया गया है, उनका अर्थ, जो क्रमशः उन कानूनों में यथा परिभाषित है, समझा जाएगा।

यतः

विक्रेतागण यह घोषणा करता है:-

- (क) विक्रेता संख्या 2, खसरा नंबर 175 गाँव केशवावाला, पटवार मुहाना, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर, राजस्थान स्थित कृषि भूमि जिसका नाप 10422.87 वर्ग मीटर है के एकमात्र मालिक (जिसे इसमें इसके पश्चात् "परियोजना भूमि" कहा गया है। जिसका विस्तृत विवरण अनुसूची संख्या-क में दिया गया है।

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

- (ख) यह कि विक्रेता संख्या 2 ने जयपुर विकास प्राधिकरण को परियोजना भूमि के रूपांतरण के लिए आवेदन प्रस्तुत किया, जो की जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा आदेश संख्या जविप्रा/उपा/जोन-11/2016/D-2495 दिनांक 14.10.2016 को राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क के अधीन कृषि प्रयोजनार्थ से अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग में लेने हेतु अनुमत कर दिया गया है।
- (ग) विक्रेता संख्या 2 ने परियोजना भूमि के एकमात्र मालिक होने के नाते विक्रेता संख्या 1 के साथ विकास अनुबंध दिनांक 7, नवम्बर, 2017 का निष्पादन किया, जो की उप-पंजीयक कार्यालय जयपुर पंचम में पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 982 में पृष्ठ संख्या 169 के क्रम संख्या 201703019107638 पर पंजीबद्ध कर अतिरिक्त पुस्तक संख्या 1 जिल्द संख्या 3927 के पृष्ठ संख्या 650 से 679 पर चस्पा है।
(जिसे इसमें इसके पश्चात "विकास अनुबंध" कहा गया है।) जिसमें विक्रेता संख्या 2 ने विक्रेता संख्या 1 को परियोजना भूमि पर सभी अनुमोदन, अनापत्ति पत्र जैसा भी लागू विधियों के अनुसार आवश्यक हो को प्राप्त करने के बाद, परियोजना का विकास करने के लिए अधिकृत किया है।)
- (घ) विक्रेता संख्या 2 द्वारा विक्रेता संख्या 1 को अपनी ओर से यह अनुबंध पर हस्ताक्षर और निष्पादन करने के लिए मुख्तारनामा दिनांक 9, नवम्बर, 2017 द्वारा अधिकृत किया गया, जो उप पंजीयक कार्यालय जयपुर पंचम में पुस्तक संख्या 4 जिल्द संख्या 73 में पृष्ठ संख्या 46 के क्रम संख्या 201703019400422 पर पंजीबद्ध कर अतिरिक्त पुस्तक संख्या 4 जिल्द संख्या 146 के पृष्ठ संख्या 484 से 493 पर चस्पा है।
- (ङ) उक्त "परियोजना भूमि" को अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग परियोजना के विकास के उद्देश्य से मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के अन्तर्गत "श्री धाम" नामक आवासीय परियोजना के रूप में विकसित करने का निश्चय किया है।
- (च) परियोजना को भू-संपदा विनियमन प्राधिकरण (जिसे आगे "प्राधिकरण" शब्द से संबोधित किया है) में दिनांक को पंजीकृत करवा दी है जिसका पंजीयन क्रमांक है जो दिनांक से तक वर्ष तक के लिये वैध है जब तक कि इसकी वैधता तिथि आगे बढ़ायी ना जावे।
- (छ) विक्रेता संख्या- 1 द्वारा संबंधित प्राधिकारी से आवश्यक अनुमति/अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् परियोजना भूमि पर परियोजना का विकास एवं निर्माण किया जा रहा है।
- (ज) "परियोजना भूमि" सभी प्रकार के भारों से मुक्त है।
- (झ) विक्रेतागण यह अनुबंध करने के लिए पूरी तरह से सक्षम है और "परियोजना भूमि" जिस पर परियोजना का निर्माण किया जाना है, के संबंध में विक्रेता संख्या-2 के अधिकार, हक एवं हित से जुड़ी सभी विधिक औपचारिकताएँ पूर्ण कर ली गई है।
- (ण) परियोजना विकास करने के लिए प्रारम्भ प्रमाण पत्र जयपुर विकास प्राधिकरण ने अनुमोदन संख्या दिनांक द्वारा प्रदान किया है।
- (ट) मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 के उपबंध 3-ए के अधीन अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग परियोजना, गाँव केश्यावाला, पटवार मुहाना, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर, राजस्थान में स्थित है, के विनिर्माण की अनुज्ञा और ले-आउट प्लान का अनुमोदन जे.डी.ए के पत्र संख्या जविप्रा/स.स/बी.पी.सी (बी.पी.)/2017/डी-2158 दिनांक 25.09.2017 के द्वारा किया जा चुका है। जिसकी प्रति अनुसंलग्नक-1 में संलग्न है।

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

- (ठ) परियोजना के विशेष विवरण का अनुमोदन और संबंधित कानूनी प्रावधान के तहत जयपुर विकास प्राधिकरण से इसके अनुमोदन संख्या D-2158 दिनांक 25/09/2017 द्वारा 15 मीटर उचाई (G+4 तल) तक भवन निर्माण के लिए अनुमति ले ली गई है। जिसका विवरण अनुसूची संख्या-झ में दिया गया है। अनुसूची संख्या-घ में अपार्टमेंट नम्बर.....के फ्लोर प्लान और परियोजना के टॉवर/ब्लॉकका विवरण दिया गया है।
- (ड) परियोजना में भवन की उचाई 15 मीटर से कम होने के कारण, परियोजना के लिए अस्थायी अग्नि शमन अनापत्ति प्रमाण पत्र की आवश्यकता नहीं है।
- (ढ) परियोजना में भवन की उचाई 15 मीटर से कम होने व हवाई अड्डा से दूर होने के कारण, परियोजना के उचाई निकास के लिए भारतीय हवाई अड्डा प्राधिकरण द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र की आवश्यकता नहीं है।
- (ण) परियोजना के लिए पर्यावरण संरक्षण का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए सम्बन्धित विभाग में फाइल संख्या द्वारा आवेदन कर दिया गया है।
- (त) विक्रेता संख्या-1, यह स्वीकार करता है कि वह अनुमोदित प्लान में अधिनियम के खण्ड 14 और अन्य लागू विधियों का सख्ती से अनुपालन करते हुए उसके अलावा और कोई परिवर्तन नहीं करेगा।
- (थ) विक्रेता संख्या-1, के द्वारा परियोजना में विकास कार्य करने के लिए विस्तृत प्लान निष्पादित किया है। अधिनियम की धारा 4(2)(e) के अनुसार परियोजना में विकास कार्य का विवरण एवं प्रस्तावित सुविधाएँ जिसमें पेयजल सुविधा आदि भी शामिल हैं, जिसका विवरण अनुसूची संख्या-च में दिया गया है।
- (द) परियोजना की मुख्य विशेषताएँ जिसमें परियोजना में प्रवेश, विद्युत आपूर्ति, सड़क, प्रकाश प्रबंध, जलापूर्ति डिजाइन, मैला पानी प्रबंध एवं अन्य सुविधाएँ और अन्य आन्तरिक विकास कार्य जिनका विवरण अनुसूची संख्या-ख में दिया गया है।
- (ध) परियोजना में होने वाले अतिरिक्त बाहरी विकास कार्यों का विवरण अनुसूची संख्या-ठ में दिया गया है।
- (न) परियोजना में निर्माण हेतु उपयोग में ली गई सामग्री का विशेष विवरण अनुसूची संख्या-ज में दिया गया है।
- (प) परियोजना के पूर्ण होने के चरणबद्ध समय सारणी जिसमें सिविल इन्फ्रास्ट्रक्चर जैसे कि पानी, बिजली, सफाई और उपरोक्त आंतरिक/बाहरी विकास कार्य अनुसूची संख्या-ट में वर्णित है।
- (फ) अधिनियम की धारा 4(2)(1) (D) के तहत निर्माण राशि और भूमि की लागत को चुकाने के लिए विक्रेता संख्या-1 ने ICICI बैंक की MUSS Gopalpura Bypass शाखा में एक अलग बैंक खाता खोला है।
- (ब) आवंटी ने, विक्रेता संख्या-1 द्वारा परियोजना के संबंध में जारी विज्ञापन में दिये गये विवरण के बारे में जानते हुए, परियोजना में अपार्टमेंट के आवंटन और खरीदने के लिए पंजीकरण पत्र/आवेदन पत्र संख्या दिनांक ("पंजीकरण पत्र") द्वारा आवेदन किया है। आवंटी ने अग्रीम भुगतान, बुकिंग राशि, जिसमें पंजीकरण शुल्क भी शामिल है, के रूप में रु (जिसे इसमें आगे 'बुकिंग राशि' से संबोधित किया गया है) कि राशि जमा की है और इससे सहमत है कि अनुबंध के नियमों व शर्तों के अनुसार शेष विक्रय राशि और अन्य सभी बकाया भुगतान समय पर पूरा करेगा।

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

(भ) आवंटिती (यों) ने अपने वार्षिक आय की श्रेणी अनुसार, कमजोर आय वर्ग (EWS)/निम्न आय वर्ग (LIG), में फ्लैट के आवंटन के लिए विक्रेता संख्या-1 को पंजीकरण हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किये गये। उसके आधार पर EWS/LIG फ्लैट के आवंटन के लिए सफल आवेदक होने पर विक्रेता संख्या-1 ने मुख्यमंत्री जन आवास योजना, 2015 के तहत परियोजना भूमि पर विकसित की जा रही अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग परियोजना में ब्लॉक/टॉवर में तल पर अपार्टमेंट संख्या प्रकार जिसका सुपर बिल्ट अप एरिया वर्ग फीट (लगभग), कारपेट एरिया वर्ग फीट (लगभग) और एकमात्र बालकनी एरिया वर्ग फीट है आवंटित किया है। (जिसे इसमें इसके पश्चात् "उक्त यूनिट" कहा गया है।) जिसका विस्तृत विवरण अनुसूची संख्या-ग में दिया गया है। उक्त अपार्टमेंट का ले-आउट प्लान अनुसंलग्नक 2 में संलग्न है।

(म) पक्षकारों ने अनुबंध में इस प्रकार निर्धारित सभी निबंधनों और शर्तों को पढ़ लिया है और उसमें निहित पारस्परिक अधिकारों एवं दायित्वों को समझ लिया है। पक्षकार पुष्टि करते हैं कि परियोजना में लागू सभी विधियों, नियम, विनियम, अधिसूचना इत्यादि के बारे में पूरी तरह से समझ कर इस अनुबंध पर हस्ताक्षर कर रहे हैं।

(य) पक्षकारों ने एक दूसरे पर पूरी तरह विश्वास करके सभी निबंधनों, शर्तों एवं इस अनुबंध में अंतर्विष्ट सभी अनुबंधों के प्रति पुष्टि, अभ्यावेदन और आश्वासनों और सभी लागू विधियों से बाध्य है, इसके बाद प्रस्तुत निबंधनों और शर्तों पर अनुबंध करने के इच्छुक है।

(र) पक्षकारों द्वारा और उनके बीच इस अनुबंध में निहित निबंधनों और शर्तों तथा परस्पर रूप से सहमति के अनुसार विक्रेतागण विक्रय की और आवंटी उक्त यूनिट खरीदने की एतद् द्वारा सहमति प्रदान करता है।

(ल) आवंटियों ने विक्रेतागण को यह आश्वासन दिया है कि पंजीकरण पत्र के साथ उपलब्ध करायी गयी सभी जानकारी, जो दस्तावेजों व शपथ पत्रों आदि उपलब्ध करवाये हैं, वे सत्य हैं और आवेदन/पंजीकरण पत्र और इस अनुबंध की सभी शर्तों एवं निबंधनों का ईमानदारी से पालन करेगा।

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

1- निबंधन

1-1 इस अनुबंध में यथा निर्दिष्ट निबंधनों और शर्तों के अध्यक्षीन विक्रेतागण उक्त यूनिट विक्रय करने और आवंटी क्रय करने के सहमत है।

1-2 उक्त यूनिट का मूल विक्रय प्रतिफल रु है ("मूल विक्रय प्रतिफल") जिसमें बुकिंग राशि और जी.एस.टी. शामिल है।

1-3 आवंटी को विकासकर्ता द्वारा मांगे जाने पर ब्याज मुक्त रख रखाव राशि जो कि रु है, का भुगतान करना होगा।

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

- 1-4 उपरोक्त मूल विक्रय प्रतिफल में आवंटी द्वारा यूनिट के लिए विक्रेता संख्या- 1 को दी गई बुकिंग राशि रु अक्षरेमात्र शामिल है, और सभी शुल्क जो कि इस अनुबंध में विशिष्ट रूप से उल्लेखित हैं और जो कि मूल विक्रय प्रतिफल में शामिल नहीं हैं, उनका इस अनुबंध के अनुसार मूल विक्रय प्रतिफल के अतिरिक्त आवंटी द्वारा भुगतान किया जावेगा।
- 1-5 उपरोक्त मूल विक्रय प्रतिफल में आवंटी को उक्त यूनिट पर कब्जा देने और अधिवासी एसोसिएशन को कब्जा देने की तारीख तक के कर (जी.एस.टी GST) तथा उपकर अथवा किसी अन्य समान नाम के कर विक्रेता संख्या-1 द्वारा संदत्त किये गये अथवा संदेय कर शामिल है। जिसे विक्रेता संख्या-1 से संदेय परियोजना के निर्माण के संबंध में चाहे किसी भी नाम से वसूला गया हो, शामिल है। तथापि उपरोक्त मूल विक्रय प्रतिफल में मुद्रांक शुल्क, पंजीकरण शुल्क उक्त यूनिट के संबंध में और इस अनुबंध, विक्रय अनुबंध के समय या पश्चात् कोई भी अन्य शुल्क अगर लागू होते हैं, वह इसमें शामिल नहीं माने जावेंगे और जिसका भुगतान एक मात्र आवंटी द्वारा किया जावेगा। मूल विक्रय प्रतिफल में अग्रिम रख-रखाव शुल्क शामिल नहीं है जो कि विक्रेता संख्या-1 द्वारा निर्धारित किया जाएगा। जिसका भुगतान आवंटी द्वारा किया जावेगा। जब तक कि परियोजना के सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाएं अधिवासी एसोसिएशन को नहीं सौंप दी जाती।
- परन्तु यदि करों में कोई परिवर्तन/संशोधन होता है या कोई नया कर लागू होता है तो, विक्रेता संख्या-1 द्वारा आवंटी द्वारा पश्चातवर्ती भुगतान योग्य धन राशि को ऐसे परिवर्तन/संशोधित/लागू कर के आधार पर बढ़ाया/घटाया जाएगा।
- यदि प्राधिकरण में पंजीकरण के अनुसार परियोजना के निर्धारित समापन तारीख, जिसमें अधिनियम के अनुसार, प्राधिकरण द्वारा उक्त परियोजना के प्रदत्त पंजीकरण, यदि कोई हो, का विस्तार शामिल होगा, के समाप्त होने के पश्चात् करों में कोई बढ़ोतरी होती है, तो इसकी राशि आवंटी पर प्रभारित नहीं की जाएगी।
- 1-6 विक्रेता संख्या- 1 उपरोक्त 1-2 (क्लॉज) के उल्लेख अनुसार देय धनराशि जमा कराने के लिए आवंटी को लिखित में कालावधिक रूप से सूचित करेगा तथा आवंटी समय के साथ तथा उसमें विनिर्दिष्ट रीति से विक्रेता संख्या- 1 द्वारा मांगी गई राशि का भुगतान करेगा। इसके अलावा, विक्रेता संख्या- 1 आवंटी को तारीख के साथ अधिनियमों/नियमों/अधिसूचनाओं के साथ-साथ भुगतान किए गये अथवा मांगे गये करों में परिवर्तन/संशोधन/उपक्षेप का विवरण प्रदान करेगा जिससे ऐसे करों/शुल्कों इत्यादि को लगाया गया है अथवा प्रभावी हुए हैं।
- 1-7 उक्त यूनिट के मूल विक्रय प्रतिफल में भूमि के मूल्य की वसूली ही नहीं बल्कि सामान्य क्षेत्रों का भी निर्माण, आंतरिक विकास प्रभार, करों, विद्युत वायरिंग प्रदान करने की लागत, लिफ्ट, जल मार्ग तथा नकसाजी, पेंट के साथ पुताई, टाइल, दरवाजे, खिड़कियों, सामान्य क्षेत्रों में फायर डिटेक्शन तथा अग्निशामक उपस्कर, अनुरक्षण प्रभार शामिल हैं तथा इसमें सभी अन्य सुविधाएं, तथा विशिष्टताएं प्रदान करने की लागत शामिल है जिन्हें उक्त यूनिट तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है।
- 1-8 मूल विक्रय प्रतिफल वृद्धि मुक्त है तथा सिवाय इसके कि सक्षम प्राधिकारी को देय विकास प्रभारों में बढ़ोतरी तथा/अथवा प्रभारों में किसी अन्य प्रकार की बढ़ोतरी अथवा करों में बढ़ोतरी अथवा नये करों का लागू होना, जिसे समय-समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा वसूला अथवा लगाया गया है, को आवंटी भुगतान करने के लिए सहमति देता है। विक्रेता संख्या-1 वचन देता है तथा सहमति देता है कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित विकास प्रभारों, लागत/प्रभारों अथवा करों में बढ़ोतरी अथवा नये करों का लागू होना, में वृद्धि के लिए आवंटी से मांग करते समय, विक्रेता संख्या-1 आवंटी को जारी किए जा रहे मांग पत्र के साथ-साथ प्रभावी उक्त अधिसूचना/आदेश/नियम/विनियम की प्रति संलग्न करेगा, जो केवल पश्चातवर्ती भुगतानों पर ही लागू होगा। परन्तु यह कि यदि प्राधिकारी के साथ पंजीकरण के अनुसार परियोजना के निर्धारित

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

समापन तारीख की समाप्ति के पश्चात् किन्हीं विकास प्रभागों में कोई नया अधिरोपण अथवा वृद्धि हो, जिसमें, अधिनियम के अनुसार प्राधिकारी द्वारा उक्त परियोजना के लिए पंजीकरण में दिया गया विस्तार, यदि कोई हो, भी शामिल होगा, इसका प्रभार आवंटी पर प्रभारित नहीं किया जाएगा।

- 1-9 विक्रेता संख्या-1 ने आवंटी से पूर्व में मूल विक्रय प्रतिफल रु..... (अक्षरे मात्र) में से अग्रिम/बुकिंग राशि रु (अक्षरे मात्र) प्राप्त कर ली गई है और आवंटी यह सहमति देता हैं/देते हैं कि वह मूल विक्रय प्रतिफल में शेष राशि रु (अक्षरे मात्र) का भुगतान पेमेन्ट प्लान के अनुसार करेगा। जो कि अनुसूची-छ में संलग्न है। (जिसे आगे "पेमेन्ट प्लान" से संबोधित किया गया है।) बशर्ते यदि आवंटी किसी भी राशि के भुगतान में देरी करता है तो वह नियमों में दी गई दर पर ब्याज देने के लिए उत्तरदायी होगा।
- 1-10 विक्रेता संख्या-1, आवंटी की पूर्व लिखित सहमति के बिना उक्त यूनिट के संबंध में स्वीकृत योजना, ले-आउट योजना तथा फिक्सचरों की विशेषताएं, फिटिंग, सुख सुविधाओं जैसा कि अनुसूची-ज और अनुसूची-झ में वर्णित है में कोई संवर्द्धन और परिवर्तन नहीं करेगा। यदि इस प्रकार का परिवर्तन आवश्यक हुआ तो विक्रेता संख्या-1 यहाँ वर्णित पते पर पंजिकृत ए.डी. के माध्यम से सहमति लेने के उद्देश्य से आवंटी को पत्र भेज सकता है और यदि आवंटी इस पत्र के पहुंचने की तारीख से एक सप्ताह के भीतर कोई जवाब नहीं देता है, जैसा कि अधिनियम की धारा 14 के अंतर्गत अपेक्षित है, तो इसे आवंटी की सहमति माना जावेगा। परन्तु विक्रेता संख्या-1 आवंटी की अपेक्षा के अनुसार अथवा अधिनियम के उपबंधों के अनुसार ऐसे छोटे संवर्द्धन अथवा परिवर्तन कर सकता है।
- 1-11 परियोजना का निर्माण पूर्ण हो जाने के पश्चात्, विक्रेता संख्या-1 यूनिट का अंतिम सुपर बिल्टअप ऐरिया सुनिश्चित करके आवंटी को सूचित करेगा। यदि उसमें कोई परिवर्तन हो तो सक्षम प्राधिकारी परिवर्तित सुपर बिल्टअप ऐरिया का विवरण देगा। इस परिवर्तित सुपर बिल्टअप ऐरिया के अनुसार मूल विक्रय प्रतिफल की पुनः गणना विक्रेता संख्या-1 द्वारा सक्षम प्राधिकारी के पुष्टीकरण के आधार पर की जाएगी। यदि सुपर बिल्टअप ऐरिया में कोई कमी है तो विक्रेता संख्या-1 आवंटी द्वारा भुगतान की गयी ऐसी अतिरिक्त धनराशि की तारीख से 45 दिन के अन्दर आवंटी को ब्याज के साथ ऐसे अतिरिक्त धन को वापस करेगा। यदि सुपर बिल्टअप ऐरिया में कोई वृद्धि होती है तो विक्रेता संख्या-1 पेमेन्ट प्लान के अगले पायदान के अनुसार आवंटी से बड़ी हुई राशि मांग कर सकता है। ये सभी मौद्रिक समायोजन मूल विक्रय प्रतिफल में उक्त यूनिट के बड़े/घटे क्षेत्र के अनुपात में किया जावेगा।
- 1-12 पैरा 8-3 के अधीन विक्रेतागण सहमति तथा अभिस्वीकृति देता है कि आवंटी के पास निम्नानुसार यूनिट के अधिकार होंगे:-
- आवंटी में यूनिट का अनन्य स्वामित्व निहित होगा।
 - आवंटी में सामान्य क्षेत्रों का अविभाज्य आनुपातिक हितांश भी निहित होगा। क्योंकि सामान्य क्षेत्रों में आवंटी का अंश/हित अविभाज्य है और उसे विभाजित अथवा अलग नहीं किया जा सकता, अतः आवंटी सामान्य क्षेत्रों का अन्य कब्जा धारियों और/या रख-रखाव एजेन्सी इत्यादि को कोई असहजता अथवा बाधा पहुंचाए बिना, उपयोग करेगा। यह स्पष्ट कर दिया गया है कि विक्रेता संख्या-1 लागू विधियों के अनुसार सामान्य क्षेत्रों को अधिवासी एसोसिएशन को सौंप देगा।

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

- iii. उक्त यूनिट के मूल विक्रय प्रतिफल में भूमि के मूल्य की वसूली उक्त यूनिट ही नहीं बल्कि सामान्य क्षेत्रों का भी निर्माण, आंतरिक विकास प्रभार, करों, बाहरी विकास प्रभार, विद्युत वायरिंग प्रदान करने की लागत, लिफ्ट, जल मार्ग तथा नकसाजी, पेंट के साथ पुताई, टाईल, दरवाजे, खिड़कियाँ शामिल हैं तथा इसमें सभी अन्य सुविधाएँ, तथा विशिष्टताएँ प्रदान करने के लिए लागत शामिल है जिन्हें उक्त यूनिट तथा परियोजना के भीतर प्रदान किया जाना है।
- IV. आवंटी को परियोजना और उसकी यूनिट के विकास की प्रगति जानने के लिए परियोजना स्थल का दौरा करने का अधिकार है। तथापि, आवंटी इस बात से अवगत है कि परियोजना का निर्माण कार्य जोरों-शोरों से चल रहा है इसलिए आवंटी को परियोजना स्थल के दौरे के दौरान सावधानी बरतनी होगी और विक्रेता संख्या-1, परियोजना स्थल के दौरे के दौरान आवंटी को हुई किसी भी प्रकार की क्षति के लिए जिम्मेदार नहीं होगा।
- 1-13 विक्रेता संख्या-1 ने परियोजना में आवंटियों की संख्या व मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधानानुसार पार्किंग हेतु जगह चिन्हित कर दी है।
- 1-14 यदि आवंटी उक्त यूनिट को कब्जे की तारीख से एक वर्ष के अन्दर उसमें रहने नहीं आता, कब्जा लेने में विफल रहता है तो आवंटन निरस्त कर दिया जावेगा।
- 1-15 आवंटी इस बात से सहमत है और समझता है कि जैसा कि उपरोक्त पैरा-भ में वर्णित है उसके अतिरिक्त उसका परियोजना में किसी भी गैर आवंटित स्थान पर कोई भी स्वामित्व का दावा या किसी भी प्रकार का कोई अधिकार नहीं होगा। ऐसा गैर आवंटित स्थान विक्रेतागण लागू विधियों के अनुसार काम में लेने के लिए स्वतंत्र होंगे।
- 1-16 आवंटी एतद्द्वारा यह स्वीकार करता है और सहमत है कि इस अनुबंध में वर्णित सुविधाओं के अतिरिक्त विक्रेतागण पर किसी भी अन्य सुविधा, प्रदान करने का दायित्व नहीं होगा।
- 1-17 आवंटी को उक्त यूनिट के आवंटन के पश्चात् 10 वर्ष की अवधि तक उक्त यूनिट का विक्रय/हस्तान्तरण करने का अधिकार नहीं होगा। उक्त यूनिट को आवंटन के 10 वर्ष की अवधि में बेचे जाने की दशा में विक्रेतागण उक्त यूनिट के आवंटन और हस्तान्तरण विलेख को निरस्त करने का और अन्य योग्य आवेदक को आवंटन करने का हकदार होगा।
- 1-18 विक्रेता संख्या-1 इससे सहमत है कि वह आवंटी को यूनिट के वास्तविक कब्जे को हस्तांतरित करने से पहले आवंटी से उसके द्वारा भुगतान करने के लिए प्राप्त किए गये सभी व्यय/देय-शुल्कों का भुगतान करेगा। यदि विक्रेता संख्या-1, आवंटी से प्राप्त किसी भी व्यय या देय राशि का आवंटी को उक्त यूनिट के हस्तान्तरण से पूर्व भुगतान करने से विफल रहता है तो विक्रेता संख्या-1 यह सहमति देता है कि उक्त यूनिट के हस्तान्तरण के पश्चात् भी यदि किसी भी प्राधिकारी या व्यक्ति को कोई राशि व्यय/देय है तो वह यह व्यय/देय राशि को भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा और ऐसे प्राधिकारी या व्यक्ति द्वारा अगर किसी भी कानूनी कार्यवाही की लागत ली जाती है तो विक्रेता संख्या-1 उसके लिए भी उत्तरदायी होगा।
- 1-19 परियोजना हमेशा "श्री धाम" नाम से जानी जावेगी और परियोजना का नाम विक्रेतागण की लिखित सहमति के बिना बदला नहीं जा सकेगा।
- 1-20 आवंटी किसी भी वित्तीय संस्था/बैंक या अन्य किसी भी स्रोत से ऋण प्राप्त कर सकता है किन्तु आवंटी का उक्त फ्लैट को खरीदने/क्रय करने का दायित्व ऐसा वित्त प्राप्त करने के आवंटी के सामर्थ्य/पात्रता पर समाश्रित नहीं होगा और आवंटी इस अनुबंध के अधीन उक्त फ्लैट को खरीदने के लिए बाध्य होगा चाहे वह वित्त प्राप्त करने में समर्थ हो या न हो। आवंटी बैंक ऋण या किसी बैंक या वित्तीय संस्था से वित्त की अनुपलब्धता के आधार पर या इस संबंध में किसी भी अन्य कारण से, चाहे वह जो कुछ भी हो, पेमेंट

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

प्लान के अनुसार विक्रेता संख्या- 1 को देय किश्त का भुगतान उस तारीख तक, जिसको वह देय होती है, भुगतान करने में खामी, उपेक्षा, रोक, विफलता या विलंब नहीं करेगा। यदि आवंटी देय तिथी तक देय किश्त का भुगतान करने में विफल रहता है तो आवंटी को पैरा 8 में वर्णित प्रावधानों के अनुसार शासित किया जावेगा।

2 भुगतान का तरीका:-

निर्माण लक्ष्यों का पालन करने वाले विक्रेता संख्या-1 को, अनुबंध की शर्तों के अधीन उसकी लिखित मांग पर आवंटी सभी देय भुगतान नियत समय पर, जैसा कि पेमेन्ट प्लान में उल्लेखित है Triveni Builders & Developers Project Shri Dham के पक्ष में, एकाउन्ट पेई बैंक/डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स बैंक अथवा ऑनलाईन भुगतान ICICI बैंक की MUSS Jaipur शाखा के खाता संख्या आई.एफ.एस.सी. कोड ICIC0006770 में आर.टी.जी.एस के माध्यम से करेगा। जिसकी पावती केवल उक्त बैंक/ड्राफ्ट की प्राप्ति हो जाने और विक्रेता संख्या- 1 के खाते में रकम जमा हो जाने के पश्चात् ही वैध होगी। तथापि, आवंटी द्वारा किसी किस्त के भुगतान की तारीख को ही जमा की तारीख समझा जायेगा।

विक्रेता संख्या-1 को, कानून के तहत अपने अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभाव के बिना, यदि किसी भी किश्त के लिए दिये गये बैंक का अनादरण हो जाता है तो ऐसी स्थिति में आवंटी द्वारा तुरन्त उस किश्त का भुगतान जरिये डिमान्ड ड्राफ्ट अथवा बैंक के माध्यम से करेगा एवं अनादरण के फलस्वरूप बैंक द्वारा ली जाने वाली राशियां आवंटी द्वारा विक्रेता संख्या- 1 को देय होगी। इसके पश्चात् समस्त किश्तों का भुगतान आवंटी द्वारा डिमान्ड ड्राफ्ट (डी.डी.) के जरिये किया जायेगा।

3 भुगतानों का समायोजन/विनियोः

आवंटी विक्रेता संख्या- 1 को उसके नाम में इस यूनिट के विरुद्ध बैंध बकाया, यदि कोई हो, तथा देय शुल्कों के विरुद्ध उसके द्वारा किये गये सभी भुगतानों का किसी भी शीर्ष (षॉ) के अंतर्गत समायोजित/विनियोग करने के लिए अधिकृत करता है और आवंटी विक्रेता संख्या-1 को किसी रीति से उसके भुगतानों को समायोजित करने के लिए आपत्ति करने/मना न करने/निर्देश नहीं देने का वचन देता है।

4 समय सार

विक्रेता संख्या-1 प्राधिकरण से परियोजना के पंजीकरण के समय पर बताए गये समय-कार्यक्रम, आवंटी को उक्त यूनिट को सौंपने तथा अधिवासी एसोसिएशन के सामान्य क्षेत्रों के लिए बताए समय के अनुसार परियोजना को पूरा करने, का अनुपालन करेगा।

5 परियोजना/यूनिट का निर्माण:-

आवंटी ने विक्रेता संख्या-1 द्वारा यथावर्णित प्रस्तावित नक्शा, विशिष्टताओं, यूनिट में प्रदत्त प्रसुविधाओं और सुविधाओं को देखा है और सक्षम प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित फ्लोर प्लान, भुगतान योजना और विशिष्टताओं, प्रसुविधाओं और सुविधाओं (इस अनुबंध के साथ संलग्न अनुलग्नक- 1) को स्वीकार किया है। विक्रेता संख्या-1 परियोजना को उक्त नक्शों फ्लोर प्लानों और विशिष्टताओं, प्रसुविधाओं और सुविधाओं के अनुसार विकसित करेगा। विक्रेता संख्या-1, इस अनुबंध में शर्तों के अधीन सक्षम प्राधिकरणों द्वारा अनुमोदित ऐसी योजनाओं/नक्शों का कड़ाई से अनुपालन करने का वचन देता है और सक्षम अधिकारी द्वारा निर्धारित उप-नियमों, एफ.ए.आर और सघनता प्रतिमानों और उपबंधों का भी कड़ाई से अनुपालन करेगा तथा विक्रेता संख्या-1 द्वारा इस अधिनियम के अंतर्गत व्यवस्था किए तरीके और उपरोक्त क्लॉज 1-10 के अंतर्गत सहमत की गई प्रक्रिया के अलावा ऐसे नक्शों में कोई अन्तर/परिवर्तन/संशोधन करने, इस शर्त को भंग करने का कोई विकल्प नहीं होगा और ऐसा करना इस अनुबंध को तात्त्विक रूप में भंग करने के समान होगा।

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

6 यूनिट का हस्तान्तरण और कब्जा

6-1 उक्त यूनिट के कब्जे हेतु कार्यक्रम:-

विक्रेता संख्या-1 इस बात से सहमत है और समझता है कि आवंटी को यूनिट के कब्जे और आवंटी के अधिवासी एसोसिएशन अथवा सक्षम प्राधिकरण, जो भी मामला हो, को सामान्य क्षेत्रों की समय पर सुपर्दगी अनुबंध का सार तत्व है। विक्रेता संख्या-1 इसमें बनने वाली ईकाइयों को 15/11/2020 साल तक परियोजना की सभी प्रसुविधाओं और सुविधाओं को तैयार करके तथा पूरे सामान्य क्षेत्रों सहित आवंटी को यूनिट का कब्जा सौंपने का आश्वासन देता है, जब तक कि युद्ध, बाढ़, सूखा, अग्नि, चक्रवात, भूकंप अथवा प्रकृति द्वारा उत्पन्न किसी अन्य आपदा "अप्रत्याशित घटना" के कारण देरी अथवा विफलता न हुयी 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 आवंटी इस बात पर सहमत है कि विक्रेता संख्या-1 यूनिट के कब्जे की सुपर्दगी के समय के विस्तार का हकदार होगा। बशर्ते कि ऐसी अप्रत्याशित घटना की स्थितियाँ इस प्रकृति की न हो, जो इसे संविदा को क्रियान्वित किए जाने को असंभव बनाता हो। आवंटी इस बात से भी सहमत है और इसकी पुष्टि करता है कि विक्रेता संख्या-1 के लिए अप्रत्याशित घटना की स्थितियों के कारण इस परियोजना को क्रियान्वित करना असंभव बनाने वाली दशा में, इस आवंटन को समाप्त हुआ समझा जाएगा और विक्रेता संख्या-1 आवंटी को उसके द्वारा प्राप्त सम्पूर्ण धनराशि को आवंटन निरस्त करने की तारीख से 45 दिनों के भीतर वापिस करेगा। विक्रेता संख्या-1 आवंटी को ऐसी समाप्ति के बारे में, ऐसे समापन से पहले, कम से कम तीस दिन पूर्व निरस्त करने का नोटिस देगा। आवंटी द्वारा भुगतान किए धन की वापसी के पश्चात् आवंटी इस बात से सहमत होगा कि उसके पास विक्रेतागण के विरुद्ध कोई दावा इत्यादि करने का अधिकार नहीं होगा और यह विक्रेतागण को इस अनुबंध के अंतर्गत इसके सभी दायित्वों और देयताओं से मुक्त और उन्मुक्त किया जाएगा।

6-2 विक्रय विलेख के निष्पादन और कब्जा लेने की प्रक्रिया:-

विक्रेता संख्या-1, परियोजना का विकास कार्य पूर्ण होने पर, उक्त यूनिट का कब्जा लेने हेतु आवंटी को लिखित रूप में सूचित करेगा और साथ ही बकाया देय राशि और स्टाम्प ड्युटी, पंजीकरण शुल्क और अन्य शुल्क के विवरण के सहित उक्त यूनिट के विक्रय विलेख का निष्पादन करने के लिए आवंटी को आमंत्रित किया जाएगा। इस अनुबंध के तहत उल्लेखित मूल विक्रय प्रतिफल और अन्य शुल्कों की आवंटी से प्राप्ति के अधीन विक्रेतागण उसके/उनके पक्ष में विक्रय विलेख का निष्पादन करेगा और जिसके द्वारा सामान्य क्षेत्रों में समानुपातिक हिस्से के साथ उक्त यूनिट के स्वामित्व का हस्तान्तरण हो जावेगा। यूनिट के संबंध में पेमेंट प्लान के अनुसार मूल विक्रय प्रतिफल, विलम्ब के लिए ब्याज या अन्य कोई देय शुल्क के प्राप्त होने पर उक्त यूनिट का कब्जा आवंटी को सौंप देगा। विक्रेतागण इसमें सहमत है कि किसी प्रावधानों और औपचारिकताएँ, दस्तावेज की पूर्ती करने में विफल रहने की दशा में आवंटी को क्षतिमुक्त रखेगा। आवंटी इससे सहमत है कि कब्जा लेने के बाद परियोजना का पूर्णता प्रमाण पत्र जारी हो जाने के बाद विकासकर्ता/अधिवासी एसोसिएशन(जैसा भी हो) द्वारा तय किये गये रख-रखाव शुल्क का वह भुगतान करेगा।

6-3 आवंटी द्वारा उक्त यूनिट का विक्रय विलेख का निष्पादन और कब्जा लेने में विफल रहना:-

प्रस्तावित नोटिस में उल्लेखित अवधि के अन्दर आवंटी स्टाम्प ड्युटी, पंजीकरण शुल्क और ब्याज के साथ कोई अन्य बकाया, जो भी लागू हो, को यदि जमा करने में विफल रहता है तो आवंटी विक्रेता संख्या-1 को अधिकृत करता है कि जब तक आवंटी द्वारा विक्रेता संख्या-1 को सभी देय राशियों, जिसमें स्टाम्प ड्युटी, पंजीकरण शुल्क आदि भी शामिल हैं, का भुगतान नहीं करता तब तक विक्रेता संख्या-1 आवंटी के पक्ष में विक्रय विलेख का पंजीकरण रोक सकता है और उक्त यूनिट का कब्जा देने से मना कर सकता है। भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899, राजस्थान स्टाम्प अधिनियम 1998 और रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 के प्रावधानों का अनुपालन

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

करने के लिए आवंटी पूरी तरह जिम्मेदार और उत्तरदायी होगा/हागी जिसमें सक्षम प्राधिकारी द्वारा की गयी कोई भी कार्यवाही या लगायी गयी कमियाँ/दण्ड भी शामिल है। यदि आवंटी इस अनुबंध के अनुसार प्रस्ताव नोटिस में उल्लेखित सभी देय राशि और शुल्कों का भुगतान करने के बाद प्रस्ताव नोटिस में उल्लेखित अवधि के अन्दर उक्त यूनिट का विक्रय विलेख निष्पादित नहीं करता या कब्जा लेने नहीं आता तो विक्रेता संख्या-1 आवंटी का आवंटन रद्द कर सकता है और अर्नेस्ट राशि, ब्याज देयताएँ, उक्त यूनिट के संबंध में संबंधित विभाग/प्राधिकरण को विक्रेता संख्या-1 द्वारा जमा कराया गया सभी कर, उपकर की कटौती कर, शेष राशि को बिना ब्याज के नये आवंटी को उक्त यूनिट को विक्रय करने के बाद नये आवंटी से उक्त यूनिट के विक्रय करने से प्राप्त हुई राशि से लौटा दी जावेगी या विक्रेता संख्या-1 कानून के तहत अपने अधिकारों के प्रतिकूल प्रभाव के बिना उक्त यूनिट के आवंटन को रद्द ना करने का फैसला करता है तो ऐसी दशा में आवंटी विक्रेता संख्या-1 को निम्न लिखित राशि का भुगतान करेगा :-

अ. देय तारीख से भुगतान करने की तारीख तक कब्जे के लिए नोटिस में उल्लेखित देय राशि के साथ ब्याज ।

ब. कब्जे के नोटिस के अनुसार कब्जे के प्रस्ताव की तारीख से रख-रखाव शुल्क ।

स. देरी की अवधि के लिए प्रतिमाह रु 10/- सुपर बिल्टअप ऐरिया के प्रति वर्ग फीट होलडिंग शुल्क ।

6-4 सामान्य क्षेत्रों और दस्तावेज को सौपना:-

विक्रेता संख्या-1 की यह जिम्मेदारी है कि वह अधिवासी ऐसोसिएशन को, सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और नक्शों को सौंपेगा ।

6-5 आवंटी द्वारा रद्दकरण:-

जैसा अधिनियम में उल्लेखित है, आवंटी को यह अधिकार है कि वह परियोजना में उसे हुये आवंटन को निरस्त करा सकता है/आवेदन वापस ले सकेगा ।

परन्तु यह कि, जहाँ आवंटी परियोजना से रद्दकरण, वापस लिये जाने का निर्णय विक्रेता संख्या-1 की किसी गलती के बिना करता है तो विक्रेता संख्या-1 को आवंटन के लिए भुगतान की गई राशि में से अर्नेस्ट राशि, ब्याज देयताएँ, उक्त यूनिट के संबंध में संबंधित विभाग/प्राधिकरण को विक्रेता संख्या-1 द्वारा जमा कराया गया सभी कर, उपकर जब्त करने का अधिकार होगा और शेष राशि आवंटी को बिना ब्याज के नये आवंटी को उक्त यूनिट को विक्रय करने के बाद नये आवंटी से उक्त यूनिट के विक्रय करने से प्राप्त हुई राशि से लौटा दी जावेगी ।

6-6 क्षतिपूर्ति:-

परियोजना भूमि, जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है, के दोषपूर्ण स्वामित्व के कारण आवंटी को हुई किसी भी हानि के लिए, उसकी क्षतिपूर्ति इस ढंग से करेगा जैसा कि अधिनियम में उपबंधित है, और इस उपबंध के अन्तर्गत ब्याज और क्षतिपूर्ति के लिए दावा, तत्समय प्रवृत्त किसी कानून के अन्तर्गत उपबंधि किन्ही परिसीमाओं से बाधित नहीं होगा ।

6-7 उक्त यूनिट के कब्जा प्राप्ति की तारीख से गृह कर, सम्पत्ति कर, कर या अन्य कोई शुल्क, कर, उपकर (सेस) जैसा की किसी भी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा लागू कानून के तहत लगाया जावे और जब तक कि उस आवंटित यूनिट का पृथक से कर, शुल्क, सेस के लिए मुल्यांकन नहीं हो जावे तब तक उस यूनिट के सुपर बिल्टअप ऐरिया के अनुपात में आवंटी द्वारा भुगतान किया जावेगा ।

7- विक्रेतागण का अभिवेदन और आश्वस्ति:-

विक्रेतागण एतद्द्वारा आवंटी को निम्नानुसार वचन और आश्वसन देता है कि:-

1- विक्रेता संख्या-2 का परियोजना भूमि के संबंध में पूर्ण, स्पष्ट और वाणिज्यिक और विपणन योग्य अधिकार है परियोजना भूमि पर विकास करने का अपेक्षित अधिकार और परियोजना भूमि पर पूर्ण, वास्तविक, भौतिक और विधिक कब्जा है ।

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

- ii- विक्रेता संख्या-2 के पास परियोजना का विकास करने के लिए सक्षम प्राधिकारी से विधिक अधिकार और अपेक्षित अनुमतियाँ प्राप्त है ।
- iii- परियोजना भूमि अथवा परियोजना पर कोई भारग्रस्तता नहीं है ।
- iv- परियोजना भूमि, परियोजना अथवा यूनिट के विषय में कोई विवाद किसी न्यायालय अथवा प्राधिकारी के पास लंबित नहीं है ।
- v- परियोजना, परियोजना भूमि और यूनिट के विषय में सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी सभी अनुमोदन, लाइसेंस और परमिट वैध है और विद्यमान है, और विधि सम्मत प्रक्रिया पूर्ण करने के पश्चात् प्राप्त किये हैं । इसके अतिरिक्त, विक्रेता संख्या- 1 परियोजना, परियोजना भूमि, भवन, यूनिट और सामान्य क्षेत्रों के संबंध में सभी प्रभावी विधियों का हर समय अनुपालन करेगा ।
- vi- विक्रेता संख्या- 1 के पास इस अनुबंध 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 आवंटी का अधिकार, स्वामित्व और हित, जिसे इसमें सृजित किया गया है, पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता हो ।
- vii- विक्रेतागण ने परियोजना भूमि, परियोजना और उक्त यूनिट 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 आवंटी के अधिकारों को प्रभावित करेगा ।
- viii- विक्रेतागण पुष्टि करता है कि, विक्रेतागण इस अनुबंध में विचारित व्यवस्था से आवंटी को उक्त यूनिट का विक्रय करने से किसी भी प्रकार बाधित नहीं है ।
- ix विक्रय अनुबंध के निष्पादन के समय, विक्रेतागण आवंटी को यूनिट का विधिक, खाली, शांतिपूर्ण, भौतिक कब्जा सौंपेगा और कॉमन ऐरिया का कब्जा अधिवासी एसोसिएशन अथवा सक्षम अधिकारी, जैसा भी मामला होगा, को सौंपेगा ।
- X अनुसूचित संपत्ति किसी हिन्दु अविभाजित कुटुम्ब की विषय वस्तु नहीं है और कि उसके किसी भाग पर अवयस्क का अधिकार नहीं है और/अथवा किसी अवयस्क का अनुसूचित संपत्ति पर कोई अधिकार, स्वामित्व अथवा दावा नहीं है ।
- xi विक्रेता संख्या- 1 ने उक्त परियोजना के संबंध में सभी सरकारी देयताएँ, दरें, प्रभाव और कर तथा अन्य राशियाँ, उगाहियाँ, अर्थदंड, प्रीमियम, क्षतियाँ और/अथवा शास्तियाँ तथा अन्य लागतें, जो भी हों, सक्षम प्राधिकारियों को अदा कर दी है और समापन प्रमाण पत्र के जारी होने तक ऐसी समस्त देयताएँ तब तक चुकाएगा जब तक यूनिट अथवा भवन, जैसा भी मामला हो, सामान्य क्षेत्र के साथ (सभी विनिर्देशनों, प्रसुविधाओं और सुविधाओं से सुसज्जित) आवंटी को और आवंटी की संस्था को अथवा सक्षम प्राधिकारी को, जैसा भी मामला हो, कब्जा सौंप नहीं देता ।
- xii परियोजना भूमि और/अथवा परियोजना/यूनिट के संबंध में सरकार अथवा अन्य स्थानीय निकाय अथवा प्राधिकारी से किसी विधायी अधिनियम के अन्तर्गत सरकारी अध्यादेश, आदेश, अधिसूचना (उक्त सम्पत्ति के अर्जन अथवा अधिग्रहण की किसी सूचना सहित) विक्रेतागण द्वारा न तो प्राप्त की है अथवा न ही उसे तामील हुयी हो जिससे आवंटी के अधिकार प्रभावित हो ।
- xiii- विक्रेता संख्या- 1, आवंटी के निमित्त किये गये भुगतानों और प्रतिप्रेषणों के लिए किसी भी तृतीय पक्षकार के प्रति उत्तरदायी नहीं होगा और ऐसे तृतीय पक्षकार को इस अनुबंध में किसी भी प्रकार से कोई भी अधिकार नहीं होगा और विक्रेता संख्या-1 केवल आवंटी के पक्ष में ही उन भुगतानों की पावतियाँ जारी करेगा ।

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

8- व्यतिक्रम (खामी) और दोष की घटना :-

8-1 अप्रत्याशित घटना खंड के अध्यक्षीन निम्नलिखित स्थितियों में विक्रेता संख्या-1 को खामी एवं दोष की स्थिति के अंतर्गत समझा जायेगा।

i- विक्रेता संख्या-1, पैरा 6-1 में निर्दिष्ट समयावधि के भीतर उक्त यूनिट के प्रवेश के लिए तैयार कब्जा देने में असमर्थ रहता है अथवा प्राधिकरण के पास परियोजना के पंजीकरण के समय प्रकट किये गये अनुबद्ध समय के भीतर परियोजना को समाप्त करने में असफल रहता है। इस पैरा के प्रयोजन से "प्रवेश के लिए तैयार कब्जा" का अर्थ यूनिट आवास योग्य स्थिति में हो, से होगा, जैसा पक्षकारों के बीच सहमति हुई है, जो सभी विशिष्टाओं सुख-सुविधाओं की व्यवस्थाओं के साथ हर प्रकार से पूर्ण हो और जिसके लिए समापन प्रमाण पत्र और अधिवास प्रमाण पत्र, जैसा भी मामला हो, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया हो।

ii- अधिनियम के उपबंधों अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों अथवा विनियमों के अधीन विक्रेतागण के पंजीकरण के निलंबन/पंजीकरण की समाप्ति/प्रतिसंहरण कि वजह से विकासकर्ता के रूप में उसका कारोबार बंद हो गया हो।

8-2 उपरोक्त सूचीबद्ध स्थितियों के अंतर्गत विक्रेता संख्या-1 की खामी के मामले में, आवंटी निम्न लिखित का हकदार होगा।

i- विक्रेता संख्या-1 को आगे भुगतान करना, जो विक्रेता संख्या-1 द्वारा मांग की जा रही हो, रोक देगा। यदि आवंटी भुगतान करना रोकता है तथा विक्रेता संख्या-1 निर्माण को वांछित अवस्था तक पूरा करके स्थिति में सुधार करेगा तभी आवंटी, बिना किसी ब्याज के, आगामी भुगतान करेगा अथवा

ii- आवंटी के पास अनुबंध को समाप्त करने का विकल्प होगा। इस मामले में विक्रेता संख्या-1 को उक्त यूनिट के क्रय के संबंध में आवंटी द्वारा वह सारी राशि नियमों में निर्धारित ब्याज की दर पर ब्याज सहित समापन नोटिस प्राप्त होने से पैंतालीस दिनों में लौटानी होगी जो उसने किसी भी मद के अन्तर्गत अदा की हो। परन्तु कि, जहाँ आवंटी परियोजना से निकलने अथवा अनुबंध को समाप्त करने की मंशा नहीं रखता उसे विक्रेता संख्या-1 द्वारा विलंब के प्रत्येक माह के लिए नियमों में निर्धारित दर पर ब्याज तब तक अदा किया जायेगा जब तक विक्रेतागण द्वारा उक्त यूनिट का कब्जा नहीं दे दिया जाता, विक्रेता संख्या-1 द्वारा इसके देय होने की तारीख से 45 दिनों की अवधि के भीतर आवंटी को देना होगा।

8-3 आवंटी को तब खामी/दोष की स्थिति में समझा जायेगा, जब निम्नलिखित घटना, घटित हो :-

i- यदि आवंटी इसके साथ संलग्न भुगतान योजना (पेमेन्ट प्लान) के अनुसार विक्रेता संख्या-1 द्वारा मांग किये जाने पर, इस संबंध में आवंटी को सूचना जारी किये जाने के बावजूद, भुगतान नहीं करता है, तो आवंटी विक्रेता संख्या-1 को नियमों में निर्धारित दर से अप्रदत्त राशि पर ब्याज का भुगतान करने का दायी होगा।

ii- ऊपर सूचीबद्ध स्थितियों के अंतर्गत आवंटी इस संबंध में विक्रेता संख्या-1 से सूचना के बाद भी लगातार महीनों तक का भुगतान करने में खामी करता है तो, विक्रेता संख्या-1 आवंटी के पक्ष में आवंटित उक्त यूनिट के आवंटन को रद्द कर सकता है और अर्नेस्ट राशि, ब्याज देयताओं, उक्त यूनिट के संबंध में संबंधित विभाग/प्राधिकरण को विक्रेता संख्या-1 द्वारा जमा कराया गया सभी कर, उपकर की कटौती करने के पश्चात् शेष राशि आवंटी को, नए आवंटी को उक्त यूनिट को विक्रय करने के बाद नए आवंटी से उक्त यूनिट के विक्रय करने से प्राप्त हुई राशि से लौटा दी जावेगी और तत्पश्चात् यह अनुबंध समाप्त हो जाएगा। बशर्ते कि, विक्रेता संख्या-1 ऐसे समापन से कम से कम तीस दिन पूर्व ऐसे समापन के बारे में आवंटी को सूचित करेगा।

8-4 इस अनुबंध के अन्तर्गत विक्रेतागण के अधिकारों पर प्रतिकूल प्रभावों के बिना विक्रेतागण को आवंटी द्वारा अधिनियम के अन्तर्गत, अनुबंध के निबंधनों एवं शर्तों या अधिनियम/नियम/विनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करने के लिए आवंटी के खिलाफ उचित शिकायत/कार्यवाही दर्ज/शुरू करने का अधिकार होगा।

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

9- परियोजना का रख-रखाव:-

9-1 विक्रेता संख्या-1, अधिनियम और मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 व 2017 के संशोधन के प्रावधानानुसार अधिवासी एसोसिएशन द्वारा परियोजना को रख-रखाव हेतु नहीं लेने तक, परियोजना के सामान्य क्षेत्रों और सामान्य सुविधाओं को उचित शुल्क पर रख-रखाव करने के लिए जिम्मेदार होगा।

9-2 परियोजना में अपार्टमेंट के आवंटियों की अधिवासी एसोसिएशन का गठन किया जाएगा। अधिवासी एसोसिएशन का मुख्य उद्देश्य सामान्य क्षेत्रों और सामान्य सुविधाओं के प्रबंध/रख-रखाव की जिम्मेदारी लेना होगा। अधिवासी एसोसिएशन के अन्य उद्देश्य और प्रयोजन, ऐसी रीति से और विस्तार तक हो सकेगा जिन्हे विक्रेता संख्या-1 और/या अधिवासी एसोसिएशन परियोजना में अपार्टमेंट के आवंटियों के सर्वोत्तम हित साधन हेतु उचित समझें। आवंटी अधिवासी एसोसिएशन का सदस्य बनने के लिए सहमत है और ऐसा सदस्य बनने का वचन देता है और साथ ही अधिवासी एसोसिएशन की उप विधियों/नियमों/विनियमों का अनुसरण और पालन करने का भी वचन देता है। लागू कानूनों के अन्तर्गत अधिवासी एसोसिएशन के गठन तक, विक्रेता संख्या-1 खुद या रख-रखाव संस्था के माध्यम से सामान्य क्षेत्रों और सामान्य सुविधाओं का रख-रखाव करेगा और सामान्य क्षेत्रों और सामान्य सुविधाओं के उचित रख-रखाव के लिए उसके पास यहाँ उल्लेखित अधिकारों के अतिरिक्त अधिवासी एसोसिएशन के सभी अधिकार होंगे। लागू कानून के अन्तर्गत अधिवासी एसोसिएशन के गठन होने पर विक्रेता संख्या-1 सामान्य क्षेत्रों और सामान्य सुविधाओं का रख-रखाव/प्रबंधन अधिवासी एसोसिएशन को सौंप देगा और अधिवासी एसोसिएशन परियोजना/भवन में सामान्य क्षेत्र और सामान्य सुविधाओं का रख-रखाव करेगा। मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के प्रावधानों के अन्तर्गत अधिवासी एसोसिएशन के गठन होने पर, विक्रेता संख्या-1 मेंटीनेंस कॉर्पस फण्ड बिना किसी ब्याज के अधिवासी एसोसिएशन को सौंप देगा।

9-3 यह कि जब कभी भी परियोजना/भवन में सामान्य क्षेत्रों और सामान्य सुविधाओं अधिवासी एसोसिएशन को सुपुर्द की जायेगी तब से अधिवासी एसोसिएशन उसको कब्जा दिये जाने की तारीख से सामान्य क्षेत्रों, सामान्य सुविधाओं, फिटिंग, फिक्चरों, प्रसुविधाओं के रख-रखाव, मरम्मत, सुरक्षा और रक्षा करने के लिए जिम्मेदार होगी।

9-4 सोसायटी के प्रारूप में रजिस्ट्रार या अन्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा, यदि किसी भी प्रकार का आवश्यक संशोधन किया जाता है, तो उन पर आवंटी कोई आक्षेप नहीं उठाएगा। अधिनियम के अनुसार परियोजना के सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं को अधिवासी एसोसिएशन को सोपने के बाद परियोजना के सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के संचालन और रख-रखाव करने के लिये समय-समय पर किये गये संयुक्त खर्च का आवंटी या अन्य किसी पक्षों से उनकी इकाई के अनुपातिक रूप से वसूली योग्य व्यय की दर और राशि निर्धारित करने के लिए अधिवासी एसोसिएशन ही एकमात्र जिम्मेदारी होगी। आवंटी इस बात से सहमत है कि वह समय-समय पर और नियमित तौर से अधिवासी एसोसिएशन को संयुक्त खर्च और व्यय का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

9-5 आवंटी एतद्द्वारा सहमति देता है कि परियोजना के सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं को उपयोग करने का अधिकार अधिवासी एसोसिएशन द्वारा निर्धारित और कुल रख-रखाव शुल्क का समय पर भुगतान करना और साथ ही समय-समय पर अधिवासी एसोसिएशन द्वारा निर्दिष्ट नियमों और शर्तों और आवंटी के सभी दायित्वों का उनके द्वारा पालन किये जाने के अधीन है।

9-6 आवंटी उपनियमों, रख-रखाव अनुबंध और अधिवासी एसोसिएशन द्वारा निष्पादित किये गये किसी भी अन्य अनुबंध के सभी नियमों, शर्तों और उपनियमों के अनुसार अधिवासी एसोसिएशन द्वारा लिये गये निर्णय से बाध्य रहें।

10- दोष का उत्तरदायित्व:-

यह सहमति है कि किसी संरचनात्मक दोष को कब्जा देने की तारीख से 5 वर्ष की अवधि के अन्दर आवंटी द्वारा विक्रेता संख्या-1 के ध्यान में लाये जाने पर, विक्रेता संख्या-1 का यह दायित्व है कि वह 30 दिन के अन्दर बिना किसी प्रभार के ऐसे दोषों का निवारण/सुधार करेगा, और विक्रेता संख्या-1 द्वारा ऐसी अवधि के भीतर ऐसे दोषों का सुधार करने में असफल रहने की स्थिति में,

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

असंतुष्ट आवंटी अधिनियम के अन्तर्गत यथा उपबंधित तरीके से उपयुक्त क्षतिपूर्ति प्राप्त करने के पात्र होगा। परन्तु, यदि आवंटी द्वारा उक्त यूनिट को कोई नुकसान पहुंचाया जाता है और/या कोई भी उचित टूट-फूट और/या अप्रत्याशित घटना के कारण से हुआ नुकसान दोष के प्रति उत्तरदायी अवधि में शामिल नहीं होगा।

1.1 – आवंटी इस अनुबंध के निबंधनों और शर्तों का उल्लंघन करता है या किसी भी तरह की खामी करता है या भुगतान करने में असफल होने या इस अनुबंध को निष्पादन करने में असफल रहने या लागू विधियों के अन्तर्गत अपने कर्तव्य पूर्ण नहीं करने की दशा में विक्रेतागण को हुई हानि की क्षतिपूर्ति करेगा।

1.2 – मरम्मत के लिए अपार्टमेंट में प्रवेश का अधिकार:-

विक्रेता संख्या-1/अधिवासी एसोसिएशन को आवश्यक अनुरक्षण सेवाएं प्रदान करने के लिए सभी कॉमन क्षेत्रों, पार्किंग स्थलों में जाने का अप्रतिबंधित अधिकार है और आवंटी अधिवासी एसोसिएशन को यूनिट अथवा उसके किसी भाग में विधिवत सूचना के पश्चात् और कार्य करने हेतु सामान्य समय के दौरान प्रवेश करने देने की अनुमति देने को सहमत है, जब तक कि स्थितियाँ अन्यथा न हो जाए, ताकि किसी दोष/खामी को सुधारा जा सके।

1.3 – उपयोग:-

बेसमेंट सेवा क्षेत्रों का उपयोग बेसमेंट और सेवा क्षेत्रों यदि कोई हो, जो परियोजना के अन्दर स्थित हो, को पार्किंग स्थानों और सेवाओं जैसे परियोजना के लिए निश्चित किया जाएगा, लेकिन वे विद्युत उप-स्टेशन, ट्रॉसफार्मर, डी.जी. सेट के क्षेत्रों, रख-रखाव और सेवा के क्षेत्रों और उपकरणों इत्यादि तथा स्वीकृत नक्शों के अनुसार अन्य अनुमत उपयोगों तक ही सीमित नहीं होंगे। आवंटी को किसी भी प्रकार, जो भी हो, से पार्किंग स्थानों के रूप में निश्चित किए गये स्थानों को छोड़कर सेवा क्षेत्रों का उपयोग नहीं करने दिया जाएगा और उनको आवंटी द्वारा रख-रखाव सेवा प्रदान करने के लिए बनाए गए, अधिवासी एसोसिएशन को अनुमत सेवा उपयोग के लिए आरक्षित कर सुपेर्द किया जाएगा।

1.4 – यूनिट के संबंध में सामान्य अनुपालन:-

i. केवल आवंटी ही कब्जा लेने के पश्चात् अपनी लागत पर उक्त यूनिट को अच्छी स्थिति में रखने/मरम्मत के लिए उत्तरदायी होगा और वह कोई भी ऐसा कार्य नहीं करेगा जिसके किए जाने पर भवन को अथवा उक्त यूनिट अथवा सिद्धियों, लिफ्टों, आम रास्तों, कॉरिडोरों, परिचालन क्षेत्रों, प्रांगण अथवा अहाते को हानि हो, जिससे किसी स्थानीय निकाय की किसी विधि अथवा नियमों का उल्लंघन होता हो अथवा उक्त यूनिट में परिवर्तन अथवा बदलाव हो अथवा उसमें जुड़ाव हो। इसके साथ-साथ उक्त यूनिट की दीवारों और विभाजनों, सीवरों, नालों, पाईप और इससे जुड़े उपकरणों अथवा इससे संबंधित सामान को अच्छी स्थिति में रखेगा और उनको ठीक और उपयुक्त स्थिति में रखेगा और साथ ही यह सुनिश्चित करेगा कि भवन की टैंकों, आश्रय इत्यादि को किसी भी तरीके से क्षति न हो अथवा वे जोखिम में नहीं पड़े।

ii- इसके अतिरिक्त, आवंटी यह वचन देता है, आवश्यक करता है और गारंटी देता है उक्त यूनिट के प्रवेश द्वार पर एक नाम पट्टिका लगाने के सिवाय, आवंटी भवन आकृति/अग्रभाग पर अथवा परियोजना के बाहरी भाग पर किसी भी स्थान पर, भवन के अन्दर अथवा सामान्य क्षेत्रों पर कोई नामपट्ट/नाम तख्ती, नियोन प्रकाश, प्रचार सामग्री अथवा विज्ञापन सामग्री इत्यादि नहीं लगाएगा। आवंटी बाहरी दीवारों की रंग संयोजन अथवा खिडकियों के बाहर की पेंटिंग भी नहीं बदलेगा अथवा बाहरी एलिवेशन अथवा डिजाइन में कोई परिवर्तन नहीं करेगा। इसके अतिरिक्त, सिवाय गैस सिलेन्डर के आवंटी उक्त यूनिट में कोई जोखिमपूर्ण अथवा ज्वलनशील सामान का भंडारण नहीं करेगा अथवा भवन के सामान्य रास्तों अथवा सीढ़ियों में कोई भारी सामग्री नहीं रखेगा। आवंटी उक्त यूनिट की बाहरी और भार-सह्य दीवार समेत किसी दीवार को भी नहीं हटाएगा।

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

15- पक्षों द्वारा विधियों, अधिसूचनाओं इत्यादि का अनुपालन:

पक्षकारों, परियोजना पर लागू सभी विधियों, नियमों, विनियमों, अधिसूचनाओं, मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 व 2017 के संशोधन की सम्यक जानकारी के पश्चात् उक्त यूनिट के आवंटन के लिए इस अनुबंध पर हस्ताक्षर कर रहे हैं।

16- अतिरिक्त निर्माण

विक्रेता संख्या- 1 यह वचन देता है कि इस अधिनियम में यथा रूप से की गई व्यवस्था को छोड़कर सक्षम प्राधिकारियों द्वारा अनुमोदित और प्रकट किए गए भवन-नक्शों, ले-आउट नक्शों, स्वीकृत नक्शों और विनिर्देशनों, सुख-सुविधाओं और सुविधाओं के सिवाय परियोजना में किसी भी प्रकार से उसको बढ़ाने अथवा अतिरिक्त संरचनाओं को बनाने का कोई अधिकार नहीं है।

17. विक्रेतागण मॉरगेज अथवा प्रभार नहीं करेगा

इस अनुबंध के तहत यूनिट के संबंध में आवंटी के अधिकारों और हितों को प्रभावित किये बिना यदि विक्रेतागण प्रभार/बंधक/प्राप्ति के प्रतिभूतिकरण या परियोजना के प्रभार/बंधक द्वारा या किसी अन्य तरीके से किसी भी वित्तीय संस्था/बैंक से ऋण/वित्त लेते हैं तो यह बंधक इस शर्त के अधीन होगी कि इस अनुबंध के तहत उक्त यूनिट में आवंटी के उत्पन्न अधिकार और हितों पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा। और आवंटी उक्त यूनिट को क्रय करने के लिए किसी भी बैंक/वित्तीय संस्था से ऋण लेने का हकदार होगा और उक्त यूनिट विक्रय विलेख के निष्पादन के समय यह सभी भार से मुक्त होगी। उसी के लिए विक्रेता संख्या- 1 द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रदान किया जायेगा जैसा कि आवंटी के लिये आवश्यक हो।

18- बाध्यकारी प्रभाव

विक्रेता संख्या- 1 द्वारा आवंटी को यह अनुबंध अर्पित करने मात्र से विक्रेतागण या आवंटी पर किसी प्रकार की बाध्यता उत्पन्न नहीं होती, जब तक कि, प्रथम आवंटी के इससे प्राप्त होने के 30 दिवस के भीतर समस्त अनुसूचियों सहित इस अनुबंध पर हस्ताक्षर करके इसे सौंप नहीं देता दूसरे, विक्रेता संख्या- 1 द्वारा जब कभी सूचना दी जाती है, तो सम्बन्धित रजिस्ट्रार के सामने इसके पंजीकरण हेतु उपस्थिति नहीं हो जाता। यदि आवंटी, द्वारा इसकी प्राप्ति से 30 दिन के अन्दर इस अनुबंध के निष्पादन करने और विक्रेता संख्या- 1 को देने में असफल हो जाता है, और/अथवा विक्रेता संख्या- 1 द्वारा जब कभी सूचना दी जाए, तो इसके पंजीकरण के लिए उप-रजिस्ट्रार के समक्ष प्रस्तुत होने में विफल होता है, तब विक्रेता संख्या- 1 कमी को दूर करने के लिए आवंटी को एक नोटिस देगा, जो कमी यदि आवंटी द्वारा इसकी प्राप्ति की तारीख से 30 दिन के अन्दर नहीं दूर की गई तो विक्रेता संख्या- 1 को उक्त यूनिट के आवेदन को रद्द करने का अधिकार होगा और अर्नेस्ट राशि या आवंटी द्वारा जमा राशि, जो भी कम हो की कटौती कर, आवंटी को शेष राशि बिना ब्याज के नये आवंटी को उक्त यूनिट को विक्रय करने के बाद नये आवंटी से उक्त यूनिट के विक्रय करने से प्राप्त हुई राशि से लौटा दी जावेगी।

19- समग्र अनुबंध :-

पंजीकरण पत्र (जैसा कि उपरोक्त परिभाषित है), आवंटन पत्र (जैसा कि उपरोक्त परिभाषित है) और इस अनुबंध के प्रस्ताव, प्रावधान और उसके सभी अनुलग्नक/अनुसूचियाँ, आवंटी के यूनिट में अधिकार और हितों को एवं उनके पक्ष में हस्तान्तरण के लिए पक्षकारों के बीच के अधिकारों और दायित्वों को नियंत्रित करेंगे। आवेदन पत्र, आवंटन पत्र और इस अनुबंध या इसके किसी भी प्रावधान को मौखिक रूप से परिवर्तित, समाप्त या माफ नहीं किया जा सकता है। इस अनुबंध और आवेदन पत्र में विशेष रूप से प्रदान किये गये प्रावधानों को छोड़कर किसी भी परिवर्तन या अतिरिक्त प्रावधानों को एक अलग से लिखित अनुबंध के जरिये, जो पक्षकारों के बीच विधिवत रूप से हस्ताक्षरित और निष्पादित किया गया हो, लागू/प्रभावशील किया जा सकेगा।

20- संशोधन करने का अधिकार :-

यह अनुबंध पक्षकारों की लिखित सहमति से ही संशोधित किया जा सकेगा।

21- परियोजना के विकास के दौरान जमा कराई गई सभी प्रतिभूति राशियाँ का रिफण्ड लेने का विक्रेता संख्या- 1 को एक मात्र अधिकार होगा।

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

22- इस अनुबंध के उपबंध आवंटी/बाद के आवंटियों पर लागू:-

पैरा 1.17 में वर्णित शर्तों के अधीन, यह स्पष्ट रूप से जान लिया गया है कि इसके पक्षों के बीच जो अनुबंध है और इसमें निहित सभी उपबंध और उक्त यूनिट या परियोजना के संबंध में इसके अन्तर्गत बनी अनिवार्यता, उक्त यूनिट के बाद के किसी आवंटियों पर समान रूप से लागू होंगी और उसके विरुद्ध प्रवर्तनीय होगी जैसे सभी आशयों और प्रयोजनों के लिए उक्त यूनिट के साथ उक्त अनिवार्यताएँ लागू होती हैं।

23- दलाली:-

यदि आवंटी द्वारा किसी व्यक्ति को या उसकी सेवाओं के लिए ऐसे व्यक्ति को उक्त यूनिट के आवंटन के लिए भारत में या इसके बाहर कोई कमिशन या दलाली का भुगतान करना पड़ता है तो इसके लिए विक्रेतागण किसी भी तरह से जिम्मेदार या उत्तरदायी नहीं होगा और ना ही उक्त यूनिट के लिए विक्रेता संख्या-1 को भुगतान योग्य विक्रय राशि में से ऐसा कमिशन या दलाली को घटाया जाएगा।

24- छूट को लागू करने की सीमा नहीं

i- विक्रेता संख्या-1, इस अनुबंध में अपने अधिकारों के प्रतिकूल प्रभावों के बिना, अपने विकल्प और विवेक से, आवंटी द्वारा देर से भुगतान के लिए संदेय ब्याज के भुगतान को छोड़ने सहित पेमेन्ट प्लान (अनुसूचि छ) के अनुसार आवंटी के भुगतान नहीं करने के उल्लंघन को माफ कर सकता है। यह स्पष्ट किया जाता है और आवंटी इससे सहमत भी है कि किसी आवंटी के मामले में विक्रेता संख्या-1 द्वारा किया गया ऐसा कोई व्यवहार किसी और आवंटी के लिए पूर्व उदाहरण की तरह नहीं लिया जा सकेगा।

ii- किसी भी समय अथवा किसी अवधि के लिए पक्षकारों की ओर से किसी भी प्रावधान का असफल प्रवर्तन, किसी भी प्रावधान/प्रत्येक प्रावधान को लागू करने में छूट नहीं समझा जाएगा। और उन्हें प्रत्येक प्रावधान को लागू करने का अधिकार होगा।

25- पृथक्करणीयता

यदि इस अनुबंध के किसी उपबंध को अधिनियम अथवा नियम और इसके तहत बने विनियम अथवा किसी अन्य प्रयोज्य विधि के तहत शुन्य अथवा अप्रवर्तनीय घोषित किया जाए, तो अनुबंध के ऐसे उपबंध जो इस अनुबंध के उद्देश्यों ऐसे तर्क संगत रूप से असंगत वह असंगति की सीमा तक संशोधित अथवा निरस्त माना जाएगा, और शेष उपबंधों को अधिनियम अथवा नियम तथा इसके विनियम अथवा इस अनुबंध के निष्पादन के समय प्रचलित कानूनों के अनुरूप, जैसा भी मामला हो, उन्हें वैध एवं लागू माना जावेगा।

26- अनुबंध में उल्लेखित आनुपातिक अंश के गणना की विधि

इस अनुबंध में जहाँ भी यह निर्धारित है कि आवंटी को परियोजना में अन्य आवंटियों के साथ किसी तरह का आनुपातिक अंश में भुगतान करना पड़े, यह उसकी यूनिट के सुपर बिल्ड अप ऐरिया का परियोजना में सभी यूनिटों के कुल सुपर बिल्डअप ऐरिया के अनुपात में होगा।

27- अतिरिक्त आश्वासन

दोनों पार्टियाँ इस बात पर सहमत हैं कि वे ऐसे साधनों का भी कार्यान्वयन करेंगे जो इसमें विशेष रूप से दिये गये साधनों और कार्यवाही के अलावा हों जो इस अनुबंध के प्रावधानों के प्रभावशील करने के लिए अथवा जिसमें कोई लेन-देन का विचार अथवा कोई अधिकार की संपुष्टि अथवा प्राप्ति अथवा इसके तहत अंतरण अथवा ऐसे लेनदेन के अनुपालनार्थ तर्कसंगत व अपेक्षित हो।

28- अनुबंध निष्पादन का स्थान

इस अनुबंध का निष्पादन विक्रेतागण द्वारा विक्रेता संख्या-1 के कार्यालय में इसके अधिकृत साझेदार के माध्यम से किया जाएगा अथवा किसी अन्य स्थान पर जिस के लिये विक्रेतागण एवं आवंटी परस्पर सहमत हो, उक्त अनुबंध के निष्पादन के पश्चात् यदि आवंटी चाहे तो इसे किसी भी उप-पंजीयक कार्यालय, जयपुर शहर के अधिकार क्षेत्रों में पंजीकृत कराया जावेगा। यह अनुबंध पर निष्पादित समझा जाएगा।

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

29- सूचना

समस्त सूचना, आवंटी और विक्रेता संख्या-1, जैसा कि इस अनुबंध में यथा उल्लेखित है, को प्रदत्त मानी जाएगी यदि उनको निम्नलिखित उनसे संबंधित पते पर पंजीकृत डाक द्वारा आवंटी अथवा विक्रेता संख्या-1 को भेजी जाए

.....आवंटी का नाम

.....आवंटी का पता

विक्रेता संख्या-1 का नाम:- त्रिवेणी बिल्डर्स एंड डेवेलपर्स,

विक्रेता संख्या-1 का पता:- राधा गोविन्द चैम्बर्स" दुकान न. 39, स्कीम न. 11 A, मानसरोवर मेट्रो स्टेशन के पास, पिलर संख्या-12, गोपालपुरा बाईपास, जयपुर (राजस्थान)

उपरोक्त पतों में इस समझौते के निष्पादन के बाद के हुये प्रत्येक परिवर्तन के बारे में एक दूसरे को पंजीकृत डाक द्वारा सूचित करना आवंटी और विक्रेता संख्या-1 का दायित्व होगा इसके अभाव में उपरोक्त पतों पर भेजे गए सभी संपर्कों तथा पत्रों को विक्रेता संख्या-1 अथवा आवंटी द्वारा प्राप्त हुआ माना जाएगा।

30- संयुक्त आवंटी

यदि संयुक्त आवंटी है तो विक्रेता संख्या-1 उस आवंटी से उस पते पर पत्राचार करेगा जिसका नाम पहले आएगा तथा उसने जो पता दिया हो। यह सभी आशयों तथा प्रयोजन के लिए सभी आवंटियों को यथोचित ढंग से सूचित होना माना जाएगा।

31- व्यावृत्तियाँ

परिस्थिति के अनुसार, ऐसे अपार्टमेन्ट, प्लॉट या भवन के विक्रय हेतु इस अनुबंध के निष्पादन या रजिस्ट्रीकरण से पूर्व, यथास्थिति, उक्त यूनिट के संबंध में आवंटी द्वारा हस्ताक्षरित कोई आवेदन पत्र, अनुबंध या कोई अन्य दस्तावेज का विक्रय हेतु अनुबंध के अधीन या अधिनियम या उसके अर्न्तत बनाए गए नियमों या विनियमों के अधीन आवंटी के अधिकारों और हितों को सीमित करने वालों के रूप में नहीं समझा जाएगा।

32- शर्तों विधि

इस अनुबंध से संबंधित या इसके अंतर्गत पक्षकारों के अधिकार एवं दायित्वों का निर्वचन व प्रवर्तन अधिनियम, नियमों व विनियमों में उल्लेखित प्रावधानों तथा तत्समय भारत में लागू अन्य कानूनों के अनुसार किया जावेगा।

33- विवाद निपटान

इस समझौते के कारण उठे अथवा नियम एवं शर्तों से संबंधित अथवा उनके निहितार्थ के संबंध में सभी या किन्ही विवादों, इसकी 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।

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

इसके साक्ष्य स्वरूप इसके पक्षकों ने उनके प्रत्येक के प्राधिकृत प्रतिनिधियों के माध्यम से ऊपर लिखी गयी प्रथम तारीख को इस पर अपने हस्ताक्षर कर दिये हैं।

आवंटी
हस्ताक्षर
नाम
पता

कृपया फोटो
चिपकाए फोटो के
आर-पार हस्ताक्षर
करें

हस्ताक्षर
नाम
पता

कृपया फोटो
चिपकाए फोटो के
आर-पार हस्ताक्षर
करें

दिए गये नाम द्वारा हस्ताक्षरित तथा पेषित:

विक्रेता संख्या- 1

त्रिवेणी बिल्डर्स एंड डेवलपर्स

अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता

हस्ताक्षर
नाम- भूपेन्द्र अग्रवाल
पद- अधिकृत साझेदार

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

भू-स्वामी-1

हस्ताक्षर

नाम- कुंज बिहारी छिपा

भू-स्वामी-2

हस्ताक्षर

नाम- यशोदा नारायण

भू-स्वामी-3

हस्ताक्षर

नाम- विष्णु प्रसाद

भू-स्वामी-4

हस्ताक्षर

नाम- मुकुट बिहारी

भू-स्वामी-5

हस्ताक्षर

नाम- तीर्थ नारायण

साक्षी

1. हस्ताक्षर
2. नाम
3. पिता का नाम
4. पता

1. हस्ताक्षर
2. नाम
3. पिता का नाम
4. पता

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

अनुसूची "क"

परियोजना भूमि का विवरण

गाँव का नाम मय तहसील	खसरा नं.	क्षेत्र (मीटर में)
गाँव केशवावाला, पटवार मुहाना, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर, राजस्थान	175	10422.87 वर्ग मीटर
	कुल क्षेत्र :- 10422.87 वर्ग मीटर	

2. सभी चार दिशाओं का सीमांकन

उत्तर	62.57 मीटर
पश्चिम	132.74 मीटर
पूर्व	127.94 मीटर
दक्षिण	97.25 मीटर

3. परियोजना भूमि के चारों तरफ

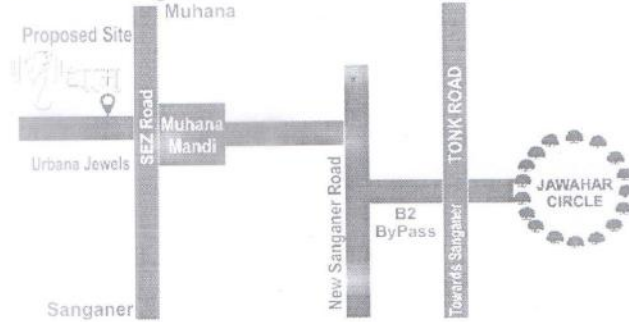
उत्तर	12 मीटर चौड़ी रोड
पश्चिम	अन्य की भूमी
पूर्व	अन्य की भूमी
दक्षिण	अन्य की भूमी

4. परियोजना भूमि के चारों कोनों के अक्षांश/रेखांश

रेखांश	अक्षांश
26.792945005573074	75.74802607297897
26.791738296843217	75.74795097112656
26.791580274511592	75.74892193078995
26.792753465361695	75.74865370988846

परियोजना के स्थान की अन्य विवरण:- अरबाना ज्वैल्स के पास, मुहाना मंडी, गेट नं. 1 के सामने, मुहाना रोड, जयपुर

5- लोकेशन मैप:-



अनुसूची - ख

परियोजना की विशेषताओं का विवरण

बच्चों के लिए पार्क, जनरल स्टोर, मेडिकल स्टोर, लिफ्ट सुविधा, कम्युनिटी हॉल, रेन-वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टम, एस.टी.पी प्लांट

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

अनुसूची - ग
उक्त यूनिट का विवरण

1.	यूनिट न.
2.	फ्लोर
3.	टाईप
4.	कारपेट ऐरिया Sq.Mtr. (..... Sq.ft)
5.	एक्सक्लुसिव बालकनी Sq.Mtr. (..... Sq.ft)
6.	बिल्ट-अप ऐरिया Sq.Mtr. (..... Sq.ft)
7.	सुपर बिल्ट-अप ऐरिया Sq.Mtr. (..... Sq.ft)

नोट-

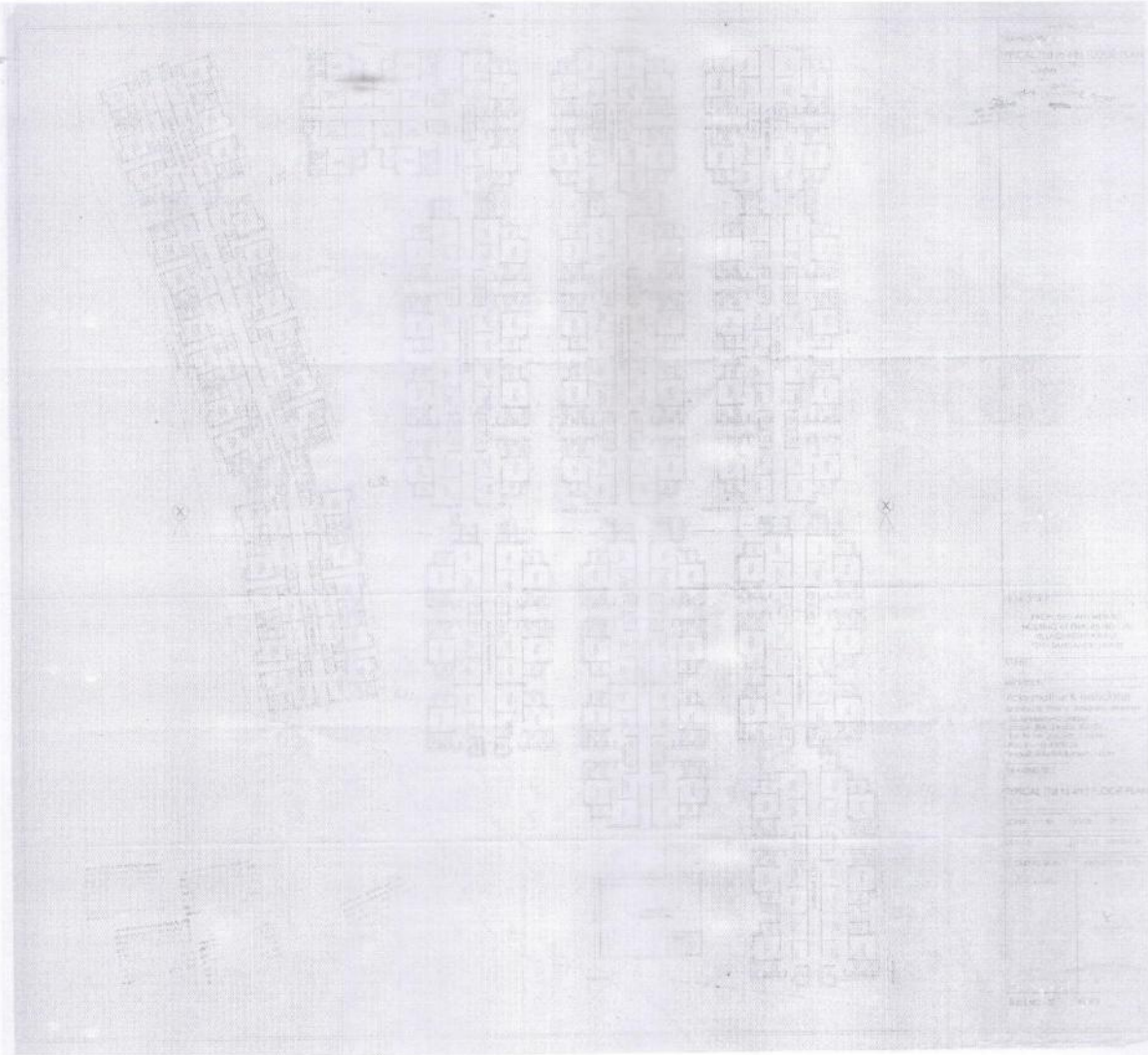
1. खरीदार वाहन की पार्किंग के लिए पार्किंग का अनन्य उपयोग करने का हकदार होगा। हालांकि सटीक पार्किंग नंबर इकाई के कब्जे के समय आवंटित किया जाएगा।
2. भू-संपदा विनियमन प्राधिकरण (RERA) के लागू होने से पहले, अचल संपत्तियों को आम तौर पर सुपर क्षेत्र के आधार पर बेचा जाता था। अब आवंटि (यों) के लिए सुपर क्षेत्र और इकाइयों को कारपेट क्षेत्रों के आधार पर बेचा जाने वाली इकाइयों के बीच की तुलना करना बहुत मुश्किल है। इसलिए अचल संपत्ति नियमन अधिनियम के प्रयोज्यता से पहले बेची गई संपत्तियों के साथ तुलनीय होने के उद्देश्य से, यूनिट के सुपर क्षेत्र प्रदान किया जा रहा है। सुपर क्षेत्र में कोई वाणिज्यिक असर नहीं है। यूनिट का मूल्य कारपेट क्षेत्र और अनन्य बालकनी या वेरेन्डा क्षेत्र पर निर्भर है और यूनिट के सुपर क्षेत्र पर निर्भर नहीं है।

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

अनुसूची - घ
परियोजना में ब्लॉक/टॉवर और अपार्टमेंट का फ्लोर प्लान



विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

अनुसूची - ड

परियोजना के सामान्य क्षेत्र, सामान्य सुविधाओं का विवरण

कॉरीडोर, सीढ़ियाँ, लिफ्ट, लिफ्ट लॉबी, परियोजना का प्रवेश एवं निकास द्वार, सामान्य छत, सामुदायिक केन्द्र, बच्चों के लिए पार्क, व खुला पार्किंग क्षेत्र।

अनुसूची - च

विकास कार्यों की विस्तृत योजना

विकासकर्ता द्वारा उक्त परियोजना में निम्नलिखित विकास कार्यों को विकसित किया जाना प्रस्तावित है

पानी की सप्लाई – राजस्थान सरकार बहु-मंजिला इमारतों में पानी की आपूर्ति के लिए एक नीति बना रही है। यह नीति जब लागू हो जाएगी, तब अधिवासी एसोसिएशन जल कनेक्शन लेगा। तब तक, आवंटियों द्वारा जल टैंकों व बोर-वैल द्वारा जल प्राप्त किया जा सकेगा। पानी का कनेक्शन और पानी के सप्लाई का खर्चा आवंटियों द्वारा अनुपातिक रूप से वहन किया जायेगा।

बिजली सप्लाई – बिजली सप्लाई JVVNL द्वारा की जाएगी और बिजली कनेक्शन और मीटर इंस्टालेशन का खर्चा आवंटियों द्वारा वहन किया जायेगा।

एस.टी.पी – विकासकर्ता द्वारा सीवेज के लिए एस.टी.पी स्थापित किया जाना है। एस.टी.पी के संचालन के लिए न्यूनतम निवासियों की आवश्यकता होती है। हालांकि, ऐसे समय तक, प्रमोटर सीवेज के निपटारण के लिए एक सेप्टिक टैंक प्रदान करेगा।

अग्निशमन सुविधा – विकासकर्ता द्वारा NBC Guideline के अनुसार अग्निशमन यंत्र व सुविधाएँ दी जायेगी।

अनुसूची - छ

पेमेन्ट प्लान

यूनिट की कुल कीमत

निम्न आय वर्ग में आवंटन के पश्चात फ्लैट की कीमत की भुगतान प्रक्रिया निर्माण के निम्न चरणों के अनुरूप होगी

अनुसूची	देय राशी	
	EWS	LIG
1. आवेदन फार्म के साथ देय राशि	5 प्रतिशत	5 प्रतिशत
2. आरक्षण राशि- आवेदक को फ्लैट का आरक्षण होने पर सूचना की दिनांक से 30 दिवस में देय राशि	5 प्रतिशत	5 प्रतिशत
3. फ्लैट की कीमत पेटे देय शेष राशि के भुगतान का विवरण-		
(I) नींव का निर्माण पूर्ण होने पर देय राशि	20 प्रतिशत	20 प्रतिशत
(ii) प्रथम तल का आर.सी.सी. स्ट्रक्चर पूर्ण होने पर देय राशि	20 प्रतिशत	20 प्रतिशत
(iii) द्वितीय तल का आर.सी.सी. स्ट्रक्चर पूर्ण होने पर देय राशि	20 प्रतिशत	20 प्रतिशत
(iv) चतुर्थ तल का आर.सी.सी. स्ट्रक्चर पूर्ण होने पर देय राशि	20 प्रतिशत	20 प्रतिशत
(V) आवास निर्माण पूर्ण होने की सूचना प्राप्त होने पर देय राशि	10 प्रतिशत + रु 50 प्रति वर्ग फीट (IFMS)	10 प्रतिशत + 50 प्रति वर्ग फीट वर्ग फीट (IFMS)

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

अग्रिम भुगतान का विवरण

क्रम संख्या	चेक संख्या	दिनांक	बैंक	रकम (रु)

अनुसूची - ज

परियोजना में अपार्टमेन्ट की बुकिंग के समय विक्रेता संख्या-1 द्वारा दीये गये विज्ञापन में उक्त यूनिट की विशेषताएँ सुविधाओं का विवरण

क्रम संख्या	वर्णन	विवरण
1.	दाँचा	RCC फ्रेम स्ट्रक्चर/स्पीड फुटिंग
2.	चुनाई	पत्थर/ईट CM 1:6 मुख्य दिवार CM 1:4 आंतरिक दिवार
3	प्लास्टर	प्लास्टर 12 एम.एम मोटा
4.	छत	RCC स्ट्रक्चर M-20 मिक्स
5.	फर्श	रूम में 600x600 MM सिरमिक टाइल्स बाथरूम में 300x300 MM टाइल्स
6.	चोखट	ऐंगल फ्रेम EZ-7 या स्टोन फ्रेम
7.	खिड़की	स्टील सैक्शन विंडोज या ऐल्युमिनियम विंडोज
8.	पेन्ट	आंतरिक दिवारों पर डिस्टेंम्पर खिड़की रेलिंग व फ्लश डोर पर ईनेमल पेन्ट
9.	जलापूर्ति	GI-UPVC/PVC-ISI मार्क पाईप
10.	बाथरूम W.C	सिरमिक फ्लोरिंग, युरोपियन w.c इण्डियन ISI मार्क CP फिटिंग्स
11.	विधुत कार्य	आंतरिक वायरिंग फिटिंग्स लाईट पोईंट स्वीच व MCB यूनिट
12.	दरवाजे	फ्लश डोर पेन्ट सहित

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

अनुसूची -झ

परियोजना में अपार्टमेन्ट की बुकिंग के समय विक्रेता संख्या-1 द्वारा दीये गये विज्ञापन में परियोजना की विशेषताएँ, सुविधाएँ, आंतरिक व बाहरी विकास कार्य का विवरण -

सुविधाएँ व विशेषतायें -

1. बच्चों के लिए पार्क
2. जनरल स्टोर
3. मेडिकल स्टोर
4. लिफ्ट सुविधा
5. कम्युनिटी हॉल
6. रेन-वॉटर हार्वेस्टिंग सिस्टम
7. एस.टी.पी प्लांट

अनुसूची - ज

निर्माण के दौरान उपयोग में ली जाने वाली सामग्री का विवरण
स्टैन्डर्ड क्वालिटी के उत्पाद/ ISI मार्का के उत्पाद उपयोग में लिये जाएंगे

अनुसूची -ट

परियोजना के पूर्ण होने के चरणबद्ध समय सारणी

क्र.सं	चरण	पूर्ण करने की तिथि	कार्य पूर्ण करने का विवरण
1.	भवन के ढाचे का पूर्ण होना	15-08-2019	फाउण्डेशन एवं भवन ढांचा
2.	विकासकार्य का पूर्ण होना (आंतरिक व बाहरी विकासकार्य) प्लास्टर, सफेदी, बिजली का कार्य, टाईल, फिटिंग आदि एवं सिविल इन्फ्रास्ट्रक्चर के प्रावधान जैसे कि पानी, बिजली स्वच्छता	15-08-2020	ईट चुनाई, आंतरिक बाहरी प्लास्टर, टाईल का कार्य पी.ओ.पी कार्य, खिड़की दरवाजे बिजली वायरिंग फिटिंग व परिक्षण, बाहरी व आंतरिक रंग रोगन.
3.	फिनिशिंग	15-11-2020	अंतिम फिनिशिंग और हैंडओवर

अनुसूची -ठ

बाहरी विकासकार्यों का विवरण

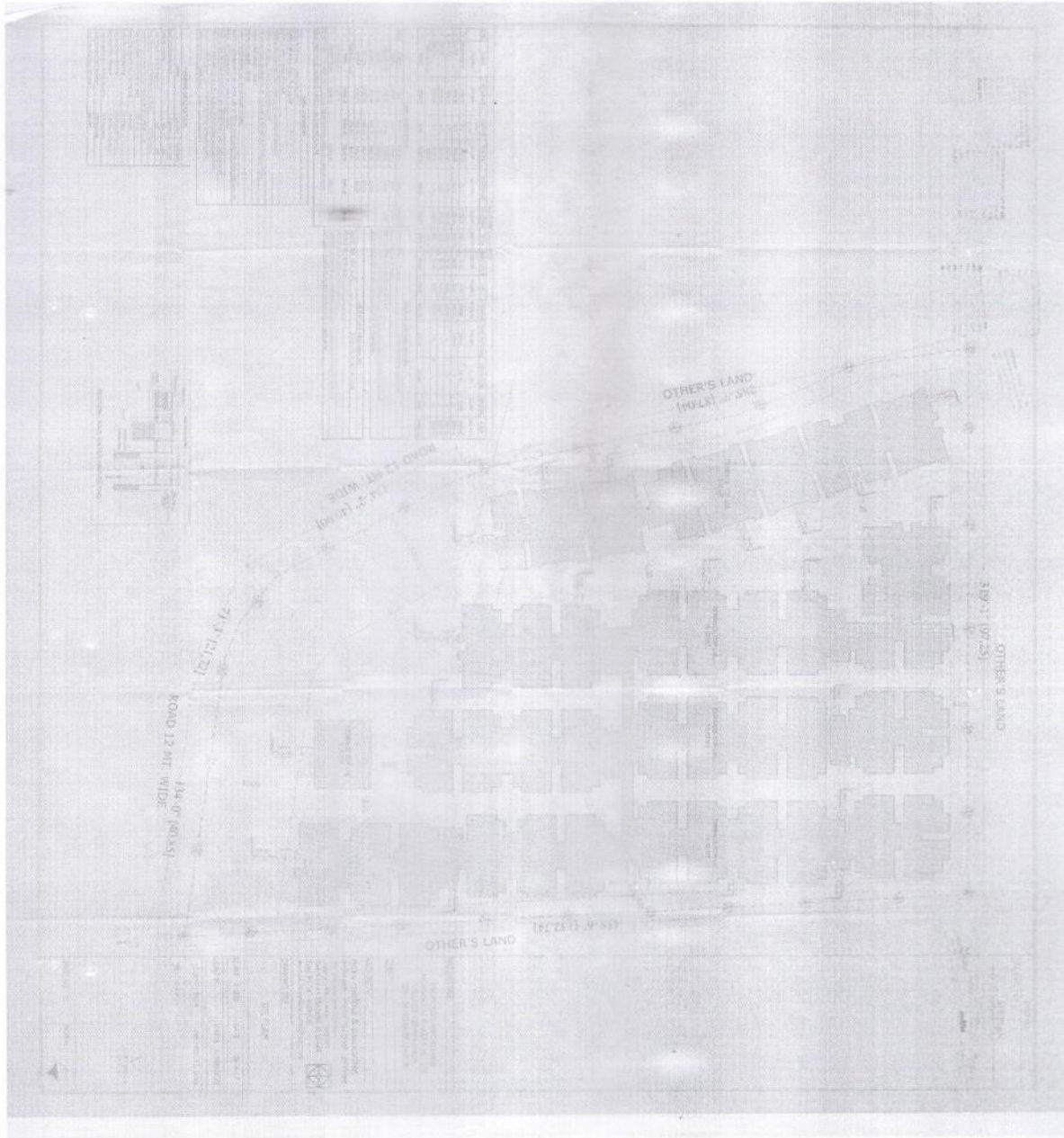
सम्बन्धित स्थानिय प्राधिकरण को बाहरी विकास कार्य शुल्क जमा करा दिया गया है। इसलिए बाहरी विकास कार्य सम्बन्धित विकास प्राधिकरण द्वारा ही कराया जायेगा।

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

अनुसंलग्नक - 1
परियोजना का साईट प्लान

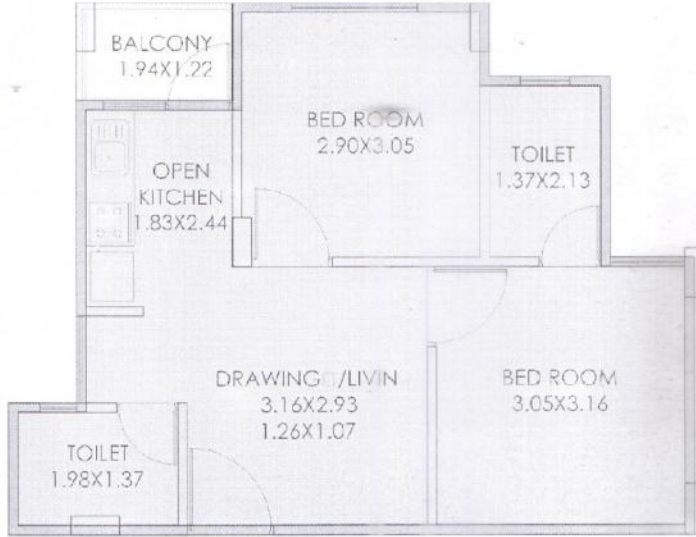


विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

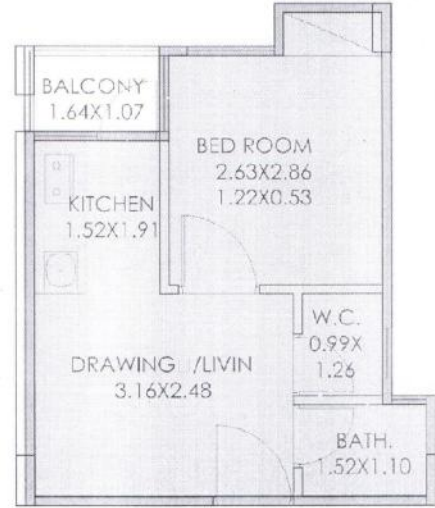
विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

अनुसंगलनक -2
यूनिट का ले-आउट प्लान



LIG UNIT	
CARPET AREA	= 40.67 sq. mt.
BALCONY AREA	= 2.36 sq. mt.
OUTER WALL AREA	= 3.37 sq. mt.
TOTAL B.U.A.	= 46.40 sq. mt.



EWS UNIT	
CARPET AREA	= 22.74 sq. mt.
BALCONY AREA	= 1.74 sq. mt.
OUTER WALL AREA	= 2.52 sq. mt.
TOTAL B.U.A.	= 27.00 sq. mt.

विक्रेता संख्या 1
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

विक्रेता संख्या 2
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

आवंटी
हस्ताक्षर मय अंगूठा निशानी

NEW AGREEMENT TO SALE PERFORMA FORM -G

103

RERA Registration No.: _____

ALLOTMENT LETTER

Mr./Ms./Mrs. _____

Dated: _____

Co- Appl. _____ (if any)

Sub: Letter of Allotment of Villa in "Kingdom of Heaven", situated at Khasra no. 175, Keshyawala, Near Urbana Jewels, Muhana, Jaipur.

Dear Sir/Madam,

Heartily Congratulations!!!

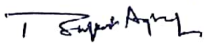
We are delighted to inform you that you have been allotted a Villabearing no. _____, type _____ (EWS/LIG). having tentative carpet area of _____ sq. ft. and exclusive balcony area of _____ sq. ft., super built up area of _____ sq. ft ("**Unit**"), against your Registration/Application form no. _____ ("**Application Form**"), in our affordable housing project named as Kingdom of Heaven, which is being developed under provision 3B of the Chief Minister Jan Awas Yojana, 2015(as amended in 2017) ("**Project**") upon land admeasuring 10422.87 sq. mtrs, corresponding to Khasra No. 175 situated at Keshyawala, Near Urbana Jewels, Muhana, Jaipur ("**Scheduled Land**") for basic sale consideration of Rs. _____/- (Rupees _____ only) ("**Basic Sale Consideration of Unit**") and other payments as mentioned in **Annexure-I** in accordance with terms and conditions of said Application Form and this Allotment Letter.

The allotment of the said Unit is subject to the terms and conditions of the Application Form, this Allotment Letter and the terms and conditions of the agreement for sale (available on www.rera-rajasthan.in), proposed to be signed with you, including the timely payment of basic sale consideration and other payments as per the Payment Plan annexed herewith as **Annexure – I**.

For any query, please feel free to visit our Site or corporate office at _____ and _____ can also call on _____

For Triveni Builders & Developers

Page 1 of 3

Signature of Promoter  **Partner**

Signature of Allottee

104

_____ / _____ and we would be happy to assist you. You can also e-mail to us on _____.

You are kindly requested to accept the allotment by signing on the office copy of the allotment letter.

We value our relationship and welcome you amongst our family.

Thanking you and assuring you the best of our services.

Warm regards,

For _____

(Authorized Signatory)

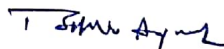
Acceptance of Allotment

I/We hereby accept the allotment of Villa bearing no. _____, type _____, tentatively measuring carpet area of _____ sq. ft. and exclusive balcony area of _____ sq. ft., super built up area of _____ sq. ft. in affordable housing project named as Kingdom Of Heaven ("Project") which is being developed by Triveni Builders and Developers under provision 3B of the Chief Minister Jan Awas Yojana, 2015 (as amended in 2017), on land corresponding to Khasra No. 175 situated at Keshyawala, Near Urbana Jewels, Muhana, Jaipur subject to the terms & conditions of the Application/Registration Form no. _____ and this Allotment Letter.

Thanks and regards,

(Customer Name)

For Triveni Builders & Developers



Partner

Page 2 of 3

Signature of Promoter

Signature of Allottee

105

ANNEXURE-I
(Payment Plan for G+1 structure)

Stage of development works and completion of Villa	Percentage of the Basic Sale Consideration of Villa	Installment Amount in Rs.	Period within which the Instalment is to be paid by the Allottee(s)
At the time of booking	10%		7 days
Within 30 days from the date of booking	15%		7 days
On start of foundation	15%		7 days
On completion of ground floor roof casting	15%		7 days
On completion of first floor roof casting	15%		7 days
On completion of plaster	15%		7 days
On completion of flooring	10%		7 days
On final notice of possession	05% + additional payments		7 days

Fort Triveni Builders & Developers

T. S. M. Arun
Partner

Page 3 of 3

Signature of Promoter

Signature of Allottee

Draft
Form-G
AGREEMENT FOR SALE

Affix colour
photograph of
Allottee/First Allottee
with signature across
the photograph

Affix colour
photograph of
authorized signatory
of Developer with
signature across the
photograph

Affix colour
photograph of
authorized signatory
of Land Owners with
signature across the
photograph

THIS AGREEMENT FOR SALE ("Agreement") is executed at _____ on this ____ day
of _____ Two thousand and _____.

BY AND BETWEEN

- 1) **Kunj Bihari Cheepa** S/o Late Shri Bachuram Cheepa, aged ____ years. R/o Ward No.5, Village Keshyawala, Patwar Muhana, Tehsil Sanganer, District Jaipur, Rajasthan [hereinafter referred to as the '**Land Owner No.1**', which expression shall unless the context otherwise requires mean and include his successor(s), nominee(s), legal heir(s) and permitted assign(s)];
- 2) **Yashoda Narayan** S/o Late Shri Bachuram Cheepa, aged ____ years. R/o Ward No.5, Village Keshyawala, Patwar Muhana, Tehsil Sanganer, District Jaipur, Rajasthan, [hereinafter referred to as the '**Land Owner No.2**', which expression shall unless the context otherwise requires mean and include his successor(s), nominee(s), legal heir(s) and permitted assign(s)];
- 3) **Vishnu Prasad** S/o Late Shri Bachuram Cheepa, aged ____ years. R/o Ward No.5, Village Keshyawala, Patwar Muhana, Tehsil Sanganer, District Jaipur, Rajasthan [hereinafter referred to as the '**Land Owner No.3**', which expression shall unless the context otherwise requires mean and include his successor(s), nominee(s), legal heir(s) and permitted assign(s)];
- 4) **Mukut Bihari** S/o Late Shri Bachuram Cheepa, aged ____ years, R/o Ward No.5, Village Keshyawala, Patwar Muhana, Tehsil Sanganer, District Jaipur, Rajasthan [hereinafter referred to as the '**Land Owner No.4**', which expression shall unless the context otherwise requires mean and include his successor(s), nominee(s), legal heir(s) and permitted assign(s)];

- 5) **Teerthnarayan S/o Late Shri Bachuram Cheepa**, aged ____ years, R/o Ward No.5, Village Keshyawala, Patwar Muhana, Tehsil Sanganer, District Jaipur, Rajasthan, [hereinafter referred to as the '**Land Owner No.5**', which expression shall unless the context otherwise requires mean and include his successor(s), nominee(s), legal heir(s) and permitted assign(s)]:

Land Owner No.1, Land Owner No.2, Land Owner No.3, Land Owner No.4 and Land Owner No.5 shall hereinafter collectively be referred to as "**Land Owners**".

AND

Triveni Builders and Developers (PAN No. ABDEM8395G), a partnership firm registered under the provisions of The Partnership Act, 1932 with registrar of firm, District Industries Centre, Jaipur (Urban), Udyog Bhawan, Tilak Marg, Jaipur having its principal office at "Radha Govind Chambers", Shop No. 39, Scheme No.-IIA, Near Mansarovar metro station, Pillar No.12, Gopalpura by-pass, Jaipur, through its Partner Shri [●] S/o [●], aged about [●] years, R/o [●], [hereinafter referred to as the "**Developer**" in this Agreement, which expression shall unless the context otherwise requires include all the partners and their respective successor(s), nominee(s), legal heir(s) and permitted assign(s)]:

(The Land Owners and the Developer shall hereinafter collectively be referred to as "Sellers**").**

AND

Mr./Ms./Mrs. _____ (Aadhar No. _____),
Son/Daughter/Wife of Mr. _____, R/o _____ (PAN _____)
) jointly with Mr./Ms./Mrs. _____,
Son/Daughter/Wife of Mr. _____ (Aadhar No. _____), R/o _____ (PAN _____)
) : [hereinafter singly/jointly referred to as the "**Allottee(s)**", which expression shall unless repugnant to the context or meaning thereof be deemed to mean and include their legal successor(s), administrator(s), executor(s) & permitted assignee(s)].

The "**Sellers**" and the "**Allottee(s)**" shall hereinafter be collectively referred to as "**Parties**" and individually as "**Party**", as the context may require.

INTERPRETATIONS/DEFINITIONS

1. In this Agreement, the following expressions unless repugnant to the context thereof shall have the meaning assigned thereto:-

- a) **"ACT"** means Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016.
- b) **"APPLICABLE LAWS"** shall mean all Acts, Rules and Regulations in force and in effect as of the date hereof as applicable in the State of Rajasthan including Rajasthan Urban Improvement Act, 1959, Rajasthan Municipalities Act, 2009, Rajasthan (Disposal of Urban Land) Rules, 1974, Chief Minister Jan Awas Yojana, 2015 and subsequent amendments thereof (**"CMAY"**), Unified Building Bye Laws, 2017, Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016, Rajasthan Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017 and regulations made thereunder, Rajasthan Township Policy and any other law which may be promulgated or brought into force and effect hereinafter including notifications, ordinances, policies, laws or orders or official directive of any Central State Government or of any Statutory Authority in Rajasthan, as may be in force and effect during the subsistence of this Agreement and applicable to the development, construction, sale of the of the Project.
- c) **"AUTHORITY"** shall mean the Real Estate Regulatory Authority.
- d) **"APPROVED PLANS"** shall mean the plans and designs of the of the Project (*defined hereinbelow*), which has been duly approved by the local authority in full, including any variations therein which may subsequently be made by the Developer and/or architect(s) in accordance with Applicable Laws.
- e) **"CARPET AREA"** means the net usable floor area of the Villa (*as defined hereinbelow*), excluding the area covered by the external walls, exclusive balcony or verandah area, but includes the area covered by the internal partition walls of the Villa. Explanation — For the purpose of this clause, the expression **"exclusive balcony or verandah area"** means the area of the balcony or verandah, as the case may be, which is appurtenant to the net usable floor area of the Villa, meant for the exclusive use of the Allottee(s); and **"exclusive open terrace area"** means the area of open terrace which is appurtenant to the net usable floor area of the Villa, meant for the exclusive use of the Allottee(s);
- f) **"COMMON AREAS AND FACILITIES OF THE PROJECT"**: shall mean such common areas and facilities in the Project, which are meant for common use and enjoyment of all the allottees of the villas in the Project and more particularly described in **Schedule-H** attached hereto.
- g) **"CONVEYANCE DEED"** in respect of the Villa shall mean written instrument executed between the Sellers and the Allottee(s) through which the ownership of the Villa is

transferred in favour of Allottee(s) by the Sellers subject to and in accordance with the terms of this Agreement.

- h) **"EARNEST AMOUNT"** shall mean 10% of the Basic Sale Consideration of the Villa.
- i) **"INTEREST RATE"** means the State Bank of India highest marginal cost of lending rate plus two percent as per the Act and Rules.
- j) **"MAINTENANCE CORPUS FUND"** shall mean interest free maintenance deposit payable by all the allottees at the time of offer of possession of villa towards creating corpus for the Residents Welfare Association, which shall be utilized for maintenance of common areas and facilities of the Project.
- k) **"PARA"** means Para of this Agreement.
- l) **"RESIDENTS WELFARE ASSOCIATION"** shall mean society, association or a co-operative society, as the case may be, formed by the owners of villas, of the Project (as defined below), for the purpose of maintaining the Common Areas and Facilities of the Project.
- m) **"REGULATION"** means regulations made under the Act.
- n) **"RULES"** mean the Rajasthan Real Estate (Regulation and Development) Rules, 2017.
- o) **"SCHEDULE"** means the Schedule attached to this Agreement.
- p) **"SECTION"** means the section of the Act.
- q) **"VILLA LAND"** shall mean the land admeasuring _____ sq. mtrs beneath the Villa (*as defined under clause 1(i) herein below*) in the Project Land, approved under provision 3B of CMAY and forming part of the Project, as demarcated in the site plan annexed hereto as **Annexure-II**.
- r) **"PROJECT LAND"** shall mean land admeasuring 10422.87 sq. mtrs, approved for construction of a group housing project under provision 3B of CMAY, owned and possessed by the Land Owners and situated at Village Keshyawala, Patwar Muhana, Tehsil Sanganer, District Jaipur, Rajasthan upon which the Project would be developed and more particularly described in **the Schedule A**.
- s) **"PROJECT"** shall mean the project known as "Kingdom of Heaven" comprising of 28 EWS villas in the format of Ground floor only structure and 73 LIG villas in the format of G+1

structure and other 6 villas in the format of G-1 structure, being constructed and developed upon the Project Land, under the provisions of 3B of CMAY per the Applicable Laws.

- D. "VILLA" shall mean the EWS LIG villa bearing no. _____ in the format of _____ structure being developed and constructed upon the Villa Land and more particularly described in **Recital Q**.

H. The words and expressions used herein but not defined in this Agreement and defined in the Act or in the Rajasthan Urban Improvement Act, 1959 or in Rajasthan Municipalities Act, 2009 or any other law for the time being in force shall have the same meanings respectively assigned to them in those laws.

WHEREAS THE SELLERS DECLARE THAT:

- A. The Land Owners, being the absolute owners and in lawful possession of land admeasuring 10422.87 sq. mtrs. corresponding to khasra no. 175, situated at Village Keshyawala, Patwar Muhana, Tehsil Sanganer, District Jaipur, Rajasthan (hereinafter referred to as "**Project Land**") and more particularly described in the **Schedule- A** attached hereto) had applied to Jaipur Development Authority (hereinafter referred to as the "**JDA**") for permission to use the Project Land from agricultural to non-agricultural purposes under the provisions of Section 90-A of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956. JDA *vide* its order no. जविप्रा-उपा.जीन-11/2016 D-2495 dated 14.10.2016 granted the requisite permission for change of land use for the Project Land from agricultural to non-agricultural purposes.
- B. Thereafter, the Land Owners entered into development agreement dated 07.11.2017 with the Developer, which was duly registered on 09.11.2017 with Sub-Registrar Jaipur-V at book no. 1 vol. no. 982 serial no. 201703019107638 page no. 169 and additional book no. 1 vol. no. 3927 and page no. 650-679. The said development agreement was subsequently supplemented by a supplementary development agreement dated 25.06.2018, duly registered on 28.06.2018 with Sub-Registrar Jaipur-V at book no. 1 vol. no. 1013 serial no. 201803019104833 page no. 86 and additional book no. 1 vol. no. 4050 and page no. 211-225 (hereinafter, the development agreement and the supplementary development agreement are collectively referred to as "**Development Agreement**"). whereby, the Land Owners authorised the Developer to develop an affordable group housing project comprising of EWS LIG villas in the format of Ground only structure and g-1 structure upon the Project Land under the provision 3B of CMAY, after obtaining all the permissions, approvals, NOCs, etc., as may be required under the Applicable Laws.
- C. In pursuance of the Development Agreement, the Land Owners jointly executed a power of attorney dated 07.11.2017 in favour of the partners of the Developer, Shri Bhupendra Agarwal, S/o Kailash Chand Agarwal, R/o 145, Avadhपुरी, Hind Mahesh Nagar, Jaipur, Rajasthan and Shri Vipul Agarwal, S/o Shri Ram Chandra Agarwal, R/o 9-10, Gopal Nagar

A, Gopalpura, Bypass, Jaipur, Rajasthan which was registered with office of Sub-Registrar Jaipur-V, on 09.11.2017 at Book No.4, at Volume No. 73 on Page No. 46 at Serial No. 201703019400422 and at additional Book no. 4, Volume no.146 at Page no. 484 to 493 (hereinafter, referred to as "**Power of Attorney**"), authorizing the said attorney (s) to sign and execute this Agreement on behalf of the Land Owners.

- D. The Project Land is free from all encumbrances and is earmarked for the purpose of development of the Project and other spaces, areas and facilities under the provisions of and in compliance of 3(B) of CMAY and Section 80IBA of Income Tax Act, 1961.
- E. The Developer has planned and is in the process of constructing and developing Project upon the Project Land after getting necessary permissions approvals from competent authorities. The location details of the Project being developed upon Project Land is fully described in **Schedule A**.
- F. The Project has been registered with the Real Estate Regulatory Authority ("**Authority**") on _____ and the Project's registration no. is _____. This registration is valid till _____, unless renewed by the Authority. The details of the Sellers and the Project are also available on the website (_____) of the Authority.
- G. The following approvals and sanctions have been obtained in respect of the Project:
- (a) Commencement certificate to develop the Project granted by _____ vide its letter no. _____ dated _____. (Not Applicable)
- (b) The layout plan of the Project was approved by JDA vide its letter no. एफ-347/जविप्रा/उपा/जो-11/2016/डी-2017 dated 07.06.2018. A copy of the same is enclosed herewith and marked as **Annexure- I**.
- (c) Approval of specifications of the Project and permission of construction of villas upto _____ meters height (_____ floor) under the Applicable Laws has been accorded vide letter no. _____ dated _____ by the _____. (Not applicable)
- (d) Temporary fire NOC for the Project has been accorded by the _____ vide no. _____ dated _____. (Not Applicable)
- (e) The Airport Authority of India has also granted NOC bearing No. dated for height clearance for the Project. (Not Applicable)
- (f) Environmental clearance from the department concerned has been obtained for the Project vide letter no. _____ dated _____. (Not Applicable)

(g) Public Health and Engineering Department has also given NOC for developing the Project *vide* letter no. _____ dated _____. (Not Applicable)

- H. The Sellers agree and undertake that they shall not make any changes to Approved Plans of the Villa Project except in strict compliance with Section 14 of the Act and other Applicable Laws.
- I. The details of salient features of the Project including access to the Project, design for electric supply including street lighting, water supply arrangements and site for disposal and treatment of storm and sullage water, any other facilities and amenities and other internal development works proposed to be provided in the Project have been specifically provided in **Schedule- B** attached hereto.
- J. The details of other external development works to be taken for the Project have been specifically provided in **Schedule- J** attached hereto.
- K. The details of specifications of material used in construction of the Project have been specifically provided in **Schedule- K** attached hereto.
- L. The stage wise time schedule for completion of Project, including the provisions of civic infrastructure like water, electricity, sanitation and all other above-mentioned internal-external development works been specifically provided in **Schedule- L** attached hereto.
- M. The Developer has opened a separate account in MUSS branch Gopalpura bye pass, Jaipur of ICICI Bank for the purpose of covering the cost of construction and the land cost as provided in sub-clause (D) of clause (1) of sub-section (2) of section 4 of the Act.
- N. The Sellers are fully competent to enter into this Agreement and all the legal formalities with respect of right, title and interest of the Land Owners regarding the Project Land on which the Project is being developed have been completed.
- O. The Allottee(s) has seen and has satisfied him/her/them self regarding the condition and current status of the Project Villa prior to the execution of this Agreement. The Allottee(s) has also undertaken inspection of the plans for construction of the Project/Villa and all the documents referred to in this Agreement and the Allottee(s) stands fully satisfied with the layout of the Project/Villa and the standard of material being used for construction of the Project/Villa.
- P. The Allottee(s), being aware of the Project and details given above as well as in the advertisement about the Project, has applied for allotment and purchase of Villa being developed in the Project *vide* its registration application form no. _____ dated _____ (**"Registration Form"**). The Allottee(s) has also deposited a sum

of Rs. _____ (Rupees _____ only) (hereinafter referred to as "**Booking Amount**") as a deposit for booking amount including registration fee and agrees to make timely and complete payments of the balance of Basic Sale Consideration of Villa (as defined in Clause 1.2 of this Agreement herein-below) as well as other dues under this Agreement as per terms and conditions of this Agreement.

- Q. On application, as aforesaid, the Allottee(s) has been allotted the following Villa in the Project:
- (i) Villa No. _____ being developed upon the Villa Land;
 - (ii) Type: _____
 - (iii) Carpet Area of _____ sq. ft.
 - (iv) Built-up Area: of _____ sq. ft.
 - (v) Super Built Up Area of _____ sq. ft.
- and right to use the Common Areas and Facilities of the Project (the layout plan of the said Villa is annexed herewith as **Annexure- III** and more particularly described in the **Schedule-C** attached herewith).
- R. The details of floor plan of the Villa is given in **Schedule- D**.
- S. The Allottee(s) has represented and assured the Developer that the information, documentations, affidavits and assurances given by the Allottee(s) in and along-with the Registration Form are true and agrees to faithfully abide by all the terms, conditions and stipulations in letter and in spirit as contained in Registration Form and this Agreement.
- T. The Parties have gone through all the terms & conditions set out in this Agreement and understood the mutual rights and obligations detailed herein. The Parties hereby confirm that they are signing this Agreement with full knowledge of the all laws, rules, regulations, and notifications etc. applicable to the Project.
- U. 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.
- V. In accordance with the terms and conditions set out in this Agreement and as mutually agreed upon by and between the Parties, the Sellers hereby agrees to sell and the Allottee(s) hereby agrees to purchase the Villa.

NOW THIS AGREEMENT WITNESSETH AND THE PARTIES HERETO MUTUALLY AGREE ON FOLLOWING TERMS AND CONDITIONS, NAMELY:

T. J. Singh

1. TERMS:

- 1.1 Subject to the terms & conditions as detailed in this Agreement, the Sellers hereby agree to sell to the Allottee(s) and the Allottee(s) hereby agrees to purchase and receive Villa.
- 1.2 The basic sale consideration of the Villa is Rs. _____ - (Rupees _____ only), including consideration for exclusive balcony (hereinafter referred to as "**Basic Sale Consideration of Villa**").
- 1.3 The Basic Sale Consideration of Villa does not include and thus, the Allottee(s) shall additionally bear and pay following (hereinafter referred to as "**Additional Payments**")
- a) Maintenance Corpus Fund (a Rs.50 per sq. Ft on Super Built Up Area of the Villa: Rs. _____ - (Rupees _____ only);
- b) *Please specify if any other amount would be charged from the Allottees).*
- 1.4 The Allottee(s) shall be liable to pay, as and when demanded by the Developer, GST or any other indirect tax as may be applicable, from time to time on the Basic Sale Consideration of Villa, Additional Payments or any other amount as may be payable by the Allottees) to the Developer under this Agreement.
- 1.5 The Basic Sale Consideration above includes the booking amount i.e. Rs. _____ (Rupees _____) paid by the Allottee(s) to the Developer. All other charges, which are specifically mentioned in this Agreement and does not form part of the Basic Sale Consideration of Villa, shall be paid by the Allottee(s) in addition to Basic Sale Consideration of Villa as per this Agreement.
- 1.6 The Basic Sale Consideration of Villa does not include cost of providing electric connection for the Villa, stamp duty, registration charges and any other charges applicable at the time of registration of this Agreement, Conveyance Deed, sub-lease deed, etc. in respect of the Villa, which shall be exclusively borne and paid by the Allottee(s). Further, the Basic Sale Consideration of Villa above does not include maintenance charges, which shall be determined by the Developer and

Provided that in case there is any change/ modification/ introduction of new taxes, the subsequent amount payable by the Allottee(s) to the Developer shall be increased/ reduced based on such change/ modification/ introduction.

1.7 The Developer shall periodically intimate to the Allottee(s), the amount payable as stated in payment plan given in **Schedule- E** attached hereto ("**Payment Plan**") and the Allottee(s) shall make payment demanded by the Developer within the time and in the manner specified therein. In addition, the Developer shall provide to the Allottee(s) the details of change/ modification introduction in taxes, which is paid or demanded along with the Acts/rules/notifications together with dates from which such taxes levies etc. have been imposed or become effective.

1.8 The Basic Sale Consideration of Villa is escalation free, save and except increases which the Allottee(s) hereby agrees to pay, due to increase on account of development charges payable to the competent authority and/or any other increase in charges taxes levies or introduction of new charges levies/taxes which may be levied or imposed by the competent authority, from time to time. The Developer undertakes and agrees that while raising a demand on the Allottee(s) for increase in development charges, cost charges/taxes imposed by the competent authorities, the Developer shall enclose the said notification/ order/ rules/ regulations to that effect along with the demand letter being issued to the Allottee(s).

1.9 As mentioned above, the Developer has already received booking amount of Rs. _____ - (Rupees _____ only) from the Allottees(s), out of the Basic Sale Consideration of Villa of Rs. _____ - (Rupees _____ only) and the Allottees(s) agrees and undertakes to pay the balance amount of Rs. _____ - (Rupees _____ only) of the Basic Sale Consideration of Villa and other amounts strictly in accordance with the Payment Plan.

Provided that if the Allottee(s) delays in payment towards any amount which is payable, as per this Agreement, he shall be liable to pay interest computed as per the Interest Rate, along with taxes including GST along with interest thereon, for any due under this Agreement.

- 1.10 The Sellers shall not make any additions and alterations in the sanctioned plans, layout plans and specifications and the nature of fixtures, fittings and amenities described therein at **Schedule – F** in respect of the said Villa without the previous consent of the Allottee(s) and Sellers shall not make any other additions and alterations in the Approved Plans and specifications of the Common Areas and Facilities of the Project as described therein at **Schedule- G** in respect of the Project without the previous consent of the 2nd 3rd of allottee(s) of the Project and the Allottee(s) hereby agrees that such consent shall not be unreasonably withheld. The Developer may send a letter to the Allottee(s) for the purpose of taking such consent through Registered A.D. on the address mentioned herein and in case the Allottee(s) does not reply to such letter within one week from the date of delivery of letter, the same shall be deemed to be consent of the Allottee(s) as required under Section 14 of the Act.

Provided that, the Developer may make such minor additions or alterations as may be required by the Allottee(s), or such minor changes or alterations as per the provisions of section 14 of the Act without the consent of the Allottee(s) but after declaration and intimation to the Allottee(s).

- 1.11 The Developer shall confirm to the final Carpet Area and Super Built Up Area that has been allotted to the Allottee(s) after the construction of the Villa is complete, by furnishing details of the changes, if any, in the Carpet Area and Super Built Up Area. The Basic Sale Consideration of Villa shall be recalculated upon confirmation by the Developer. If there is reduction in the Carpet Area and Super Built up Area then the Developer shall refund the excess money paid by Allottee(s) within forty five (45) days. If there is any increase in the Carpet Area and Super Built Up Area allotted to the Allottee(s), the Allottee(s) shall be liable to pay additional consideration, charges, taxes etc. with next milestone of the Payment Plan as provided in this Agreement or 45 days, whichever is earlier. All these monetary adjustments shall be made in the Basic Sale Consideration and Maintenance Corpus Fund of Villa in proportion to increase decrease in area of the Villa.
- 1.12 Subject to clause 8.3, the Promoter agrees and acknowledges that after registration of Conveyance Deed of the Villa, the Allottee(s) shall have the right to the Villa as mentioned below:

- (i) The Allottee(s) shall have exclusive ownership of the said Villa.

- (ii) The Allottee(s) shall have the right to use the Common Areas and Facilities of the Project. The Allottee(s) shall have right to use the common areas, along with other occupants without causing any inconvenience or hindrance to them. It is clarified that the Developer shall handover the maintenance of Common Areas and Facilities of the Project to the Resident's Welfare Association in accordance with Applicable Laws.
 - (iii) That the computation of the price of the said Villa includes recovery of price of Villa Land, construction thereon, cost of providing electric wiring of the said Villa, water line and plumbing, finishing with paint, tiles, doors, windows and includes cost for providing all other facilities, amenities and specification to be provided within the said Villa and the Project as per this Agreement.
- 1.13 The Allottee(s) has the right to visit the Project site to assess the extent of development of the Project and his/her Villa with prior appointment. However, the Allottee(s) is aware that he/she shall take due care and proper safety measures while visiting the site as construction activities are in full swing and the Developer shall not in any way be held responsible for any mis-happening caused to/with Allottee(s) while visiting the site.
- 1.14 The Allottee(s) agrees and understands that except as expressly provided in para 'Q' herein-above and detailed in **Schedule-C** attached hereto, Allottee(s) shall have no ownership claim or right of any nature in respect of any un-allotted saleable area in the Project. Such un-allotted saleable area shall remain the exclusive property of the Sellers, as the case may be, which they shall be free to deal with, in accordance with Applicable Laws.
- 1.15 If the Allottee(s) fails to occupy the said Villa within one year from the date of possession of the said Villa, the Developer shall be entitled to cancel the allotment and allot the said Villa to any other applicant as per the provisions of CMAY.
- 1.16 The Allottee(s) hereby agrees and acknowledges that the Allottee(s) has read, understood, complied with and shall comply with all the requirements/provisions as specified under the CMAY and various circulars issued by the government in this regard with respect to the eligibility of the Allottee(s) for allotment of Villa and agrees to be bound by the provisions of CMAY, as may be applicable, from time to time.

- 1.17 The Allottee(s) hereby agrees and acknowledges that the Sellers shall not be under any obligation to provide any services and/or facilities except as specifically mentioned in this Agreement.
- 1.18 The Developer agrees to pay all outgoings/ dues before transferring the physical possession of the Villa to the Allottee(s) which he has collected from the Allottee(s), for the payment of outgoings/dues. If the Developer fails to pay all or any of the outgoings/ dues collected by it from the Allottee(s) before transferring the said Villa to the Allottee(s), the Developer agrees to be liable, even after the transfer of the said Villa, to pay such outgoings/ dues 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 therefore by such authority or person.
- 1.19 That the Project shall always be known as "Kingdom of Heaven" and the name of the Project shall not be changed except with the prior written consent of the Developer.

2. MODE OF PAYMENT:

Subject to the terms of the Agreement and the Developer abiding by the construction milestones, the Allottee(s) shall make all payments, on written demand by the Developer, within the stipulated time as mentioned in the Payment Plan through account payee cheque, demand draft, banker's cheque or online payment (as applicable) in favor of Triveni Builders and Developers payable at Jaipur. The receipt would be valid only after realization of the said cheque/demand draft/banker's cheque and effect of credit in account of the Developer. However, the date of credit shall be deemed to be date of payment of installment, by the Allottee(s).

3. ADJUSTMENT/ APPROPRIATION OF PAYMENTS:

The Allottee(s) hereby authorizes the Developer to adjust appropriate all payments made by him/ her under any head of dues against lawful outstanding of the Allottee(s) against the said Villa, if any, in his/ her name and the Allottee(s) undertakes not to object/ demand/ direct the Developer to adjust his payments in any manner.

4. TIME IS ESSENCE:

The Developer shall abide by the time schedule for completing the Project as disclosed at the time of registration of the Project and as extended as per the Applicable Laws with the Authority and towards handing over the Villa to the Allottee(s).

Similarly, the Allottee(s) shall strictly abide by the time schedule for payment of the installments in respect of the Villa in accordance with the Payment Plan or any other dues under this Agreement as demanded by the Developer.

5. CONSTRUCTION/DEVELOPMENT OF THE PROJECT:

The Allottee(s) has seen, understood and accepted the layout plan, Payment Plan, specifications, amenities and facilities of the Villa as annexed along with this Agreement which has been approved by the competent authority. The Developer shall develop the Project in accordance with the layout plans, specifications, amenities and facilities. Subject to the terms in this Agreement, the Developer undertakes to strictly abide by such layout plans and shall also strictly abide by the bye-laws, FAR, and density norms and provisions prescribed by the relevant building bye-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 the procedure agreed under 1.10 hereinabove, and breach of this term by the Developer shall constitute a material breach of this Agreement.

6. CONVEYANCE AND POSSESSION OF SAID VILLA:

- 6.1 **Schedule for possession of the said Villa** – The Developer agrees and understands that timely delivery of possession of the Villa to the Allottee(s) is the essence of the Agreement. The Developer assures to handover possession of the said Villa in place on or before 06/06/2020 unless there is delay or failure due to war, flood, drought, fire, cyclone earthquake or any other calamity caused by nature effecting the regular development of the Project (“**Force Majeure**”). If, however, the completion of Villa is delayed due to the Force Majeure conditions then the Allottee(s) agrees that the Developer shall be entitled to the extension of time for delivery of possession of the said Villa and the Developer shall not be liable to pay any penalty-interest compensation during such Force Majeure condition, provided that such Force Majeure conditions are not of a nature which make it impossible for the contract to be implemented. The Allottee(s) agrees and confirms that, in the event it becomes impossible for the Developer to implement the contract due to Force Majeure conditions, which shall be assessed by the Developer, the Developer shall inform the Allottee(s) about such impossibility along with notice of termination of one month and upon termination of this allotment, the Developer shall refund to the Allottee(s) the entire

amount received by the Developer from the Allottee(s) with Interest (computed at the Interest Rate) within forty-five (45) days from the date on which termination became effective. After refund of the money paid by the Allottee(s), the Allottee(s) agrees that he/she shall not have any rights, claims etc. against the Sellers and the Sellers shall be released and discharged from all its obligations and liabilities under this Agreement.

6.2 Procedure for execution of Conveyance Deed of the Villa and taking possession-The Developer, shall *vide* offer letter ("**Offer Letter**") (i) invite Allottee(s) (along with details of outstanding dues and stamp duty, registration charges and other incidental charges to be paid by Allottee(s) to the Developer as per this Agreement before hand) to execute and register Conveyance Deed of the Villa; and (ii) offer the possession of the Villa. The Developer shall subject to timely receipt of Basic Sale Consideration of Villa in respect of the Villa as per Payment Plan and such other charges as mentioned under this Agreement from the Allottee(s), shall execute and register Conveyance Deed and convey the title of the Villa and handover possession of the said Villa. The Sellers agree and undertake to indemnify the Allottee(s) in case of failure of fulfillment of any of the provisions, formalities, documentation on part of the Sellers which the Sellers are liable to comply/carry out as per the Applicable Laws provided such failure is not account of any default delay on the part of the Allottee(s). The Allottee(s), after taking possession, agrees(s) to pay the maintenance charges as determined by the Developer / Residents Welfare Association, as the case may be. The Allottee(s) shall be solely responsible and liable for compliance of the provisions of Indian Stamp Act, 1899, Rajasthan Stamp Act, 1988 and Registration Act, 1908 including any actions taken or deficiencies/penalties imposed by the competent authority. The Sellers shall not be responsible for any damage caused to the Villa on account of delay on the part of the Allottee(s) in taking over possession and in such event the Allottee(s) shall have to take possession of the same on as is where is basis. The Sellers shall not be held responsible in any manner for any future mishaps like fire, earthquake, flood etc. or any accident caused to any of machineries installed like electrical equipment, and transformer etc.

6.3 Handing over of Documents: It shall be the responsibility of the Sellers to handover the necessary documents and plan including those of the Common Areas and Facilities of the Project to the Residents Welfare Association in accordance with the Act.

FC

T. S. W. A. 2

6.4 Cancellation by Allottee(s)- The Allottee(s) shall have the right to cancel/withdraw his allotment of said Villa in the Project as provided in the Act;

Provided that where the Allottee(s) proposes to cancel/withdraw his allotment of said Villa, without any fault of the Developer, the Developer shall be entitled to forfeit the Earnest Amount, all taxes, duties, cess, etc. deposited by the Developer to the concerned department/authority in respect of the Villa and all other penalties and interest liabilities of any nature whatsoever in respect of the Villa, as on the date of such termination, from the amounts paid by the Allottee(s) till such date and the balance amount shall be refunded by the Developer to the Allottee(s) without any interest after the sale of Villa to a new allottee buyer, from the amounts realised from the such new allottee buyer.

6.5 Compensation The Land Owners shall compensate the Allottee(s) in case of any actual loss, caused to the Allottee(s) due to defective title of the Villa Land, on which the Villa is being developed, in the manner as provided under the Act and the claim for the interest and compensation under this provision shall not be barred by limitation provided under any law for the time being in force.

6.6 The Allottee(s) shall be liable to pay from the date of issuance of Offer Letter, house-tax, property-tax, fire-fighting tax or any other fee, cess or tax as applicable under law, as and when levied by any local body or authority and so long as the said Villa of the Allottee(s) is not separately assessed to such taxes, fees or cess, the same shall be paid by the Allottee(s) in proportion to the Super Built Up Area of the Villa. If the Developer has to pay the aforesaid amounts on behalf of the Allottee(s), the Allottee(s) shall be liable to reimburse the same to the Developer within 15 days from the date of notice in this regard from the Developer, failing which, the Developer shall be entitled to interest computed at the Interest Rate for the period commencing on the date on which the Developer paid the said amount to the concerned authorities and ending on the date on which the Allottee(s) pays the said amounts to the Developer.

7. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE SELLERS:

The Sellers hereby represents and warrants to the Allottee(s) as follows:

- (i) The Land Owners have absolute, clear and marketable title of the Villa Land upon which Villa is being developed and absolute, actual, physical and legal possession of the Project land for the development of the Project and the Developer has the requisite rights to carry out development upon the Villa Land/Project Land.

- F** 1

7 Jun. Aug.

8.1 Subject to the Force Majeure clause, the Developer shall be considered under a condition of default, in the following events, namely:-

- (a) The Developer fails to provide ready to move in possession of the Villa to the Allottee(s), without any default on the part of the Allottee(s), within the time period specified in clause 6.1 above in this Agreement. For the purpose of this clause, 'ready to move in possession' shall mean that the Villa 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.
- (b) Discontinuance of the Developer's business as a developer on account of suspension or revocation or expiry of his registration under the provisions of the Act or the rules or regulations made thereunder.

8.2 In case of default by the Developer under the conditions listed above, Allottee(s) is entitled, subject to the condition that there is no default on the part of the Allottee(s) to the following: -

- (a) Stop making further payments to the Developer as demanded by the Developer. If the Allottee(s) stops making payments, the Developer shall correct the situation by completing the construction/ development milestones and only thereafter the Allottee(s) shall be required to make the next payment without any interest; or
- (b) The Allottee(s) shall have the option of terminating the Agreement in which case the Developer shall be liable to refund the entire money paid by the Allottee(s) under any head whatsoever towards the purchase of the Villa, along with interest within forty-five (45) days of receiving the termination notice:
Provided that where an Allottee(s) does not intend to withdraw from the Project or terminate the Agreement, he shall be paid, by the Developer, interest for the period of delay till the handing over of the possession of the Villa, which shall be paid by the Developer to the Allottee(s) within forty-five (45) days of it becoming due.

8.3 The Allottee(s) shall be considered having committed a default, on the occurrence of any one or more of the following events:

- (a) Failure on the part of the Allottee(s) to make payment of any installment as per the Payment Plan, despite having been issued notice in that regard;
- (b) Delay/default by Allottee(s) under Clause 8.3 (a) above continues for a period beyond one (1) month after notice from the Developer in this regard;
- (c) After the issuance of Offer Letter as per Clause 6.2, failure on the part of the Allottee(s) to deposit the stamp duty registration charges any other amounts due including interest, if applicable, under this Agreement within the period mentioned in the Offer Letter;

For And

- (d) After the issuance of Offer Letter as per Clause 6.2, the delay/failure on the part of the Allottee(s), having paid all the amounts due to the Developer under this Agreement, in execution and registration of Conveyance Deed of the Villa and/or taking possession of Villa within the period mentioned in Offer Letter;
- (e) Breach of any other terms & conditions of this Agreement on the part of the Allottee(s);
- (f) Violation of any of the Applicable Laws on the part of the Allottee(s).

8.4 The Developer's rights remedies upon occurrence of any of event of default on the part of the Allottee(s) as mentioned Clause 8.3 above shall be as follows:

- (a) Upon occurrence of event of default mentioned in Clause 8.3(a), the Allottee(s) shall be liable to pay interest on the overdue amounts computed at the Interest Rate along with applicable GST and interest thereon, for the period commencing from the date on which such overdue amounts or part thereof were due to be paid by the Allottee(s) to the Developer and ending on the date of the payment of such overdue amounts by the Allottee(s) to the Developer;
- (b) Upon occurrence of event of default mentioned in Clause 8.3(b), the Developer may cancel the allotment by terminating this Agreement by serving a notice of 30 days to the Allottee(s) in this regard;
- (c) Upon occurrence of event of default mentioned in Clause 8.3(c), (d), (e) and (f) the Developer shall have the option to terminate this Agreement as mentioned in Clause 8.4(b); Further in case of event of default under Clause 8.3(c), till the time Developer exercises the option to terminate this Agreement it shall be entitled to (1) recover interest as per Clause 8.4 (a); and (2) recover maintenance charges from the date of issuance of Offer Letter; and (3) recover holding/ safeguarding charges (@ Rs. 5000 - per month; and (4) taxes mentioned in Clause 6.6; (5) withhold registration of the Conveyance Deed of the Villa in favour of the Allottee(s) and to refuse possession of Villa to the Allottee(s) till payment of amounts mentioned Clause 8.3(c) and Allottee(s) hereby authorizes the Developer for the same.
- (d) The rights and remedies of the Developer under this Clause shall be in addition to other rights and remedies available to the Developer under Applicable Laws, equity and under this Agreement. Further, acceptance of any payment without interest shall not be deemed to be a waiver by the Developer of its right of charging such interest or of the other rights mentioned in this Agreement.

8.5 Upon termination of this Agreement by the Developer as mentioned hereinabove, the Allottee(s) shall not have any lien, right, title, interest, or claim in respect of the Villa. The Developer shall be entitled to sell the Villa to any other person or otherwise deal

with the Villa in any manner whatsoever and the Developer shall be entitled to forfeit the following amounts out of the amounts paid by the Allottee(s) and refund the balance to the Allottee(s) without any interest within after the sale of Villa to a new allottee/buyer from the amounts realised from the such new allottee buyer.

(a) The Earnest Amount;

(b) All the taxes, duties, cess deposited by the Developer to the concerned department/authority in respect of the Villa;

(c) The interest paid payable by the Allottee(s) to the Developer as per Clause 8.4(a) and/or 8.4 (c), if applicable.

8.6 Without prejudice to the rights of the Sellers under this Agreement, the Sellers shall be entitled to file initiate appropriate complaint/proceedings against the Allottee(s) under the Act for default breach of any of the terms and conditions of this Agreement or the provisions of the Act Rules Regulations.

9. MAINTENANCE OF THE PROJECT:

9.1 That until the handover of the maintenance of the Common Areas and Facilities of the Project to the Resident's Welfare Association in accordance with the Act and CMAY, the Developer shall maintain the Common Areas and Facilities of the Project at reasonable charges.

9.2 That the Developer shall enable the formation of a Residents' Welfare Association of allottees in the Project as per Applicable Laws with the main object to takeover the responsibility of maintenance-management of Common Areas and Facilities of the Project. The occupants of the Project shall become members of the Resident's Welfare Association and shall give an undertaking to this effect. The Allottee(s) agrees and undertakes to abide by and comply with the Bye-Laws and rules and regulation of such Resident's Welfare Association. Until the takeover of maintenance of the Common Areas and Facilities of the Project by the Residents' Welfare Association, the Developer shall have all the rights and authorities of the Resident's Welfare Association, in addition to the rights expressly mentioned herein, to enable proper maintenance of the Common Areas and Facilities of the Project. The Developer shall handover the management/maintenance of the Common Areas and Facilities of the Project upon formation of the Resident's Welfare Association under the Applicable Laws to the Resident's Welfare Association, and the Resident's Welfare Association will take care of the maintenance of the Common Areas and Facilities of the Project.

- 9.3 The Developer shall transfer the amount collected towards Maintenance Corpus Fund to the Resident's Welfare Association without any interest at the time of takeover of the maintenance of the Common Areas and Facilities of the Project by the Resident's Welfare Association.
- 9.4 That as and when the maintenance of the Common Areas and Facilities of the Project is handed over to the Resident's Welfare Association, the Resident's Welfare Association shall remain solely responsible for maintenance, repairs, safety and security of such Common Areas and Facilities of the Project.
- 9.5 The Allottee(s) shall not raise any objection, if any changes or modifications are made in the By-Laws as may be required by the Registrar of societies or other competent authority as the occasion may demand. Upon takeover of maintenance of the Common Areas and Facilities of the Project by the Residents' Welfare Association, it shall be the sole responsibility of the Residents' Welfare Association, to run and maintain the Common Areas and Facilities of the Project and to determine, from time to time the rate and amount of combined expenses and outgoings for the maintenance of the Common Areas and Facilities of the Project, recoverable proportionately from the Allottee(s) and from all other parties and the Allottee(s) agrees that he shall be liable to pay the said combined expenses and outgoings and other dues to the Residents' Welfare Association, from time to time & regularly.
- 9.6 The Allottee(s) shall be liable to pay proportionate common electric charges, sewerage charges and water charges from the date of offer of possession.
- 9.7 The Allottee(s) hereby agrees that his/her right to the use of Common Areas and Facilities of the Project shall be subject to timely payment of total maintenance charges, as determined and thereafter billed by the Residents' Welfare Association and performance by the Allottee(s) of all his/her obligations in respect of the terms and conditions specified by the Residents' Welfare Association from time to time.
- 9.8 The Allottee(s) shall be bound by all the terms and conditions of the By- Laws, maintenance agreement and any other agreement entered by the Residents' Welfare Association and any decisions taken by the Residents' Welfare Association as per it By-Laws.

10. 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 Developer in respect of the Villa

13. RIGHT TO ENTER THE VILLA FOR REPAIRS:

14. GENERAL COMPLIANCE WITH RESPECT TO THE VILLA:

- 11

- (vii) It is in the interest of the Allottee(s), to help the Residents' Welfare Association in effectively keeping the Villa and/or Project secured in all ways. For the purpose of security, the Residents' Welfare Association would be free to restrict and regulate the entry of visitors into the Project.
- (viii) The Allottee(s) shall not use the said Villa for any purpose other than as set out under this Agreement nor use the same for any purpose which may or is likely to cause nuisance or annoyance to occupiers of other villas in the Project or for any illegal or immoral purpose.
- (ix) Allottee(s) shall not throw dirt, rubbish, rags, garbage etc. or permit the same to be thrown in Villa Land, open area, etc. in the compound or any portion of the Project Land.
- (x) Allottee(s) shall not damage in any manner, the columns, beams, walls, slabs or R.C.C. parapet or other structures in the said Villa. The Allottee(s) shall also not remove any wall, including the outer and load wall of the Villa.
- (xi) The Allottee(s) shall plan and distribute its electric load in conformity with the electric systems installed by the Developer. The Allottee(s) shall be solely responsible for any loss or damages arising out of breach of any of the aforesaid conditions.
- (xii) Interior Works in the Villa:- That if the Allottee(s) intends to carry out the interior adaptations and interior works in the Villa, he shall seek prior permission of the Developer /Resident's Welfare Association and the Developer /Resident's Welfare Association may permit the same subject to appropriate conditions.
- (xiii) The Allottee(s) has confirmed and assured to the Developer that the Allottee(s) is aware about all the Applicable Laws on the Project Land/ Project/ said Villa including the Chief Minister Jan Awas Yojana-2015 and its implications thereof and the Allottee(s) has further agreed and confirmed that the Allottee(s) shall comply with all the provisions of this Agreement, Chief Minister Jan Awas Yojana-2015 and amendments/clarifications thereto, dealing with the subject matter of this Agreement.

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

The Parties are entering into this Agreement for the allotment of said Villa with the full knowledge of all laws, rules, regulations, notifications applicable to the Project.

16. ADDITIONAL CONSTRUCTIONS:

The Developer undertakes that it has no right to make additions or to put up additional structure anywhere in the Villa after the building plan, layout plans sanction plan and specifications, amenities and facilities has been approved by the competent authorities and disclosed, except for as provided in the Act.

17. DEVELOPER SHALL NOT MORTGAGE OR CREATE A CHARGE:

Without affecting the rights and interest of the Allottee(s) in respect of the said Villa under this Agreement, in case the Sellers raise finance, loan from any financial institution/bank by way of mortgage, charge securitization of receivables or in any other mode or manner by charge mortgage of the Project Land, such mortgage shall be subject to the condition that the rights and interest of the Allottee(s) in respect of the Villa under this Agreement shall not be affected and the Allottee(s) shall be entitled to take loan from any bank financial institution for purchase of the said Villa and the said Villa shall be free from all encumbrances at the time of registration of Conveyance Deed. For the purpose of the same, the Sellers shall provide NOC's etc. as may be required by the Allottee(s).

18. BINDING EFFECT:

Forwarding this Agreement to the Allottee(s) by the Developer does not create a binding obligation on the part of the Sellers or the Allottee(s) until, the Allottee(s) signs and delivers this Agreement with all the Schedules along with the payments due as stipulated in this Agreement within thirty (30) days from the date of receipt by the Allottee(s) and secondly, appears for registration of the same before the concerned Sub-Registrar as and when intimated by the Developer. If the Allottee(s) fails to execute and deliver to the Developer this Agreement within 30 (thirty) days from the date of its receipt by the Allottee(s) and/or appear before the Sub- Registrar for its registration as and when intimated by the Developer, then the Developer shall serve a notice to the Allottee(s) for rectifying the default, which if not rectified within 30 (thirty) days from the date of its receipt by the Allottee(s), the Developer shall be entitled to cancel the allotment of the Villa and forfeit Earnest Amount or all sums deposited by the Allottee(s), whichever is higher, and refund the balance to the Allottee(s) without any interest within after the sale of Villa to a new allottee/buyer from the amounts realised from the such new allottee/buyer.

19. ENTIRE AGREEMENT

This Agreement, along with its schedules, annexures, 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, correspondences, arrangements whether written or oral, if any, between the Parties in regard to the Villa. Save and except as specifically provided in this Agreement, any changes or additional provisions must be set forth in writing, duly signed and executed by and between the Parties.

20. RIGHT TO AMEND

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

21. PROVISIONS OF THIS AGREEMENT APPLICABLE TO ALLOTTEE/ SUBSEQUENT ALLOTTEES

Subject to the provisions of CMAY, it is clearly understood and agreed by and between the Parties hereto that, in case of a transfer, all the provisions contained herein and the obligations arising hereunder in respect of the Villa and the Project shall equally be applicable to and enforceable against and by all occupants, tenants, licenses and /or subsequent Allottee(s) assignees / nominees / endorsers / family members of the Allottee(s) of the Villa, as the said obligations go along with the Villa for all intents and purposes irrespective of the fact whether the entry of such occupants, tenants, licenses and or subsequent Allottee(s) assignees / nominees / endorsers / family members of the Allottee(s) in the Villa is permissive or hostile.

22. REFUND OF AMOUNTS PAID DURING DEVELOPMENT

The Developer shall be solely entitled to refund of all amounts paid by the Developer to various authorities in respect of the Project.

23. WAIVER NOT A LIMITATION TO ENFORCE:

- 23.1 The Developer may, at least its sole option and discretion, without prejudice to its rights as said out in this Agreement, expressly waive the breach by the Allottee(s) in not making payments as per the payment plan mentioned this Agreement including waving the payment of interest for delayed payment. It is made clear and so agreed by the Allottee(s) that exercise of discretion by the Developer in the case of one allottee shall not be construed to be a precedent and /or binding on the Developer to exercise such discretion in the case of other allottees.
- 23.2 Failure on 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. Accordingly, any waiver by any party shall be in writing.

24. 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

the conform to the Act or the Rules and Regulations made thereunder or the applicable law, as the case may be, and remaining provisions of this Agreement shall remain valid and enforceable as applicable at the time of execution of this Agreement.

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

Subject to the decision of the Residents' Welfare Association, wherever in this Agreement it is stipulated that the Allottee(s) has to make any payment, in common with other allottees in the Project, the same shall be the proportion which the Super Built Up Area of the said Villa bears to the total Super Built Up Area of all the units in the Project, as the case may be.

26. 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.

27. PLACE OF EXECUTION:

The execution of this Agreement shall be completed only upon its execution by the Developer through its authorized signatory at the Developer 's Office, or at some other place, which may be mutually agreed between the Developer and the Allottee(s), and after the Agreement is duly executed by the Allottee(s) and the Developer or simultaneously with the execution the said Agreement if so needed, by the Allottee(s) shall be registered at any office of the Sub-Registrar at __ Jaipur. Hence this Agreement shall be deemed to have been executed at Jaipur.

28. NOTICES:

All the notices referred to in this Agreement shall be in writing and shall be deemed to be properly given and served on the party to whom such notice is to be given if sent either by registered A.D. post or speed A.D. post to the party at their respective addresses specified below :-

Developer	Allottee(s)

For

It shall be the duty of the Parties to inform each other of any changes subsequent to the execution of this Agreement in the above address by registered/ speed post failing which all communications and letters posted at the above address shall be deemed to have been received by the Developer or the Allottee(s), as the case may be.

29. JOINT ALLOTTEE:

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

30. SAVINGS:

Any application, letter, allotment letter or any other document signed by the Allottee(s) in respect of the said Villa prior to execution and registration of this Agreement for said Villa shall not be construed to limit the right and interests of the Allottee(s) or the Developer under this Agreement, under the Act, rules or regulations made thereunder.

31. 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 laws of India for the time being in force.

32. DISPUTES:

- a) All or any disputes arising out of or touching upon or in relation to the terms of this Agreement/allotment letter or its termination including the interpretation and validity thereof and the respective rights and obligations of the Parties shall be settled amicably by mutual discussions between the Parties, failing which the issues shall be settled in the manner as provided under the Act.
- b) In case of non-compliance of any obligation cast upon the Sellers or the Allottee(s), as the case may be, under the Act or rules and regulations made thereunder or this Agreement, the aggrieved party may approach the Regulatory Authority for relief in the manner as provided under the Act.

IN WITNESS WHEREOF Parties herein above named have set their respective hands and signed this Agreement for sale at _____ in the presence of attesting witness, signing as such on the day first above written.

Signed and delivered by the within named Allottee(s) in the presence of witnesses on

.....

Signature	Signature	Signature
(Name)	(Name)	(Name)
(First-Allottee)	(Second-Allottee)	(Third-Allottee)

Signed and delivered by the within named Sellers in the presence of witnesses at
..... on

For and on behalf of the Developer	For and on behalf of Land Owners (i) Kunj Bihari Cheepa; (ii) Yashoda Narayan; (iii) Vishnu Prasad; (iv) Mukut Bihari; (v) Teerth narayan.
Name	Name
Signature	Signature
Designation	Designation

WITNESSES

1- Signature

Name

Address

2- Signature

Name

Address

SCHEDULE-A

(Description of Project Land)

Name of Revenue village and Tehsil	Land comprising of plot nos.	Area (in meters)
Khasra no. 175, Village keshyawala, patwar muhana,	Total land area 10422.87 sq mtrs comprising of 107 plots	10422.87 sq mtrs

T. J. W. Singh

- i. Villa No. _____;
- ii. Type _____;
- iii. Carpet Area of _____ sq. ft. exclusive balcony area of _____ sq. ft. and exclusive verandah area of _____ sq. ft.;
- iv. Built-up Area: of _____ sq. ft.;
- v. Super Built Up Area of _____ sq. ft. being developed upon the Villa Land.

SCHEDULE- D
(Floor-wise plan of the Villa in the Project)

SCHEDULE- E
(Payment Plan for G+1 structure)

Stage of development works and completion of Villa	Percentage of the Basic Sale Consideration of Villa	Installment Amount in Rs.	Period within which the Instalment is to be paid by the Allottee(s)
At the time of booking	10%		7 days
Within 30 days from the date of booking	15%		7 days
On start of foundation	15%		7 days
On completion of ground floor roof casting	15%		7 days
On completion of first floor roof casting	15%		7 days
On completion of plaster	15%		7 days
On completion of flooring	10%		7 days
On final notice of possession	05% + additional payments		7 days

The above payment plan does not include GST Service tax/any other indirect tax, interest, stamp duty and registration charges and shall be payable additional to the amounts reflected hereinabove.

The payment plan reflected above is construction linked payment plan. The same may change as agreed between the parties.

SCHEDULE-F

(Specifications, facilities, amenities which are part of the Villa)

FLOORING

- Vitrified tiles in living, dining and all bedrooms
- Tiles in driveway and wash yard
- Anti-skid ceramic tiles in all bathroom
- Tile flooring in kitchen

ELECTRICAL

- Modular switches
- Concealed conduits with copper wires, ISO-ISI brand
- AC electric points in all bedrooms and drawing room
- TV points

STAIRCASE

- Tread: marble/granite
- Riser: marble, granite

KITCHEN

- Granite counter top with SS sink
- 2 ft tiles above counter

BATHROOM

- 7 ft high designer tiles in all bathrooms
- Basic fittings from indigenous good brands

PAINTS

- Plastic paints for interior walls
- External walls of birla putty and ace paint

SCHEDULE-G

(Specifications, facilities, amenities which are part of the Project)

Green area, children play area, commercial shops, 30 feet wide interior roads, gated society, community hall.

SCHEDULE-H

(Details of Common Areas and Facilities of the Project)

30 feet wide interior roads, entrance gate, park, community hall, electrification line, sanitation line, green area, sewerage.

SCHEDULE-I

Stage Wise Time Schedule of Completion of the Villa/Project

Sr. No.	Stage	Date by which the works are to be completed
1.	Completion of Structure of the Villa	By 30 th November 2019
2.	Completion of internal works of the Villa like plastering, plumbing, electrification, tiling, fixation of fittings and white wash	By 31 st December 2019
3.	Provision of civic infrastructure like water, electricity, sanitation	By 30 th April 2020
	Finishing	By 6 th June 2020

SCHEDULE- J

(Details of other external development work for the Project)

SCHEDULE- K

(Details of specification of material used in construction)

All ISI products/products of standardized quality shall be used in construction of the project.

Annexure- I

(Layout Plan of the Project)

For T.O.

T. S. W. Agre

10/12/19

Annexure-II

(Site Plan showing Villa Land)

Annexure-III

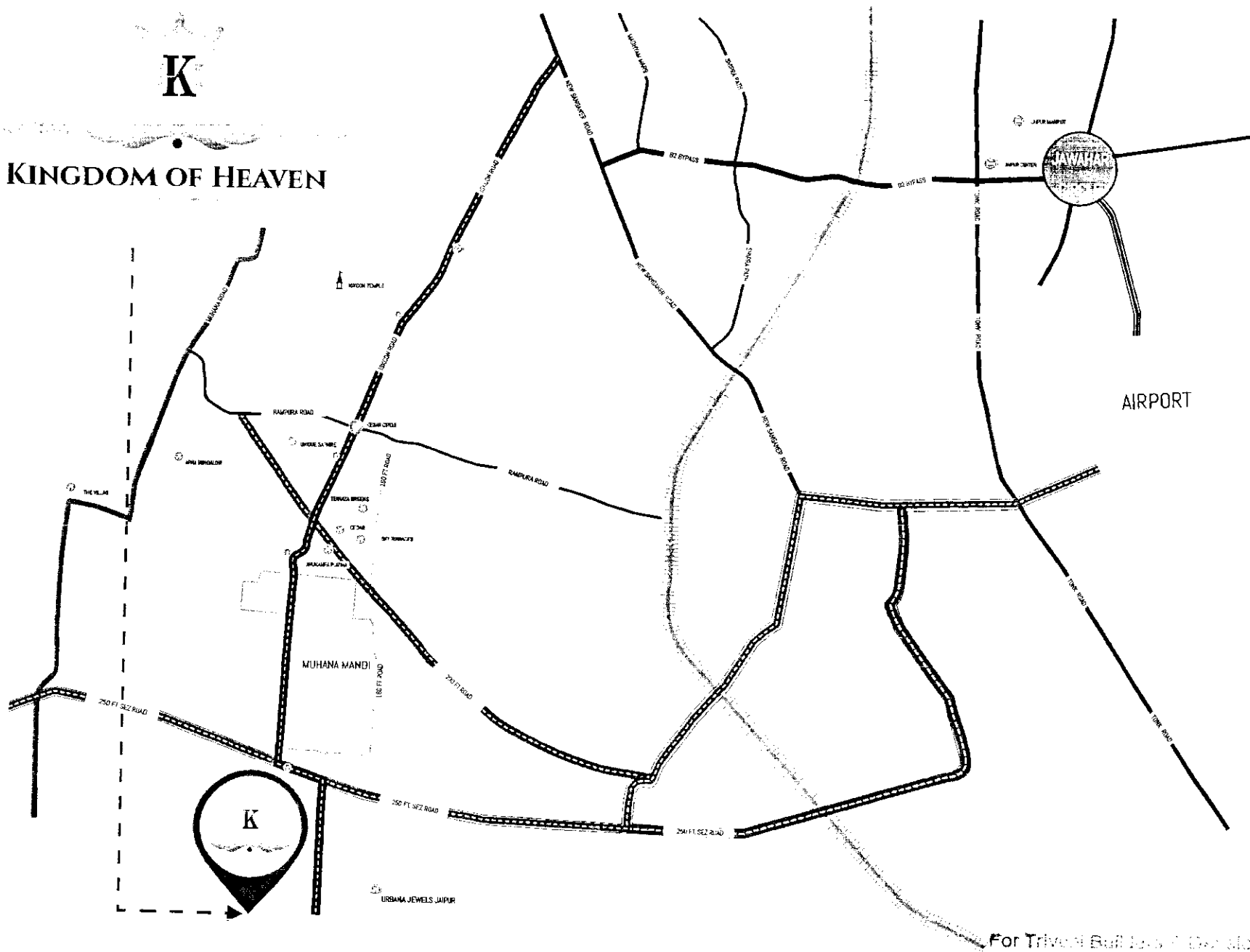
(Layout Plan of the Villa)

T. S. W. Agre



KINGDOM OF HEAVEN

MAP



KEY PLAN
NOT TO SCALE

For Triveni Bull Jewellers Developers

T. Suresh Kumar
Partner